

## WYPOWIEDZENIE, Odstąpienie i inne modyfikacje poszczególnych rodzajów umów z uwagi na zmianę stosunków

Poniższa analiza została przeprowadzona pod kątem **zmiany stosunków** wynikającej z wprowadzenia w Polsce stanu epidemii i pojawiających się na rynku trudności w realizacji umów.

Poza przepisami regulującymi poszczególne umowy należy także pamiętać o przepisach części ogólnej kodeksu cywilnego, które przyznają dodatkowe możliwości odstąpienia od umowy. Są one związane przede wszystkim z opóźnieniami w wykonaniu zobowiązania, co może być spowodowane np. trudnościami na rynku. Należy zwrócić uwagę w szczególności na poniższe przepisy kodeksu cywilnego:

- **Art. 492.** *Jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego. To samo dotyczy wypadku, gdy wykonanie zobowiązania przez jedną ze stron po terminie nie miałoby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce.*
- **Art. 492<sup>1</sup>.** *Jeżeli strona obowiązana do spełnienia świadczenia oświadczy, że świadczenia tego nie spełni, druga strona może odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego, także przed nadejściem oznaczonego terminu spełnienia świadczenia.*

a. Umowa dostawy .....	2
b. Umowa o dzieło.....	2
c. Umowa o roboty budowlane.....	4
d. Umowa najmu .....	4
e. Umowa Dzierżawy .....	5
f. Umowa Leasingu .....	6
g. Umowa zlecenia .....	7
h. Umowa przewozu.....	7

## a. Umowa dostawy

Art. 610 k.c.: *Jeżeli dostawca opóźnia się z rozpoczęciem wytwarzania przedmiotu dostawy lub poszczególnych jego części tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je dostarczyć w czasie umówionym, odbiorca może nie wyznaczając terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do dostarczenia przedmiotu dostawy.*

### Wskazówki:

- Aby skorzystać z odstąpienia nie trzeba wykazywać winy dostawcy, ponieważ dostawca odpowiada za opóźnienie, a nie za zwłokę.
- Skorzystanie z prawa odstąpienia nie wyłącza roszczeń odbiorcy wobec dostawcy za szkodę spowodowaną niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem umowy.
- W doktrynie przyjmuje się, że zastosowanie odstąpienia na podstawie tego przepisu wywołuje skutki ex nunc (od momentu odstąpienia, a nie wstecz).
- Rozpoczęcie wytwarzania przedmiotu dostawy wyłącza możliwość skorzystania z odstąpienia na podstawie art. 610 k.c.
- Gdy rzeczy mają być dostarczane partiami, prawo odstąpienia od umowy przysługuje odbiorcy, gdy opóźnienie dotyczy zarówno całego procesu produkcyjnego, jak i poszczególnych partii, choć można spotkać się z poglądami, że z tego uprawnienia można skorzystać tylko w przypadku opóźnienia się z rozpoczęciem całego procesu produkcyjnego (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*).

## b. Umowa o dzieło

Modyfikacje umowy mogą następować w różnych aspektach:

- 1) **Zmiana wynagrodzenia** kosztorysowego na wypadek odgórnej zmiany cen lub stawek oraz możliwość odstąpienia w razie konieczności znacznego podwyższenia tego wynagrodzenia

**Art. 629.** *Jeżeli strony określiły wynagrodzenie na podstawie zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów (wynagrodzenie kosztorysowe), a w toku wykonywania dzieła zarządzenie właściwego organu państwowego zmieniło wysokość cen lub stawek obowiązujących dotychczas w obliczeniach kosztorysowych, każda ze stron może żądać odpowiedniej zmiany umówionego wynagrodzenia. Nie dotyczy to jednak należności uiszczonej za materiały lub robociznę przed zmianą cen lub stawek.*

**Art. 631.** *Gdyby w wypadkach przewidzianych w dwóch artykułach poprzedzających zaszła konieczność znacznego podwyższenia wynagrodzenia kosztorysowego, zamawiający może od umowy odstąpić, powinien jednak uczynić to niezwłocznie i zapłacić przyjmującemu zamówienie odpowiednią część umówionego wynagrodzenia.*

### Wskazówki:

- Przepisy zostały sformułowane w taki sposób, że kwestionowanie wysokości wynagrodzenia kosztorysowego jest trudne. Można dowodzić, że kosztorys został sporządzony nierzetelnie. Jeśli jednak został on już zatwierdzony i jest rzetelny, to zmiana wysokości wynagrodzenia

kosztorysowego może nastąpić tylko, gdy doszło do urzędowej zmiany cen lub stawek albo w przypadku wykonania dodatkowych robót, których wcześniej nie przewidziano.

- Tylko w tych dwóch wypadkach można skorzystać z odstąpienia od umowy i to tylko pod warunkiem, że zachodzi konieczność znacznego podwyższenia wynagrodzenia.
- Pojęcie „znacznego podwyższenia” nie zostało zdefiniowane, ale przyjmuje się, że chodzi o sytuację, gdy wynagrodzenie ma być obiektywnie o wiele wyższe niż początkowo. Z odstąpienia można skorzystać tylko, gdy umowa nie została w całości wykonana (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*).

## 2) Możliwość podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego lub rozwiązania umowy w razie **zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć**

### **Art. 632.**

**§ 1.** *Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.*

**§ 2.** *Jeżeli jednak wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę.*

### Wskazówki:

- Zasadniczo wynagrodzenie ryczałtowe nie podlega zmianom. Przesłanką jego podwyższenia jest grożąca przyjmującemu zamówienie rażąca strata wywołana nadzwyczajną zmianą stosunków.
- Musi zachodzić związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a zagrożeniem rażącej straty.
- Przepis ten stanowi *lex specialis* wobec art. 357(1) k.c.
- Na art. 632 k.c. nie może powoływać się zamawiający – jest to uprawnienie wyłącznie dla przyjmującego zamówienie.
- Z orzecznictwa wynika, że sama utrata dochodu nie jest rażącą stratą.
- Przepis ten może mieć zastosowanie również w zamówieniach publicznych. Z orzecznictwa KIO wynika, że nadzwyczajnymi okolicznościami mogą być np. klęska żywiołowa, epidemia, a zatem zdarzenia znacznych rozmiarów, o charakterze obiektywnym, powszechnym, a nie takie, które dotyczą wyłącznie przyjmującego zamówienie (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*).

## 3) Odstąpienie spowodowane **opóźnieniem wykonawcy**

**Art. 635.** *Jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła.*

### Wskazówki:

- Skorzystanie z tego uprawnienia jest możliwe również do upływie terminu do wykonania dzieła.
- Nie bada się przyczyn opóźnienia. Istotne jest jedynie to, aby te przyczyny nie leżały po stronie zamawiającego.

- W orzecznictwie wskazuje się, że przepis art. 635 k.c. jest przepisem szczególnym wobec ogólnych unormowań dotyczących skutków niewykonania umów wzajemnych (m.in. wobec art. 491), przez co wyłącza stosowanie przepisów ogólnych w zakresie odrębnie unormowanym (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*).

#### 4) Odstąpienie spowodowane **brakiem współdziałania zamawiającego**

**Art. 640.** *Jeżeli do wykonania dzieła potrzebne jest współdziałanie zamawiającego, a tego współdziałania brak, przyjmujący zamówienie może wyznaczyć zamawiającemu odpowiedni termin z zagrożeniem, iż po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.*

#### 5) Odstąpienie **bez podania przyczyny przed ukończeniem dzieła**

**Art. 644.** *Dopóki dzieło nie zostało ukończone, zamawiający może w każdej chwili od umowy odstąpić płacąc umówione wynagrodzenie. Jednakże w wypadku takim zamawiający może odliczyć to, co przyjmujący zamówienie oszczędził z powodu niewykonania dzieła.*

### **c. Umowa o roboty budowlane**

Odpowiednie zastosowanie mają powyższe unormowania, dotyczące umowy o dzieło.

#### **Art. 656.**

**§ 1.** *Do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło.*

### **d. Umowa najmu**

Przepisy o umowie najmu nie przewidują możliwości odstąpienia od umowy, lecz regulują kwestie związane z wypowiedzeniem umowy. Może to nastąpić w następujących przypadkach:

#### 1) **Zwłoka z zapłatą czynszu** (odnosi się także do najmu lokalu)

**Art. 672.** *Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.*

**Art. 687.** *Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.*

Należy także pamiętać, że w przypadku opóźnień z zapłatą wynajmujący może skorzystać z ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu.

## 2) Podwyższenie czynszu najmu lokalu

**Art. 685<sup>1</sup>.** *Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.*

## 3) Inne wypadki wypowiedzenia umowy najmu mogą wynikać z umowy, chyba że jest to umowa na czas nieoznaczony – wówczas można ją wypowiedzieć w każdym czasie.

# e. Umowa Dzierżawy

## 1) Zmniejszenie przychodu dzierżawcy

**Art. 700.** *Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.*

### Wskazówki:

- Z przepisu tego dzierżawca może skorzystać niezależnie od okresu, na jaki zawarto umowę.
- Przesłankami, które uzasadniają obniżenie czynszu są okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności oraz okoliczności, które nie dotyczą dzierżawcy. W orzecznictwie wskazuje się, że chodzi o zdarzenia nadzwyczajne, np. klęski żywiołowe, ale także wszelkie inne okoliczności, które powodują zmianę stosunków, która mieści się w granicach zwykłego ryzyka gospodarczego, odmiennie niż art. 357(1) k.c., który dotyczy zmian nadzwyczajnych.
- Przepis art. 700 nie może być podstawą do żądania zwolnienia z czynszu – można domagać się wyłącznie obniżenia.
- Znaczne zmniejszenie przychodu nie zostało zdefiniowane, ale w doktrynie przyjmuje się, że chodzi o stratę stanowiącą około połowy przychodu osiąganego dotychczas z przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę (Fras Mariusz (red.), Habdas Magdalena (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9))*).

## 2) Zwłoka w zapłacie czynszu przez dzierżawcę

**Art. 703.** *Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.*

## 3) Dodatkowo stosuje się odpowiednio przepisy o najmie.

## f. Umowa Leasingu

### 1) Wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym

**Art. 709<sup>11</sup>.** *Jeżeli mimo upomnienia na piśmie przez finansującego korzystający narusza obowiązki określone w art. 709<sup>7</sup> § 1 lub w art. 709<sup>9</sup> albo nie usunie zmian w rzeczy dokonanych z naruszeniem art. 709<sup>10</sup>, finansujący może wypowiedzieć umowę leasingu ze skutkiem natychmiastowym, chyba że strony uzgodniły termin wypowiedzenia.*

#### Wskazówki:

- Przepis ten dotyczy naruszenia następujących obowiązków:
  - art. 709<sup>7</sup> § 1 – utrzymanie rzeczy w należytym stanie,
  - art. 709<sup>9</sup> – korzystanie z rzeczy i pobieranie pożytków w sposób określony w umowie lub w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy,
  - art. 709<sup>10</sup> – czynienie w rzeczy zmian bez zgody finansującego.
- W orzecznictwie podnosi się, że wprowadzone w ustawie ograniczenia dla możliwości wypowiedzenia umowy leasingu, w tym zastrzeżenie w każdym przypadku, że następuje ono ze skutkiem natychmiastowym, chyba że strony uzgodniły termin wypowiedzenia, daje podstawy do wniosku, iż nie jest dopuszczalne uregulowanie w umowie leasingu innych przypadków wypowiedzenia tej umowy; takie postanowienie jako mające na celu obejście ustawy byłoby bezwzględnie nieważne (tak wyr. SA w Warszawie z 26.2.2014 r., [VI ACa 1175/13](#)).

### 2) Zwłoka w płatności rat

#### **Art. 709<sup>13</sup>.**

**§ 2.** *Jeżeli korzystający dopuszcza się zwłoki z zapłatą co najmniej jednej raty, finansujący powinien wyznaczyć na piśmie korzystającemu odpowiedni termin dodatkowy do zapłacenia zaległości z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu może wypowiedzieć umowę leasingu ze skutkiem natychmiastowym, chyba że strony uzgodniły termin wypowiedzenia. Postanowienia umowne mniej korzystne dla korzystającego są nieważne.*

**Art. 709<sup>15</sup>.** *W razie wypowiedzenia przez finansującego umowy leasingu na skutek okoliczności, za które korzystający ponosi odpowiedzialność, finansujący może żądać od korzystającego natychmiastowego zapłacenia wszystkich przewidzianych w umowie a niezapłaconych rat, pomniejszonych o korzyści, jakie finansujący uzyskał wskutek ich zapłaty przed umówionym terminem i rozwiązania umowy leasingu.*

## g. Umowa zlecenia

- 1) Wypowiedzenie w każdym czasie, bez podania przyczyny

### **Art. 746.**

**§ 1.** *Dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę.*

**§ 2.** *Przyjmujący zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Jednakże gdy zlecenie jest odpłatne, a wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, przyjmujący zlecenie jest odpowiedzialny za szkodę.*

- 2) Przepisy o umowie zlecenia stosuje się odpowiednio do umowy o świadczenie usług, w tym także do umów o współpracy

**Art. 750.** *Do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.*

## h. Umowa przewozu

- 1) Odstąpienie na skutek czasowej przeszkody

**Art. 783.** *Jeżeli rozpoczęcie lub dokonanie przewozu dozna czasowej przeszkody wskutek okoliczności dotyczącej przewoźnika, wysyłający może od umowy odstąpić, powinien jednak dać przewoźnikowi odpowiednie wynagrodzenie za dokonaną część przewozu w granicach tego, co na kosztach przewozu oszczędził. Nie wyłącza to roszczenia o naprawienie szkody, jeżeli przeszkoda była następstwem okoliczności, za które przewoźnik ponosi odpowiedzialność.*

### Wskazówki:

- Przepis dotyczy czasowych przeszkód w dokonaniu przewozu.
- Okoliczności dotyczące przewoźnika to takie, które są zawinione, jak i niezawinione.
- Wysyłający przesyłkę nie ma obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu lub uprzedzenia przewoźnika o zamiarze odstąpienia od umowy.
- Jeśli dojdzie do odstąpienia od umowy, wysyłający może odebrać przesyłkę w miejscu, w którym aktualnie się znajduje i nie ma podstaw do żądania zwrotu przesyłki do miejsca jej przekazania do przewozu (red. Gniewek E., Machnikowski P., *Kodeks cywilny. Komentarz*).

## 2) Okoliczności dotyczące przesyłki

### **Art. 787.**

**§ 1.** *Jeżeli odbiorca odmawia przyjęcia przesyłki albo jeżeli z innych przyczyn nie można mu jej doręczyć, przewoźnik powinien niezwłocznie zawiadomić o tym wysyłającego. Jeżeli wysyłający nie nadeśle w odpowiednim czasie wskazówek, przewoźnik powinien oddać przesyłkę na przechowanie lub inaczej ją zabezpieczyć, zawiadamiając o tym wysyłającego i odbiorcę.*

**§ 2.** *Jeżeli przesyłka jest narażona na zepsucie albo jeżeli jej przechowanie wymaga kosztów, na które nie ma pokrycia, przewoźnik może ją sprzedać przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o skutkach zwłoki kupującego z odebraniem rzeczy sprzedanej.*

### Wskazówki:

- Ustawodawca nakłada na strony obowiązek celowego współdziałania.
- Przewoźnik zobowiązany jest ustalić wolę wysyłającego co do dalszego postępowania z przesyłką i stosować się do tych wskazówek. Wysyłający jest natomiast zobowiązany do przekazania stosownych dyspozycji. W przeciwnym razie przewoźnik może uwolnić się od bezpośredniej pieczy nad przesyłką (red. Gniewek E., Machnikowski P., *Kodeks cywilny. Komentarz*).