

„Jak zabezpieczyć się przed nieuczciwym kontrahentem”

radca prawny Ryszard Stolarz



Podstawowe sprawdzenie kontrahenta

Działania, które powinno się podjąć przed podpisaniem określonej umowy.

Są to działania, które dotyczą sytuacji formalno-prawnej kontrahenta.

Jej znajomość może ustrzec przed zawarciem umowy podwyższonego ryzyka.

Ustalanie sytuacji formalno-prawnej kontrahenta

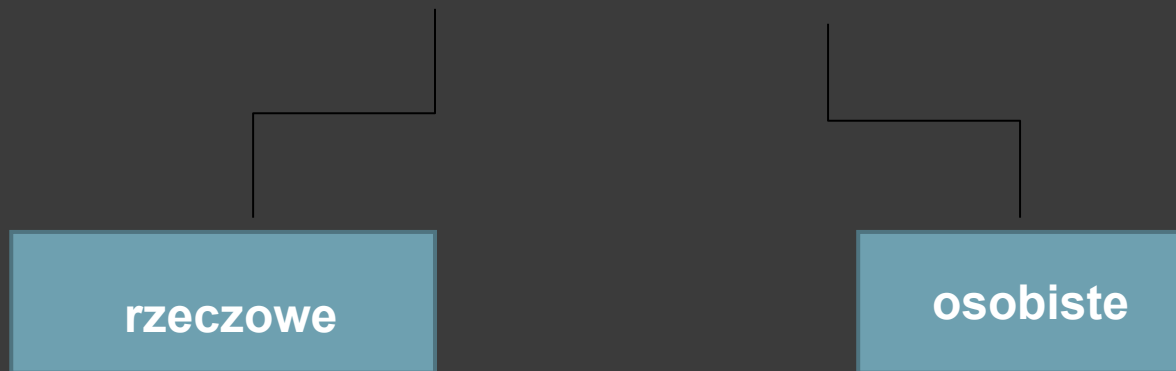
uzyskanie wglądu w aktualny odpis z właściwego rejestru (KRS, CEIDG);

<https://www.ceidg.gov.pl>

<https://ems.ms.gov.pl/>

- weryfikacja umocowania do reprezentacji,
- weryfikacja ew. pełnomocnictwa,
- uzyskanie informacji o kontrahencie z Krajowego Rejestru Dłużników
- uzyskanie informacji z centralnej informacji o zastawach rejestrowych,
- uzyskanie aktualnego odpisu z właściwej księgi wieczystej oraz rejestru gruntów.

Rodzaje zabezpieczeń



- zastaw
- hipoteka
- przewłaszczenie na zabezpieczenie
- zastrzeżenie własności
- kaucja
- blokada rachunku bankowego
- zadatek

- poręczenie
- poręczenie wekslowe
- weksel
- gwarancja bankowa lub gwarancja dobrego wykonania kontraktu
- przelew wierzytelności na zabezpieczenie
- przystąpienie do długu
- klauzula potrącenia
- odstąpienie od umowy
- kara umowna i odsetki
- poddanie się egzekucji
- ubezpieczenie kontraktu

Zadatek

Art. 394. Kodeksu cywilnego

§ 1. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

**CZĘSTO STOSOWANY W UMOWACH PRZEDWSTĘPNYCH
NIE NALEŻY GO MYLIĆ Z ZALICZKĄ !!!**



Kaucja gwarancyjna

„suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania i stanowiąca odszkodowanie w razie niewywiązania się z zobowiązania”

CZĘSTO SPOTYKANA W UMOWACH:

- NAJMU,
- DZIERŻAWY,
- O ROBOTY BUDOWLANE.

Zastrzeżenie własności

Zastrzeżenie takie polega na tym, że wierzyciel, sprzedając rzecz (ruchomą), na piśmie zastrzega sobie, że to on jest właścicielem tej rzeczy aż do chwili uiszczenia przez nabywcę określonej ceny.

Ważne!!!

Art. 590. Kodeksu cywilnego

§ 1. Jeżeli rzecz zostaje kupującemu wydana, zastrzeżenie własności powinno być stwierdzone pismem. Jest ono skuteczne względem wierzycieli kupującego, jeżeli pismo ma datę pewną.

**CZĘSTO STOSOWANE PRZY UMOWACH SPRZEDAŻY
Z ODROZONYM TERMINEM PŁATNOŚCI**



Przewłaszczenie na zabezpieczenie

Istotą tego zabezpieczenia jest przeniesienie przez dłużnika prawa własności swojej rzeczy na wierzyciela do czasu realizacji zobowiązań dłużnika wobec wierzyciela

Przedmiotem mogą być:

- rzeczy ruchome
- zbiory rzeczy o zmiennym składzie (np. oznaczonej ilości towarów danego gatunku)
- prawa majątkowe (udziały w spółkach kapitałowych prawa handlowego, autorskie prawa majątkowe, patenty)

Konieczne jest podpisanie stosownej umowy, która powinna odpowiadać formie właściwej dla przeniesienia własności danej rzeczy lub prawa.

**STOSOWANE PRZY WSZELKIEGO RODZAJU
WIERZYTELNOŚCIACH**



Zastaw (zwykły)

ZASTAWCA = DŁUŻNIK

ZASTAWNIK = WIERZYCIEL

PRZEDMIOTEM MOGĄ BYĆ:
-RZECZY RUCHOME
-ZBYWALNE PRAWA MAJĄTKOWE

ZASTAW - DEFINICJA

Art. 306. Kodeksu cywilnego

§ 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

§ 2. Zastaw można ustanowić także w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej.

Ustanowienie zastawu:

- umowa między właścicielem a wierzycielem (gdy na piśmie z datą pewną to zastaw skuteczny wobec wierzycieli zastawcy),
- wydanie rzeczy wierzycielowi albo osobie trzeciej.



Zastaw (rejestrowy)

ZASTAWCA = DŁUŻNIK

ZASTAWNIK = WIERZYCIEL

Szczegółowa regulacja
znajduje się poza
Kodeksem cywilnym

ustawa

o zastawie rejestrowym
i rejestrze zastawów

PRZEDMIOTEM MOGĄ BYĆ:

- RZECZY RUCHOME
- ZBYWALNE PRAWA MAJĄTKOWE

Różnice w ustanowieniu
zastawu rejestrowego:

- tzw. umowa zastawnicza,
- forma pisemna pod rygorem nieważności,
- wpis do rejestru zastawów,
- rzeczy objęte zastawem co do zasady pozostają w rękach zastawcy,
- można zabezpieczyć jedynie wierzytelności pieniężne.

Hipoteka

DEFINICJA

Obciążenie nieruchomości prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości

Przedmiotem mogą być:

- 1) nieruchomości,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
- 3) prawo użytkowania wieczystego,
- 4) wierzytelności zabezpieczone hipotecznie.

Ustanowienie hipoteki:

- zawarcie umowy (oświadczenie właściciela w formie aktu notarialnego) (oświadczenie wierzyciela w dowolnej formie),
- wpis do księgi wieczystej.

MOŻNA ZABEZPIECZYĆ

WIERZYTELNOŚĆ PIENIĘŻNĄ

DO OZNACZONEJ SUMY
PIENIĘŻNEJ



Poreczenie

UMOWA W KTÓREJ PORECZYCIEL
ZOBOWIĄDUJE SIĘ WZGLĘDEM
WIERZYCIELA WYKONAĆ ZOBOWIĄZANIE
NA WYPADEK, GDYBY DŁUŻNIK
ZOBOWIĄZANIA NIE WYKONAŁ.

FORMA

PISEMNA POD RYGOREM NIEWAŻNOŚCI

WAŻNE

ZBADANIE STANU MAJĄTKOWEGO PORECZYCIELA



Weksel I

Zobowiązanie wekslowe jest:

bezwarunkowe - odpowiedzialność dłużnika wekslowego jest niezależna od spełnienia jakichkolwiek warunków

samodzielne - każda z osób podpisanych na wekslu ponosi odpowiedzialność niezależnie od odpowiedzialności innych osób

solidarne - wszyscy dłużnicy wekslowi (osoby podpisane na wekslu) ponoszą odpowiedzialność solidarną

abstrakcyjne - zobowiązanie wekslowe odrywa się od sytuacji gospodarczej , w związku z którą został wystawiony i wręczony weksel

Funkcje weksla

płatnicza - weksel wręczany jest zamiast zapłaty

kredytowa - wręczenie weksla powoduje odroczenie terminu płatności za zakupione towary lub usługi

obiegowa - możliwość nieograniczonego przenoszenia praw wekslowych za pomocą indosu

gwarancyjna - zabezpieczenie zapłaty sumy wekslowej przez wszystkie osoby podpisane na wekslu

refinansowa - możliwość złożenia weksla w banku do dyskonta

Weksel II

WEKSEL WŁASNY ZAWIERA

- 1) nazwę "weksel" w samym tekście dokumentu, w języku, w jakim go wystawiono;
- 2) przyrzeczenie bezwarunkowe zapłacenia oznaczonej sumy pieniężnej;
- 3) oznaczenie terminu płatności;
- 4) oznaczenie miejsca płatności;
- 5) nazwisko osoby, na której rzecz lub na której zlecenie zapłata ma być dokonana;
- 6) oznaczenie daty i miejsca wystawienia weksłu;
- 7) podpis wystawcy weksłu.

WEKSEL TRASOWANY ZAWIERA

- 1) nazwę "weksel" w samym tekście dokumentu, w języku, w jakim go wystawiono;
- 2) polecenie bezwarunkowe zapłacenia oznaczonej sumy pieniężnej;
- 3) nazwisko osoby, która ma zapłacić (trasata);**
- 4) oznaczenie terminu płatności;
- 5) oznaczenie miejsca płatności;
- 6) nazwisko osoby, na której rzecz lub na której zlecenie zapłata ma być dokonana;
- 7) oznaczenie daty i miejsca wystawienia weksłu;
- 8) podpis wystawcy weksłu.



Gwarancja bankowa

BEZWARUNKOWA

- płatna na pierwsze żądanie inwestora, bez warunku i jest nieodwoływalna;
- inwestor może z niej skorzystać w przypadku jakiegokolwiek niedotrzymania warunków umowy przez wykonawcę, bez potrzeby udowadniania naruszenia przez wykonawcę ciążących na nim zobowiązań.

WARUNKOWA

- wówczas strony do umowy wprowadzają zastrzeżenie, że stwierdzenie naruszenia warunków umowy przez wykonawcę musi zostać stwierdzone przez niezależną osobę trzecią tzn. powołanego specjalnie w tym celu eksperta,.
- Inwestor może z niej skorzystać, gdy naruszenie warunków umowy stwierdzi ww. osoba trzecia

Przelew wierzytelności

Art. 509. Kodeksu cywilnego

§ 1. Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania.

§ 2. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

FORMA

PISEMNA DLA CELÓW DOWODOWYCH



Odstąpienie od umowy

Art. 395. Kodeksu cywilnego

§ 1. Można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

§ 2. W razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie.

prawo odkupu - jest to prawo sprzedawcy rzeczy do nabycia jej z powrotem od kupującego; może być zastrzeżone na czas do 5-u lat; można zastrzec jako dodatkowe postanowienie w umowie lub jako odrębne porozumienie pomiędzy sprzedającym a kupującym; ważne, że wykonanie prawa odkupu dokonuje się poprzez złożenie oświadczenia kupującemu w takiej samej formie jak umowa sprzedaży;

blokada środków na rachunku bankowym -
bank zostaje upoważniony przez klienta do
blokady określonej kwoty środków
zgromadzonych na rachunku, aby móc pokryć
w wyznaczonym terminie powstałe
wierzytelności, bądź aby dokonać konkretnej
operacji finansowej;

zgoda inwestora na umowę generalnego wykonawcy z podwykonawcą - dzięki niej powstaje solidarna odpowiedzialność inwestora i generalnego wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonywane przez podwykonawcę

Kara umowna

Art. 483. Kodeksu cywilnego

§ 1. Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

§ 2. Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

Art. 484. Kodeksu cywilnego

§ 1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

§ 2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Poddanie się egzekucji

TYTUŁAMI EGZEKUCYJNYM SĄ M. IN.:

„akty notarialne, w których dłużnik poddaje się egzekucji i które obejmują obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie.”

TYTUŁ EGZEKUCYJNY + KLAUZULA WYKONALNOŚCI

=

TYTUŁ WYKONAWCZY



PODSTAWA EGZEKUCJI

Przystąpienie do długu

Przyjęcie przez osoby trzecie odpowiedzialności za dotychczasowe zobowiązania dłużnika. Osoba ta nie zastępuje dłużnika, lecz występuje wraz z nim solidarnie jako współdłużnik.