

ZDALNE ZAWIERANIE UMÓW

Możliwość zdalnego zawierania umów jest coraz bardziej potrzebna i pożądana. W niektórych przypadkach możliwości wspólnoty mieszkaniowej ograniczone są z uwagi na wymogi prawa, jednak w przypadku np. umów o świadczenie usług ma ona duży większy wybór rozwiązań faktycznych i prawnych.

Współpracę z kontrahentami wspólnota mieszkaniowa może nawiązać, zawierając umowę, której treść wspólnie ustalą. Treść umowy strony mogą wynegocjować w dowolnej formie, np. mailowo lub telefonicznie. Czym innym jest jednak ustalenie treści umowy, a czym innym jej zawarcie.

Jednym ze sposobów zawarcia umowy jest złożenie oferty i jej przyjęcie. Zazwyczaj przygotowuje ją strona szukająca kontrahenta (np. wykonawca). Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, by również zleceniodawca poszukujący wykonawcy przygotował ofertę. Bardzo ważne jest, jak w przypadku każdej transakcji, by oferta zawierała istotne elementy umowy. W przypadku świadczenia usług to przedmiot umowy, czas jej obowiązywania i cena, za jaką usługi mają być świadczone.

Do zawarcia umowy dochodzi w sytuacji, gdy druga strona ofertę przyjmie. W ofercie warto wskazać termin, do którego druga strona może złożyć oświadczenie o przyjęciu.

Forma umowy

Umowę można zawrzeć w dowolnej formie, nawet ustnej. Warto jednak zadbać, by miała ona odpowiednią formę w zależności od jej charakteru lub przedmiotu, aby w razie ewentualnych wątpliwości (np. co do jej zakresu lub stosowania) strony mogły się odwołać się do jej utrwalonej treści. Przepisy wymagają dla niektórych umów formy pisemnej. W przypadku umów o świadczenie usług nie ma ustawowych wymogów.

Nadal bardzo popularna jest forma pisemna. W takim przypadku do zawarcia umowy dochodzi poprzez złożenie przez strony

Do zawarcia umowy dochodzi poprzez złożenie przez strony oświadczeń woli (podpisów). Strony nie muszą się spotykać osobiście. Może to nastąpić poprzez wymianę podpisanych przez każdą ze stron dokumentów lub wymianę dokumentów, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron.

oświadczeń woli (podpisów). Strony nie muszą się spotykać osobiście. Może to nastąpić poprzez wymianę podpisanych przez każdą ze stron dokumentów lub wymianę dokumentów, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron.

Przykład 1: A i B zawierają umowę w formie pisemnej, korespondencyjnie. B wysłała do A dwa egzemplarze umowy. A odsyła do B jeden podpisany egzemplarz. Umowa jest zawarta z chwilą podpisania umowy przez A.

Przykład 2: A i B zawierają umowę w formie pisemnej, korespondencyjnie. A i B wysyłają do siebie podpisany 1 egzemplarz umowy. Umowa jest zawarta z chwilą otrzymania przez jedną ze stron oświadczenia drugiej (decyduje, kto pierwszy otrzyma oświadczenie drugiej strony).

Forma elektroniczna

Na równi z formą pisemną jest forma elektroniczna, przy czym do jej zachowania niezbędne jest opatrzenie elektronicznego dokumentu kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 78(1) ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny Dz.U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 ze zm., dalej: kc). Podpisu kwalifikowanego mogą, lecz nie muszą, użyć obie strony umowy, chyba że co innego będzie wynikało z umowy. W takim przypadku umowa jest zawarta w formie równej formie pisemnej (art. 78(1) § 2 kc). Podpis kwalifikowany jest równoznaczny z podpisem własnoręcznym.

Pamiętać należy, że czym innym niż kwalifikowany podpis elektroniczny jest podpis przy użyciu profilu zaufanego ePUAP. Umowa zawarta przy wykorzystaniu tego elektronicznego narzędzia nie będzie jednak umową zawartą w formie elektronicznej, gdyż



na gruncie przepisów kc tak zawarta umowa będzie traktowana jako umowa w formie dokumentowej (potocznie zwanej zwykłą formą elektroniczną, w przeciwieństwie do kwalifikowanej). Forma ta ma najniższy poziom sformalizowania w stosunku do formy elektronicznej oraz pisemnej. Dla jej zachowania dopuszczalne jest wyrażenie zgody na utrwalenie oświadczenia w postaci dokumentu także przez inną osobę.

Podpis biometryczny

Art. 60 kc wskazuje, że wola osoby, która dokonuje czynności prawnej, może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w dostateczny sposób, w tym również w postaci elektronicznej. Z kolei z art. 78 § 1 kc stanowi, że do zachowania formy pisemnej wystarczy złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie.

Sąd Najwyższy w wyroku z 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt II CSK 518/15, przypomniał, że w polskim systemie prawnym nie ma legalnej definicji podpisu własnoręcznego. Podpis może być jednak skrócony, mogą być w nim pominięte litery nazwiska, do tego nie musi być czytelny. Według sądu pomijanie liter w podpisach jest powszechnym zjawiskiem. Najważniejsze jest, by podpis stwarzał dla drugiej strony poczucie, że podpisujący chciał się podpisać własnym nazwiskiem i zrobił to w formie, jakiej stale używa. Aby znak pisarski spełniał minimum

wymogów podpisu własnoręcznego, musi wyrażać co najmniej nazwisko, umożliwiać identyfikację autora (przynajmniej według takich kryteriów, jak cechy indywidualne i powtarzalne). Orzeczenie sądu nie dotyczyło bezpośrednio sprawy związanej z podpisem biometrycznym, lecz sąd wykazał się w nim liberalnym podejściem do kwestii wymogów stawianych do identyfikacji znaków pisarskich i podpisu własnoręcznego.

Ewentualne spory

Problemy mogą się pojawić na etapie sporów w zakresie realizacji umowy, gdy przyjdzie oceniać, czy strony skutecznie ją zawarły. Technologia podpisu biometrycznego nie jest doskonała i według badań naukowych taki podpis w około 62 proc. pokrywa się z tradycyjnym podpisem złożonym przy użyciu kartki i długopisu. Strona umowy może kwestionować zawarcie przez siebie umowy. Wtedy należy sięgnąć do innych środków dowodowych.

W jakiej formie jest zawarta umowa przy wykorzystaniu podpisu biometrycznego? Nie ma wątpliwości co do tego, że w formie dokumentowej. W razie ewentualnego sporu będziemy mogli powoływać się na elektroniczny dokument (nośnik informacji w postaci tabletu lub komórki), na którym zostało złożone oświadczenie woli (podpis).

Z uwagi na wskazaną powyżej niedoskonałość tego sposobu podpisu, również w przypadku sporu, sąd może nie uznać naszej argumentacji co do zachowania formy pisemnej umowy. Raz ze względu na przekonanie, że do zachowania formy pisemnej niezbędne jest tradycyjne podpisanie się długopisem na kartce (niezależnie od przytoczonego wyroku Sądu Najwyższego), a po drugie w sytuacji, gdy biegły grafolog będzie miał wątpliwości, czy to rzeczywiście strona złożyła oświadczenie woli na elektronicznym nośniku.

Ustalenia e-mail

Korespondencja mailowa może również zostać wykorzystana do zawarcia umowy. Umowa taka będzie zawarta w formie dokumentowej, czyli w najmniej sformalizowany sposób. Bardzo ważne jest, by zawrzeć w niej wszystkie niezbędne elementy, by rzeczywiście doszło do skutecznego zawarcia umowy.

Umowa notarialna

Zawarcie umowy notarialnej należy zacząć od ustalenia jej treści. Następnie jedna strona przygotowuje przy udziale notariusza ofertę, która zawiera wszystkie niezbędne elementy umowy notarialnej i wysyła ją listem poleconym lub przesyłką kurierską do

Czym innym niż kwalifikowany podpis elektroniczny jest podpis przy użyciu profilu zaufanego ePUAP. Umowa zawarta przy wykorzystaniu tego elektronicznego narzędzia nie będzie jednak umową zawartą w formie elektronicznej.

drugiej strony. Druga strona również u notariusza przyjmuje ofertę i przesyła swoje oświadczenie o przyjęciu oferty. W ten sposób można zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego bez osobistego spotkania się z kontrahentem. Należy jednak pamiętać o tym, by dla bezpieczeństwa transakcji, przed przesłaniem drugiej stronie oświadczenia o przyjęciu oferty, zamieścić w dziale III księgi wieczystej wzmiankę o jej złożeniu. W ten sposób wyłączymy dobrą wiarę ewentualnego kolejnego nabywcy, gdy nasz zbywca zdecydował się zbyć nieruchomości jeszcze innej osobie.

Zastępowalność form

W związku z tym, że nie ma hierarchii form szczególnych, możliwe jest zastąpienie formy mniej sformalizowanej formą bardziej sformalizowaną. Przykładowo, jeśli strony ustalą, że zmiany umowy mają być wprowadzane w formie pisemnej, to można ją zastąpić formą pisemną z datą pewną (np. poprzez poświadczenie podpisu na

dokumentie przez notariusza), a tę formę z kolei formą notarialną.

Tak samo zwykła forma pisemna może być stosowana zamiennie z formą elektroniczną i na odwrót, chyba że strony zastrzegą w umowie, że jej zmiany lub uzupełnienia wymagają dla ważności wyłącznie określonej formy (pisemnej lub elektronicznej).

Zmiana, uzupełnienie, rozwiązanie

Zmiana, uzupełnienie, rozwiązanie i odstąpienie od umowy oraz konsekwencje niezachowania wymaganej formy zostały uregulowane art. 77 § 1 kc. Uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w umowie.

Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę.

Jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej (np. notarialnej), jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem (dotyczy także umowy notarialnej). A zatem skoro odstąpienie albo wypowiedzenie umowy ma być stwierdzone pismem, to można zrobić to przy wykorzystaniu również formy elektronicznej.

Jeżeli określona forma prawna została zastrzeżona w umowie pod rygorem nieważności, niezachowanie jej będzie prowadziło do nieważności czynności prawnej (np. zmiany umowy), nawet w sytuacji, gdy strony zgodnie realizowały umowę w zmienionym brzmieniu. Taki sam skutek nieważności nastąpi, gdy w przepisach dla określonej czynności zastrzeżono formę szczególną inną niż pisemna, dokumentowa czy elektroniczna (np. notarialną). Niezastrzeżenie w umowie rygorem nieważności powoduje ograniczenia dowodowe w razie zaistnienia sporu prawnego. ●



Marek Foryś
Radca prawny
Kancelaria Radcy Prawnego