



Podpisując umowę z kontrahentem bardzo rzadko przedsiębiorca zakłada, że "coś pójdzie nie tak". Dopóki między kontrahentami jest zgoda i współdziałanie, dopóty błędy i nieścisłości nie dyskwalifikują całej umowy. Należy jednak zawsze zakładać czarny scenariusz, by nie utracić płynności finansowej, jeśli by się on ziścił.

Dlatego często dostaję od Klientów umowy pisane na kolanie, na wzorach ściągniętych z internetu bez zastanowienia się, dlaczego konkretne sformułowania w umowie się znalazły, co one znaczą i jakie wprowadzają konsekwencje. Prawnik pojawia się najczęściej dopiero wtedy, gdy pojawia się spór. Konflikt, którego z dużym prawdopodobieństwem dałoby się uniknąć, gdyby postanowienia umowy zostały (przez obie strony) przeanalizowane PRZED jej podpisaniem.

W tekście wskazałam jedynie przykłady błędów, które widziałam w umowach. Nie da się stworzyć ich pełnego katalogu, szczególnie że występowanie błędów zależy przede wszystkim od przedmiotu umowy. Zawierając umowę należy pamiętać, że zawieramy ją nie na dobre czasy, ale na czasy konfliktu i nieporozumień.

## **Umowa podpisana przez osoby, które nie są uprawnione do reprezentacji.**

Jeśli podpisujemy umowę z przedsiębiorcą prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą, to oczywista jest kwestia reprezentacji. Problem pojawia się jednak przy innych

podmiotach. To, że w umowie będzie zaznaczone, że umowę podpisuje Jan Kowalski działający w imieniu Primum Non Nocere 12345 Sp. z o.o. Sp. k. nie daje nam pewności, że ów Jan Kowalski jest rzeczywiście uprawniony do reprezentacji spółki bądź też osoby uprawnione udzieliły mu do tej czynności pełnomocnictwa. Jakie to rodzi konsekwencje? Jeśli Jan Kowalski faktycznie nie jest uprawniony do reprezentacji, to umowa nie będzie tej spółki wiązała i będzie wymagała potwierdzenia. Tego potwierdzenia w przypadku sporu możemy nie otrzymać. Od kogo wówczas będziemy domagać się wykonania umowy?

## **Błędna kwalifikacja umowy.**

Podpisując umowę nie należy berefleksyjnie opierać się na wzorze z internetu, który może zawierać postanowienia, które nijak się mają do rezultatu, który chcemy osiągnąć. Nazwa umowy nie przesądza o tym, jaką umowę faktycznie podpisaliśmy. Najczęściej spotykam się z błędną kwalifikacją umowy o dzieło jako umowy zlecenie (i odwrotnie), umowy o roboty budowlane (jako umowy o dzieło). Błędne nazwanie umowy oczywiście nie powoduje jej nieważności. Może się jednak okazać, że część postanowień umownych w ogóle nie będzie miała zastosowania.

## **Błędnie lub nieprecyzyjnie określony przedmiot umowy.**

Brak precyzji, zbytnia ogólność w określeniu przedmiotu umowy najczęściej powoduje nieporozumienia w zakresie świadczeń każdej ze stron. Może się później okazać, że jedna ze stron nie dostała wszystkiego czego oczekiwała, albo zmuszona zostanie do wykonania takich prac, których budżet nie przewidywał. Przykład: umowa zlecenia firmie sprzątającej sprzątnięcia biura. Jeśli tak lakoniczny będzie opis przedmiotu umowy mogą się pojawić wątpliwości, czy mieści się w tym wymycie okien, futryn, pastowanie podłogi, kto pokrywa koszt środków czystości, jaka ma być częstotliwość sprząkania etc. W przypadku zlecenia malowania - czy ma zostać pomalowany sufit, czy ściany muszą zostać zagruntowane, czy ewentualne ubytki mają zostać zakryte.

Większość sporów sądowych dotyczy niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy. Jak jednak sąd ma ocenić, czy umowa została wykonana prawidłowo, jeśli z umowy nie wynika, co i kto miał faktycznie zrobić.

## **Błędy przy określeniu wynagrodzenia.**

Zdarza się, że postanowienia umowy nie określają, czy wynagrodzenie jest określone w kwocie netto, czy brutto. Często nie są określone terminy płatności. Kontrahenci nie rozróżniają wynagrodzenia ryczałtowego od kosztorysowego. Kryteria ustalania wynagrodzenia są jednym z częstszych sporów przy nieprecyzyjnych zapisach umownych.

## **Błędy przy konstruowaniu kar umownych.**

Umowy często nie precyzują za co, w jakim trybie i w jakiej wysokości mogą być naliczane kary umowne. Kary umowne można zastrzec nie tylko za niewykonanie umowy, ale także

nieterminowe wykonanie umowy, nienależyte wykonanie umowy lub zobowiązań dodatkowych. Niezwykle ważne jest precyzyjne określenie sposoby naliczania kar umownych, tak by spełniły swój cel a nie były jedynie "papierowym straszakiem". Zastrzeżenie kary umownej może się w pewnych okolicznościach okazać nieważne. Kara zbyt wysoka, może zostać zaś przez sąd miarkowana.

## **Brak postanowień dotyczących autorskich praw majątkowych.**

W umowach, które opiniuję widzę dwie skrajności. Strony "zapominają" o kwestii autorskich praw majątkowych (i może się później okazać, że po rozwiązaniu umowy o wykonanie i administrowanie stroną internetową, zamawiający nie może dalej wykorzystywać designu i architektury strony). Na drugim biegunie są postanowienia, że ze nabywca utworu może z nim robić to, co chce, bez wskazania konkretnych pól eksploatacji. Takie postanowienie jest nieważne.

## **Brak postanowień dotyczących ochrony danych osobowych.**

Może rodzić bardzo duże konsekwencje, jeśli wykonanie umowy związane jest z udostępnianiem danych osobowych.

## **Nierozróżnianie zwłoki od opóźnienia.**

Zwłoka i opóźnienie to niewykonanie umowy w określonym przez strony umowie terminie. Przyczyny niewykonania umowy w terminie (tj. zależne lub niezależne) są jednak kluczowe dla ustalenia odpowiedzialności.

## **Postanowienie, że wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, jeśli już przy zawieraniu umowy wiadomo, że faktycznie będzie inaczej.**

Praktycznie 99% procent opiniowanych przeze mnie umów ma postanowienie, że wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej. Później zaś, strony umowy faktycznie dokonują dalszych uzgodnień i zmian, mailami, czy nawet telefonicznie. Oczywiście, dopóki między kontrahentami sporu nie ma, to nie ma i problemu. Gorzej, jeśli zostały wykonane dodatkowe prace, których w umowie nie było, a druga strona nie chce za nie zapłacić albo zmieniony został harmonogram prac. Zmiany dokonane w nieuzgodnionej formie mogą okazać się nieważne, a w przypadku sporu, sąd będzie patrzył wyłącznie na pisemne zapisy.