

# UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Fundacja TAURUS



## Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

Umowa przedwstępna sprzedaży jest zobowiązaniem, na podstawie którego jej strony w przyszłości dokonają transakcji przeniesienia prawa własności nieruchomości w drodze sprzedaży. Umowa przedwstępna nie jest obowiązkowa - jej byt jest uzależniony wyłącznie od zgodnej woli stron. Umowa ta stosowana jest jednak dość często, jest to bowiem swoista forma rezerwacji danej nieruchomości i tym samym gwarancja jej sprzedaży.

Stosownie do art. 389 § 1 Kodeksu cywilnego umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Co powinna zawierać umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości?

Stosownie do art. 389 § 1 Kodeksu cywilnego umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości powinna w swej treści zawierać wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej a mianowicie:

- dane osobowe stron umowy – przyszłego kupującego i sprzedającego,
- dokładny opis przedmiotu sprzedaży – lokalizację, metraż, standard, numer księgi wieczystej,
- cenę nieruchomości i warunki płatności (w tym wysokość zadatku lub zaliczki),
- termin umowy przyrzeczonej,
- warunki, które muszą zostać spełnione przed zawarciem ostatecznej umowy,
- warunki odstąpienia od umowy przedwstępnej,
- postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron i ewentualnych kar umownych, gdy którakolwiek ze stron nie wywiąże się z umowy,
- ewentualne oświadczenia stron umowy,
- datę i miejsce zawarcia umowy przedwstępnej,
- podpisy stron.

Do umowy przedwstępnej można wpisać każde postanowienie pod warunkiem, że będzie ono zgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie naruszy w żaden sposób natury danego stosunku prawnego – w tym przypadku natury umowy sprzedaży.

### **Forma umowy przedwstępnej**

Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości może być zawarta zarówno w zwykłej formie pisemnej jak i w formie notarialnej – każda z nich będzie ważna i skuteczna.

Zwykła forma pisemna omawianej umowy ma ten skutek, że w przypadku, gdy jedna ze stron wycofa się z zawarcia umowy przyrzeczonej druga strona może żądać od niej jedynie zapłaty stosownego odszkodowania. W przypadku formy notarialnej skutki są dalej idące – każda ze stron może dochodzić przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej. Stosownie do art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

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.

### **Zaliczka i zadatek w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości**

Zadatek lub zaliczka to fakultatywne elementy umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – strony mogą, ale nie muszą z nich korzystać. Zadatek i

zaliczka to formy swego rodzaju przedpłaty na zakup danej nieruchomości, zadatek jest dodatkowo formą zabezpieczenia gwarantującego, że strona nie zmieni zdania i nie zrezygnuje z zaplanowanej transakcji.

Stosownie do art. 394 Kodeksu cywilnego w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała. Jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Różnica pomiędzy zadatkiem a zaliczką sprowadza się zatem do obowiązku zwrotu odpowiedniej kwoty w przypadku, gdy transakcja nie dojdzie do skutku. Zaliczka, co do zasady, podlega w takim przypadku pełnemu zwrotowi, natomiast zadatek sprzedający może zatrzymać, jeśli umowa nie zostanie wykonana z przyczyn, za które odpowiada druga strona. Jeżeli umowa nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, druga strona może żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Kiedy należy zawrzeć ostateczną umowę sprzedaży?

Termin zawarcia umowy ostatecznej (przyrzeczonej) umowy sprzedaży nieruchomości zależy wyłącznie od stron danej transakcji. Ustawodawca nie wskazuje ani początkowego, ani końcowego terminu na podpisanie takiego zobowiązania.

Stosownie do art. 389 § 2 Kodeksu cywilnego jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Przekazanie nieruchomości

Jednym z istotnych postanowień umowy sprzedaży nieruchomości domu jest regulacja dotycząca jej wydania kupującemu. Warto zatem już w umowie przedwstępnej doprecyzować sposób i termin przekazania nieruchomości (formalne wydanie, odbiór kluczy, odczyt i rozliczenie stanu liczników, etc). Czynność ta powinna być potwierdzona protokołem zdawczo-odbiorczym, który może stanowić załącznik to do umowy przyrzeczonej.

## Postanowienia końcowe

Postanowienia końcowe stanowią uzupełnienie umowy przez wskazanie m. in. kierunków interpretacyjnych zapisów umowy. Można w tym miejscu zamieścić regulacje dotyczące sposobu i formy zmiany umowy (np. zastrzeżenie formy pisemnej aneksu do umowy). Zastrzeżenie takie odnosi ten skutek, że wszelkie zmiany, które strony dokonają w sposób inny niż pisemny (np. ustnie, drogą mailową), będą nieważne i strony nie będą nimi związane. Można zastrzec, iż wymóg formy pisemnej będzie spełniony, jeśli strony podpiszą umowę lub aneks do niej przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego (art. 781 § 2 Kodeksu cywilnego).

Umowę należy sporządzić w co najmniej dwóch egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron. Na każdym egzemplarzu muszą znaleźć się podpisy wszystkich osób wskazanych w umowie jako strony. Do zawarcia umowy wystarcza również wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy będzie podpisany przez jedną ze stron. Do umowy można załączyć wspomniane wyżej dokumenty związane z nieruchomością (charakterystyka techniczna, wydruk księgi wieczystej, etc.).

WIĘCEJ INFORMACJI NA STRONIE: [WWW.PORADYPRAWNE-TAURUS.PL](http://WWW.PORADYPRAWNE-TAURUS.PL)

INFORMATOR ZOSTAŁ PRZYGOTOWANY W RAMACH REALIZACJI PRZEZ FUNDACJĘ TAURUS ZADANIA PUBLICZNEGO W ZAKRESIE PROWADZENIA NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ, NIEODPŁATNEGO PORADNICTWA OBYWATELSKIEGO, BEZPŁATNEJ MEDIACJI ORAZ EDUKACJI PRAWNEJ W POZNANIU W 2024R.

INFORMATOR ZOSTAŁ SFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW Z BUDŻETU MIASTA POZNANIA W RAMACH DOTACJI Z BUDŻETU PAŃSTWA.