

SYSTEMATYKA UMÓW CYWILNOPRAWNYCH – ELEMENTY TREŚCI UMOWY

Zgodnie z zasadą swobody umów strony umowy mogą regulować swoje stosunki według swego uznania. Ogranicza ich tylko właściwość (natura) stosunku, ustawa i zasady współżycia społecznego. Poza tymi ograniczeniami można dość swobodnie kształtować treść umowy.

Wynika z tego, że umowy można dowolnie redagować, nie ma bowiem prawa, które regulowałoby sposób redakcji umów. Pomimo tej dowolności warto dołożyć należytej staranności i redagować umowę schludnie i zgodnie z najlepszymi zwyczajami. Pewne wskazówki co do zasad redakcji można znaleźć w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. (Dz.U.2002.100.908) w sprawie zasad techniki prawodawczej. Pewne reguły wynikają ze zwyczajów i układ poszczególnych elementów umowy i mogą się różnić.

Powodem, dla którego umowy należy redagować jednoznacznie, dokładnie i w sposób zrozumiały dla obu stron jest art. 65 § 2 Kodeksu Cywilnego, który ustala jak należy interpretować takie oświadczenia. Według tej normy, „w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu”. Jak pokazuje praktyka, przyczyną sporów pojawiających się na etapie wykonywania umowy są bardzo często niechlujne i niejednoznaczne zapisy umowy.

Przykładem może być arcyciekawy **wyrok Sądu Najwyższego** z 5 lipca 2013 r. Spór wynikający z nieprecyzyjnych zapisów umowy o roboty budowlane dotarł aż do Sądu Najwyższego. W zaistniałej sytuacji – umowa budziła wątpliwości interpretacyjne – Sąd Najwyższy orzekł przywołując rzymską paremię *in dubio contra proferentem*, nakazującą **rozstrzygnąć wątpliwości na niekorzyść strony, która zreagowała umowę**:

„Wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zreagowała tekst je wywołujący (in dubio contra proferentem). Ryzyko nie dających się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy powinna ponieść ta strona, która tekst zreagowała.”

Z przytoczonego wyroku wynika, że szczególnej staranności przy kontraktowaniu wymaga się od strony, która redaguje i przedstawia umowę drugiej stronie do podpisu.

MODELOWA SYSTEMATYKA UMOWY CYWILNOPRAWNEJ.

1. **Tytuł umowy**
2. **Komparycja** – czyli oznaczenie stron.
3. **Preambuła.** Preambuła jest wstępem zawierającym oznaczenie przyczyn i okoliczności zawarcia umowy. Służy także weryfikacji jaki jest zamiar stron i cel umowy. W wielu prostych umowach można ją pominąć.
4. **Słownik pojęć.** Podobnie jak preambuła, ten element umowy redagujemy przy bardziej złożonych kontraktach.
5. **Oświadczenia stron.**
6. **Essentialia negoti** czyli oznaczenie przedmiotu umowy. Najważniejsza część merytoryczna, oznaczająca elementy przedmiotowo istotne. W zależności od rodzaju umowy będą to różne świadczenia.
7. **Oznaczenie świadczenia niepieniężnego.**
8. **Oznaczenie świadczenia pieniężnego (cena, wynagrodzenie, czynsz).**
9. **Oznaczenie sposobu, terminu i miejsca spełnienia świadczenia.**
10. **Przejęcie ciężarów i korzyści dotyczących rzeczy.**
11. **Niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy.**
12. **Rękojmia za wady i gwarancja.**
13. **Ubezpieczenia.**
14. **Oznaczenie czasu obowiązywania umowy i terminy wypowiedzenia.**
15. **Dodatkowe postanowienia umowne** (zwane przez prawników *accidentalia negoti*). W tym miejscu zapiszemy informacje o zadatku, odstępnym, kaucji gwarancyjnej itp.

16. **Odpowiedzialność z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy.** Poza karą umowną można tu regulować np. zakres odpowiedzialności za szkodę, oznaczenie sposobu naprawienia szkody itp.
17. **Klauzula prorogacyjna/derogacyjna oraz wybór prawa.** Te elementy umowy będą się pojawiać najczęściej przy umowach zawieranych z obcokrajowcami, za granicą lub dotyczące przedmiotu położonego za granicą. W innych przypadkach można ten element pominąć.
18. **Klauzula arbitrażowa** (zapis na sąd polubowny). Występuje najczęściej w obrocie gospodarczym przy umowach o wysokim stopniu poufności i o dużej wartości przedmiotu sporu. Koszty postępowań arbitrażowych są zazwyczaj droższe niż rozstrzygnięcie sporów w sądach powszechnych. Drugą niedogodnością jest brak instancji odwoławczej (o ile strony nie przewidzą tego w zapisie).
19. **Klauzula poufności.** Często pomija się ten element w sytuacji, gdy strony przed zawarciem umowy podpisały umowę o zachowaniu poufności zwaną też w biznesie NDA.
20. **Klauzula konkurencyjna**
21. **Postanowienia końcowe.** Postanowienia końcowe mogą być bardzo rozbudowane. Do typowych zapisów tej części umowy należą klauzula salwatoryjna, odesłanie do innych właściwych przepisów lub zwyczajów, tryb dokonywania zmian, liczba egzemplarzy, wymienienie załączników.
22. Last but not least – **podpisy stron** (umocowanych do reprezentacji).