

ZAWARCIE I ZMIANA UMOWY

Wrocław 2007

Stanisław Chodorowski

Spis treści

Oferta.....	3
Zawarcie umowy	4
Zmiana, odstąpienie, unieważnienie	5

Zawarcie umowy jest jedną z podstawowych czynności prawnych. Spotykamy się z nią na co dzień. Nie możemy jednak zawrzeć jej przed uprzednim zapoznaniem się z ofertą podmiotu inicjującego stosunek wiążący.

Oferta

Wolne i nieprzymusowe oświadczenie woli drugiej strony w celu zawarcia umowy stanowi ofertę. Jeśli oferent nie oznaczył w niej terminu rozpatrzenia, oferta taka złożona w obecności drugiej strony albo za pośrednictwem środka bezpośredniego porozumiewania się przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie. W sytuacji, gdy oferta zawiera termin rozpatrzenia w naturalny sposób przestaje obowiązywać po jego upływie.

Oferta bardzo często ma także postać elektroniczną. Wiąże ona składającego tylko wtedy, kiedy druga strona niezwłocznie potwierdziła jej otrzymanie. Sam przedsiębiorca składający ofertę elektroniczną jest zobowiązany przed zawarciem umowy do poinformowania strony zainteresowanej o:

- czynnościach technicznych składających się na procedurę zawarcia umowy
- skutkach prawnych potwierdzenia przez drugą stronę otrzymania oferty
- zasadach i sposobach utrwalania, zabezpieczania i udostępniania przez przedsiębiorcę drugiej stronie treści zawieranej umowy
- metodach i środkach technicznych służących wykrywaniu i korygowaniu błędów we wprowadzonych danych
- językach, w których umowa może być zawarta

Informacje te stosuje się wtedy, kiedy przedsiębiorca zaprasza drugą stronę do negocjacji, lecz nie stosuje się ich, gdy umowy zawierane będą przez drogę elektroniczną lub inne środki porozumiewania na odległość. Nie stosuje się ich także wówczas, gdy obydwie strony tak postanowiły.

Odwołanie oferty może nastąpić wyłącznie przed zawarciem umowy, konieczne jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu od oferty, przed wysłaniem oświadczenia o jej przyjęciu. W szczególnych przypadkach nie można jej odwołać: jeśli z jej treści wynika to samoistnie lub, jeśli określono w niej termin przyjęcia.

Jeżeli strona odpowiadająca na ofertę wysłała oświadczenie o jej przyjęciu, lecz oświadczenie takie nadejdzie do oferenta z opóźnieniem (z terminu zawartego w treści i z okoliczności wynika, iż zostało wysłane w terminie) umowa taka dochodzi do skutku. Oferent może uznać także taką ofertę za niezawartą, lecz w takim wypadku musi niezwłocznie powiadomić drugą stronę o tym procederze.

Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę. W stosunkach między dwoma przedsiębiorcami odpowiedź na taką ofertę poczytuje się zarazem jej przyjęciem. W takim wypadku obydwie strony wiąże treść określona w ofercie, z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w odpowiedzi na nią. Powyższego skutku nie stosuje się, jeśli w treści oferty podmiot inicjujący wskazał, iż może ona być przyjęta jedynie bez zastrzeżeń lub, kiedy druga strona w odpowiedzi na ofertę uzależniła jej przyjęcie od zgody oferenta na włączenie zastrzeżeń do umowy, lecz zgody tej niezwłocznie nie otrzymała.

Zawarcie umowy

Oprócz inicjowania zawarcia umowy poprzez ofertę istnieje także inna możliwość zainteresowania przedsiębiorcy. Taką możliwością jest zaproszenie do zawarcia umowy. W świetle obowiązujących przepisów zaproszenie nie jest ofertą. Zaproszenie do rozmowy to nic innego jak: ogłoszenia, reklamy, cenniki i inne informacje skierowane do ogółu społeczeństwa lub konkretnych osób, grup społecznych.

Umowę uznaje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego oświadczenia o jej przyjęciu. Wyjątkiem jest sytuacja, w której z wynikającego stosunku zwyczajowego lub z treści oferty wynika, iż oświadczenie o przyjęciu oferty nie jest wymagane. Oferent w wypadku takim musi dodatkowo żądać niezwłocznego wykonania umowy. Umowa taka dochodzi do skutku, jeśli druga strona w czasie przewidywanym przystąpi do jej wykonywania. Za miejsce zawarcia umowy uznaje się natomiast miejsce otrzymania decyzji o przyjęciu oferty lub, jeśli oferta ma postać elektroniczną w miejscu zamieszkania bądź siedzibie składającego ofertę w chwili jej zawarcia.

Istnieją także inne możliwości by doprowadzić do zawarcia umowy. Kolejnym jest przetarg lub aukcja. W chwili zainicjowania przetargu lub aukcji strona powinna ogłosić i określić czas, miejsce przedmiot przetargu/aukcji. Ponadto zobligowana jest do poinformowania uczestników o kryteriach oraz sposobie udostępniania warunków aukcji i przetargu. Ponadto same warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane, lecz następuje to tylko wtedy, kiedy zastrzeżono to w ich treści.

Zarówno oferent od chwili złożenia oferty jak i organizator od chwili udostępnienia warunków zobowiązani są pod naciskiem prawa do przestrzegania założeń aukcji lub przetargu. Podstawowymi prawami, jak i sposobem działania aukcji jest występowanie wielu podmiotów. Najprościej ujmując licytant, który złoży najkorzystniejszą ofertę organizatorowi wygrywa aukcję. Wyjątek stanowi zapis w warunkach aukcji o np. maksymalnej kwocie aukcji. Ponadto bezpośrednie zawarcie umowy następuje w chwili udzielenia przybiccia przez osobę prowadzącą aukcję. Głównymi zobowiązaniami rządzącymi przetargami pisemnymi są:

- Zobowiązanie organizatora o niezwłocznym powiadomieniu uczestników przetargu o jego wynikach na piśmie
- Do ustalenia chwili zawarcia umowy w ramach przetargu stosuje się przepisy dotyczące przyjęcia ofert
- Oferta w ramach przetargu przestaje wiązać, jeśli została wybrana inna oferta lub, gdy przetarg został zamknięty i nie wybrano którejkolwiek oferty

Jeżeli ważność takiej umowy (zawartej podczas aukcji lub przetargu) zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, zarówno uczestnik i organizator aukcji, przetargu może dochodzić do zawarcia umowy.

W warunkach aukcji lub przetargu można zastrzec „wadium”, czyli opłatę związaną z przystąpieniem do licytacji (kwota zabezpieczająca). Ponadto na podstawie zastrzeżenia wadium uczestnik przetargu, aukcji, którego oferta została wybrana, lecz uchyła się on od jej zawarcia traci wpłaconą sumę przystąpienia do licytacji. Pozostałe sumy zgromadzone przez innych licytantów należy niezwłocznie oddać. W sytuacji, w której to organizator uchyła się od zawarcia umowy w ramach przetargu, ich uczestnik może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody.

Ostatnią z możliwości zawarcia umowy są negocjacje. Jest to sytuacja, w której strony zainteresowane spotykają się na aktywnym dialogu dotyczącym niejasności, nieprawidłowości lub uchybień. Wynikiem negocjacji powinno być zajęcie optymalnego stanowiska przedstawicieli prowadzącego do sporządzenia umowy. Ponadto strona, która prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów oraz z zamiarem nie zawierania

umowy po negocjacjach zobowiązana jest do naprawy szkód, jakie druga strona poniosła licząc na zawarcie umowy.

Zmiana, odstąpienie, unieważnienie

Zgodnie z obowiązującym prawem strona może żądać zmiany, unieważnienia umowy, jeśli z jej treści to wynika. Zajmijmy się jednak w tym miejscu najczęstszymi przesłankami do unieważnienia umowy. Najczęściej występują one podczas przetargu lub aukcji. Organizator lub uczestnik może żądać takiej czynności w wypadku, gdy:

- strona umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób niezgodny z prawem lub dobrymi obyczajami
- umowa została zawarta na cudzy rachunek (jej unieważnienia może żądać osoba, na której rachunek została zawarta)

Ponadto strona na podstawie art. 77 K.c. może żądać odstąpienia, zmiany, uzupełnienia, rozwiązania, wypowiedzenia umowy. Uzupełnienie lub zmiana umowy musi zawierać zachowania takiej samej formy, jak ustawa lub takiej samej formy, jaką przewidziały strony w celu jej zawarcia. Jeśli umowa została sporządzona w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak i zarazem odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Jeżeli umowa została sporządzona w sposób szczegółowy, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga takiej samej formy szczegółowej oraz oczywiście potwierdzenia pismem.

Odstąpienie i zmiana umowy uregulowana jest treścią sporządzonej umowy między dwoma stronami. Ponadto odstąpienie od umowy wynikające z jej treści jest podstawowym uprawnieniem podmiotów. Szczegółowe odstępowanie od umów opisuje 4 Księga Kodeksu Cywilnego dotycząca Zobowiązań. Przykładem odstąpienia od umowy może być: odstąpienie od umowy pożyczki, w której to podmiot udzielający pożyczki ma prawo odstąpić od umowy i odmówić wydania beneficjentowi pożyczki, jeśli zwrot pożyczki jest wątpliwy z wynikającego stanu majątkowego pożyczkobiorcy. Uprawnienie takie natomiast nie przysługuje w momencie, kiedy dający pożyczkę mógł z łatwością przewidzieć i dowiedzieć się o stanie majątkowym podmiotu, który chce pożyczkę zaciągnąć.

Reasumując podstawowe formy zawierania umów oraz odstąpienia od nich opisuje Księga I Kodeksu Cywilnego „Czynności Prawne” dział II oraz III, natomiast bardziej szczegółowe obwarowania odnoszące się do ich zmiany prezentuje Księga III - „Zobowiązania”.

Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z dnia 18 maja 1964 r.).