



Wytyczne do zadania z zakresu umów cywilnoprawnych - kolokwium dla aplikantów radcowskich (I rok)

Informacje podane w opisie zadania wskazują, że zdający powinni przygotować **UMOWĘ NAJMU MASZINY DRUKARSKIEJ** zawartą na czas określony.

Okoliczność, że w ogłoszeniu Adama Prasy była mowa o „wyzierzawieniu” maszyny nie może być decydująca w sytuacji, gdy zadanie nie wskazywało, jakie ewentualnie pożytki miałyby pobierać spółka cywilna „Drukarenka” (biorąca maszynę do używania). Sam fakt, że maszyna miała być wykorzystywana w ramach prowadzenia działalności gospodarczej nie uzasadnia traktowania umowy jako dzierżawy.

(I) Komparycja umowy - oznaczenie stron

Stronami umowy najmu są: Wynajmujący oraz Najemca (zob. art. 659 k.c.).

Wynajmującym, zgodnie z treścią zadania, jest 17 letni Adam Prasa, czyli **osoba fizyczna, która nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych**.

Umowa nie mieści się w zakresie żadnego z przepisów, które pozwalałyby małoletniemu na samodzielne dokonanie czynności (w szczególności w grę nie wchodzi ani art. 20 ani art. 22 k.c.). Uwzględniając zobowiązujący charakter umowy najmu oraz biorąc pod uwagę okoliczność, że wynajęcie nowej maszyny stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd (maszyna jest nowa i nie była dotąd wynajmowana), Adam Prasa – jeżeli zawiera umowę osobiście – powinien działać za **zgoda swojego przedstawiciela ustawowego** (art. 17 k.c.), który powinien mieć z kolei **zgoda sądu opiekuńczego** (art. 101 §3 k.r.o.). Informacja o zgodzie przedstawiciela ustawowego oraz o zgodzie sądu powinna się pojawić już w komparycji umowy.

Dopuszczalne i gospodarczo uzasadnione było jednak zastrzeżenie, że przy zawarciu umowy Adama Prasę reprezentuje jego przedstawiciel ustawowy (art. 98 §1 k.r.o.), działający jednak obowiązkowo za **zgoda sądu** opiekuńczego (art. 101 §3 k.r.o.).

Zgoda sądu nie może być udzielona następczo. Umowa bez zgody sądu jest **bezwzględnie nieważna**.

Ponadto, w interesie Najemcy, na którego zlecenie jest pisana umowa, było także przesądzenie tytułu prawnego do wynajmowanej maszyny. Adam Prasa powołuje się na tytuł własności wynikający z dziedziczenia po Józefie Prasio. Zdaniem Jerzego Czcionki testament, na mocy którego Adam Prasa dziedziczy po swym dziadku, nie budzi wątpliwości. Należy jednak pamiętać, że – zgodnie z art. 1027 k.c. – w stosunku do podmiotów nieroszczących sobie praw do spadku wyłącznym dowodem bycia spadkobiercą jest orzeczenie o stwierdzeniu nabycia spadku lub notarialne poświadczenie dziedziczenia. Należało zatem powołać się na jeden z tych dokumentów (przyjmując założenie, że jest on dostępny).

Rozwiązania, w ramach których dokonuje się zastrzeżenia, że umowa ma charakter warunkowy, dopóki Adam Prasa nie potwierdzi tytułu dziedziczenia, albo że w razie braku przedstawiania odpowiedniego potwierdzenia w oznaczonym terminie Najemca

będzie mógł wypowiedzieć najem, są o tyle błędne, że nie byłoby możliwe uzyskanie zgody sądu opiekuńczego na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletniego, jeżeli sąd opiekuńczy najpierw nie zapozna się ze stwierdzeniem nabycia spadku lub notarialnym poświadczeniem dziedziczenia. Dokumenty muszą potwierdzić, że Adam Prasa jest rzeczywiście właścicielem maszyny, która ma być wynajęta i dopiero wtedy sprawą dotyczącą majątku małoletniego może się zająć sąd. Z podobnych względów niewłaściwa była umowa przedwstępna.

Na marginesie tylko można zauważyć, że ewentualny brak tytułu do maszyny po stronie Adama Prasy (a tym bardziej sam tylko brak deklaratywnego potwierdzenia tego tytułu) nie powoduje nieważności umowy najmu. Stawia jednak pod znakiem zapytania możliwość realizowania umowy przez Wynajmującego.

Jako **Najemca** występuje spółka cywilna „Drukarenka”. W rzeczywistości zatem stroną są **wspólnicy tej spółki** (Jerzy Czcionka i Kamil Czcionka). Każdego z nich należało odrębnie opisać w komparycji, z powołaniem na rejestrację w CEIDG (do ewidencji wpisywani są wspólnicy a nie spółka), z zaznaczeniem, że dokonują czynności w ramach działalności spółki cywilnej (z podaniem NIP-u spółki).

W związku z założeniem, że umowę ze strony spółki cywilnej będzie podpisywał jedynie Jerzy Czcionka należało precyzyjnie wyjaśnić, skąd wynika jego prawo jednoosobowej reprezentacji. Można było powołać odpowiedni paragraf umowy spółki, uchwałę wspólników lub pełnomocnictwo udzielone przez Kamila Czcionkę.

(II) Główne postanowienia umowy

Do *essentialia negotii* umowy najmu należą przedmiot najmu oraz czynsz. Oba te składniki powinny być w umowie odpowiednio dokładnie przedstawione.

1. Przedmiot najmu – należało opisać maszynę stanowiącą przedmiot najmu, wskazując na jej typ (model) i podając numer fabryczny. Zgodnie z treścią zadania maszyna była nowa. Warto była wspomnieć o wydaniu Najemcy dokumentacji technicznej, instrukcji a także dokumentu gwarancyjnego.
2. Czynsz najmu – wysokość czynszu wynikała z treści zadania (1000 zł brutto), należało jednak wskazać termin i zasady płatności czynszu (sposób zapłaty).

(III) Klauzule dodatkowe, które zgodnie z założeniami należało zawrzeć w umowie:

1. Okres najmu

Należało powiązać okres najmu z 3-letnim okresem gwarancji maszyny. Skoro maszyna została nabyta 15.04.2021 r. to najem powinien być zawarty na czas oznaczony do dnia 15.04.2024 r. (można też było zastrzec, że okres najmu przedłuży się, jeśli dojdzie do przedłużenia gwarancji).

2. Naprawy

Zgodnie z treścią zadania, strony uzgodniły, że napraw ma dokonywać producent maszyny, który udzielił 3-letniej gwarancji. Można było przywołać szczegółowe zasady gwarancji, ale dopuszczalne było odwołanie się tylko do dokumentu gwarancji, który powinien stanowić załącznik do umowy.

Istotne było jednak wprowadzenie zastrzeżenia, zgodnie z którym Najemca ma prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli w danym kwartale kalendarzowym maszyna była niesprawna przez więcej niż 14 dni (uwzględniając czas od poinformowania gwaranta o awarii). Zalecane było (tak jak w przypadkach odstąpienia), aby wskazać termin, w którym Najemca ma prawo skorzystać z prawa natychmiastowego wypowiedzenia.

Gospodarczo uzasadnione było wprowadzenie kar umownych za nieterminowe naprawy maszyny przez gwaranta, przy czym podmiotem zobowiązanym do ich zapłaty może być tylko Wynajmujący (gwarant nie jest stroną umowy najmu).

Błędem było wprowadzenie jedynie „prawa” Najemcy do skorzystania z gwarancji, bo to oznaczałoby, że także Wynajmujący ma mimo wszystko obowiązek utrzymania maszyny w stanie należytym, co jest niezgodne z założeniami zadania.

3. Wcześniejsze **wypowiedzenie najmu**

Zastrzegając dla Najemcy prawo wcześniejszego wypowiedzenia, czego wymagało zadanie, należało odpowiednio precyzyjnie wskazać przypadki, w których wypowiedzenie jest możliwe (zob. art. 673 §3 k.c.).

Poważnym błędem było wprowadzenie możliwości swobodnego wypowiedzenia najmu – bez wskazania przyczyn. Należy pamiętać, że w przypadku najmu na czas oznaczony ustawa nie przewiduje takiego rozwiązania.

Określenie przyczyn wypowiedzenia powinno być możliwie dokładne. Mimo, że Sąd Najwyższy dopuszcza możliwość zastrzeżenia wypowiedzenia najmu terminowego „z ważnych powodów”, nie jest to rozwiązanie optymalne. Należy unikać elementu niepewności co do przesłanek wypowiedzenia. Jeżeli zaś mimo wszystko powołujemy się na „ważne powody”, to zasadne jest choćby przykładowe wskazanie ich w umowie.

Zastrzegając dany okres wypowiedzenia należało jednoznacznie przesądzić, kiedy się ten okres kończy (np. na koniec miesiąca kalendarzowego).

Nie należało zastępować wypowiedzenia (które jest instytucją charakterystyczną dla najmu) umownym prawem odstąpienia (art. 395 k.c.), bo to zupełnie inna konstrukcja.

4. **Kary umowne** zastrzeżone na rzecz każdej ze stron

– w grę wchodziły różne rozwiązania, przy przestrzeganiu ogólnej zasady, że chodzi o sankcję naruszenia obowiązku **niepieniężnego** - zastrzeżenie kary umownej za brak terminowej płatności jest niedopuszczalne w świetle art. 483 k.c. i stanowi błąd **dyskwalifikujący pracę**;

- należało też unikać budzącej wątpliwości Sądu Najwyższego konstrukcji, gdy kara umowna jest zastrzeżona na wypadek odstąpienia lub natychmiastowego wypowiedzenia, którego powodem jest niewykonanie zobowiązania pieniężnego;

- w przypadku kar umownych związanych z nieterminową realizacją określonych obowiązków należało wyraźnie zastrzec, czy kary należą się w razie zwłoki (opóźnienia zawnionego) czy może w przypadku każdego opóźnienia (a zatem także w razie opóźnienia zwykłego - bez względu na jego przyczynę);

- w przypadku kar umownych określanych za każdy dzień, dla uniknięcia wątpliwości co do prawidłowości określenia kary umownej, należało wprowadzić ich wartość maksymalną (wskazanie łącznej kwoty kar lub liczby dni, za które kara może być naliczana) – konstrukcja taka nie jest natomiast potrzebna przy karach za inne jednostkowe naruszenia;

- warto było przełamać zasadę wyłączności kary umownej (zwłaszcza w przypadku kary na rzecz Najemcy) zastrzegając, że ma ona charakter zaliczalny lub alternatywny.

5. Zgodnie z założeniami zadania należało wprowadzić mechanizm waloryzacji czynszu (z określeniem konkretnego kryterium waloryzacji oraz sposobu i terminów jej przeprowadzania). Ważne było precyzyjne wskazanie, czy waloryzacja następuje automatycznie, czy wymagane jest odpowiednie oświadczenie woli Wynajmującego. Można było także zastrzec, że Wynajmujący ma prawo skorzystać z mechanizmu podwyższenia czynszu przewidzianego w art. 685¹ k.c. ze wskazaniem jednak ściśle określonych terminów i limitów podwyżek (ograniczenia takiego oczekuje Najemca). Nieuzasadnione gospodarczo wydaje się ściśle ograniczenie kwotowe wzrostu czynszu – może się ono okazać zbyt sztywne i przez to nieadekwatne do zmieniającej się sytuacji gospodarczej.

(IV) Dodatkowe postanowienia, które powinny się znaleźć w umowie

Ze względu na treść zadania oraz w celu możliwie pełnego uregulowania sytuacji stron umowy najmu należało wprowadzić do umowy następujące elementy dodatkowe:

- ważne było wskazanie daty wydania maszyny (ewentualnie należało zastrzec, że wydanie następuje wraz z podpisaniem umowy). Jeżeli wydanie jest planowane w przyszłości, w interesie Najemcy jest zastrzeżenie sankcji naruszenia ustalonego w umowie terminu;

- należało określić sposób korzystania z przedmiotu najmu – w treści zadania znalazła się wskazówka, że „maszyna będzie wykorzystywana w działalność spółki cywilnej ‘Drukarenka’ i nie może być oddawana do korzystania innym podmiotom”;

- należało określić, kogo obciążają koszty związane z bieżącym utrzymaniem maszyny. Uwzględniając kontekst umowy, względy gospodarcze oraz treść art. 662 §2 k.c., który dotyczy drobnych nakładów, najbardziej oczywiste było zastrzeżenie, że koszty takie ponosi Najemca;

- mimo że leży to w interesie Wynajmującego, to gospodarczo uzasadnione było:

- wskazanie sankcji braku zwrotu maszyny po zakończeniu najmu np. przez określenie odpowiednich stawek obowiązujących w okresie bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po ustaniu relacji kontraktowej;
- wprowadzenie **zabezpieczenia roszczeń wynajmującego** np. przez kaucję gwarancyjną. Należało określić: wysokość zabezpieczenia, przesłanki skorzystania z tego zabezpieczenia, procedurę jego uzupełnienia oraz zasady zwrotu kaucji;
- możliwe też było ustalenie obowiązku ubezpieczenia maszyny przez Najemcę.

Należało unikać klauzul stanowiących jedynie powtórzenie regulacji ustawowej.
Niepotrzebne było wskazanie, że do umowy znajdują zastosowanie przepisy kodeksu
cywilnego.

Przy ocenie pracy duże znaczenie ma styl umowy i prawidłowość terminologiczna (umiejętne korzystanie z języka prawniczego). Oceniany jest również przejrzysty podział na jednostki redakcyjne oraz logiczny układ tych jednostek w umowie.