Zadanie jest finansowane ze środków budżetu państwa w ramach dotacji celowej przekazanej Powiatowi Siedleckiemu.

Fundacja Młodzi Ludziom

NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo Sprawiedliwości

UMOWY W ŻYCIU CODZIENNYM I ZABEZPIECZENIA PRAWNE

SPIS TREŚCI

Nieczytanie i brak analizy treści umowy przed jej podpisaniem. str. 3

Brak pisemnej formy umowy. str. 4

Nieprecyzyjne postanowienia umowne. str. 5

Brak analizy zapisów dotyczących kar umownych, odszkodowań i odpowiedzialności. str. 6

Zaufanie do ustnych zapewnień zamiast do treści umowy. str. 7

Stosowanie wzorców umowy niedostosowanych do konkretnej sytuacji. str. 7

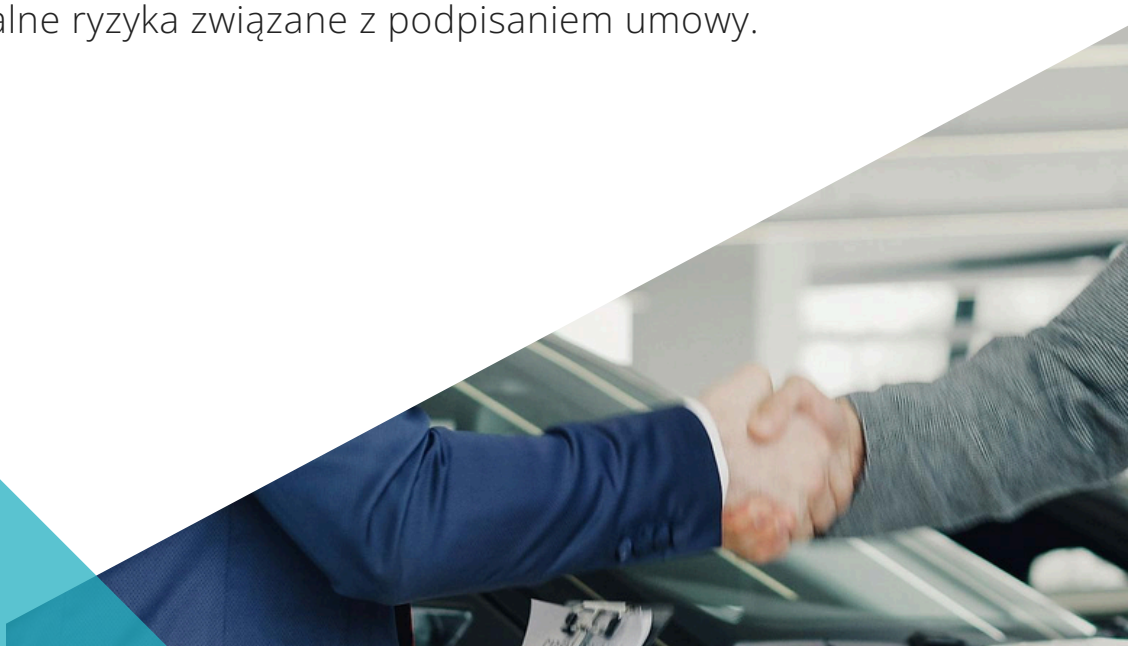
Brak weryfikacji tożsamości i uprawnień do reprezentacji. str. 8

Wnioski końcowe. str. 9

NIECZYTANIE I BRAK ANALIZY TREŚCI UMOWY PRZED JEJ PODPISANIEM

Jednym z najbardziej powszechnych błędów jest podpisywanie umowy bez jej uprzedniego przeczytania. Praktyka pokazuje, iż konsumenci oraz niekiedy również przedsiębiorcy działają pod presją czasu, impulsywnie, ufając przedstawicielom drugiej strony, co prowadzi do akceptacji zapisów niezrozumiałych bądź rażąco niekorzystnych. Nieznajomość treści umowy może prowadzić do zaakceptowania niekorzystnych warunków, np. wysokich kar umownych, automatycznego przedłużania się umowy lub ograniczeń w możliwości jej wypowiedzenia. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 60 k.c., wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie, które ujawnia tę wolę w sposób dostateczny – także przez podpis. Podpisanie dokumentu skutkuje zatem związaniem się jego treścią, niezależnie od tego, czy strona uprzednio ją przeczytała lub zrozumiała.

Zawsze należy dokładnie czytać umowę przed jej podpisaniem ze szczególnym przeanalizowaniem postanowień dotyczących kar umownych, możliwości odstąpienia od umowy, warunków wypowiedzenia oraz zakresu odpowiedzialności stron. W razie wątpliwości – wskazane jest skonsultowanie jej treści z prawnikiem, który wyjaśni znaczenie poszczególnych klauzul oraz przedstawi potencjalne ryzyka związane z podpisaniem umowy.



BRAK PISEMNEJ FORMY UMOWY

Choć dla większości umów życia codziennego tj. umów o dzieło czy świadczenia usług, prawo nie wymaga zawarcia formy pisemnej, to jednak brak spisania postanowień może znacząco utrudnić dowodzenie istnienia stosunku prawnego i jego warunków. Szczególne ryzyko występuje w przypadku zawierania umów ustnych pomiędzy osobami fizycznymi lub małymi przedsiębiorcami – gdzie relacje opierają się na wzajemnym zaufaniu, lecz w przypadku sporu brak jest obiektywnego materiału dowodowego a przez to bardzo trudno jest udowodnić, jakie były ustalenia między stronami. Sąd może mieć trudność w ustaleniu treści umowy lub nawet jej istnienia.

Dla własnego bezpieczeństwa należy dążyć do zawierania umów w formie pisemnej, nawet jeśli prawo tego nie wymaga. Pisemna forma zabezpiecza interesy obu stron.

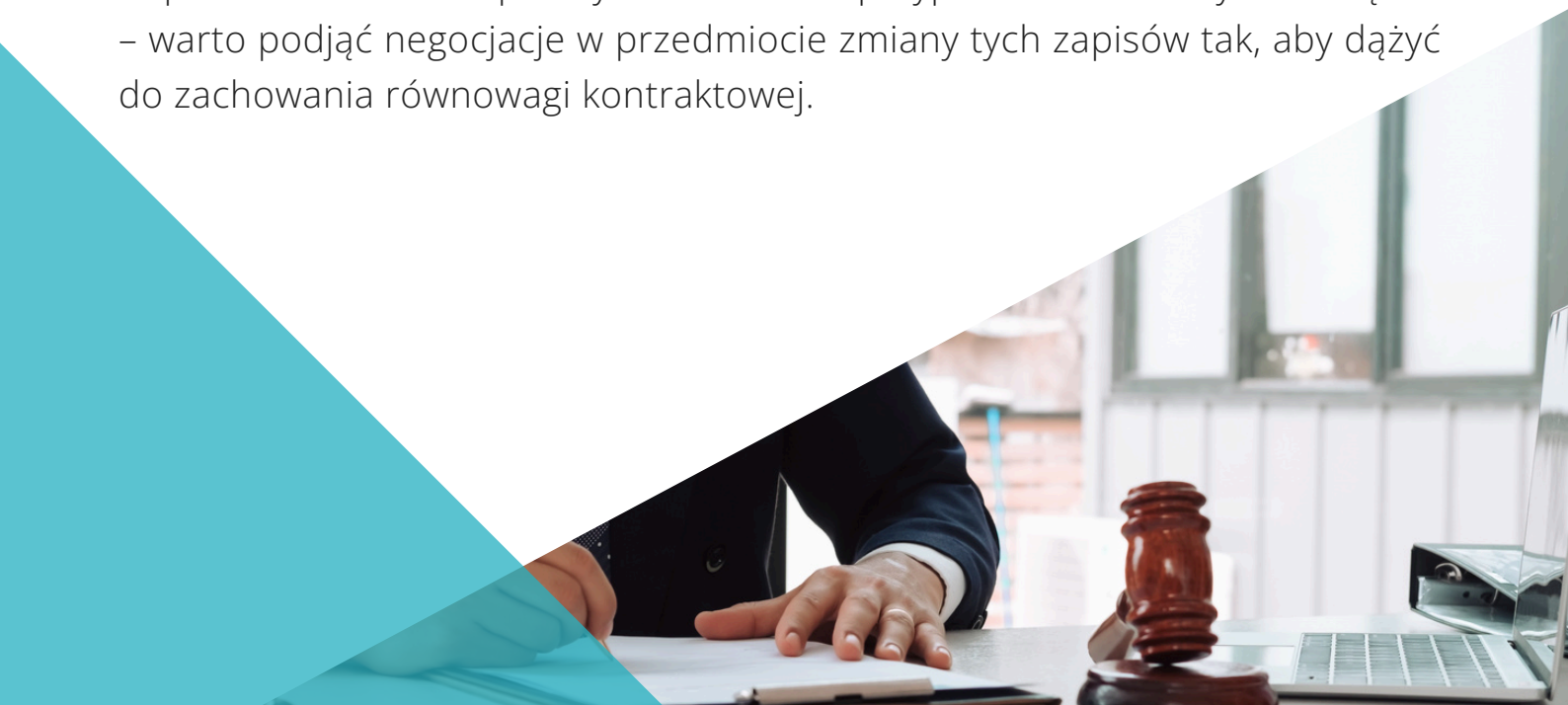
NIEPRECYZYJNE POSTANOWIENIA UMOWNE

Strony często posługują się ogólnikowymi lub niejasnymi sformułowaniami, np. „usługa zostanie wykonana w najbliższym czasie" lub „zapłata nastąpi w terminie późniejszym". Na etapie realizacji takiej umowy powstaje problem, kiedy dokładnie ma nastąpić zapłata? Co oznacza „najbliższy czas"? Każda ze stron może przecież interpretować takie postanowienia inaczej. Nieprecyzyjne określenie istotnych elementów umowy – takich jak przedmiot świadczenia, termin wykonania, forma zapłaty czy tryb odstąpienia – generuje ryzyko interpretacyjne, a w konsekwencji potencjalny spór sądowy. Prawidłowa wykładnia umowy zgodnie z art. 65 § 2 k.c. wymaga badania zgodnego zamiaru stron i celu umowy, jednakże przy braku jednoznacznych zapisów może to prowadzić do rozbieżnych interpretacji. W umowach warto zatem używać precyzyjnych i jednoznacznych sformułowań: podać konkretne daty, kwoty, terminy i obowiązki. Im bardziej szczegółowa i jasna umowa, tym mniejsze ryzyko sporu.

BRAK ANALIZY ZAPISÓW DOTYCZĄCYCH KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAŃ I ODPOWIEDZIALNOŚCI

Kary umowne są powszechnie stosowane w obrocie, zarówno w umowach konsumenckich, jak i handlowych. Konsumenci rzadko je dostrzegają, przedsiębiorcy zaś niekiedy nie analizują ich wysokości i zakresu odpowiedzialności. Niejednokrotnie zastrzeżone kary są skonstruowane w sposób rażąco nieproporcjonalny do ewentualnego naruszenia, a co za tym idzie - strona może zostać obciążona wysoką karą finansową za nawet drobne opóźnienie w spełnieniu świadczenia. W skrajnych przypadkach może to prowadzić do poważnych strat finansowych. W przypadku przedsiębiorców dodatkowo problematyczne bywa przyjęcie na siebie odpowiedzialności na zasadach szerszych niż ustawowe, np. za wszelką szkodę, niezależnie od winy.

Dlatego też przed podpisaniem umowy należy szczególnie wnikliwie przeanalizować zapisy dotyczące kar umownych, odpowiedzialności za opóźnienie i nienależyte wykonanie przyjętych na siebie obowiązków czy odpowiedzialności za podwykonawców. W przypadku nadmiernych obciążeń – warto podjąć negocjacje w przedmiocie zmiany tych zapisów tak, aby dążyć do zachowania równowagi kontraktowej.



ZAUFANIE DO USTNYCH ZAPEWNIEŃ ZAMIAST DO TREŚCI UMOWY

Częstą praktyką – zwłaszcza w relacjach konsumenckich – jest składanie przez sprzedawcę lub usługodawcę zapewnień, które nie zostają wprowadzone do treści umowy. Konsumenci ufają takim obietnicom, sądząc, że mają one charakter wiążący i podpisują dokument w zaufaniu do tych deklaracji, nie mając świadomości, że w razie sporu liczy się wyłącznie literalna treść umowy.
Warto dopilnować, aby wszystkie istotne ustalenia zostały zawarte w treści umowy. Jeśli coś zostało obiecane tylko ustnie – należy zażądać ujęcia tego w umowie.

STOSOWANIE WZORCÓW UMOWY NIEDOSTOSOWANYCH DO KONKRETNEJ SYTUACJI

Często zdarza się, że zawierając umowę np. na wynajem mieszkania albo wykonanie remontu w domu posługujemy się wzorcem umów znalezionym gdzieś na szybko w Internecie, których treść i uregulowania nie są dostosowane do naszych indywidualnych potrzeb i nie zabezpieczają w pełni naszych interesów. Jeżeli już korzystamy z jakiegoś wzorca umowy warto poświęcić czas na jego modyfikację, aby w pełni zabezpieczała nasze interesy.

BRAK WERYFIKACJI TOŻSAMOŚCI I UPRAWNIEŃ DO REPREZENTACJI

W obrocie profesjonalnym powszechnym uchybieniem jest podpisywanie umów z osobami, które nie mają umocowania do działania w imieniu przedsiębiorcy (np. nie figurują w KRS lub nie posiadają pełnomocnictwa). W myśl art. 39 § 1. k.c. Jeżeli zawierający umowę jako organ osoby prawnej nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę prawną, w której imieniu umowa została zawarta. Jest to o tyle istotne, bowiem umowa może okazać się nieważna, jeżeli została podpisana przez osobę nieuprawnioną. W efekcie przedsiębiorca nie ma możliwości dochodzenia swoich roszczeń.

Zawsze należy sprawdzić dane rejestrowe kontrahenta (np. w CEIDG lub KRS) oraz uprawnienia osoby podpisującej umowę. W przypadku wątpliwości – warto zażądać okazania dokumentów lub przesłać zapytanie do kontrahenta.

WNIOSKI KOŃCOWE

Zawarcie umowy jest czynnością prawną, która mimo swojej powszechności wymaga należytej staranności i świadomości skutków prawnych. Zarówno konsumenci, jak i przedsiębiorcy, powinni wykazywać się czujnością oraz dbałością o własny interes prawny przy podpisywaniu jakiejkolwiek umowy. Prawidłowe przygotowanie, analiza oraz – w razie potrzeby – wsparcie prawnika, mogą zapobiec wielu kosztownym i czasochłonnym sporom. Świadomość prawna i ostrożność to najlepsze narzędzia w unikaniu sporów i zabezpieczeniu swoich interesów.