

# Jak się zabezpieczyć na wypadek odstąpienia od umowy?

Po zawarciu umowy, mogą się pojawić okoliczności, które będą miały wpływ na podjęte zobowiązania. Dlatego warto wprowadzić do niej postanowienia, które umożliwią odstąpienie od umowy zgodne z wolą obu stron.



ANNA NOWICKA-OSUCH

Umów należy dotrzymywać. Jest to jedna z najważniejszych zasad prawa cywilnego. Jeżeli zawieramy jakąkolwiek umowę, musimy mieć świadomość, że bardzo często będzie się ona wiązała z szeregiem obowiązków, które należy wykonać. Jednakże, w trakcie realizacji danej umowy, mogą się pojawić okoliczności, które będą miały wpływ na zobowiązanie, którego się podjęliśmy. Warto więc, zawierając umowę, tak się zabezpieczyć, aby móc ją zakończyć. Strony mogą dodać do umowy takie postanowienia, które sprawią, że odstąpienie od niej będzie nie tylko proste, ale zgodne z wolą obu stron. Do zakończenia umowy może dojść zarówno poprzez rozwiązanie, jej wypowiedzenie albo odstąpienie. Często się zdarza, że te pojęcia są używane wymiennie, co niestety może przynieść niekorzystne konsekwencje. Są to bowiem trzy zupełnie różne instytucje, które wiążą się z odrębnymi skutkami.

Aby zrozumieć instytucję umownego odstąpienia od umowy, poniżej wskażę przesłanki dotyczące rozwiązania umowy za porozumieniem stron oraz w zakresie jej wypowiedzenia.

## 1. Rozwiązanie umowy

Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron jest jedną z najbardziej popularnych metod zakończenia umowy. Umowę można zakończyć za porozumieniem stron w dowolnym czasie, jeśli obie strony się zgadzają. Może to dotyczyć każdej umowy, nawet tych, które nie podlegają wypowiedzeniu. W porozumieniu można określić, kiedy umowa przestaje obowiązywać oraz zgodnie określić sposób rozliczenia między stronami związany z jej zakończeniem. Stąd też w ramach takiego porozumienia o rozwiązaniu umowy, strony mogą dowolnie ukształtować zakończenie umowy. W tym modelu za zakończenie umowy to strony zgodnie kształtują przesłanki lub obowiązki wynikające z rozwiązania stosunku prawnego.

## 2. Wypowiedzenie umowy

Większość umów, także zawieranych na czas określony,

zazwyczaj przewiduje możliwość ich wypowiedzenia przez jedną ze stron. W przeciwnieństwie do porozumienia o rozwiązaniu umowy, wypowiedzenie jest jednostronne i nie wymaga zgody drugiej strony. Dla zakończenia umowy w drodze jej wypowiedzenia, wystarczy, że tylko jedna strona będzie tego chciała. Kluczowe jest jednak, aby taka możliwość była w umowie przewidziana lub też, aby wynikała z przepisów, np. kodeksu cywilnego.

Dodatkowo, w umowach często określa się okres wypowiedzenia, czyli czas, który musi upłynąć od chwili wypowiedzenia umowy przez stronę, najczęściej od momentu wręczenia lub doręczenia pisma wypowiedziającego, do chwili zakończenia jej obowiązywania. W okresie wypowiedzenia umowa jednak nadal obowiązuje. Jest to czas tzw. przejściowy pomiędzy poinformowaniem drugiej strony o zamiarze zakończenia stosunku umownego a jego rzeczywistym zakończeniem.

## 3. Odstąpienie od umowy

W umowie można także zastrzec prawo do odstąpienia od umowy. Podobnie, jak w wypadku wypowiedzenia, do zakończenia umowy w tym trybie konieczne jest oświadczenie jednej strony o odstąpieniu od umowy. W tym jednak zakresie jest to jedynie podobieństwo, albowiem odstąpienie ma zupełnie inny charakter, ale przede wszystkim cel zakończenia umowy. Wypowiedzenie kończy obowiązywanie umowy ze skutkiem na przyszłość. Oznacza to, że wszystko, co do momentu wypowiedzenia zostało na podstawie umowy zrealizowane czy zapłacone, jest skuteczne, wiążące i niezmiennie.

Natomiast odstąpienie od umowy powoduje skutki, jak gdyby umowa nigdy nie została zawarta (czyli jest to swoiste „wypowiedzenie” ze skutkiem wstecznym, od momentu zawarcia umowy). Ma to swoje konsekwencje – zwykle strony będą musiały zwrócić sobie nawzajem to, co otrzymały na mocy umowy. Dlatego prawo do odstąpienia od umowy przyznawane jest zazwyczaj na okoliczność wystąpienia poważnych uchybień lub naruszeń w wykonywaniu umowy oraz zaistnienia istotnych zdarzeń zewnętrznych (np. znaczne opóźnienie w rozporządzeniu wykonania umowy).

Kodeks cywilny przewiduje możliwość odstąpienia od niektórych umów w określonych przypadkach (np. możliwość odstąpienia od umowy

dzieli przez zamawiającego w przypadku znacznego podwyższenia wynagrodzenia kosztorysowego). Możliwe jest również samodzielne wprowadzenie takiego prawa do każdej innej umowy. W takim przypadku konieczne jest dokładne określenie, która strona może odstąpić od umowy, w jakim terminie i co może być powodem odstąpienia od umowy (najczęściej będzie chodziło o niewykonanie jakiegoś zobowiązania przez drugą stronę w określonym czasie).

## 4. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy

Kodeks cywilny przewiduje sytuację, gdy strona umowy nabywa uprawnienie do odstąpienia od niej. W tym zakresie mowa o ustawowym prawie do odstąpienia od umowy, które dla przykładu jest uregulowane w art. 491 k.c. (przepis ten pozwala na odstąpienie od umowy wzajemnej, gdy nasz kontrahent jest w zwłocie ze spełnieniem swojego świadczenia i wcześniej wzięliśmy go do prawdziwego wykonania umowy w odpowiednim terminie, zastrzegając, że w innym wypadku dojdzie do odstąpienia od umowy). Skorzystanie z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy zazwyczaj wiąże się z określonymi wymogami, których niespełnienie spowoduje nieskuteczność odstąpienia i kontynuację obowiązywania umowy.

## 5. Umowne prawo odstąpienia od umowy

W odróżnieniu od opisanego powyżej ustawowego prawa do odstąpienia, możliwe jest także określenie w umowie prawa do odstąpienia. Oznacza to, że strony mogą już w umowie przewidzieć uprawnienie do odstąpienia od umowy. W tym jednak zakresie swoboda w zakresie ukształtowania tego uprawnienia nie jest nieograniczona. Zgodnie z treścią art. 395 § 1 zd. 1 kodeksu cywilnego (k.c.) – w umowie można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy.

Stąd też, umowne prawo odstąpienia to nic innego, jak pomocnicza regulacja w umowie, umożliwiająca jednej lub obu stronom umowy odstąpienie od niej, jednak jedynie w oznaczonym terminie. Wspominany termin jest jednak kluczowy. Sądy powszechne oraz Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślały znaczenie określenia terminu, w którym można odstąpić od umowy.

Wyrok Sądu Najwyższego z 21 lipca 2017 r., sygn. akt I CSK 718/16, wskazuje, że określenie tego terminu jest konieczną przesłanką ustanowienia prawa odstąpienia od umowy. Umowa, która nie zawiera ograniczenia czasowego prawa odstąpienia, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Jeśli wprowadzimy prawo odstąpienia bez terminu wygaśnięcia, postanowienie to będzie nieważne, a oświadczenie złożone na jego podstawie nie przyniesie skutku.

Termin może być więc oznaczony jako konkretna data (np. 10 lipca 2025 r.) lub też jako przedział czasu (np. w ciągu 5 miesięcy od zawarcia umowy). Strony mogą również ustalić, że odstąpić od umowy będzie można w przypadku zaistnienia pewnych zdarzeń. Z tego też względu, strony mogą ustalić odstąpienie od umowy w przypadku niewykonania obowiązku wynikającego z umowy (np. jeżeli strona nie wykona swojego obowiązku umownego w określonym terminie lub w określony sposób) lub nienależytego wykonania (np. wadliwa realizacja). W takim przypadku należy jednak dodatkowo wskazać termin, np.: Jeśli najemca nie zapłaci czynszu przez 3 kolejne miesiące, wynajmujący może odstąpić od umowy w ciągu miesiąca od doręczenia wezwania do zapłaty.

Jak więc prawidłowo ukształtować umowne prawo odstąpienia od umowy?

Aby postanowienie umowy było ważne i umożliwiałoby skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy, należy pamiętać o dwóch elementach: wyznaczeniu terminu do wykonania prawa do odstąpienia oraz wskazaniu podmiotu uprawnionego do tego prawa.

## PRZYKŁAD:

Można użyć w umowie następującego sformułowania: „Dostawca ma prawo odstąpić od umowy do dnia 31 lipca 2025 r.”. W ten sposób umowa przyznaje dostawcy ogólne prawo do jednostronnego zakończenia umowy, bez względu na przyczynę, które może wykonać w określonym terminie. Po upływie tego terminu dostawca nie będzie mógł już na podstawie tego postanowienia od umowy odstąpić.

Można dodatkowo uregulować, w jakich sytuacjach prawo odstąpienia będzie przysługiwało, co ograniczy przypadki jednostronnego zakończenia umowy i wpłynie pozytywnie na trwałość umowy.

## PRZYKŁAD:

„Dostawca ma prawo odstąpić od umowy do dnia 31 lipca 2025 r., jeśli w tym terminie nie zostanie mu zwrócone auto z serwisu”.

## 6. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy

W celu skorzystania z umownego prawa odstąpienia od umowy, należy złożyć drugiej stronie właściwe oświadczenie. Dla celów dowodowych warto, aby oświadczenie było złożone na piśmie i dokładnie odzwierciedlało naszą intencję. W orzecznictwie przyjmuje się, że nawet jeśli podstawę prawną odstąpienia wskazano błędnie, oświadczenie może być skuteczne, ale na innej podstawie.

## PRZYKŁAD

Zamawiający wadliwie sformułował oświadczenie o odstąpieniu od umowy o dzieło, może ryzykować, że sąd oceni je na podstawie art. 644 k.c., co rodzi obowiązek zapłaty wynagrodzenia, co nie było jego zamiarem.

## 7. Skutki odstąpienia

Przy odstąpieniu od umowy, zgodnie z art. 395 § 2 k.c., traktuje się ją jako niezawartą. Strony zwracają sobie świadczenia w stanie niezmiennym, chyba że zmiany były konieczne w granicach zwykłego zarządu. Należy zapłacić za usługi i korzystanie z rzeczy drugiej stronie. Przepis ten ogranicza możliwość odmiennego ukształtowania skutków odstąpienia w umowie. Możliwe jest jednak uzgodnienie w umowie, że odstąpienie będzie wywoływało skutki tylko na przyszłość, a więc w istocie będzie częściowym odstąpieniem od umowy.

## 8. Odstępne w umowie

Strony w ramach ukształtowania umownego prawa odstąpienia mogą także przewidzieć odstępną za odstąpienie od umowy. Odstępne to ustalona przez strony umowy kwota pieniężna, która umożliwia odstąpienie od umowy. W tym przypadku nie jest konieczne (choć także nie jest wykluczone) określenie terminu na wykonanie prawa do odstąpienia od umowy. Zgodnie z treścią art. 396 k.c.: „Jeżeli zostało zastrzeżone, że jednej lub obu stronom wolno od umowy odstąpić za zapłatą oznaczonej sumy (odstępne), oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnej”.

Skuteczne odstąpienie od umowy poprzez zapłatę odstępnej może więc nastąpić po spełnieniu się dwóch warunków: odstępną od

umowy musi złożyć odpowiednie oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a jednocześnie wraz ze złożeniem tego oświadczenia powinien zapłacić odstępne (możliwe jest także zapłacenie odstępnej przed złożeniem oświadczenia). Jeżeli dojdzie do złożenia oświadczenia bez zapłaty, będzie to skutkowało tym, że odstąpienie od umowy nie będzie skuteczne. Jeżeli zdarzy się taka sytuacja, należy ponownie złożyć oświadczenie o odstąpieniu po zapłacie odstępnej.

Istotne jest także, aby odstępne zostało oznaczone jako określona suma pieniężna.

## PRZYKŁAD:

Postanowienie wprowadzające odstępną może brzmieć: „Wykonawca w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy może od niej odstąpić za zapłatą odstępnej w kwocie 10.000,00 zł”.

## 9. Umowne prawo odstąpienia a odstępną

Przy zawieraniu umowy należy uwzględnić wszystkie możliwe konsekwencje. Klauzula o prawie odstąpienia z pewnością poprawia naszą sytuację, gdyż umożliwia nam zakończenie umowy. Należy jednak pamiętać również o drugiej stronie, tj. kiedy to nasz kontrahent decyduje się na odstąpienie od umowy. W takim przypadku musimy zwrócić wszystkie otrzymane świadczenia, które już zostały zrealizowane w ramach umowy.

## 10. Rozwiązanie, wypowiedzenie czy odstąpienie?

Na każdym etapie można podjąć próbę rozwiązania umowy, porozumiewając się z drugą stroną. W takim przypadku istnieje dowolność w ustaleniu, kiedy umowa się zakończy. Wypowiedzenie umowy jest natomiast niezależne od zgody drugiej strony i zazwyczaj wiąże się z koniecznością upływu okresu wypowiedzenia. Oznacza to, że umowa będzie trwała jeszcze przez określony czas, mimo złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu.

Odstąpienie od umowy jest z kolei możliwe w sytuacjach określonych w ustawie lub w samej umowie. Termin, w którym można dokonać odstąpienia, jest zawsze wcześniej ustalony. Odstąpienie odróżnia się od rozwiązania za porozumieniem i wypowiedzenia tym, że powoduje uznanie umowy za nigdy niezawartą.

/o

Anna Nowicka-Osuch, adwokat, Kancelaria Kopeć Zaborowski