

Prawnik radzi, jak podpisywać Umowy cywilne



MARIA JASIŃSKA

Chciałabym poświęcić parę słów zagadnieniu, które najkrócej można sformułować w następujący sposób: o czym należy pamiętać spisując umowę z zakresu prawa cywilnego, tak aby w następstwie jej podpisania nie popaść w kłopoty. Podanie wszystkich niezbędnych informacji nie jest, oczywiście w ramach tego artykułu, możliwe – głównie ze względu na różnice między poszczególnymi umowami. Warto jednak powiedzieć o kilku sprawach, które, niezależnie od rodzaju umowy, muszą być brane pod uwagę.

1. Podstawową sprawą, która może być przyczyną wielu problemów, jest właściwa reprezentacja stron. Nie obruszajmy się zatem, gdy kontrahent zażąda aktualnego dokumentu potwierdzającego naszą reprezentację, my także prosimy o takie dokumenty. W przypadku organów fundacji lub stowarzyszeń będą to statuty, w których wymienione są tak organy podmiotów, jak i ich kompetencje, oraz wypisy z rejestrów sądowych. Dla innych kontrahentów mogą to być oprócz wypisów z rejestrów sądowych również wypisy z ewidencji prowadzenia działalności gospodarczej, dostępnych w urzędach gmin.

Pamiętajmy, że wypisy te muszą być aktualne, najlepiej ostatnio potwierdzone przez sąd lub urząd. To bardzo ważne. Jeżeli bowiem podpisaliśmy umowę z osobą nie upoważnioną, ryzyko realizacji umowy spoczywa na nas, druga strona łatwo może uwolnić się od skutków tak zawartej umowy. Generalną zasadą jest bezwzględna nieważność czynności dokonanej przez osobę nie upoważnioną. Na nieważność tę może powołać się każdy. Co więcej, czynność taka nie może być konwalidowana, czyli – nigdy nie można uznać jej za ważną. Osoba upoważniona do składania oświadczeń woli musi ponownie podpisać umowę.

Jeżeli jednak umowę z nami podpisuje osoba, która co prawda nie figuruje w rejestrze jako osoba upoważniona, ale przedstawi nam odpowiedniej treści pełnomocnictwo z nie budzącym wątpliwo-

ści podpisem kogoś upoważnionego do składania oświadczeń, to wówczas możemy uznać podpisanie z nią umowy za bezpieczne.

2. Następnym ważnym elementem bezpiecznego zawierania umów jest bardzo dokładne określenie przedmiotu umowy, czyli tego, co jest do zrobienia (np. wykonanie pary butów, napisanie książki, wypranie ubrania etc.). Chodzi o to, aby obie strony dokładnie wiedziały, czego od siebie nawzajem oczekują. Ważne jest przy tym, żeby określenia użyte w umowie były tak samo rozumiane przez obie strony.

Lepiej zatem szczegółowo opisać przedmiot umowy, tak by potem, w razie sporu, móc dochodzić swoich praw, niż wobec braku stosownych zapisów w umowie uciekać się do konieczności szukania dowodów pośrednich. Kodeks cywilny co prawda w art. 65 § 2 mówi, iż trzeba raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu – nie znaczy to jednak, że ustalenie przedmiotu umowy należy pozostawić sądowi.

3. Kolejna ważna sprawa, która powinna zostać sprecyzowana w umowie, to określenie czynności, jakie każda ze stron ma wykonać (np. zakupić materiały, dostarczyć projekt czy maszyny itp.). Także te obowiązki stron powinny być bardzo dokładnie określone, jeśli więc mamy np. dostarczyć materiały do produkcji, to trzeba sprecyzować dokładnie ich ilość, gatunek, termin dostarczenia itp.

Z opisu obowiązków powinno ponadto wynikać, iż świadczenia stron są wzajemnie ekwiwalentne (to znaczy sobie odpowiadające). Pamiętajmy też, że wypłacenie wynagrodzenia jest również traktowane jako obowiązek strony, często zresztą jest to jedyny obowiązek jednej ze stron.

Należy przy tym wspomnieć, że w Polsce w kwestii spełniania świadczeń pieniężnych obowiązuje zasada nominalizmu, co oznacza konieczność zapłacenia kwoty, do której się zobowiązano, niezależnie od wszelkich zmian warunków (art.

358 § 1 k.c.), chyba że strony uregulują tę sprawę inaczej – przez ustalenie innego niż pieniądź miernika wartości.

4. Kwestia zapłaty za wykonanie umowy również powinna zostać wyraźnie określona – co do wysokości, formy, sposobu i terminu. Oznacza to po prostu ustalenie, czy zapłata ma nastąpić przelewem czy gotówką, kiedy dokładnie należy jej dokonać, czy będą to pieniądze czy np. zboże lub usługa.

5. Ostatnio zauważamy tendencję do umieszczania w umowach klauzuli dotyczącej kar umownych za niewykonanie umowy bądź też za jej złe lub nieterminowe wykonanie. Takie rozwiązanie ma ułatwić stronie, która poniosła szkodę, uzyskanie rekompensaty finansowej. Jest to rzeczywiście sposób na zminimalizowanie ryzyka, bowiem ustalenie rozmiarów szkody, winy i związku przyczynowego między nimi jest w praktyce sądowej ogromnie trudne. Często zdarza się, że kara umowna jest jedynym niekwestionowanym świadczeniem, które zostaje zasądzone w wyniku postępowania sądowego, dlatego warto pomyśleć o tym wcześniej, podczas spisywania umowy.

6. Druga tendencja możliwa do zauważenia to tzw. zapis na sąd polubowny. Wynika ona przede wszystkim z dwóch powodów. Po pierwsze, z niedrożności sądów, co przejawia się w tym, że sprawy ciągną się po dwa, trzy lata. Po drugie – sąd polubowny daje możliwość obniżenia kosztów procesowych. Ważne jest tu także to, że orzeczenie sądu polubownego, zgodnie z treścią art. 777 kpc, jest również tytułem egzekucyjnym, a zatem procedura ta przyspiesza dochodzenie swoich roszczeń.

Zdaję sobie sprawę, że problematyka bezpiecznego zawierania umów nie została przeze mnie wyczerpana. Moim zamiarem było jedynie zwrócenie uwagi Państwa na te elementy, które przy zawieraniu różnego rodzaju umów powinny być brane pod uwagę dla zminimalizowania ryzyka. ■