

Umowa przedwstępna bez notariusza



Większość transakcji na rynku nieruchomości jest finansowana w całości lub w części z kredytów hipotecznych, a te nie są udzielane od ręki, zatem jeśli chcemy kupić mieszkanie lub działkę powinniśmy podpisać umowę przedwstępną. W przeciwieństwie jednak do definitywnej sprzedaży nieruchomości, umowa przedwstępna nie wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego. Brak formy aktu notarialnego nie jest jednak całkowicie bez znaczenia. W ten sposób strony pozbawiają się tzw. silniejszego skutku umowy przedwstępnej. Mianowicie chodzi o możliwość dochodzenia przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej - ostrzega Gazeta Podatkowa.

Pozostanie jedynie tzw. skutek słabszy, - czytamy dalej - czyli żądanie naprawienia szkody, którą się poniosło licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jest to odszkodowanie w granicach tzw. ujemnego interesu umowy. Zwykle odzyskamy zatem tylko to, co w związku z zawarciem umowy przedwstępnej i przygotowaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej wydaliśmy np. na korespondencję, dojazdy, telefony, pomoc prawnika, odpis z księgi wieczystej itp.

WAŻNE!

Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla 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 (tu: akt notarialny), strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej - informuje Gazeta Podatkowa.