

# Umowy cywilnoprawne

Tomasz A. Winiarczyk

92

## **zawarcie umowy**

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

93

# JAK MOŻNA DOPROWADZIĆ DO ZAWARCIA UMOWY?

- odpowiedź na ofertę
- negocjacje/rokowania
- przetarg



94

## Przyjęcie oferty

- 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
- Składający ofertę jest nią związany aż do upływu oznaczonego terminu.
- Umowa zostaje zawarta, jeśli adresat oferty złoży oświadczenie, iż akceptuje ją w całości.**
- Wystawienie rzeczy w miejscu sprzedaży na widok publiczny z oznaczeniem ceny (art. 543 kc) uważa się za ofertę sprzedaży.
- Materiały reklamowe traktuje się z zasady jako zaproszenie do negocjacji a nie ofertę.

95

## przyjęcie oferty

- 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.
- Wszelkie zmiany traktowane są jako nowa oferta postanowień umowy, które były(art. 68 kc).
- Wystawienie rzeczy w miejscu sprzedaży na widok publiczny z oznaczeniem ceny (art. 543 kc) uważa się za ofertę sprzedaży.
- Materiały reklamowe traktuje się z zasady jako zaproszenie do negocjacji a nie ofertę.

96

## Rokowania

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

97

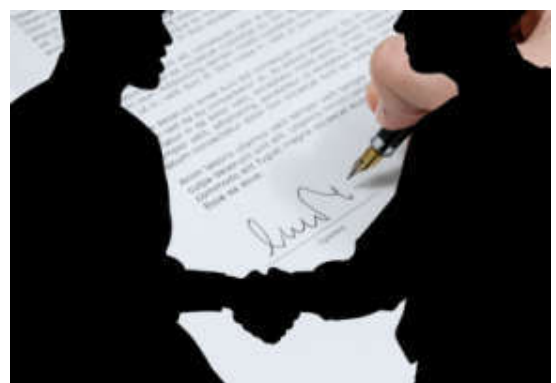
## Przetarg

- Publiczna sprzedaż organizowana w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków.
- 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.

98

## 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

- ❑ 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.

100

## *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**

101

## zaliczka czy zadatek?

- ❑ W umowie należy zawsze wyraźnie zaznaczyć, 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.

# NA CO ZWRACAĆ UWAGĘ PRZY ZAWIERANIU I PODPISYWANIU UMOWY



– na przykład sprzedaż

104

## 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.

106

## 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.

107



## 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 i 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 przesłania rzeczy, a koszty odebrania ponosi kupujący.

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

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

110

## 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

111

## 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