

UMOWY – ZASADY SPORZĄDZANIA I ICH INTERPRETACJA

OPRACOWANIE: FUNDACJA MŁODZI LUDZIOM



WSTĘP

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że strony zawierając umowę, co do zasady nie pozostają jeszcze w konflikcie. Często też z tej przyczyny strony bagatelizują zapisy w niej zawarte, stosując ogólnodostępne wzory pochodzące z różnorodnych stron internetowych. Trzeba jednak zaznaczyć, że to zapisy podpisanej umowy mają za zadanie chronić nasze interesy w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania drugiej strony. Umowa nie powinna być konstruowana dla stron lecz dla sądu, który ewentualnie będzie rozpatrywał spór między stronami.

Zaznaczyć również trzeba, że w przypadku konstruowania umowy warto zwracać uwagę na terminologię zawartą w jej zapisach. Warto poczynić starania, aby zawarte w niej terminy i słowa odpowiadały terminologii zwartej w Kodeksie cywilnym lub innych szczególnych ustawach.

Trzeba zaznaczyć, że w prawie polskim, każde słowo ma swoje prawne znaczenie, które niekoniecznie odpowiada jego codziennemu użyciu.

KONSTRUKCJA UMOWY

Prawnicy mają różne zwyczaje oraz metody konstrukcji umów. Poniżej przedstawione zostaną podstawowe elementy jakie powinna zawierać umowa:

1. Nazwa umowy – wpisujemy ją na początku umowy. W przypadku, gdy jest to umowa nazwana, która uregulowana została w Kodeksie cywilnym nie ma żadnych problemów, co do określenia jej nazwy, jednakże, gdy jest umowa mieszana lub nienazwana, co ze względu na rozwój rynku finansowego oraz technologii jest bardzo częstym przypadkiem, wpisujemy po prostu słowo umowa.
2. Data i miejsce zawarcia – wskazuje czas zawarcia umowy oraz miejsce, jednakże dobrą praktyką jest wpisywanie daty oraz miejsca zawarcia umowy obok złożonego podpisu na umowie w dniu jej zawarcia.

3. Komparycja – opis stron zawierających umowę. W przypadku osób fizycznych określamy imię, nazwisko osoby, jej adres zamieszkania oraz nr identyfikacyjny PESEL lub nr dowodu osobistego. W przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej wypisujemy nazwę, nr rejestru (KRS, REGON, NIP) raz adres siedziby. Dobrze skonstruowana komparycja pozwala w przypadku konfliktu na bezproblemowe określenie strony pozwanej przy ewentualnym pozwie.
4. Preambuła – nie jest to element konieczny umowy. Ma charakter opisowy i wskazujemy w niej, dlaczego strony zawarły przedmiotową umowę – cel umowy.
5. Podstawowe zobowiązania stron (Essentialia negotii) – wskazane są najczęściej w pierwszym paragrafie regulującym dane zobowiązanie w Kodeksie cywilnym np. przy umowie najmu będzie to oddanie rzeczy do używania w zamian za zapłatę umówionego czynszu.
6. Dalsze postanowienia umowne - wprowadzane są do umowy w celu określenia zasad wykonywania umowy np. klauzula zachowania poufności lub zakazu konkurencji.
7. Postanowienia zabezpieczające – dają stronie umowy określone prawa, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez drugą stronę np. prawo do żądania kary umownej w przypadku opóźnienia w wykonaniu zobowiązania niepieniężnego np. wykonania remontu mieszkania.
8. Postanowienia końcowe – określają m.in. prawo, któremu podlega wykonanie umowy, sąd przed którym strony będą rozwiązywać konflikty wynikające z zawartej umowy.
9. Podpisy stron.
10. Załączniki – np. dokumentacja techniczna.¹

WYKŁADNIA UMÓW

Zawarte w umowie oświadczenia woli podlegają wykładni, co może prowadzić do ustaleń odmiennych, niż literalne brzmienie zapisów umowy. Zgodnie z art. 65 Kodeksu cywilnego oświadczenie woli należy tłumaczyć mając na uwadze okoliczności, w których zostało złożone, z

¹ A. Rewerska (red.), Zasady konstruowania umów w prawie polskim, Warszawa 2020, s. 7-15.

uwzględnieniem zasady współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów. Przy wykładni umowy należy również zbadać zgodny zamiar stron oraz cel umowy. Ustawodawca podkreśla, że nie powinno się opierać tylko na literalnym – dosłownym brzmieniu umowy.

ZASADA SWOBODY UMÓW

Zasada swobody umów w polskim prawie zawarta jest w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, który stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Zaznaczyć trzeba, że zasada swobody umów nie ma charakteru absolutnego. Artykuł 353¹ Kodeksu cywilnego przewiduje trzy rodzaje ograniczeń, tj.:

- ustawę;
- właściwość danego stosunku prawnego;
- zasady współżycia społecznego.

Zaznaczyć trzeba, że konstruując umowę trzeba sprawdzić, czy jej treść i cel nie jest niezgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Ograniczenie to nie dotyczy norm względnie obowiązujących, które używane są, gdy strony nie uregulują danej rzeczy w umowie. Ustalmy, czy dany zapis umowy jest sprzeczny z prawem na podstawie wykładni normy językowej, systemowej oraz celowościowej.

Sprzeczność z naturą danego stosunku prawnego należy zrozumieć sytuację, której uregulowany umową stosunek prawny nie zawiera w sobie charakterystycznych cech określonych przepisami prawa np. przy umowie sprzedaży nie wskazano obowiązku zapłaty ceny za rzecz.

Sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oznacza niezgodność uregulowania umownego z zasadami lojalności, dobrymi obyczajami oraz dobrą wiarą. Trzeba zatem sprawdzić, czy uprawnienia i obowiązki stron wynikające z umowy są równomiernie rozłożone.²

² A. Cempura, A. Kasolik, *Metodyka sporządzania umów gospodarczych*, Warszawa 2020, s. 65-69.

Najczęściej spotykane klauzule umowne

Najczęściej zawierane w obrocie gospodarczym są umowy sprzedaży, najmu, pożyczki, użyczenia oraz umowa o dzieło oraz zlecenie. Poniżej przedstawione zostaną najczęściej występujące klauzule umowne w tych umowach.

1. GWARANCJA

Gwarancja ma charakter dodatkowego zastrzeżenia umownego i jest dobrowolna. Przepisy Kodeksu cywilnego odnośnie gwarancji mają charakter dyspozytywny i mogą zostać odmiennie uregulowane w umowie. Gwarancja najczęściej występuje przy umowie sprzedaży i stanowi ona oświadczenia gwaranta co do jakości rzeczy. Określa ona prawa i obowiązki stron na wypadek, gdy rzecz nie ma cech określonych w gwarancji. Gwarantem może być sprzedawca jako strona umowy, jak również producent albo importer rzeczy.³

2. ZADATEK

Zadatek jest postanowieniem umownym na mocy którego, strona daje drugiej stronie przy zawarciu umowy rzeczy oznaczone co do gatunku lub pieniądze, z tym skutkiem, że w razie niewykonania zobowiązania przez jedną stron druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować dla siebie, a jeżeli sama dała zadatek, żądać jego zwrotu w podwójnej wysokości.

Uwaga!!!

Zadatek jest często mylony z zaliczką. Nie są to tożsame instytucje prawne. O zaliczce poniżej.

3. ZALICZKA

Zaliczka jest częściowym spełnieniem umowy przed nadejściem terminu jej wymagalności. Zaliczka w przypadku braku realizacji umowy podlega

³ A. Rewerska (red.), Zasady konstruowania umów w prawie polskim, Warszawa 2020, s. 180-181.

zwrotowi jako świadczenie nienależne i to przede wszystkim różni ją od zadatku.

Np. Kupujący zobowiązuje się wpłacić tytułem zaliczki na poczet ceny samochodu kwotę 2000 zł na konto bankowe sprzedawcy.

4. ODSTEKI

Przepisy prawa cywilnego nie definiują pojęcia odsetek, natomiast wyróżniają odsetki zwykłe z tytułu korzystania z cudzego kapitału oraz odsetki za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania pieniężnego, które określa art. 481 Kodeksu cywilnego. Warto zaznaczyć, że stopa odsetek za opóźnienie nie może przekraczać stopy odsetek maksymalnych, których wysokość określa art. 481 par. 2¹ Kodeksu cywilnego.

5. KARA UMOWNA

Kara umowna uregulowana została w art. 483 Kodeksu cywilnego i może być zastrzeżona tylko w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych.

Np. kara umowna za niewykonanie remontu w terminie w wysokości 50 zł za każdy dzień opóźnienia.

Trzeba zaznaczyć, że strona umowy nie musi udowodnić powstania szkody, aby domagać się zapłaty kary umownej.

Zgodnie z art. 484 par. 2 Kodeksu cywilnego karę umowną można miarkować, co oznacza, że dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, jeżeli zobowiązanie wykonał w znacznej części lub kara umowna jest rażąco wygórowana.

6. PRZEWŁASZCZNIENIE NA ZABEPIECZENIE

Przewłaszczenie na zabezpieczenie polega co do zasady na bezwarunkowym przeniesieniu własności rzeczy na wierzyciela, z równoczesnym zobowiązaniem go, że w przypadku uiszczenia w terminie zabezpieczonego długu, do powrotnego przeniesienia własności rzeczy na dłużnika.

7. HIPOTEKA

Hipoteka należy do ograniczonych praw rzeczowych, które zabezpieczają oznaczoną wierzytelność pieniężną. Przedmiotem hipoteki może być nieruchomości, udział w nieruchomości, udział w użytkowaniu wieczystym, użytkowanie wieczyste, jak również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

8. KLAUZULA ZAKAZU KONKURENCJI

Klauzula zakazu konkurencji ma na celu ochronę interesów gospodarczych przedsiębiorcy. Zakaz konkurencji może wynikać z ustawy lub umowy. Najczęściej w powszechnym obrocie spotykamy zakaz konkurencji dotyczące pracowników.

9. Klauzula poufności

Klauzula poufności stanowi, że strony zachowają w tajemnicy informacje, które uzyskały przed zawarciem umowy, dotyczące treści umowy oraz, które pozyskają w trakcie realizacji umowy.

10. Klauzula waloryzacyjna

Strony, które wprowadzają klauzulę waloryzacyjną do umowy określają, że wysokość świadczenia pieniężnego, do którego zobowiązany jest dłużnik, zostanie ustalona według innego miernika wartości niż pieniądź np. w odniesieniu do wartości złota. Klauzula ta chroni wierzyciela przed utratą siły nabywczej pieniądza.⁴

Opracowano na podstawie:

1. A. Cempura, A. Kasolik, *Metodyka sporządzania umów gospodarczych*, Warszawa 2020.
2. A. Rewerska (red.), *Zasady konstruowania umów w prawie polskim*, Warszawa 2020 r..
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93).

⁴ A. Cempura, A. Kasolik, *Metodyka sporządzania umów gospodarczych*, Warszawa 2020, s. 325-476