

**KINGI KRAWCZYK**

radcy prawnego w Kancelarii Chatas i Wspólnicy

## Jak wyegzekwować zawarcie umowy przyrzeczonej

**■ W jakiej formie można zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości?**

– Strony zawierające umowę przedwstępną nieruchomości mają dowolność w wyborze jej formy. Dla ważności umowy przedwstępnej przepisy prawa nie wymagają obowiązkowo zachowania określonej formy, jednakże dla celów dowodowych warto zachować chociażby formę pisemną. Należy jedynie pamiętać o koniecznych składnikach takiej umowy. Wybór określonej formy ma decydujące znaczenie przy realizacji uprawnień, w sytuacji gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

**■ Czy wobec tego zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego ma jakieś uzasadnienie?**

– Oczywiście tak. Jeżeli umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, a zwłaszcza wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, w sytuacji gdy druga strona uchyla się od jej zawarcia. Umowa sprzedaży nieruchomości dla swej ważności wymaga zachowania formy szczególnej, tj. formy aktu notarialnego. Zatem aby móc dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości winna być sporządzona w takiej właśnie formie.

Niezachowanie formy aktu notarialnego ma ten skutek, że

można dochodzić jedynie naprawienia szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, przy czym w umowie przedwstępnej można odmiennie określić zakres odszkodowania. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego daje szansę na doprowadzenie transakcji do końca, w sytuacji gdyby nasz kontrahent w pewnym momencie rozmyślił się.

**■ Jak w praktyce wygląda możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem?**

– Gdy umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta została w formie aktu notarialnego, a jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, wytaczając powództwo na podstawie art. 64 kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Wydane przez sąd orzeczenie nie jest co prawda oświadczeniem woli pozwanego, ale wywołuje identyczny skutek, jak gdyby zostało złożone przez samego pozwanego. Ponadto w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej wydane przez sąd orzeczenie stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. ■

**Notowała  
KATARZYNA RYCHTER**

