



# Zawieranie umów

Tomasz Winiarczyk

1

2

## zawarcie umowy

- dochodzi przez zgodne oświadczenie woli stron
- chodzi tu o wolę widoczną, uzewnętrznąoną w dowolnej, byle zrozumiałej postaci

## JAK MOŻNA DOPROWADZIĆ DO ZAWARCIA UMOWY?

- o odpowiedź na ofertę
- o negocjacje/rokowania
- o przetarg



## Przyjęcie oferty

- o **OFERTA – oświadczenie woli będące skierowaną do drugiej strony stanowczą propozycją zawarcia określonej umowy i zawierające istotne postanowienia proponowanej umowy oraz termin, w którym składający ofertę będzie oczekiwać odpowiedzi**
  - jest to czynność prawna jednostronna
- o Składający ofertę jest nią związany aż do upływu oznaczonego terminu

## przyjęcie oferty

- o **Umowa zostaje zawarta, jeśli adresat oferty złoży oświadczenie, iż akceptuje ją w całości.**
  - W razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu.
- o Wszelkie zmiany traktowane są jako nowa oferta postanowień umowy, które były(art. 68 kc).
- o Wystawienie rzeczy w miejscu sprzedaży na widok publiczny z oznaczeniem ceny (art. 543 kc) uważa się za ofertę sprzedaży.
- o Materiały reklamowe traktuje się z zasady jako zaproszenie do negocjacji a nie ofertę.

## Rokowania

- o **Rokowaniami są działania stron mające na celu ułożenie ostatecznej treści umowy.**
- o Umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich postanowień umowy, które były przedmiotem rokowań.

# Przetarg

- o Publiczna sprzedaż organizowana w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków.

# przetarg

- o Przetarg ustny (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.
- o Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

## przetarg

- Przetarg nieograniczony polega na tym, że oferty mogą składać wszyscy zainteresowani.
- Przetarg ograniczony polega na tym, że uczestnik przetargu musi spełniać dodatkowe kwalifikacje określone w ogłoszeniu o przetargu.

## przetarg

- Przetarg zamknięty polega na tym, że zamawiający zaprasza do udziału w przetargu ściśle określone podmioty.

## przetarg

- Osoba, która zaproponowała najlepsze warunki (np. najwyższą cenę) może nie zawierać umowy, co jednak skutkuje utratę wpłaconego wadium.
- Nie może być jednak na drodze prawnej przymuszona do zawarcia umowy.

## CHARAKTER ZAWARTEJ UMOWY

- Umowy mogą mieć charakter **właściwy** i określać konkretne zobowiązania stron
- Umowy mogą mieć także charakter **wstępny** i stanowić o późniejszej możliwości określenia warunków umowy właściwej.



## Umowa przedwstępna

**o** powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta (art. 389—390 kc)

- Czasami umowa o charakterze wstępnym może być źródłem zobowiązania zasadniczego.

## *umowa przedwstępna*

- o 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.
- o Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

## Zadatek

- pojęcie niekiedy różnie rozumiane
- w szerokim znaczeniu to każda suma pieniężna lub rzecz, którą jedna ze stron daje drugiej przy zawarciu umowy

## zadatek

- 1) znak samego zawarcia umowy
- 2) zaliczka na poczet świadczenia (kwota przypadająca na rachunek przyszłych należności wierzyciela)
- 3) zadatek we właściwym znaczeniu tego słowa jako instytucja prawna uregulowana w art. 394 kc — **stanowi on zabezpieczenie wykonania świadczenia**



## zadatek właściwy

- o w razie **niewykonania** umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej;
- o w razie **wykonania** umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała (czyli staje się zaliczką), natomiast jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi;
- o w razie **rozwiązania** umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada; tak samo dzieje się, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony

<http://hipotecznyblog.pl/2015/08/mieszkanie-na-kredyt-zadatek-zaliczka.html>

## UWAGA – zaliczka czy zadatek?

- o W umowie należy zawsze wyraźnie zaznaczać, czy wpłacona kwota stanowi zaliczkę czy zadatek – gdyż powodują one różne skutki w przypadku niedotrzymania warunków umowy.



## Odstępne

- Strony podpisujące umowę mogą zastrzec prawo odstąpienia od niej za zapłatą oznaczonej sumy pieniężnej.
- Celem odstępnego jest zrekompensowanie drugiej stronie strat poniesionych wskutek zawarcia umowy, która została unicestwiona poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu.

## odstępne

- Skuteczność zastrzeżenia odstępnego zależy od spełnienia pewnych warunków.
- Przede wszystkim konieczne jest oznaczenie **terminu**, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z tego prawa. Wprowadza ono bowiem stan niepewności co do trwałości umowy, a więc nie jest zasadne, aby stan ten był bezterminowy.
- Ponadto należy w umowie wskazać, czy **uprawnienie to przysługuje** obydwu stronom czy też tylko jednej z nich.

# FORMA CZYNNOŚCI PRAWNYCH

- o Regułą jest, że czynności prawnej można dokonać w sposób dowolny, byle zrozumiale wyrazić swe oświadczenie woli.
  - Od reguły dowolności formy czynności prawnej przewidziane są wyjątki.
- o **Art. 60 Kodeksu cywilnego.**  
**Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).**



## Rodzaje czynności prawnych ze względu na ich szatę zewnętrzną



## Rodzaje czynności prawnych ze względu na skutki prawne niezachowania formy szczególnej



### ***Forma pod rygorem nieważności (tzw. ad solemnitatem)***

- Obowiązek zachowania jakiejś szczególnej formy wynikać może z ustawy albo z woli stron.
- Może to być obowiązek zachowania formy pisemnej, formy aktu notarialnego, pisma z pewną datą itd.
- Niezachowanie tej formy powoduje nieważność czynności — np. testament sporządzony nie w postaci odręcznego dokumentu, ale w postaci wydruku komputerowego podpisanego ręcznie jest nieważny [art. 949 i n. kc].

## **Forma dla celów dowodowych (tzw. ad probationem)**

- Obowiązek zachowania jakiejś szczególnej formy wynikać może z ustawy albo z woli stron.
- Niezachowanie przewidzianej formy nie powoduje co prawda nieważności, ale możemy mieć potem trudności w udowodnieniu zajścia danej czynności. Druga strona może nie wyrazić zgody na przykład na dowód ze świadków. [art. 73 §2 zdanie 1 oraz art. 74 kc].
- Chodzi tu konkretnie o formę pisemną, dla której ustawa nie zastrzega rygoru nieważności — tak sformułowany przepis oznacza właśnie formę dla celów dowodowych.
- Niezachowanie innej formy niż „zwykła” forma pisemna powoduje zawsze nieważność czynności.

## **Forma dla wywołania określonych skutków prawnych (tzw. ad eventum)**

- Przepisy prawa wyraźnie mówią, że niezachowanie danej formy (zwykle chodzi o pisemną) nie powoduje nieważności, ale
- skutkiem innej formy niż przewidziana będzie nie to, co zamierzeliśmy — por. np. art. 660 zdanie 2 kc.
- Po fakcie może się po prostu okazać, że skutkiem naszego postępowania są inne prawa czy obowiązki stron, niż pierwotnie
- myśleliśmy.

## Wady oświadczenia woli

- 1) brak świadomości lub swobody (art. 82 kc),
- 2) pozorność (art. 83 kc),
- 3) błąd (art. 84-86 i 88 kc),
- 4) groźba (art. 87-88 kc).



## ***brak świadomości lub swobody***

- Nienormalny stan psychiczny wyłączający świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.
- Jego przyczynami mogą być nadużycie alkoholu, wysoka gorączka, narkoza, choroba psychiczna, niedorozwój umysłowy, uwiąd starczy (choroba Alzheimera) czy też odurzenie narkotyczne.

## pozorność

- Niezgodność między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz.
- Nie może być uznane za pozorne oświadczenie woli składane wobec organu państwowego albo nie skierowane do oznaczonego adresata (np. czyjaś ostatnia wola nigdy dla prawa nie jest sporządzana dla żartu).
- Pozorność jako czynność ukryta: *czynność prawna ukryta pod inną czynnością jest ważna, jeśli spełnia przesłanki ważności*
  - np. darowizna ukryta pod formą sprzedaży w celu ucieczki od zaliczenia darowizny na schedę spadkową i obliczeń zachowkowych może być na wniosek innych spadkobierców uznana w sądzie za darowiznę, choć sporządzona jest umowa sprzedaży

## błąd

- 1) mylne wyobrażenie (lub jego brak) o rzeczywistym stanie rzeczy u oświadczającego wolę albo
- 2) mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia (tzw. pomyłka).

- Błąd musi być istotny subiektywnie (tj. stanowić przyczynę sprawczą oświadczenia woli) i obiektywnie (żaden rozsądny człowiek w danym stanie rzeczy nie złożyłby takiego oświadczenia). Przesłanka obiektywności odpada przy błędzie wynikającym z podstępstwa (art. 86 § 1) oraz przy testamentie (art. 945 § 1 pkt 2).

## groźba

- o Jedna osoba w celu zmuszenia innej osoby do złożenia oświadczenia woli o oznaczonej treści zapowiada użycie środków, które spowodują niekorzystne następstwa dla tej osoby lub osoby trzeciej, na wypadek, gdy żądane oświadczenie woli nie zostanie złożone.
- o **Przesłanki** groźby:
  - musi być bezprawna,
  - musi być poważna,
  - nie musi pochodzić od adresata oświadczenia woli,
  - nie jest ważne, czego lub kogo dotyczy groźba.

**NA CO ZWRACAĆ  
UWAGĘ PRZY  
ZAWIERANIU I  
PODPISYWANIU UMOWY**  
– na przykład sprzedaż





## DATA I STRONY UMOWY

- W umowie należy podać datę jej zawarcia i wskazać dokładne dane sprzedającego i kupującego, tj.:
  - imię i nazwisko,
  - PESEL (potem przyda się do pozwu),
  - dane teleadresowe,
  - serię i numer dokumentu tożsamości,
- w przypadku przedsiębiorstwa:
  - adres siedziby i dane osobowe osoby reprezentującej przedsiębiorstwo.



## PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

- Trzeba dokładnie określić, jakiej rzeczy dotyczy umowa.
  - Jeśli chodzi o samochód, konieczne są takie dane, jak: numer rejestracyjny, marka, rok produkcji, numer silnika, przebieg.
- Identyfikacja rzeczy powinna być jak najpełniejsza – szczególnie w przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości.

## STAN RZECZY

### TECHNICZNY

- W umowie należy dokładnie określić stan faktyczny (w tym stan techniczny) sprzedawanej rzeczy.
- W przypadku auta można go stwierdzić na podstawie oceny na stacji diagnostycznej lub w autoryzowanym serwisie ewentualnie na podstawie opinii rzeczoznawcy samochodowego.

### PRAWNY

- Wskazane jest, aby w umowie znalazło się jasne sformułowanie co do stanu prawnego, czyli np. zapis, że sprzedający jest pierwszym właścicielem rzeczy i kiedy go nabył albo że nabył go wcześniej od innej osoby ("z drugiej ręki")
- Jeżeli sprzedający nie jest pierwszym właścicielem rzeczy, warto zapoznać się z odpowiednim dokumentem wcześniejszego zakupu tej rzeczy i zrobić dla siebie jego kopię.
- Konieczne jest też sprawdzenie, czy na rzeczy nie ciąży żadne ciężary prawne, np. zastaw.

## CENA

- Trzeba dokładnie określić cenę rzeczy.
- Jeśli chce się ją podać w walutach obcych, lepiej określić po kursie, z którego dnia waluty będą przeliczone na złotówki.
- Strony mogą zastrzec w umowie, że wysokość świadczenia pieniężnego zostanie ustalona według innego niż pieniądź miernika wartości.



## DOKUMENTY RZECZY

- Należy określić, że kupujący otrzyma od sprzedającego rzecz wszelkie posiadane przez niego rzeczy służące do korzystania z rzeczy, np. kluczyki samochodowe, zdalny pilot.
- Należy zapisać również, że otrzyma wszystkie:
  - dokumenty świadczące o legalnym pochodzeniu rzeczy,
  - dowody uiszczenia wszelkich wymaganych opłat i podatków,
  - szczególne dokumenty dot. danej rzeczy (jak karta pojazdu czy dowód rejestracyjny).
- Jeśli nadal ważna jest gwarancja kupujący winien otrzymać dokument gwarancji (bywają nawet gwarancje wieczyste).

## KOSZTY UMOWY



- Trzeba określić, kto ponosi koszty zawarcia umowy sprzedaży, czyli kto płaci np. podatek od czynności cywilnoprawnych.

**Art. 547. § 1.** Jeżeli ani z umowy, ani z zarządzeń określających cenę nie wynika, kogo obciążają koszty wydania i odebrania rzeczy, sprzedawca ponosi koszty wydania, w szczególności koszty zmierzenia lub zważenia, opakowania, ubezpieczenia za czas przewozu i koszty przestania rzeczy, a koszty odebrania ponosi kupujący.

§ 2. Jeżeli rzecz ma być przestana do miejsca, które nie jest miejscem spełnienia świadczenia, koszty ubezpieczenia i przestania ponosi kupujący.

§ 3. Koszty nie wymienione w paragrafach poprzedzających ponoszą obie strony po połowie.

## Formalności – podatek

- Obowiązek podatkowy ciąży:
  - 1) przy umowie sprzedaży – na kupującym;
  - 2) przy umowie zamiany – na stronach czynności.
- Podstawę opodatkowania stanowi przy umowie sprzedaży:
  - 1) zawieranej przez nierezydentów – równowartość w złotych kwoty zagranicznych środków płatniczych, określonej w zezwoleniu dewizowym, przeznaczonych na zapłacenie ceny,
  - 2) w pozostałych przypadkach – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego
- Zwalnia się od podatku następujące czynności cywilnoprawne sprzedaż rzeczy ruchomych, jeżeli podstawa opodatkowania nie przekracza 1000 zł.
- Nie podlegają podatkowi czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług.
- Stawki podatku wynoszą 2 % od umowy sprzedaży nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym

## SĄD SPORU

- Lepiej dla pełnej jasności określić, czy przy ewentualnych sprawach spornych co do umowy sprzedaży właściwym będzie sąd ze względu na miejsce zamieszkania sprzedającego czy kupującego.
- W razie braku takiego zapisu sądem właściwym miejscowo jest sąd zamieszkania lub siedziby pozwanego (albo sąd położenia nieruchomości).
- Uwaga na ustalanie sądu sporu poza granicami państwa polskiego!



## PODPISY

- Trzeba pamiętać, aby umowa sprzedaży samochodu została własnoręcznie podpisana zarówno przez sprzedającego, jak i kupującego.



LECH WAŁĘSA