

Zawieranie umów – jak zabezpieczyć swoje interesy?



network
enterprise europe

Umowa

... to oświadczenia woli co najmniej dwóch podmiotów (stron), wyrażające zgodny zamiar wywołania powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego. Oświadczenie woli co do zasady może być wyrażone w drodze dowolnego zachowania, które dostatecznie wyraża wolę wywołania skutku prawnego. Umowa wywołuje skutki prawne w niej wyrażone, a także wynikające z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.



duże sprzeczność przewidywanych warunków umowy z jakąkolwiek rozsądną interpretacją stosunku prawnego (np. w spółce jeden wspólnik ma zarezerwowane wszelkie dochody, a drugi nie odpowiada w ogóle za długi),

3. zasady współżycia społecznego – bardzo pojemne pojęcie wywodzące się z okresu powstania kodeksu cywilnego (zasady dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym, zasady słuszności).

Rodzaje umów

- jedno- i dwustronnie zobowiązujące – w jednostronnie zobowiązujących tylko jedna osoba jest zobowiązana, a druga uprawniona (np. umowa darowizny), natomiast w dwustronnie zobowiązujących obie osoby są zarówno zobowiązane, jak i uprawnione do określonych czynności, np. w umowie pożyczki na jednej osobie spoczywa obowiązek wydania przedmiotu pożyczki i uprawnienie do jego odzyskania, a na drugiej uprawnienie do jego uzyskania oraz obowiązek zwrotu przedmiotu pożyczki.
- odpłatne i nieodpłatne - umowa jest odpłatna, gdy obie strony odnoszą pewne korzyści majątkowe, np. przy umowie sprzedaży, dostawy, przewozie itp., zaś nieodpłatna, gdy korzyść majątkową odnosi wyłącznie jedna ze stron (np. umowa darowizny).
- konsensualne i realne – umowa konsensualna dochodzi do skutku przez samo zgodne oświadczenie woli stron (np. umowa sprzedaży, zlecenia pożyczki, spedycji), natomiast umowa realna dochodzi do skutku w wyniku zgodnego oświadczenia woli stron oraz wydania rzeczy kontrahentowi (np. umowa składu, umowa przechowywania, umowa o przewóz przesyłki kolejną, umowa o ustanowienie zestawu).
- zobowiązujące i rozporządzające - umowy zobowiązujące polegają na zobowiązaniu się jednej lub obu stron do określonego świadczenia, (np. umowa zlecenia, umowa najmu), a rozporządzające na rozporządzeniu prawem, czyli takie, których celem i skutkiem jest przeniesienie, obciążenie lub zniesienie prawa podmiotowego majątkowego; prawem tym jest najczęściej prawo własności lub wierzytelność, rzadziej ograniczone

Zasada swobody umów

Przepisy kodeksu cywilnego wprowadziły do polskiego porządku prawnego zasadę swobody umów. Brzmi ona następująco:

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. (art. 3531 k.c.)

Polega ona na przyznaniu podmiotom ogólnej możliwości zawierania i kształtowania treści umów w granicach określonych przez prawo. Swoboda stron w kształtowaniu stosunku prawnego nie ma charakteru absolutnego i doznaje według trojakich ograniczeń:

1. ograniczenie swobody umów przez ustawę; oznacza to konieczność respektowania zakazów zawartych w różnych sferach porządku prawnego w państwie (np. nie można zawrzeć umowy zlecającej wykonanie kradzieży), obejmuje również bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa w prawie cywilnym (zagrożone sankcją nieważności – np. umowa o dokonanie fałszywych zeznań, umowa o niepłacenie alimentów na rzecz najbliższego członka rodziny), słowem – nie można zawrzeć umowy, którą chcielibyśmy wyłączyć zastosowanie przepisów ustawowych,
2. respektowanie „właściwości” (natury) danego stosunku prawnego; za sprzeczne z naturą zobowiązania należy uznać takie zniekształcenie umowy typowej prawa zobowiązań, które wykracza poza ramy stosunku umownego bądź powo-

prawo rzeczowe, np. przelew wierzytelności.

- kausalne i abstrakcyjne - ważność czynności kausalnych uzależniona jest od istnienia odpowiedniej podstawy prawnej świadczenia, natomiast przy umowach abstrakcyjnych okoliczność ta nie wpływa na ważność zobowiązania.
- rezultatu i starannego działania – celem umowy rezultatu jest osiągnięcie określonego w treści umowy efektu (np. umowa o dzieło), natomiast przy umowie starannego działania ważna jest wykonywana praca (wykonywanie czynności), która niekoniecznie będzie prowadzić do określonego rezultatu (np. umowa zlecenia).
- nazwane, nienazwane i mieszane – katalog umów nazwanych został zawarty w przepisach kodeksu cywilnego, w którym są one szczegółowo unormowane (np. umowa sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy, użyczenia, pożyczki); umowa mieszana łączy elementy różnych umów nazwanych (np. umowa hotelowa łączy w sobie elementy umowy najmu, przechowania, sprzedaży); umowy nienazwane to z kolei takie umowy, których treść nie daje się ująć jako połączenie różnych umów nazwanych

Zawarcie umowy

Etapem wstępnym zawarcia umowy zwykle są negocjacje dotyczące jej treści. Obydwie strony pragną tak uformować przyszły stosunek prawny, by był on dla nich jak najkorzystniejszy. W pewnej fazie negocjacji dochodzi do wypracowania oferty i jej przyjęcia przez strony. Innym sposobem prowadzącym do zawarcia umowy jest zorganizowanie aukcji. Polega ona na zaproszeniu większej liczby podmiotów od składania ofert. Zwycięską jest ta, w której zaproponowano najwyższą stawkę. Aukcja jest rodzajem przetargu. On również jest formą wielopodmiotowego uczestnictwa w procesie zawierania umowy. Podmioty uczestniczące w nim przedstawiają przygotowane oferty, a druga strona ocenia je i wybiera tę, która jest dla niej najkorzystniejsza, najbardziej atrakcyjna (nie musi decydować tu wyłącznie cena, jak w aukcji). Do zawarcia umowy może dojść także przez tzw. czynności dorozumiane. Nie dochodzi wówczas do wystosowania formalnej oferty, a umowa zostaje zawarta przez określone zachowanie.

Treść umowy

W treści umowy wyodrębnia się trojakość rodzaju elementy. Są to:

1. elementy przedmiotowo istotne (essentialia negotii)

składniki treści umowy, które decydują o jej typie i charakterze wynikającego z niej stosunku prawnego

2. elementy podmiotowo istotne (accidentalialia negotii)



składniki treści umowy, które wprowadzenie nie wpływają na jej istotę (np. na to, czy daną umowę uznamy za umowę sprzedaży czy najmu), jednakże mocą woli stron zostały podniesione do rangi istotnych (mogą nimi być np. wprowadzenie warunków lub terminu)

3. elementy nieistotne (naturalia negotii)

składniki treści umowy, które powinny się znaleźć w jej treści, jednakże jeśli strony ich do tej treści nie włączą, czynność jest ważna, a brakujące elementy można ustalić na podstawie przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów; takim składnikiem jest np. ustalenie miejsca wykonania umowy.

Formy umowy

W polskim systemie prawnym przewidziane zostały następujące formy umów:

1. ustna

2. zwykła pisemna (*ad probationem*), dla zachowania tej formy nie jest konieczne własnoręczne sporządzenie całego dokumentu, wystarczy opatrzenie go jedynie podpisem stron (wyjątkiem jest testament, który musi być w całości sporządzony własnoręcznie); niezachowanie

formy pisemnej nie powoduje nieważności umowy, konsekwencją są natomiast ograniczenia dowodowe podczas ewentualnego procesu

3. pisemna pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*) – jej niezachowanie powoduje bezwzględną nieważność umowy

4. pisemna dla określonych skutków (*ad eventum*) - niezachowanie jej powoduje, że czynność prawna nie wywołuje tych określonych przez strony czy przewidzianych przez ustawę skutków prawnych; ustawa wymaga formy *ad eventum* najczęściej przez wzgląd na ochronę osób trzecich nie uczestniczących w dokonywaniu danej czynności prawnej

5. pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi - czynność prawna jest dokonana w formie dokumentu pisemnego z podpisem poświadczonym, jeżeli urzędnik lub notariusz stwierdził na dokumencie jego własnoręczność; forma ta wymaga złożenia podpisu na dokumencie w obecności notariusza lub urzędnika

6. pisemna z datą pewną - data czynności prawnej musi zostać poświadczona urzędowo, fakt jej dokonania musi być

stwierdzony w jakimkolwiek dokumencie urzędowym - od daty tego dokumentu lub na dokumencie obejmującym czynność prawną zostanie umieszczona jakakolwiek wzmianka organu państwowego, organu samorządu terytorialnego lub notariusza - od daty tej wzmianki

7. akt notarialny - umowa sporządzona przed notariuszem

8. czynności dorozumiane - umowa zawarta poprzez określone zachowanie.

Wzorce umowne

... to ogólne warunki umowy, wzór umowy, regulamin itp. Obowiązują, gdy zostaną doręczone przy zawarciu umowy. Muszą one być jednoznaczne i zrozumiałe. Nie trzeba doręczać wzorców, gdy postępowanie się nimi jest zwyczajowo przyjęte (z wyjątkiem umów konsumenckich innych niż powszechnie zawierane w drobnych, powszechnych sprawach życia codziennego). Dopuszczalne jest dokonywanie zmian wzorców w czasie obowiązywania umowy. Umowy mają pierwszeństwo przed wzorcem umownym.

Ochrona konsumentów

Ochronę konsumentów zapewniają: niedozwolone klauzule umowne (są to *postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie; nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy*) oraz przepisy ustawy o sprzedaży konsumenckiej a także innych ustaw.

Umowa przedwstępna

Umowa przedwstępna to umowa zobowiązująca co najmniej jedną ze stron do zawarcia umowy (złożenia oświadczenia woli) o określonej treści w przyszłości. Jeżeli strony nie określiły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, strona uprawniona ma rok na wyznaczenie terminu. Jeżeli umowa przedwstępna została zawarta w formie przewidzianej dla umowy przyrzeczonej, strona uprawniona może dochodzić na drodze sądowej złożenia oświadczenia woli przez zobowiązanego. W przypadku niezachowania wymaganej formy, roszczenia uprawnionego ograniczają się do zwrotu poniesionych kosztów i ewentualnie innych roszczeń przewidzianych umową (odszkodowanie, kara umowna, zwrot zadatku w podwójnej wysokości). Zgodnie z przepisami 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*



przrzeczonej, w szczególności wymaga-
niom co do formy, strona uprawniona
może dochodzić zawarcia umowy przy-
rzeczonej.(art. 390 §1 i 2 k.c.)

Zadatek a zaliczka

O tym, czy kwota wpłacona jest zadat-
kiem czy zaliczką, decyduje zawarta
pomiędzy stronami umowa. Kwota
wręczona drugiej stronie staje się za-
datkiem tylko wtedy, gdy zostanie to
jasno określone w umowie - bez tego
zaznaczenia będzie to zaliczka, podob-
nie jak w przypadku, gdy w umowie zo-
stanie zastrzeżone, że wpłacona kwota
jest zaliczką na poczet wykonanej umow-
y. W myśl art. 394 kodeksu cywilnego,
w razie braku odmiennego zastrzeżenia
w podpisanej umowie albo zwyczaju,
zadatek dany przez jedną ze stron ma
to znaczenie, że w przypadku niewy-
konania umowy przez jedną ze stron,
druga strona może bez wyznaczenia
terminu dodatkowego od umowy od-
stąpić i otrzymany zadatek zatrzymać,
a jeśli sama go dała, może żądać sumy
dwukrotnie wyższej. W razie wykonania
umowy, zadatek ulega zaliczeniu na
poczet świadczenia strony, która go
dała - gdy jest to niemożliwe, zadatek
podlega zwrotowi.

Institucja zaliczki nie jest wprost ure-
gulowana w przepisach kodeksu cy-
wilnego. O skutkach wręczenia zaliczki
wnioskować można jedynie z ogólnych
przepisów o wykonywaniu umów wza-
jemnych. Za umowę wzajemną uważa
się kontrakt, w którym obie strony zo-
bowiązują się w taki sposób, że świad-
czenie jednej z nich ma być odpowied-
nikiem świadczenia drugiej. W razie
należytego wykonania zobowiązania
zaliczka podlega zaliczeniu na poczet
należnego świadczenia, w przeciwnym
razie konsument może domagać się jej
zwrotu i naprawienia szkody. Do zal-
iczki nie stosuje się wskazanych zasad
dotyczących przepadku zadatku lub
obowiązku jego zwrotu w podwójnej
wysokości.

Podsumowując, należy podkreślić, że
**zadatek to suma pieniężna zapłacona
jako zabezpieczenie wykonania umow-
y, zaś zaliczka to suma pieniężna
zapłacona na poczet świadczenia prze-
widzianego umową**, która nie stanowi,
w przeciwieństwie do zadatku formy
zabezpieczenia wykonania umowy, a je-
dynie część ceny.

Umowy z udziałem osób trzecich

1. **Umowa o świadczenie przez osobę trzecią**
- jeżeli w umowie zastrzeżono, że osoba
trzecia zaciągnie określone zobowiązanie
albo spełni określone świadczenie, ten,
kto takie przyrzeczenie uczynił, odpow-
iedzialny jest za szkodę, którą druga
strona ponosi przez to, że osoba trzecia
odmawia zaciągnięcia zobowiązania
albo nie spełnia świadczenia. Może jed-
nak zwolnić się od obowiązku napra-
wienia szkody spełniając przyrzeczone
świadczenie, chyba że sprzeciwia się to
umowie lub właściwości świadczenia
(art. 391 k.c.).

2. **Umowa o świadczenie na rzecz osoby
trzeciej** - Jeżeli w umowie zastrzeżono,
że dłużnik spełni świadczenie na rzecz
osoby trzeciej, osoba ta, w braku odmien-
nego postanowienia umowy, może żądać
bezpośrednio od dłużnika spełnienia
zastrzeżonego świadczenia. Zastrzeżenie
co do obowiązku świadczenia na rzecz
osoby trzeciej nie może być odwołane
ani zmienione, jeżeli osoba trzecia
oświadczyła którejkolwiek ze stron, że
chce z zastrzeżenia skorzystać. Dłużnik
może podnieść zarzuty z umowy także
przeciwko osobie trzeciej (art. 393 § 1,
2 i 3 k.c.).

3. **Umowa o zwolnienie dłużnika ze
świadczenia** - jeżeli osoba trzecia zobo-
wiązała się przez umowę z dłużnikiem
zwolnić go od obowiązku świadczenia,
jest ona odpowiedzialna względem
dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie
od niego żądał spełnienia świadczenia
(art. 392 k.c.).

Odstąpienie od umowy a jej wypowiedzenie

Odstąpienia od umowy dokonuje się
w formie oświadczenia woli. Co do zasady
jest to uprawnienie umowne. Po jego do-
konaniu umowę traktuje się za niezawar-
tą. Należy pamiętać jednak o odstępnych,
od zapłaty którego można uzależniać
skuteczność odstąpienia.

Wypowiedzenie to również oświadczenie
woli, ale jest ono uprawnieniem ustawo-
wym wynikającym z istoty zobowiązań
o charakterze ciągłym i bezterminowym.
Wypowiedzenie umowy powoduje, że
ulega ona rozwiązaniu w dacie złożenia
oświadczenia lub po upływie dodatko-
wego terminu.

Wykonywanie umów

Na etapie wykonywania umów polski usta-
wodawca przewidział różne warianty speł-
niania zobowiązań umownych. Są to:


1. możliwość częściowych świadczeń –
polega na tym, że wierzyciel nie może
odmówić przyjęcia świadczenia częściow-
ego, choćby cała wierzytelność była już
wymagalna, chyba że przyjęcie takiego
świadczenia narusza jego uzasadniony
interes (art. 450 k.c.),

2. zaliczanie świadczeń na poczet różnych
długów - dłużnik mający względem tego
samego wierzyciela kilka długów tego
samego rodzaju może przy spełnieniu
świadczenia wskazać, który dług chce
zaspokoić; jednakże to, co przypada na
poczet danego długu, wierzyciel może
przede wszystkim zaliczyć na związane
z tym długiem zaległe należności
uboczne oraz na zalegające świadczenia
główne; jeżeli dłużnik nie wskazał, który
z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął
pokwitowanie, w którym wierzyciel za-
liczył otrzymane świadczenie na poczet
jednego z tych długów, dłużnik nie może
już żądać zaliczenia na poczet innego
długu; w braku oświadczenia dłużnika
lub wierzyciela spełnione świadczenie
zalicza się przede wszystkim na poczet
długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka
długów wymagalnych - na poczet naj-
dawniej wymagalnego (art. 451 § 1, 2
i 3 k.c.),

3. świadczenie dla nieuprawnionego
- jeżeli świadczenie zostało spełnione
do rąk osoby nie uprawnionej do jego
przyjęcia, a przyjęcie świadczenia nie
zostało potwierdzone przez wierzyciela,
dłużnik jest zwolniony w takim zakresie,
w jakim wierzyciel ze świadczenia skorzy-
stał. Przepis ten stosuje się odpowiednio
w przypadku, gdy świadczenie zostało
spełnione do rąk wierzyciela, który był
niezdolny do jego przyjęcia (art. 452
k.c.),

4. świadczenie w miejsce wypełnienia
(*datio in solutum*) - jeżeli dłużnik w celu
zwolnienia się z zobowiązania spełnia
za zgodą wierzyciela inne świadczenie,
zobowiązanie wygasa. Jednakże gdy
przedmiot świadczenia ma wady, dłuż-
nik obowiązany jest do rękojmi według
przepisów o rękojmi przy sprzedaży (art.
453 k.c.),

5. miejsce świadczenia - jeżeli miejsce
spełnienia świadczenia nie jest oznaczo-



ne ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione w miejscu, gdzie w chwili powstania zobowiązania dłużnik miał zamieszkanie lub siedzibę; jednakże świadczenie pieniężne powinno być spełnione w miejscu zamieszkania lub w siedzibie wierzyciela w chwili spełnienia świadczenia; jeżeli wierzyciel zmienił miejsce zamieszkania lub siedzibę po powstaniu zobowiązania, ponosi spowodowaną przez tę zmianę nadwyżkę kosztów przestania; jeżeli zobowiązanie ma związek z przedsiębiorstwem dłużnika lub wierzyciela, o miejscu spełnienia świadczenia rozstrzyga siedziba przedsiębiorstwa (art. 454 § 1 i 2 k.c.),

6. termin świadczenia - jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.).

Skutki niewykonania umów

Niewykonanie umowy pociąga za sobą powstanie roszczenia o jej wykonanie. Możliwe jest także powstanie roszczenia odszkodowawczego - dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Ponosi on także odpowiedzialność za podwykonawców (*dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza; przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika* – art. 474 k.c.). Szczególnym przypadkiem jest sytuacja, gdy świadczenie stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które nie można obarczyć odpowiedzialnością dłużnika. Zobowiązanie wówczas wygasa, a jeśli rzecz będąca przedmiotem świadczenia została zbyta, utracona lub uszkodzona, dłużnik obowiązany jest wydać wszystko, co uzyskał, w zamian za tę rzecz albo jako naprawienie szkody.

Kiedy dłużnik nie spełnia świadczenia w oznaczonym terminie (czy też po wezwaniu wierzyciela, jeśli termin nie został oznaczony) wierzyciel może żądać zarówno wykonania zobowiązania jak i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Jednakże gdy wskutek zwłoki dłużnika świadczenie utraciło dla wierzyciela całkowicie lub w przeważającym stopniu znaczenie, wierzyciel może świadczenia nie przyjąć i żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Dłużnik ponosi odpowiedzialność za zwłokę w przypadku utraty lub uszkodzenia przedmiotu świadczenia, którym jest rzecz niezastępowalna, charakteryzująca się swoistymi (indywidualnymi) właściwościami (tzw. rzecz oznaczona co do tożsamości), chyba że utrata lub uszkodzenie nastąpiłoby także wtedy, gdyby świadczenie zostało spełnione w terminie.

Jeżeli natomiast przedmiotem świadczenia są przedmioty oznaczone co do gatunku, a więc takie, które są określone wg ich cech rodzajowych, właściwych dla większej liczby przedmiotów (zastępowalne) wówczas wierzyciel może w razie zwłoki dłużnika nabyć na jego koszt taką samą liczbę rzeczy tego samego gatunku albo żądać od dłużnika zapłaty ich wartości, zachowując w obu wypadkach roszczenie o naprawienie szkody wynikłej ze zwłoki.

Innym następstwem popadnięcia przez dłużnika w zwłokę jest możliwość żądania przez wierzyciela odsetek: *Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. W razie zwłoki dłużnika wierzyciel może nadto żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych* (art. 481 § 1, 2 i 3 k.c.).

Formą zapewniania wykonania zobowiązania powstałego w drodze umowy jest włączenie w jej treść postanowień o karze umownej. W umowie zastrzega się wówczas, że naprawienie szkody

wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy, czyli kary umownej. Należy jednak pamiętać, że dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej. Kara ta należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania w zastrzeżonej wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Jeżeli zobowiązanie zostało już w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej. Dotyczy to również sytuacji, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana (art. 483 i 484 k.c.).

Umowy wzajemne

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego: *umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej* (art. 487 k.c.). Ten rodzaj umowy podlega szczególnym regulacjom w zakresie jej wykonywania (spełniania świadczenia) oraz konsekwencji jej ewentualnego niewykonania. Ważnym elementem jest jednoczesność świadczenia polegająca na tym, że świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie (chyba że z umowy, z ustawy albo z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu wynika, iż jedna ze stron obowiązana jest do wcześniejszego świadczenia). Z jednoczesności świadczenia wynikają uprawnienia do wstrzymania się ze świadczeniem dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego. Przepisy przewidują także możliwość odstąpienia od umowy w razie zwłoki dłużnika. Jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. Jednakże w takiej sytuacji strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy. Może żądać nie tylko zwrotu tego, co



świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Jak zabezpieczać swoje interesy?

Sposobów umownego zabezpieczania interesów jest wiele. Jednym z nich jest tworzenie własnych wzorów, projektów umów. Umożliwia to ukształtowanie danej umowy w sposób najbardziej dogodny. Jeśli nie mamy takiej możliwości, by samodzielnie dyktować treść dokumentu niezmiernie ważną czynnością przed podpisaniem umowy jest przeczytanie jej w całości i ze zrozumieniem. By natomiast móc w pełni korzystać z praw przyznanych umową oraz w porę

reagować na jej naruszenia należy natomiast pamiętać jej treść przez cały czas jej wykonywania. Należy ponadto pamiętać, że bez względu na to jak bardzo wiarygodną czy też bliską na osobą jest przyszły kontrahent należy zawsze dokumentować ustne ustalenia. Bardzo pomocna zarówno na etapie kształtowania umowy jak i jej wykonywania czy też egzekwowania zobowiązań jest znajomość prawa. Ogarnięcie tej skomplikowanej dziedziny jest jednak na tyle czasochłonne i niełatwe, że najlepszym rozwiązaniem jest zatrudnienie profesjonalnego prawnika, który w naszym imieniu zadba o pomyślny przebieg naszych transakcji.

Niniejsza publikacja jest efektem Akademii Prawa i Podatków, która odbyła się 13-14 maja 2010 w Gdyni. Organizatorem wydarzenia był ośrodek Enterprise Europe Network, działający przy Stowarzyszeniu „Wolna Przedsiębiorczość” Oddział Terenowy w Gdańsku. Broszura „Zawieranie umów – jak zabezpieczyć swoje interesy?” opiera się na wykładzie przeprowadzonym w ramach APIP przez p. Pawła Czerniewskiego.

Misją sieci **Enterprise Europe Network** jest pomoc mikro, małym i średnim przedsiębiorstwom w skutecznym funkcjonowaniu na rynku europejskim. Misję tę wypełniamy działając na zasadach niekomercyjnych, przy wsparciu merytorycznym i finansowym Komisji Europejskiej oraz sieci ponad 500 podobnych ośrodków w całej Europie. EEN finansowane jest w przez unijny Program na rzecz Konkurencyjności i Innowacyjności (CIP).



Wsparcie dla biznesu w zasięgu ręki



www.een.sopot.pl/apip

www.swp.gda.pl

www.enterprise-europe-network.ec.europa.eu