

Pojęcie umowy i zobowiązania oraz rodzaje umów

Pojęcie umowy i zobowiązania

- ? Umowa to zgodne oświadczenie woli, co najmniej dwóch osób prowadzące do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego.

Zobowiązanie

- ? Umowy stanowią również jedno z zasadniczych źródeł zobowiązań.
- ? **Zobowiązanie** to stosunek prawny istniejący między dwoma podmiotami polegający na tym, że wierzyciel (podmiot uprawniony) może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik (podmiot zobowiązany) powinien to świadczenie spełnić.

Świadczenie

- ? Świadczenie może polegać na **działaniu** (np. zwrocie pieniędzy, wybudowaniu domu, pomalowaniu mieszkania), albo na **zaniechaniu** (zaprzestanie działań dotąd dokonywanych).
- ? W praktyce występuje bardzo dużo różnego rodzaju umów (np. umowa sprzedaży, umowa o dzieło, umowa najmu, umowa zlecenia), które można w następujący sposób sklasyfikować.

Rodzaje umów:

- ? **umowy jednostronnie zobowiązujące**- to takie, gdzie jedna ze stron jest zobowiązana do świadczenia tzn. Są w zasadzie jedna strona jest tylko dłużnikiem, a druga tylko wierzycielem np. umowa darowizny;
- ? **umowy dwustronnie zobowiązujące**- to takie, gdzie obowiązek spełnienia świadczenia ciąży na obu stronach umowy, tzn., że każda ze stron jednocześnie dla drugiej wierzycielem i dłużnikiem, np. w umowie o dzieło przyjmujący zamówienie jest zobowiązany do wykonania określonego dzieła, ale jednocześnie ma względem zamawiającego roszczenie o zapłatę za dzieło, natomiast zamawiający ma roszczenie o wykonanie i wydanie dzieła, a sam jest zobowiązany do zapłaty za nie;

Rodzaje umów:

- ? umowy realne- to takie, które dochodzą do skutku przez zgodne oświadczenie woli i wydanie rzeczy np. umowa użyczenia, przechowania, składu;
- ? umowy konsensualne dochodzą do skutku przez samo zgodne oświadczenie woli stron, np. umowa najmu, sprzedaży, zlecenia;

Rodzaje umów:

- ? **umowy nazwane** to takie, które są określone w przepisach Kodeksu cywilnego lub innych przepisach prawa np. umowa dostawy, zlecenia, leasingu- regulują je przepisy Kodeksu cywilnego, natomiast np. umowę o kredyt przepisy Prawa bankowego;
- ? **umowy nienazwane** to takie umowy, które nie są uregulowane przepisami prawa i funkcjonują w obrocie prawnym w oparciu o panujące w tym zakresie zwyczaje umowne, np. umowa factoringu, forfaitingu, franchisingu;

Rodzaje umów:

- ? **umowy odpłatne**- to takie, w przypadku których obie strony uzyskują korzyść majątkową, np. umowa sprzedaży, o dzieło, najmu;
- ? **umowy nieodpłatne**- to takie, gdzie tylko jedna ze stron uzyskuje korzyść majątkową np. umowa użyczenia, darowizny, pożyczki nieoprocentowanej;

Rodzaje umów:

- ? **umowy wzajemne**- to takie, gdzie obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej ze stron ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej; w umowach wzajemnych istnieje ekwiwalentność świadczeń np. umowa sprzedaży, dostawy, najmu, o dzieło;
- ? **umowy adhezyjne** – zawarcie umowy następuje przez przystąpienie do warunków przedstawionych przez jedną ze stron; treść umowy jest de facto podyktowana przez stronę, która ma prawo do wydawania i posługiwania się ogólnymi warunkami umów, wzorami lub regulaminami; umowa adhezyjna w pewnym sensie stanowi ograniczenie zasady swobody umów; umowy adhezyjne zwane są tak że umowami przez przystąpienie; do umów adhezyjnych zalicza się np. umowę rachunku bankowego, umowę o kredyt, umowy ubezpieczeniowe

Sposoby zawierania umów

Przepisy Kodeksu cywilnego w I Księdze regulują następujące sposoby zawierania umów:

1. **Oferta**
2. **Aukcja i przetarg**
3. **Negocjacje**

Oferta

- ? **Oferta** to oświadczenie woli zawierające propozycję zawarcia umowy, które określa zarazem istotne postanowienia tej umowy (art. 66 kodeksu cywilnego). Umowa dochodzi do skutku w drodze oferty, jeżeli oferta zostanie przyjęta przez drugą stronę.
- ? **Przykład**: Jan Nowak w obecności Jerzego Malinowskiego złożył mu propozycję sprzedaży radia za kwotę 500 zł (oferta). Jerzy Malinowski zgodził się kupić od Jana Nowaka radio za 500 zł (przyjęcie oferty).

Aukcja i przetarg

- ? **Aukcja i przetarg** to kolejne sposoby zawierania umów, które polegają na skierowaniu zaproszenia, do ograniczonego lub nieograniczonego kręgu adresatów, do składania ofert o określonych wymaganiach. Umowa w takim wypadku zostaje zawarta z oferentem, który zgłosił najciekawszą ofertę.
- ? **Przykład**: Spółka akcyjna, która zajmuje się wyrobem obuwia zamierza wybudować nową halę produkcyjną. W celu znalezienia wykonawcy robot budowlanych ogłasza przetarg

Aukcja i przetarg

- ? W ogłoszeniu o aukcji lub przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki aukcji lub przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków. Organizator od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem aukcji albo przetargu są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia, a także warunków aukcji albo przetargu.

Wadium

? Bardzo często warunkiem wzięcia udziału w aukcji lub przetargu jest wpłacenie wadium.

? **Wadium** może polegać na:

- wpłaceniu organizatorowi określonej sumy pieniężnej, albo
- ustanowieniu odpowiedniego zabezpieczenia jej zapłaty.

Podmiot, który nie zapłacił lub nie zabezpieczył zapłaty wadium (a jest ono przewidziane przez organizatora) nie będzie do aukcji lub przetargu dopuszczony.

Wadium

- ? Wadium spełnia również swoistą funkcję odszkodowawczą, ponieważ jeżeli uczestnik aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji albo przetargu może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia.
- ? Natomiast kiedy to organizator aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium, albo naprawienia szkody.

Oferta, wadium

- ? Pozostałym uczestnikom których oferty nie zostały wybrane zapłacone wadium należy niezwłocznie zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa.
- ? Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył ofertę korzystniejszą, chyba że w warunkach aukcji zastrzeżono inaczej.
- ? Z kolei oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta, albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.

Przybicie

- ? Zawarcie umowy w wyniku aukcji następuje z chwilą udzielenia przybicia. Zawarcie umowy w drodze przetargu następuje z chwilą otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia organizatora przetargu o jej wybraniu (chyba, że w warunkach przetargu uregulowano tą kwestię inaczej).

Unieważnienie aukcji/ przetargu

- ? Kodeks cywilny w art. 705 przewiduje, że organizator oraz uczestnik aukcji albo przetargu (nawet ten, którego oferta nie została wybrana) może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeśli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami (np. przekupiła członków komisji przetargowej).

Unieważnienie

- ? Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

Negocjacje

- **Kiedy strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia, co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.**
- Pamiętaj, że ogłoszenia, reklamy, cenniki i inne informacje, skierowane do ogółu lub do poszczególnych osób, poczytuje się w razie wątpliwości nie za ofertę, lecz za zaproszenie do zawarcia umowy.

Formy zawierania umów

- ? W myśl obowiązującej w polskim prawie cywilnym zasady swobody umów umowa może być zawarta w dowolnej formie pod warunkiem, że z ustawy lub woli stron nie wynika nic innego.
- ? 1. forma ustna,
- ? 2. zwykła forma pisemna,
- ? 3. forma pisemna z poświadczeniem daty,
- ? 4. forma pisemna z poświadczeniem podpisu,
- ? 5. akt notarialny,
- ? 6. forma elektroniczna.

Zwykła forma pisemna

- ? do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli.
- ? Natomiast do zawarcia umowy wystarcza wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany (art. 78 § 1 kodeksu cywilnego).

Oświadczenie woli

- ? Przepisy kodeksu cywilnego nie określają, na czym ma być sporządzone **oświadczenie woli**, ani czy oświadczenie ma być sporządzone ręcznie lub maszynowo. Przyjmuje się jednak, że podpis osoby składającej oświadczenie woli powinien być sporządzony ręcznie i wskazywać na imię i nazwisko tej osoby (dopuszczalne jest podpisanie się samym nazwiskiem lub jego wersją skróconą). Jeżeli osoba składająca oświadczenie nie jest w stanie sama się pod nim podpisać stosuje się tzw. formy zastępcze opisane w art. 79 i 80 kodeksu cywilnego.

Poświadczenie daty

- ? polega na urzędowym stwierdzeniu, w którym momencie dana czynność prawna, w tym także umowa, została dokonana.
- ? Czynność prawna ma datę pewną (art. 81 kodeksu cywilnego):
 1. w razie stwierdzenia dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym od daty dokumentu urzędowego;
 2. w razie umieszczenia na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki o przez organ państwowy, organ gminy albo przez notariusz-od daty wzmianki;
 3. w razie śmierci jednej z osób podpisanych na dokumencie datę złożenia przez tę osobę

Poświadczenie podpisu

- ? polega na tym, iż notariusz lub inny uprawniony do tego organ zamieszcza na dokumencie klauzulę potwierdzającą własnoręczność podpisu wskazanej w treści klauzuli osoby, np. do zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi

Akt notarialny

- ? polega na spisaniu przez notariusza oświadczeń woli osób uczestniczących w spisywaniu aktu, odczytaniu go obecnym stronom i podpisaniu przez składających oświadczenia woli i przez notariusza. Formy aktu notarialnego wymaga np., przeniesienie własności nieruchomości, umowa spółki partnerskiej.

Forma elektroniczna

- ? Jak wiadomo umowa obejmuje oświadczenia woli co najmniej dwóch osób, które mogą być złożone także w postaci elektronicznej.
- ? W myśl art. 78 § 2 kodeksu cywilnego oświadczenie woli złożone w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy własnego kwalifikowanego certyfikatu jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

Istnieją jednak kategorie umów, które wymagają zachowania określonej przepisami prawa formy ■

? Zachowanie określonej formy do zawarcia umowy może być wymagane:

1. pod rygorem nieważności (ad solemnitatem)
2. dla celów dowodowych (ad probationem)
3. dla wywołania określonych prawem skutków (ad eventum)

Pod rygorem nieważności

- ? pod rygorem nieważności (ad solemnitatem)-
- ? tzn., że niezachowanie formy powoduje bezwzględną nieważność umowy, np. zastrzeżenie formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, umowy darowizny;

Dla celów dowodowych:

- ? dla celów dowodowych (ad probationem) tzn., niezachowanie tej formy będzie miało głównie skutki natury procesowej w postaci ograniczenia korzystania w procesie z dowodu w postaci zeznań świadków lub przesłuchania stron na okoliczność, że umowa taka została zawarta (art. 74 § 1 kodeksu cywilnego) np., umowa spółki cywilnej, umowa dostawy, natomiast sama umowa będzie ważna.
- ? Wyjątkowo, mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny:
 - ❖ · jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę,
 - ❖ · jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą, albo
 - ❖ · jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma.
- ? Przepisów o formie pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych nie stosuje się do umów między przedsiębiorcami!

Dla wywołania określonych prawem skutków

- ? dla wywołania określonych prawem skutków (ad eventum) tzn., że niezachowanie formy powoduje jedynie niewystąpienie określonych prawem skutków, które by wystąpiły jeżeli zachowana zostałaby odpowiednia forma, nie pociąga to za sobą jednak skutku w postaci nieważności całej umowy (art. 73 § 2 zd. 2, 74 § 1 zd.2 kodeksu cywilnego) np., niezachowanie odpowiedniej formy przy zawieraniu umowy przedwstępnej nie powoduje jej nieważności, różne mogą być jednak skutki takiej umowy.

Zastrzeżenia umowne

- ? Zgodnie z zasadą swobody umów strony mogą w jej treści zamieścić tzw. Dodatkowe zastrzeżenia umowne. Najczęściej spotykanymi w praktyce zastrzeżeniami umownymi są:
 - ? - zadatek,
 - ? - umowne prawo odstąpienia,
 - ? - odstępnę,
 - ? - kara umowna.

Zadatek

- ? Zadatek w powszechnym rozumieniu oznacza sumę pieniężną lub rzecz, którą jedna ze stron daje drugiej przy zawieraniu umowy.
- ? Zgodnie z art. 394 § 1 kodeksu cywilnego zadatek dany przy zawarciu umowy, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego lub zwyczaju, ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zadatek

- ? W myśl powołanego powyżej przepisu zadatek pełni rolę swoistego surogatu odszkodowania w razie, gdyby umowa między stronami nie została wykonana.
- ? Jeżeli umowa zostaje wykonana zgodnie z jej treścią to wówczas zadatek podlega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała. W sytuacji, kiedy dochodzi do rozwiązania umowy lub nie może zostać ona wykonana zadatek podlega zwrotowi .

Umowne prawo odstąpienia

- ? Umowne prawo odstąpienia stanowi swoiste odstępstwo od zasady *pacta sunt servanda* (umów należy dotrzymywać).
- ? Strony mogą, bowiem w treści umowy zamieścić zastrzeżenie umowne, w myśl, którego jednej lub obu z nich będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w ciągu oznaczonego terminu (art. 395 § 1 kodeksu cywilnego).

Umowne prawo odstąpienia

- ? Umowne prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie stosownego oświadczenia woli drugiej stronie, oczywiście w terminie określonym w umowie.
- ? Po złożeniu takiego oświadczenia umowę uważa się za niezawartą, a strony zwracają to, co już w myśl umowy sobie świadczyły (art. 395 § 2 kodeksu cywilnego).

Odstępne

- ? Odstępne to zastrzeżenie umowne polegające na tym, iż jednej lub obu stronom można odstąpić od umowy za zapłatą oznaczonej sumy.
- ? Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne tylko wtedy, kiedy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego (art. 396 kodeksu cywilnego).

Kara umowna

- ? Kara umowna w myśl art. 483 § 1 kodeksu cywilnego może być zastrzeżona na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego w celu naprawienia wynikłej stąd szkody.
- ? Wysokość kary umownej jest najczęściej ustalana procentowo w odniesieniu do wartości świadczenia głównego lub przez podanie oznaczonej sumy pieniężnej.