

SKUTKI PRAWNE NIEZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ

INFORMATOR

Co powinna zawierać umowa przedwstępna?

**Konsekwencje zawarcia umowy
w formie pisemnej**

**Konsekwencje zawarcia umowy w formie
aktu notarialnego**

Przedawnienie roszczenia



Edukacja prawna realizowana jest na zlecenie Urzędu Miejskiego
w Dąbrowie Górniczej ze funduszy pochodzących z dotacji celowej
przekazanej z budżetu państwa zgodnie z przepisami ustawy
z dnia 5 sierpnia 2015 r.



Drodzy czytelnicy!

Umowa przedwstępna zobowiązuje do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. Najczęściej stosuje się ją przy sprzedaży nieruchomości, choć jest też wykorzystywana w przypadku innych umów zawieranych w obrocie gospodarczym. Jakie są konsekwencje niewywiązania się z umowy przedwstępnej?

Zapraszamy do lektury kolejnego poradnika.

Z poważaniem,

Redakcja Biuletynu Edukacji Prawnej

CO POWINNA ZAWIERAĆ UMOWA PRZEDWSTĘPNA

Zgodnie z art. 389 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej „k.c.”) umowa przedwstępna to umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Umowy te są zawierane w sytuacjach, w których w chwili ich zawarcia strony nie chcą jeszcze lub nie mogą zawrzeć umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna, aby spełniać swoją rolę, powinna zawierać kilka istotnych informacji:

- Strony umowy. Jeśli umowę podpisują między sobą osoby fizyczne trzeba podać imiona, nazwiska, daty urodzenia, imiona rodziców, adresy zamieszkania, numery dokumentów tożsamości, numery PESEL. Warto pamiętać, że w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, jako strona sprzedająca, powinni widnieć oboje małżonkowie, chyba że istnieje między nimi rozdzielnosc majątkowa lub nieruchomosc została nabyta przed zawarciem małżeństwa (pochodzi z majątku osobistego jednego z małżonków). Jeśli osoby fizyczne prowadzą działalność gospodarczą, obok nazwisk należy podać nazwę działalności oraz numer NIP. Osoby takie powinny przedstawić odpis zaświadczenia z ewidencji działalności gospodarczej. W przypadku spółek konieczne jest wskazanie nazwy spółki, adresu siedziby, numeru wpisu do KRS i osoby uprawnionej do reprezentacji.
- Przedmiot umowy. W umowie trzeba dokładnie określić nieruchomość, której [umowa](#) dotyczy, czyli rodzaj nieruchomości, jej położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, ulica), powierzchnię, numer księgi wieczystej, ilość i rodzaj pomieszczeń, z których się składa, w tym również np. piwnicę, garaż.
- Cena i płatność. Strony powinny również określić w umowie przedwstępnej dokładną cenę sprzedaży oraz sposób płatności (gotówka czy przelew, środki własne czy kredyt bankowy) oraz doprecyzować termin płatności całości lub kolejnych rat.
- Termin zawarcia umowy właściwej. Termin zawarcia ostatecznej umowy kupna-sprzedaży powinien zostać określony w taki sposób, by nie budził wątpliwości, najlepiej poprzez wskazanie daty kalendarzowej. To ważne w przypadku, kiedy nie dojdzie do podpisania umowy, od tego terminu bowiem liczyć się będzie termin 1 roku, w ciągu którego można

dochodzić od drugiej strony odszkodowania bądź zawarcia umowy w sądzie.

- Zadek i kara umowna. W umowie należy również zawrzeć informacje o zadatku i ewentualnej karze umownej. W przypadku uiszczenia zadatku trzeba wpisać jego wysokość, podobnie sprawa wygląda, gdy zostaje ustalona kara umowna.
- Oświadczenia. Kupujący, dla własnego dobra, powinien zażądać od sprzedającego złożenia oświadczenia, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości, jak również, że sprzedaje nieruchomość bez żadnych wad prawnych i fizycznych oraz, jeśli tak twierdzi, że nie prowadzi na jej terenie działalności gospodarczej. Ma to związek z ewentualnymi zobowiązaniami na rzecz Urzędu Skarbowego bądź ZUS.
- Odstąpienie od umowy. W umowie mogą się również znaleźć jasno określone przypadki, kiedy każda ze stron może odstąpić od zawarcia umowy bez ujemnych konsekwencji.
- Podpisy. Obie strony powinny podpisać odrębnie umowę.

Przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej (właściwej umowy sprzedaży nieruchomości) mogą być różnorodne. Skutki prawne takiego zaniechania reguluje art. 390 Kodeksu cywilnego. W nomenklaturze prawniczej kategoryzuje się je w dwa zasadnicze warianty:

- Forma pisemna (art. 390 par. 1 KC),
- Forma notarialna (art. 390 par. 2 KC).

Kategoryzacja ta ma ścisły związek z formą, w której zawarto umowę przedwstępną.

KONSEKWENCJE ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ W FORMIE PISEMNEJ

W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej, strona uprawniona może żądać naprawienia szkody, jaką poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Uprawniona strona może domagać się zatem zwrotu wszelkich wydatków, które poniósł w związku z zawarciem umowy przedwstępnej oraz w związku z chęcią zawarcia umowy przyrzeczonej oraz podwójnego zadatku. Warto zwrócić uwagę, iż strony mogą w umowie przedwstępnej określić zakres odszkodowania w sposób odmienny.

KONSEKWENCJE ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO

W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, uprawniony kupujący może dochodzić zawarcia umowy w trybie sądowym. Podstawę takiego pozwu będzie art. 64 KC, zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. W razie stwierdzenia obowiązku jednej ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej, sąd określi jej postanowienia na podstawie zapisów umowy przedwstępnej.

PRZEDAWNIE NIE ROSZCZENIA

Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

NIEODPŁATNA POMOC PRAWNA I OBYWATELSKA

Potrzebujesz porady prawnej lub obywatelskiej ? Na terenie Dąbrowy Górniczej nieprzerwanie działają punkty Nieodpłatnej Pomocy Prawnej i Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego. Potrzebujesz pilnie porady umów się na rozmowę za pośrednictwem Urzędu Miasta tel :

32/262 61 43

w godzinach pracy urzędu.



**DĄBROWA
GÓRNICZA**
dla aktywnych