

# METODYKA SPORZĄDZANIA UMÓW GOSPODARCZYCH

Aleksandra Cempura, Anna Kasolik

---

EDYTOWALNE WZORY  
DOSTĘPNE ONLINE

---

WYDANIE **6**

---

# METODYKA SPORZĄDZANIA UMÓW GOSPODARCZYCH

Aleksandra Cempura, Anna Kasolik

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

METODYKI

WYDANIE

**6**

*Stan prawny na 1 listopada 2019 r.*

Wydawca  
*Monika Pawłowska*

Redaktor prowadzący  
*Kinga Zając*

Opracowanie redakcyjne i łamanie  
*Violet Design Wioletta Kowalska*

Projekt okładek serii  
*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

**SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ**  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
**POLSKA IZBA KSIĄŻKI**

© Copyright by  
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-076-4  
6. wydanie

Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 22 535 82 19  
e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW .....	13
WPROWADZENIE .....	15
<b>ROZDZIAŁ 1</b>	
<b>OGÓLNE REGULACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ UMOWNYCH .....</b>	<b>17</b>
1. Wstęp .....	17
2. Oświadczenia woli .....	19
2.1. Pojęcie oświadczeń woli .....	19
2.2. Wykładnia oświadczeń woli .....	23
2.3. Wykładnia umowy .....	25
2.4. Problematyka wad oświadczeń woli .....	31
2.4.1. Brak świadomości lub swobody w podjęciu decyzji i wyrażeniu woli .....	32
2.4.2. Pozorność .....	35
2.4.3. Błąd .....	38
2.4.4. Groźba .....	41
2.5. Problematyka uchylania się od skutków oświadczenia woli .....	42
3. Pojęcie i struktura stosunku zobowiązaniowego .....	45
3.1. Pojęcie stosunku zobowiązaniowego .....	45
3.2. Struktura stosunku zobowiązaniowego .....	50
3.3. Umowa jako stosunek zobowiązaniowy .....	52
3.3.1. Zawarcie umowy .....	53
3.3.2. Uchylenie się od zawarcia umowy .....	54
3.3.3. Zmiana umowy .....	56
3.3.4. Wygaśnięcie umowy .....	58
4. Pojęcie i zakres zasady swobody umów .....	60
4.1. Pozytywna strona zasady swobody umów .....	61
4.2. Wyznaczanie granic swobody umów .....	62
4.3. Skutki przekroczenia zakresu swobody umów .....	66
4.3.1. Wyzysk .....	66
4.3.2. Niemożliwość świadczenia .....	67
4.3.3. Szczególne przypadki ograniczenia zasady swobody umów .....	67
5. Szczególne zasady i klauzule wyznaczające treść zawieranej umowy .....	68
5.1. Zasada trwałości umów .....	68
5.2. Zasada współdziałania .....	69

5.3. Zasada dobrej wiary (dobrych obyczajów) .....	71
5.4. Zasada uczciwego obrotu (uczciwości kupieckiej) .....	71
5.5. Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa .....	72
5.6. Klauzula zwyczaju .....	72
6. Zawieranie umów w obrocie konsumenckim .....	73
6.1. Pojęcie wzorców umownych .....	75
6.2. Charakter prawny wzorców .....	76
6.3. Zawarcie umowy przy użyciu wzorca .....	77
6.4. Niedozwolone postanowienia umowne w umowach konsumenckich .....	79
6.5. Umowy zawierane z konsumentem poza lokalem przedsiębiorstwa .....	80
6.6. Umowy z konsumentem zawierane na odległość .....	81
6.7. Zagadnienia szczególnie związane z umowami z udziałem konsumenta .....	83
6.8. Wzorce umów w handlu elektronicznym .....	85
7. Forma umowy .....	86
7.1. Rodzaje formy czynności prawnej .....	86
7.2. Elementy konstrukcyjne zwykłej formy pisemnej .....	87
7.3. Elementy konstrukcyjne kwalifikowanej formy pisemnej .....	93
7.3.1. Forma pisemna z urzędowym poświadczeniem podpisu .....	93
7.3.2. Forma aktu notarialnego .....	95
7.3.3. Forma pisemna z datą pewną .....	99
7.4. <i>Pactum de forma</i> .....	100
7.5. Skutki niezachowania formy zastrzeżonej .....	102
7.5.1. Forma pisemna zastrzeżona <i>ad probationem</i> .....	102
7.5.2. Forma pisemna zastrzeżona <i>ad solemnitatem</i> .....	105
7.5.3. Forma <i>ad eventum</i> .....	108
7.6. Forma następczych czynności prawnych .....	108
8. Systematyka wadliwych czynności prawnych .....	110
8.1. Nieważność umowy .....	110
8.1.1. Sprzeczność umowy z prawem jako przesłanka jej nieważności .....	113
8.1.2. Sprzeczność umowy z właściwością stosunku .....	114
8.1.3. Sprzeczność umowy z zasadami współzycia społecznego .....	115
8.1.4. Konsekwencje nieważnych zapisów umownych .....	117
8.2. Bezskuteczność czynności prawnej .....	121
8.2.1. Bezskuteczność zawieszona .....	121
8.2.2. Bezskuteczność względna .....	125
9. Wykonanie zobowiązań wynikających z kontraktu .....	127
9.1. Wykonanie zobowiązania .....	127
9.1.1. Wykonanie zobowiązania w całości lub części .....	128
9.1.2. Jakość świadczenia .....	128
9.1.3. Zarachowanie świadczenia na poczet kilku długów .....	129
9.2. Osobisty charakter świadczenia dłużnika .....	130
9.3. Zasada współdziałania wierzyciela .....	133
9.4. Miernik staranności .....	134
9.5. Miejsce i czas wykonania zobowiązania .....	136
9.5.1. Miejsce wykonania zobowiązania .....	136
9.5.2. Termin wykonania zobowiązania .....	138
9.6. Wykonanie zobowiązania o charakterze wzajemnym .....	141

9.7. Prawo zatrzymania .....	142
10. Przesłanki i zasady odpowiedzialności kontraktowej .....	145
10.1. Przesłanki odpowiedzialności kontraktowej .....	145
10.1.1. Uwagi ogólne .....	145
10.1.2. Odpowiedzialność za <i>culpa in contrahendo</i> .....	150
10.2. Zasady odpowiedzialności kontraktowej .....	152
10.3. Umowna modyfikacja zasad odpowiedzialności kontraktowej .....	154
10.4. Następcza niemożliwość świadczenia .....	157
10.5. Opóźnienie a zwłoka dłużnika .....	160
10.6. Zwłoka wierzyciela .....	163
10.7. Odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umów wzajemnych .....	165
10.8. Zbieg odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej .....	169

## ROZDZIAŁ 2

<b>KOMPARYCJA UMOWY</b> .....	173
1. Pojęcie komparacji umowy .....	173
2. Zdolność kontraktowa .....	173
3. Struktura komparacji umowy .....	174
3.1. Nazwa umowy .....	174
3.2. Data i miejsce zawarcia umowy .....	175
3.3. Preambuła .....	176
3.3.1. Uwagi ogólne .....	176
3.3.2. Przykładowe propozycje preambuły .....	176
3.4. Strony umowy .....	177
3.4.1. Osoba fizyczna .....	177
3.4.1.1. Indywidualizacja osoby fizycznej .....	178
3.4.1.2. Konsumenty .....	178
3.4.1.3. Przedsiębiorcy .....	179
3.4.1.4. Firma jako oznaczenie przedsiębiorcy .....	181
3.4.1.5. Zawarcie umowy przez osobę pozostającą w związku małżeńskim .....	186
3.4.2. Osoby prawne .....	189
3.4.2.1. Uwagi ogólne .....	189
3.4.2.2. Skarb Państwa .....	191
3.4.2.3. Państwowe osoby prawne .....	192
3.4.2.4. Jednostki samorządu terytorialnego .....	195
3.4.3. Jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej .....	197
3.4.4. Kościelne osoby prawne .....	197
3.4.4.1. Kościół katolicki .....	197
3.4.4.2. Pozostałe kościoły i związki wyznaniowe .....	199
3.5. Reprezentacja podmiotów przy zawieraniu umowy .....	199
3.5.1. Spółka cywilna .....	200
3.5.2. Spółka jawna .....	202
3.5.3. Spółka partnerska .....	204
3.5.4. Spółka komandytowa .....	206
3.5.5. Spółka komandytowo-akcyjna .....	207

3.5.6. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .....	208
3.5.7. Spółka akcyjna .....	210
3.5.8. Prosta spółka akcyjna .....	213
3.5.9. Spółdzielnia .....	216
3.5.10. Wspólnota mieszkaniowa .....	217
3.5.11. Fundacja .....	218
3.5.12. Stowarzyszenie .....	219
3.5.13. Skarb Państwa .....	222
3.5.14. Jednostki samorządu terytorialnego .....	223
3.6. Pełnomocnictwo .....	225
3.6.1. Uwagi ogólne .....	225
3.6.2. Zawarcie umowy z osobą do tego nieupoważnioną .....	227
3.7. Prokura .....	229
4. Wzory komparycji z praktycznymi wyjaśnieniami .....	231
4.1. Skarb Państwa – minister .....	231
4.2. Wojewoda .....	232
4.3. Urząd wojewódzki .....	232
4.4. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe .....	233
4.5. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad .....	233
4.6. Przedsiębiorstwo państwowe .....	234
4.7. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa .....	234
4.8. Agencja Mienia Wojskowego .....	235
4.9. Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości .....	237
4.10. Sądy powszechne .....	238
4.11. Prokuratura .....	239
4.12. Policja .....	239
4.13. Straż miejska .....	240
4.14. Państwowa Straż Pożarna .....	241
4.15. Urząd skarbowy .....	242
4.16. Izba administracji skarbowej .....	242
4.17. Zakład Ubezpieczeń Społecznych (ZUS) .....	243
4.18. Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej .....	243
4.19. Gmina .....	244
4.20. Jednostka organizacyjna gminy .....	246
4.20.1. Ogród zoologiczny .....	246
4.20.2. Przedszkole .....	246
4.20.3. Szkoła podstawowa .....	246
4.21. Miasto stołeczne Warszawa .....	247
4.22. Powiat .....	247
4.23. Województwo .....	249
4.24. Muzeum .....	250
4.25. Teatr .....	251
4.26. Stowarzyszenie .....	251
4.26.1. Ochotnicza straż pożarna .....	252
4.26.2. Górskie Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe (GOPR) .....	253
4.26.3. Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe (WOPR) .....	253
4.26.4. Tatrzańskie Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe (TOPR) .....	254

4.27. Uczelnia .....	254
4.28. Fundacja .....	255
4.29. Samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej .....	255
4.30. Spółdzielnia .....	256
4.31. Wspólnota mieszkaniowa .....	257
4.32. Związki zawodowe .....	258
4.33. Instytut badawczy .....	259
4.34. Spółka cywilna .....	260
4.35. Spółka jawna .....	261
4.36. Spółka partnerska .....	262
4.37. Spółka komandytowa .....	263
4.38. Spółka komandytowo-akcyjna .....	264
4.39. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .....	266
4.40. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji .....	268
4.41. Prosta spółka akcyjna .....	268
4.42. Spółka akcyjna .....	269
4.43. Spółka akcyjna w organizacji .....	270
4.44. Syndyk .....	271
4.45. Sądowy zarządca nieruchomości .....	272
4.46. Towarzystwo budownictwa społecznego (TBS) .....	273
4.47. Kościelne osoby prawne .....	274

### ROZDZIAŁ 3

<b>PODSTAWOWE POSTANOWIENIA UMOWNE .....</b>	<b>276</b>
1. Proces formułowania postanowień umownych .....	276
1.1. Oferta .....	277
1.1.1. Uwagi ogólne .....	277
1.1.2. Oferta w postaci elektronicznej .....	281
1.2. Negocjacje .....	283
1.3. List intencyjny .....	283
1.4. Przetarg i aukcja .....	284
2. Elementy treści umowy .....	288
2.1. Uwagi ogólne .....	288
2.2. Preambuła .....	288
2.3. Słownik pojęć umowy .....	291
2.4. Postanowienia wstępne .....	293
2.5. Przedmiot umowy .....	294
2.5.1. Uwagi ogólne .....	294
2.5.2. Świadczenia jednorazowe, okresowe, ciągłe .....	296
2.5.3. Świadczenia podzielne i niepodzielne .....	297
2.5.4. Świadczenia oznaczone indywidualnie i rodzajowo .....	299
2.5.5. Świadczenie pieniężne i odsetki .....	299
2.5.6. Umowy odnoszące się do osób trzecich .....	301
2.5.6.1. Uwagi ogólne .....	301
2.5.6.2. Umowa o świadczenie przez osobę trzecią – art. 391 k.c. ....	301
2.5.6.3. Umowa o zwolnienie dłużnika od obowiązku świadczenia – art. 392 k.c. ....	303



2.5.6.4. Umowa na rzecz osoby trzeciej – art. 393 k.c. ....	305
2.6. Postanowienia dotyczące wymagalności świadczeń .....	308
2.7. Miejsce wykonania umowy .....	309
2.8. Podstawowe obowiązki stron .....	310
2.9. Sposób spełnienia świadczenia .....	313
2.10. Terminy spełnienia świadczeń .....	314
2.11. Materiały i siła robocza .....	315
2.12. Wartość umowy .....	315
2.13. Sposób rozliczenia i płatności .....	316
2.14. Odpowiedzialność za szkodę .....	316
2.15. Czas zawarcia umowy .....	317
2.16. Dodatkowe zabezpieczenia .....	317
2.17. Postanowienia końcowe .....	318
2.18. Omówienie skreśleń i pomyłek .....	319
2.19. Podpis .....	319
2.20. Załączniki do umowy .....	320

## ROZDZIAŁ 4

<b>KLAUZULE UMOWNE</b> .....	321
1. Klauzula dotycząca przejścia korzyści i ciężarów oraz niebezpieczeństwa .....	321
2. Klauzula miejsca wykonania umowy .....	324
3. Wynagrodzenie kosztorysowe .....	326
4. Wynagrodzenie ryczałtowe .....	332
5. Wykonanie zastępcze .....	336
6. Klauzula dotycząca podwykonawców .....	339
7. Zadatek .....	343
8. Zaliczka .....	349
9. Klauzula przejścia majątkowych praw autorskich .....	352
10. Klauzula dotycząca udzielenia licencji .....	363
11. Odsetki .....	370
12. Kara umowna .....	378
13. Warunek .....	389
14. Termin .....	395
15. Klauzula <i>rebus sic stantibus</i> .....	399
16. Siła wyższa .....	405
17. Gwarancja .....	409
18. Zabezpieczenie wekslowe .....	417
19. Przewłaszczenie na zabezpieczenie .....	422
20. Hipoteka .....	427
21. Zastaw .....	433
22. Klauzula czynności z samym sobą .....	438
23. Klauzula zakazu konkurencji .....	444
23.1. Uwagi ogólne .....	444
23.2. Zakaz konkurencji w umowie agencyjnej .....	448
23.3. Zakaz konkurencji w umowie zawieranej z pracownikiem .....	449
23.4. Modyfikacje, przykłady, orzecznictwo .....	452
24. Klauzula poufności .....	457

25. Klauzula waloryzacyjna .....	464
26. Klauzula umownego prawa odstąpienia .....	468
27. Odstępne .....	475
28. Zapis na sąd polubowny .....	478
29. Klauzula prorogacyjna .....	483
30. Klauzula dotycząca jurysdykcji .....	486
31. Klauzula salwatoryjna .....	490
32. Klauzula języka .....	492
33. Koszty związane z zawarciem umowy .....	495
34. Zmiana umowy .....	496

## ROZDZIAŁ 5

<b>UMOWY PODSTAWOWE .....</b>	<b>502</b>
1. List intencyjny .....	502
2. Umowa przedwstępna .....	507
3. Umowa ramowa .....	517
4. Umowa o świadczenie przez osobę trzecią (art. 391 k.c.) .....	533
5. Umowa o zwolnienie dłużnika przez osobę trzecią z obowiązku świadczenia (art. 392 k.c.) a umowa o przejęcie długu (art. 519 k.c.) .....	538

## ROZDZIAŁ 6

<b>PRZYKŁADOWE UMOWY .....</b>	<b>548</b>
1. Umowa cesji wierzytelności .....	548
2. Umowa czarterowa .....	552
3. Umowa o dzieło (umowa o wykonanie projektu architektonicznego) .....	556
4. Umowa zlecenia .....	575
5. Umowa o świadczenie usług serwisowych .....	582
6. Umowa sprzedaży .....	588
7. Umowa zastawu na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością .....	605
8. Umowa zbycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością .....	611
9. Umowa spółki cywilnej .....	620
10. Umowa o roboty budowlane .....	637
11. Umowa konsorcjum .....	651
12. Umowa spółki jawnej .....	661
13. Umowa spółki partnerskiej .....	672
14. Umowa spółki komandytowej .....	682
15. Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością .....	691
16. Porozumienie weksłowe .....	712
17. Umowa faktoringu niewłaściwego .....	715
18. Umowa faktoringu właściwego .....	720
19. Umowa o prawo dostępu do strony internetowej (hostingowa) .....	723
20. Umowa leasingu operacyjnego .....	727
21. Umowa leasingu finansowego .....	735
22. Umowa merchandisingu reklamowego .....	740
23. Umowa najmu okazjonalnego .....	742
24. Umowa najmu wirtualnego biura .....	752
25. Umowa poddzierżawy nieruchomości .....	757

---

26. Umowa określająca sposób korzystania z nieruchomości (umowa <i>quoad usum</i> ) .....	761
27. Umowa zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa .....	766
28. Umowa o nadzór autorski nad inwestycją .....	778
29. Umowa poręczenia spłaty pożyczki .....	781
30. Umowa poręczenia za dług przyszły .....	784
31. Umowa pożyczki udziałowca do spółki .....	788
32. Umowa potrącenia wzajemnych wierzytelności .....	792
33. Umowa barteru .....	796
34. Umowa franchisingu .....	799
35. Umowa upoważnienia inkaso .....	806
36. Umowa o prowadzenie rachunku powierniczego i depozytu adwokackiego .....	811
37. Porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia .....	815
38. Umowa o zachowaniu poufności .....	818

# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)
- k.h.** – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.06.1934 r. – Kodeks handlowy (Dz.U. Nr 57, poz. 502 ze zm.) – uchylone
- Konstytucja RP** – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.** – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2019 r. poz. 1040 ze zm.)
- k.p.c.** – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.)
- k.r.o.** – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2019 r. poz. 2086 ze zm.)
- k.s.h.** – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)
- pr. aut.** – ustawa z 4.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1231 ze zm.)
- pr. bud.** – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.)
- pr. not.** – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.)
- pr. up.** – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.)
- pr. weksl.** – ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 160)
- p.z.p.** – ustawa z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.)
- u.d.u.r.** – ustawa z 11.09.2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Dz.U. z 2019 r. poz. 381 ze zm.)
- u.k.w.h.** – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)
- u.o.k.k.** – ustawa z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2019 r. poz. 369 ze zm.)
- u.p.p.** – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2019 r. poz. 1292 ze zm.)
- u.s.d.g.** – ustawa z 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2017 r. poz. 2168 ze zm.) – uchylona
- ustawa o KRS** – ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1500 ze zm.)

- u.u.t.** – ustawa z 29.08.1997 r. o usługach turystycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 238 ze zm.; od 1.07.2018 r. – ustawa o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych)
- u.w.l.** – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.)
- u.z.n.k.** – ustawa z 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2019 r. poz. 1010 ze zm.)
- u.z.z.m.p.** – ustawa z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1302 ze zm.)

## Czasopisma i publikatory

- Apel.-Lub.** – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Lublinie
- Apel.-W-wa** – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
- Biul.SN** – Biuletyn Sądu Najwyższego
- MoP** – Monitor Prawniczy
- OSA** – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSAB** – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
- OSAiSN** – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych i Sądu Najwyższego
- OSN** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNAPIUS** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1994 r.)
- OSNC** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.)
- OSNCP** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1964 r. do 1994 r.)
- OSNC-ZD** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy
- OSNP** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
- OSP** – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPiKA** – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- Prok. i Pr.-wkł.** – Prokuratura i Prawo – wkładka
- PUG** – Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
- TPP** – Transformacje Prawa Prywatnego

## Instytucje

- KIO** – Krajowa Izba Odwoławcza
- NBP** – Narodowy Bank Polski
- NSA** – Naczelny Sąd Administracyjny
- PSA** – prosta spółka akcyjna
- SA** – Sąd Apelacyjny
- SN** – Sąd Najwyższy
- WSA** – wojewódzki sąd administracyjny

## WPROWADZENIE

Niezwykle często przygotowanie nawet prostej umowy, która odzwierciedlałaby rzeczywistą wolę stron, jak również umożliwiałaby należyte zabezpieczenie interesów kontrahentów, może przysporzyć wielu problemów. Niniejsza publikacja ma na celu usystematyzowanie podstawowych kwestii, jakie łączą się z przygotowaniem umowy.

Książka ta dzieli się na kilka części. W pierwszym rozdziale opracowanie prowadzi Czytelnika przez bardzo ogólne pojęcia instytucji stosunku zobowiązaniowego i oświadczenia woli, których zrozumienie, a także umiejętność przeniesienia tych pojęć na praktykę mają kolosalne znaczenie dla prawidłowego przygotowania umowy. Rozdziały drugi i trzeci pomogą Czytelnikowi przygotować komparację umowy oraz przyjąć pewien schemat jej konstrukcji. W rozdziałach tych bowiem omówiono podstawowe elementy umowy oraz przedstawiono ich możliwe do zastosowania przykłady. Rozdział czwarty w obszerny sposób opisuje dodatkowe klauzule umowne. W rozdziale tym Czytelnik znajdzie również wiele przykładów omawianych klauzul. W ostatniej części publikacji – w rozdziałach piątym i szóstym – zamieszczono wiele propozycji wzorów różnych umów – nie tylko umowy przedwstępnej, ramowej czy o świadczenie przez osobę trzecią, lecz także umów związanych z daną tematyką, takich jak umowa leasingu finansowego, o roboty budowlane czy o konsorcjum.

Ponadto tym, co odróżnia niniejszą publikację od innych pozycji dostępnych na rynku, jest kompleksowość uregulowanej tematyki. Pomimo obszerności zagadnienia autorki starały się zawrzeć w niniejszym opracowaniu informacje, które pomogą Czytelnikowi usystematyzować jego wiedzę, a w konsekwencji pomóc wypracować własną technikę sporządzania umowy.

Książka skierowana jest w szczególności do aplikantów, którzy podczas odbywania aplikacji powinni zdobyć podstawową wiedzę o technice sporządzania umów, aby później doskonalili się w tej materii. Opracowanie adresowane jest również do praktyków życia gospodarczego, którzy mają szansę ulepszyć wypracowane już techniki lub zwrócić uwagę na elementy dotychczas pomijane. Wydaje się bowiem, że każda osoba, która zajmuje się choćby w niewielkim wycinku swojej praktyki przygotowaniem umów, powinna przede wszystkim poznać pewne ogólne schematy ich sporządzania.

Zdaniem Auterek znajomość wytycznych dotyczących procesu sporządzania umowy może pomóc zaoszczędzić czas, a przede wszystkim ułatwić skonstruowanie kontraktu kompletnego pod względem formalnym i jednocześnie odzwierciedlającego rzeczywistą wolę jego stron.

*Aleksandra Cempura  
Anna Kasolik*

## Rozdział 1

# OGÓLNE REGULACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ UMOWNYCH

## 1. Wstęp

**Rozróżnienie** umów zawieranych przez osoby fizyczne oraz umów zawieranych w ramach szeroko pojętego obrotu gospodarczego, a więc między profesjonalistami (przedsiębiorcami), nie znajduje odzwierciedlenia normatywnego. Ze względu na pewne różnice jest ono jednak wykorzystywane w praktyce. Zawarcie umowy czy też kontraktu (pojęcia zasadniczo zamienne) kreuje powstanie stosunku prawnego, który rodzi doniosłe konsekwencje przede wszystkim dla stron umowy.

Elementem, który odróżnia umowy zawierane w obrocie gospodarczym (a więc umowy między profesjonalistami) od umów z obrotu powszechnego (nieprofesjonalnego), jest między innymi większa swoboda kształtowania stosunków gospodarczych między stronami umowy (tzw. swoboda kontraktowania). Tym samym niezmiernie ważna jest poprawna konstrukcja różnego rodzaju klauzul umownych z uwzględnieniem możliwości, jakie dają przepisy dyspozytywne.

Jednocześnie ustawa nakłada na podmioty profesjonalne wyższe mierniki staranności w celu ochrony pewności i bezpieczeństwa obrotu. Zgodnie z **art. 355 § 2 k.c.** należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się między innymi przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. W tym aspekcie należy zwrócić uwagę na wyrok SN z 17.08.1993 r., II CRN 77/93, OSNCP 1994/3, poz. 69, w którym stwierdzono, że należyta staranność dłużnika, określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, obejmuje także **znajomość obowiązującego prawa** oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

Kolejne różnice przewidują przepisy Kodeksu cywilnego zawarte w rozdziale poświęconym zawieraniu umów, wprowadzając szczególne regulacje dotyczące składania oferty w trybie elektronicznym, dzięki którym przedsiębiorcy mogą w umowie



wyłączyć określone przepisy o charakterze gwarancyjnym (**art. 66<sup>1</sup> § 4 k.c.**), a także mają możliwości odwołania oferty (**art. 66<sup>2</sup> k.c.**), zasady przyjęcia oferty z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia w sytuacji, gdy odpowiedź nie zmienia istotnych treści oferty (**art. 68<sup>1</sup> k.c.**), dorozumianego przyjęcia oferty w sytuacji, gdy jest ona przedstawiana przedsiębiorcy przez osobę, z którą pozostaje w stałych stosunkach gospodarczych (**art. 68<sup>2</sup> k.c.**).

W przypadku sporu sądowego powstałego na tle wykonania umowy zawartej w ramach obrotu gospodarczego należy pamiętać o normie **art. 74 § 4 k.c.**, który wyłącza stosowanie między przedsiębiorcami przepisów o formie pisemnej zastrzeżonej do celów dowodowych. Tym samym w sporze między przedsiębiorcami dopuszczalny jest dowód z zeznań świadków lub przesłuchania stron na okoliczność faktu dokonania czynności (zawarcia umowy) w sytuacji, gdy forma pisemna była zastrzeżona bez rygору nieważności.

Należy także zwrócić uwagę na odrębności przy konstruowaniu umów opartych na wzorcach umownych, szczególnie w odniesieniu do konsumentów (np. niedozwolone klauzule umowne).

## **§** Kodeks cywilny

**Art. 74. § 1.** Zastrzeżenie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Przepisu tego nie stosuje się, gdy zachowanie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

§ 2. Jednakże mimo niezachowania formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej przewidzianej dla celów dowodowych dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo fakt dokonania czynności prawnej jest uprawdopodobniony za pomocą dokumentu.

§ 3. Jeżeli forma pisemna, dokumentowa albo elektroniczna jest zastrzeżona dla oświadczenia jednej ze stron, w razie jej niezachowania dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron na fakt dokonania tej czynności jest dopuszczalny także na żądanie drugiej strony.

§ 4. Przepisów o skutkach niezachowania formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej przewidzianej dla celów dowodowych nie stosuje się do czynności prawnych w stosunkach między przedsiębiorcami.

**Art. 355. § 1.** Dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność).

§ 2. Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

## 2. Oświadczenia woli

### 2.1. Pojęcie oświadczeń woli

**Oświadczeniem woli** jest takie zachowanie, które wyraża w sposób dostateczny zamiar wywołania skutku w postaci ustanowienia, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Zasadą jest, że do zawarcia umowy konieczne jest złożenie przez strony umowy (kontrahentów) zgodnych oświadczeń woli co do wszystkich zapisów umowy. Najczęściej mamy do czynienia z umową zawieraną w obecności kontrahentów i w tym przypadku emanacją złożonych oświadczeń woli jest umieszczenie podpisów pod treścią umowy.

Zgodnie z **art. 60 k.c.** oświadczenie woli może być wyrażone przez każde zachowanie ujawniające wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej.

Tym samym umowa co do zasady może być zawarta nie tylko w formie pisemnej, lecz także ustnej, a ponadto przez tzw. **czynności konkludentne** (czynności dokonywane *per facta concludentia*). Czynności te (zachowania) muszą jednak, zgodnie z ustawą, uzewnętrzniać wolę dokonania czynności i wywołania określonych skutków prawnych w sposób dostateczny.

Należy pamiętać o pewnych wyjątkach związanych z trybem zawierania umów (tryb ofertowy, negocjacje, przetarg i aukcja), które w przypadku umów zawieranych przez przedsiębiorców dopuszczają odstępstwa od zasady zgodności co do wszystkich elementów umowy. Mianowicie **art. 68<sup>1</sup> k.c.** przewiduje, iż w stosunkach między przedsiębiorcami odpowiedź na ofertę z zastrzeżeniem zmian lub uzupełnień niezmiennych istotnie treści oferty poczytuje się za jej przyjęcie. W takim wypadku strony wiąże umowa o treści określonej w ofercie, z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w odpowiedzi na nią.

Każda umowa wymaga, aby jej strony miały świadomość jej istnienia, wymaga zgodności zewnętrznego zachowania z przekonaniem o istnieniu uprawnień każdej z nich, a zatem zachowaniem uzewnętrznionym i jasno wyrażonym. Pasywna postawa powoda w postaci nieegzekwowania jego uprawnień bez wyraźnego zwolnienia handlujących z opłat nie może być traktowana jako nawiązanie *per facta concludentia* umowy użyczenia (wyrok SA w Warszawie z 22.06.2005 r., I ACa 727/04, LEX nr 1642317).

Problematyczna jest **ocena milczenia**, które co do zasady nie stanowi oświadczenia woli. Milczenie może być traktowane jako dorozumiany przejaw woli, jeśli z całości okoliczności wynika, że takiemu zachowaniu podmiotu powinny być przypisane określone skutki prawne (wyrok SN z 16.01.1970 r., III PRN 96/69, OSNCP 1970/9, poz. 161).

**Aleksandra Cempura** – doktor nauk prawnych; adwokat; prowadzi kancelarię adwokacką w Krakowie; od 2016 r. pełni funkcję sędziego sądu dyscyplinarnego Okręgowej Izby Adwokackiej w Krakowie; zajmuje się sprawami karnymi oraz prawem cywilnym i gospodarczym; autorka publikacji dla prawników praktyków oraz dla aplikantów.

**Anna Kasolik** – adwokat; prowadzi kancelarię adwokacką; pełni funkcję sędziego sądu dyscyplinarnego Okręgowej Izby Adwokackiej w Krakowie; ukończyła studia podyplomowe z zakresu prawa autorskiego wydawniczego i prasowego oraz z prawa medycznego i bioetyki, a także studia z zakresu prawa podatkowego; autorka publikacji dla prawników praktyków oraz dla aplikantów.

Publikacja zawiera przystępne omówienie wielu rodzajów umów, z jakimi można się spotkać w praktyce obrotu. Wzory klauzul umownych przedstawiono w sposób praktyczny, z objaśnieniem i wskazaniem wariantów stosowanych w określonych sytuacjach.

W opracowaniu autorki zawarły:

- zwięzłe omówienie istotnych zagadnień stosunku zobowiązaniowego i oświadczenia woli oraz
- wiele konkretnych przykładów obrazujących konsekwencje stosowania przedstawionych rozwiązań.

W 6. wydaniu dodano nowe przykłady umów: świadczenia usług serwisowania, poręczenia za dług przysły, potrącenia wzajemnych wierzytelności, najmu okazjonalnego, o prowadzenie rachunku powierniczego i depozytu adwokackiego, określającej sposób korzystania z nieruchomości (umowa *quoad usum*), a także porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia.

Książka jest przeznaczona w szczególności dla aplikantów, którzy podczas odbywania aplikacji powinni zdobyć podstawową wiedzę o technice sporządzania umów, aby później doskonalić się w tej materii. Opracowanie zainteresuje również prawników praktyków mających do czynienia z obrotem gospodarczym, którzy będą mogli ulepszyć wypracowane już techniki lub zwrócić uwagę na te elementy, które dotychczas były pomijane.

**Wzory pism zawarte w publikacji dostępne są w wersji elektronicznej do pobrania ze strony: [www.umowy-gospodarcze-wzory-6.wolterskluwer.pl](http://www.umowy-gospodarcze-wzory-6.wolterskluwer.pl) – po wpisaniu zamieszczonego w książce kodu aktywacyjnego. Wzory można modyfikować i dostosowywać do indywidualnych potrzeb.**



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

