

PRAWO UMÓW

Akty prawne

Podstawowe przepisy, które dotyczą umów, to przepisy prawa cywilnego, a zatem przede wszystkim **Kodeksu cywilnego**. Szczególnie istotne są przepisy Księgi pierwszej, która zawiera dział Zawarcie umowy. Najwięcej jednak przepisów dotyczących umów mieści Księga trzecia: Zobowiązania. Umowy są źródłem bardzo wielu (choć nie wszystkich) zobowiązań. Księga ta zawiera także katalog tzw. umów nazwanych, czyli takich, co do których ustawowo określone są wzajemne uprawnienia i obowiązki stron.

W odróżnieniu od polskiego prawa zobowiązań, które wywodzi się z tradycji prawa rzymskiego, brytyjskie i amerykańskie prawo umów ma korzenie w systemie *common law*. Dlatego też często trudno jest znaleźć w przepisach tych krajów dokładne odpowiedniki polskich terminów i instytucji. O wiele bardziej pomocne są w tym względzie dokumenty Unii Europejskiej sporządzane w języku angielskim.

Polskie przepisy, którymi zajmiemy się w tym rozdziale, mają zazwyczaj swoje odpowiedniki funkcjonalne w **Zasadach europejskiego prawa umów** (*PECL – The Principles of European Contract Law*), niewiążącej, ale wpływowej kodyfikacji przygotowanej przez Komisję ds. Europejskiego Prawa Umów. Będą one często cytowane w tym rozdziale.

Amerykański stan **Luizjana**, ze względu na swoją historię, ma ustawodawstwo sięgające korzeniami prawa rzymskiego (poprzez prawo francuskie i hiszpańskie), ale sporządzone w języku angielskim. To wyjątek pośród krajów anglojęzycznych. Niektóre rozwiązania prawne obecne dziś w ustawodawstwie polskim mają swoje odpowiedniki funkcjonalne w przepisach stanu Luizjana. Mogą one być przydatne w przekładzie, są zatem przytaczane tam, gdzie mogą stanowić dobre źródło terminologii.

Najważniejsze zwroty

Umowa to w języku angielskim *agreement* lub *contract*. *Agreement* odnosi się do uzgodnionej między stronami treści umowy (porozumienia stron), *contract* zaś dotyczy się pojęcia czy instytucji umowy. W praktyce jednak często używa się tych terminów wymiennie, toteż np. w tytułach umów równie często pojawia się *agreement* (np. *agreement to purchase real estate* › umowa sprzedaży nieruchomości), jak i *contract* (np. *employment contract* › umowa o pracę).

Jak przetłumaczyć na język angielski zwrot *zawrzeć umowę*? Istnieje kilka możliwości. Klasyczne zwroty z tradycji anglosaskiej to *to conclude a contract* oraz *to enter into a contract*. Zwrot używany w Principles of European Contract Law brzmi *to conclude a contract*.

A jak tłumaczymy zwrot *podpisać umowę*? Tu też istnieje kilka odpowiedników. Najczęściej stosowane to *to sign a contract* oraz *to execute a contract*.

Przydatny zwrot to także *sporządzić umowę*. Jego odpowiednikami są zwroty *to draft a contract* i *to draw up a contract*.



UWAGA

Czasownik *to execute* może kojarzyć się z egzekwowaniem, a zatem wykonywaniem umowy. W zwrocie *to execute a contract* oznacza on jednak podpisanie (czyli zawarcie) umowy, a nie jej realizację.

Zawarcie umowy

Poniżej znajdziesz wybrane przepisy księgi pierwszej Kodeksu cywilnego, która zawiera najbardziej podstawowe regulacje dotyczące zawierania umów. Poniższy wybór przedstawia przepisy, które na pewno warto znać, wraz z propozycjami ich tłumaczenia. Obok polskich przepisów znajdziesz przepisy PECL, które regulują analogiczne zagadnienia. Zapoznaj się z tymi materiałami, a potem wykonaj Ćwiczenie 1.



UWAGA

Proponowane regulacje europejskie nie mają rzecz jasna takiej samej treści, jak KC. Przepisy te należy zatem traktować jako przykład użycia terminologii w analogicznych kontekstach, a nie jako sugestie tłumaczenia!

Art. 66

§ 1. Oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy.

§ 1. *A declaration of intent to conclude a contract, made to another party, is an offer if it specifies the essential provisions of the contract.*

§ 2. Jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie; złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia.

§ 2. *If the offeror did not specify in the offer a period for reply, an offer made in the presence of the other party or by means of direct communication at a distance ceases to be binding if it is not accepted immediately; an offer made in another manner ceases to be binding when the time has lapsed in which the offeror could have received, in the normal course of business, a reply sent without unreasonable delay.*

PECL Article 2:201 › Offer

(1) *A proposal amounts to an offer if:*

(a) *it is intended to result in a contract if the other party accepts it, and*

(b) *it contains sufficiently definite terms to form a contract.*

(2) *An offer may be made to one or more specific persons or to the public.*

(3) *A proposal to supply goods or services at stated prices made by a professional supplier in a public advertisement or a catalogue, or by a display of goods, is presumed to be an offer to sell or supply at that price until the stock of goods, or the supplier's capacity to supply the service, is exhausted.*

Art. 68

Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę.

Acceptance of an offer with a proviso that amends or supplements this offer is deemed a new offer.

PECL Article 2:208 › Modified Acceptance

(1) *A reply by the offeree which states or implies additional or different terms which would materially alter the terms of the offer is a rejection and a new offer.*

(2) *A reply which gives a definite assent to an offer operates as an acceptance even if it states or implies additional or different terms, provided these do not materially alter the terms of the offer. The additional or different terms then become part of the contract.*

(3) *However, such a reply will be treated as a rejection of the offer if:*

(a) *the offer expressly limits acceptance to the terms of the offer; or*

(b) *the offeror objects to the additional or different terms without delay; or*

(c) *the offeree makes its acceptance conditional upon the offeror's assent to the additional or different terms, and the assent does not reach the offeree within a reasonable time.*

Art. 70

§ 1. W razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojście do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane – w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy.

§ 2. W razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w miejscu otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojście do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane albo oferta jest składana w postaci elektronicznej – w miejscu zamieszkania albo w siedzibie składającego ofertę w chwili zawarcia umowy.

§ 1 If it is otherwise unclear, a contract is deemed to have been made at the time at which the offeror received the declaration of acceptance, and if there is no requirement for the offeror to receive such a declaration of acceptance, at the time at which the other party commences the performance of the contract.

§ 2. If it is otherwise unclear, a contract is deemed to have been made at the place at which the offeror received the declaration of acceptance, and if there is no requirement for the offeror to receive such a declaration of acceptance, or if the offer was made electronically, at the place of residence or the registered office of the offeror at the time the contract was made.

PECL Article 2:205 › Time of Conclusion of the Contract

(1) If an acceptance has been dispatched by the offeree the contract is concluded when the acceptance reaches the offeror.

(2) In case of acceptance by conduct, the contract is concluded when notice of the conduct reaches the offeror.

(3) If by virtue of the offer, of practices which the parties have established between themselves, or of a usage, the offeree may accept the offer by performing an act without notice to the offeror, the contract is concluded when the performance of the act begins.

Art. 76

Jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych.

If the parties stipulate in the contract that a specified legal transaction between them should be undertaken in a specific form, this transaction is effective only if that form is observed. However, if the parties stipulate that the transaction should be undertaken in writing, but without specifying the consequences of not observing this form, it is assumed, if it is otherwise unclear, that it is stipulated solely to serve as evidence.

Art. 77

§ 1. Uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

§ 2. Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

§ 3. Jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, 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.

§ 1. A contract may be supplemented or amended only in the form that the law or the parties stipulated for making this contract.

§ 2. If a contract was made in writing, its termination with the consent of both parties, as well as rescission or termination by one party, should also be stated in writing.

§ 3. If a contract was made in another specific form, its termination with the consent of both parties requires the observance of the form that the law or the parties stipulated for making this contract; however, rescission or termination by one party should be stated in writing.

PECL Article 2:106 › Written Modification Only

(1) A clause in a written contract requiring any modification or ending by agreement to be made in writing establishes only a presumption that an agreement to modify or end the contract is not intended to be legally binding unless it is in writing.

(2) A party may by its statements or conduct be precluded from asserting such a clause to the extent that the other party has reasonably relied on them.

ĆWICZENIE 1

Podaj odpowiedniki poniższych zwrotów w języku angielskim.

1. oświadczenie woli –
2. oferta –
3. oferent –
4. oferta wiąże –
5. odpowiedź na ofertę –
6. przyjąć ofertę –
7. odrzucić ofertę –



8. przystąpić do wykonania umowy –
9. czynność prawna –
10. dokonać czynności prawnej w szczególnej formie –
11. zawrzeć umowę –
12. zmienić umowę –
13. uzupełnić umowę –
14. rozwiązać umowę –
15. odstąpić od umowy –



ĆWICZENIE 2

Poniższe zwroty pochodzą z cytowanych zapisów PECL. Zaproponuj ich tłumaczenia na język polski.

1. to state or imply additional or different terms –
2. to materially alter the terms of the offer –
3. to give a definite assent to an offer –
4. to modify a contract –
5. to end a contract by agreement –

Zapisy otwierające umowę

Oto przykładowe otwarcie umowy wraz z propozycją tłumaczenia.

Umowa wydawnicza

zawarta w Warszawie, w dniu 1 kwietnia 2025 r., pomiędzy Adalbertem Kowalskim, zamieszkałym przy ul. Pisarskiej 1/2, 01-234 Warszawa, PESEL 123456789, zwanym dalej „Autorem”, a Wydawnictwem ABC sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wydawniczej 1, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 123456789, akta rejestrowe którego prowadzi Sąd Rejonowy

Publishing agreement

made in Warsaw on 1 April 2025 between Adalbert Kowalski, residing at the following address: ul. Pisarska 1/2, 01-234 Warszawa, personal identification number PESEL 123456789 (“Author”), and Wydawnictwo ABC sp. z o.o. (Polish limited liability company) with its registered office at the following address in Warsaw: ul. Wydawnicza 1, entered into the register of businesses under the number

w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o numerze NIP 123-456-78-91, reprezentowanym przez Kunegundę Nowak, działającą na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa, zwanym dalej „Wydawnictwem”. Wydawnictwo oraz Autor w dalszej części Umowy zwane są łącznie „Stronami”, a każde z nich z osobna zwana jest „Stroną”.

KRS 123456789, the registration entry of which is maintained by the District Court in Warsaw, 12th Commercial Division of the National Court Register, tax identification number NIP 123-456-78-91, represented by Kunegunda Nowak, acting pursuant to the authorisation granted to her (“Publisher”). The Publisher and the Author are hereinafter referred to jointly as Parties and individually each of them as a Party.

Umowa rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego

Pomiędzy Bankiem S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Rynek 1/2, 12-345 Wrocław, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 123456789, REGON 123456789, NIP 123 456 78 91, zwanym dalej „**Bankiem**”, a Cyrylem Kowalskim, zam. w Warszawie przy ul. Oszczędnej 1, legitymującym się dowodem osobistym nr ABC 12345 wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, zwanym dalej „**Posiadaczem rachunku**”.

Current and savings account agreement

*between Bank S.A. (Polish joint stock company) with its registered office in Wrocław at the address: ul. Rynek 1/2, 12-345 Wrocław, registered at the District Court for Wrocław–Fabryczna, 6th Commercial Division of the National Court Register under the number KRS 123456789, statistical identification number REGON 123456789, tax identification number NIP 123 456 78 91, hereinafter referred to as **Bank**, and Cyryl Kowalski, residing at the following address: Warszawa, ul. Oszczędna 1, holder of ID number ABC 12345 issued by the Mayor of the Capital City of Warsaw, hereinafter referred to as **Account holder**.*

ĆWICZENIE 3

Przetłumacz na język angielski poniższy zapis rozpoczynający umowę.

Umowa o świadczenie usług

Niniejsza umowa zawarta została w dniu 1 kwietnia 2025 r. pomiędzy ABC Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Krzywej 1, 12-345 Katowice, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód – VIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 123456789, zwaną dalej „Spółką”, a Maurycym Nowakiem, adres zamieszkania: Katowice, ul. Krzywa 1, legitymującym się dowodem osobistym nr ABC 12345 wydanym przez Prezydenta m. Katowic, zwanym dalej „**Usługodawcą**”.



Swoboda umów

Artykuł 353¹ Kodeksu cywilnego wyraża zasadę swobody umów.

Art. 353¹

Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

[Principle of freedom of contract and its limitations]

The contracting parties may arrange their legal relationship at their discretion, as long as its contents or objective are not contrary to the nature of the relationship, the law, or the principles of life in community.

Analogiczny zapis PECL brzmi:

PECL Article 1:102 › Freedom of contract

(1) Parties are free to enter into a contract and to determine its contents, subject to the requirements of good faith and fair dealing, and the mandatory rules established by these Principles.

(2) The parties may exclude the application of any of the Principles or derogate from or vary their effects, except as otherwise provided by these Principles.

Podobny zapis kodeksu cywilnego stanu Luizjana brzmi:

Art. 1971. [Louisiana Civil Code]

Parties are free to contract for any object that is lawful, possible, and determined or determinable.

Dłużnik, wierzyciel, solidarność dłużników, solidarność wierzycieli

Art. 353

§ 1. Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.

§ 2. Świadczenie może polegać na działaniu albo na zaniechaniu.

§ 1. An obligation consists in that a creditor may demand a performance from the debtor, and the debtor is obliged to make the performance.

§ 2. A performance may consist in acting or refraining from acting.

Art. 366

§ 1. Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

§ 2. Aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

[Joint and several debtors]

§ 1. Several debtors may be obliged in such a manner that the creditor may require the entire performance or a part of the performance from all of the debtors jointly, from several of them, or from each of them individually, and satisfaction of the creditor by any of the debtors discharges the other debtors (joint and several liability of debtors).

§ 2. All joint and several debtors remain liable until the moment of full satisfaction of the creditor.

Art. 367

§ 1. Kilku wierzycieli może być uprawnionych w ten sposób, że dłużnik może spełnić całe świadczenie do rąk jednego z nich, a przez zaspokojenie któregośkolwiek z wierzycieli dług wygasa względem wszystkich (solidarność wierzycieli).

§ 2. Dłużnik może spełnić świadczenie, według swego wyboru, do rąk któregośkolwiek z wierzycieli solidarnych. Jednakże w razie wytoczenia powództwa przez jednego z wierzycieli dłużnik powinien spełnić świadczenie do jego rąk.

[Joint and several creditors]

§ 1. Several creditors may be entitled in such a manner that the debtor may make the entire performance to one of them, and by satisfying one of the creditors all the debtors are discharged (joint and several creditors' claim).

§ 2. A debtor may make the performance, at his option, to any of the joint and several creditors. However, if court action is brought by one of the creditors, the debtor makes the performance to that creditor.

Terminologia stosowana PECL jest nieco inna; zarówno **odpowiedzialność dłużników**, jak i **uprawnienie wierzycieli** dzieli się tam na *solidary* (solidarne), *separate* (indywidualne) oraz *communal* (wspólne).

PECL Article 10:101 Solidary, Separate and Communal Obligations

(1) *Obligations are solidary when all the debtors are bound to render one and the same performance and the creditor may require it from any one of them until full performance has been received.*

(2) *Obligations are separate when each debtor is bound to render only part of the performance and the creditor may require from each debtor only that debtor's part.*

(3) *An obligation is communal when all the debtors are bound to render the performance together and the creditor may require it only from all of them.*

PECL Article 10:201 Solidary, Separate and Communal Claims

(1) Claims are solidary when any of the creditors may require full performance from the debtor and when the debtor may render performance to any of the creditors.

(2) Claims are separate when the debtor owes each creditor only that creditor's share of the claim and each creditor may require performance only of that creditor's share.

(3) A claim is communal when the debtor must perform to all the creditors and any creditor may require performance only for the benefit of all.

Tekst PECL posługuje się także zwrotami *solidary debtor* (dłużnik solidarny) i *solidary creditor* (wierzyciel solidarny).

W Stanach Zjednoczonych, oprócz terminów *creditor* i *debtor*, używane są czasem także inne określenia na wierzyciela i dłużnika. Na przykład w stanie Luizjana odpowiedni przepis kodeksu cywilnego brzmi następująco:

Art. 1756 [Louisiana Civil Code] Obligations; definition

An obligation is a legal relationship whereby a person, called the obligor, is bound to render a performance in favor of another, called the obligee. Performance may consist of giving, doing, or not doing something.

obligor › dłużnik

obligee › wierzyciel

Art. 1786 [Louisiana Civil Code] Several, joint, and solidary obligations

When an obligation binds more than one obligor to one obligee, or binds one obligor to more than one obligee, or binds more than one obligor to more than one obligee, the obligation may be several, joint, or solidary.

Art. 1790 [Louisiana Civil Code] Solidary obligations for obligees

An obligation is solidary for the obligees when it gives each obligee the right to demand the whole performance from the common obligor.

Art. 1794 [Louisiana Civil Code] Solidary obligation for obligors

An obligation is solidary for the obligors when each obligor is liable for the whole performance. A performance rendered by one of the solidary obligors relieves the others of liability toward the obligee.



ĆWICZENIE 4

Zastosuj podaną powyżej terminologię do przetłumaczenia zdań na język angielski.

1. Solidarna odpowiedzialność dłużników polega na tym, że istnieje kilku dłużników, a wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich ich łącznie, od kilku z nich, lub od każdego z nich osobna.

2. W przypadku solidarnej odpowiedzialności dłużników zaspokojenie wierzyciela przez jednego z nich zwalnia pozostałych z obowiązku świadczenia.
3. Jeżeli kilku dłużników solidarnych jest zobowiązanych do spłaty długu na rzecz wierzyciela, aż do całkowitej spłaty długu wszyscy dłużnicy pozostają zobowiązani do jego spłaty.
4. Wierzyciel ma obowiązek przyjąć świadczenie od któregośkolwiek z dłużników, nawet jeżeli zażądał spełnienia świadczenia od innego dłużnika.
5. Solidarność wierzycieli polega na tym, że dłużnik może spełnić całe świadczenie do rąk dowolnego z kilku wierzycieli.

ĆWICZENIE 5



Wybierz poprawną odpowiedź.

1. Wskaż, które zdanie NIE JEST poprawnym tłumaczeniem tego zdania: *Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.*
 - a) An obligation consists in that the creditor may require a performance from the debtor, and the debtor is bound to render the performance.
 - b) An obligation exists where the obligor may require performance from the obligee, and the obligee is bound to render the performance.
 - c) An obligation consists in that the creditor may require a performance from the obligor, and the obligor is bound to render the performance.
2. Wskaż, które zdanie JEST poprawnym tłumaczeniem tego zdania: *Ustawodawca decyduje, jaki zakres swobody umów przysługuje stronom zawierającym umowę.*
 - a) The law determines the extent of contract autonomy that will be granted to the parties.
 - b) The contracting parties may determine the scope of freedom of contract arranged by the legislator.
 - c) It is the legislator that determines the scope of freedom of contract of the parties executing the contract.
3. Tylko jedno z tych zdań poprawnie stosuje frazeologię Kodeksu cywilnego. Które?
 - a) Zobowiązanie przemienne polega na tym, że dłużnik jest zobowiązany w ten sposób, że spełnienie zobowiązania może nastąpić przez wykonanie jednego z kilku świadczeń.
 - b) Zobowiązanie przemienne polega na tym, że dłużnik jest zobowiązany w ten sposób, że wywiązanie się z zobowiązania może nastąpić przez zapewnienie jednego z kilku świadczeń.

- c) Zobowiązanie przemienne polega na tym, że dłużnik jest zobowiązany w ten sposób, że wykonanie zobowiązania może nastąpić przez spełnienie jednego z kilku świadczeń.

Umowa przedwstępna

Oto podstawowe przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy przedwstępnej wraz z propozycjami tłumaczenia wybranych zwrotów.

Art. 389

§ 1. Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

zobowiązać się do zawarcia umowy › *to enter into, to conclude a contract*

umowa przedwstępna › *preliminary agreement*

umowa przyrzeczona › *final contract*

istotne postanowienia umowy › *essential provisions of the contract*

§ 2. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona › *period in which the final contract is to be made*

żądać zawarcia umowy przyrzeczonej › *to require the final contract to be made*

wyznaczyć termin › *to set a period / to set a date* [w zależności od tego, jak określony jest termin]

złożyć (stosowne) oświadczenie › *to make a (relevant) declaration*

Art. 390

§ 1. Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

uchylać się od zawarcia umowy › *to evade making a contract*
naprawić szkodę › *to remedy the damage*
liczyć na zawarcie umowy › *to rely on a contract being made*
zakres odszkodowania › *scope of compensation*

§ 2. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

czynić zadość wymaganiom › *to meet the requirements*
ważność umowy › *validity of the contract*
dochodzić zawarcia umowy › *to require the contract to be made*

§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

roszczenie przedawnia się › *the claim is / becomes barred by the statute of limitation*
sąd oddalił żądanie zawarcia umowy › *the court dismisses a claim for the contract to be made*
orzeczenie staje się prawomocne › *the decision of the court becomes final*

PECL posługują się innym terminem na przedawnienie, mianowicie *prescription*. Oto przykłady jego użycia:

PECL Article 14:101 A right to performance of an obligation („claim”) is subject to prescription by the expiry of a period of time in accordance with these Principles.

PECL Article 14:201 The general period of prescription is three years.

ĆWICZENIE 6



Połącz początki zwrotów z odpowiednimi zakończeniami. Następnie przetłumacz te zwroty na język polski.

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1. to remedy... | a) ... a period |
| 2. to set... | b) ... on a contract |
| 3. to meet... | c) ... a damage |
| 4. to rely... | d) ... final and binding |
| 5. to become... | e) ... requirements |

Zadatek i zaliczka

Czym różni się zaliczka od zadatku? O tym, czy wpłacona kwota jest zaliczką czy zadatkiem decydują strony w umowie. Przy braku wskazania, że kwota jest zadatkiem, traktuje się ją jako zaliczkę. **Zaliczka** to kwota wpłacona na poczet przyszłych należności; stanowi część uzgodnionej przez strony ceny. W razie należytego wykonania zobowiązania zaliczka zostaje zaliczona na poczet należnego świadczenia. W przeciwnym wypadku można się domagać zwrotu zaliczki. Instytucja zaliczki nie jest bezpośrednio uregulowana w przepisach Kodeksu cywilnego. **Zadatek** z kolei stanowi zabezpieczenie wykonania umowy i jest rodzajem odszkodowania za ewentualne jej niewykonanie. W razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może odstąpić od umowy, a otrzymany zadatek zachować. Jeśli natomiast to ta strona dała zadatek, może żądać sumy dwukrotnie wyższej za niewykonanie umowy. Mówi o tym art. 394 Kodeksu cywilnego.

Istnieje kilka możliwości tłumaczenia terminów „zadatek” i „zaliczka”:

zadatek › *earnest money, caution money, a deposit*

zaliczka › *an advance payment* (potocznie: *an advance*), *a downpayment*

Zdarza się jednak, że w tekstach sporządzonych w języku angielskim terminom tym nadaje się inne znaczenie (np. *an advance payment* to zadatek, a *a deposit* to zaliczka): trzeba zachować czujność przy tłumaczeniu.

Art. 394

§ 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.

§ 1. In the absence of a contractual stipulation or a relevant custom to the contrary, earnest money paid when a contract is made has the effect that in the case of failure by one party to perform the contract, the other party may, without setting an additional period, rescind the contract and retain the earnest money, and if that party had paid the earnest money, it may require twice the amount thereof.

§ 2. If the contract is performed, the earnest money is credited towards the performance of the party who paid it, and if it is impossible to credit it in this manner, the earnest money is returned.

§ 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.

§ 3. If the contract is terminated, the earnest money is returned, and there is no obligation to pay twice the amount. The same applies if the non-performance of the contract was a result of circumstances beyond the responsibility of either party, or for which both parties are responsible.

ĆWICZENIE 7

Przetłumacz na język angielski poniższy wzór umowy przedwstępnej. Potrzebne słownictwo znajdziesz w przepisach cytowanych powyżej.



UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY PRAWA WŁASNOŚCI DO LOKALU (MIESZKANIA)

Zawarta w dniu 1 kwietnia 2025 r. w Warszawie pomiędzy stronami:

1. Fabianem Kowalskim, zam. w Warszawie przy ul. Wielodomej 1, legitymującym się dowodem osobistym seria ABC nr 12345, zwanym dalej „Sprzedawcą”, a
2. Zenobią Nowak, zam. w Warszawie przy ul. Bezdomnej 1, legitymującą się dowodem osobistym seria ABC nr 56789, zwaną dalej „Kupującym”.

§ 1

Celem niniejszej umowy jest ustalenie wszelkich istotnych elementów umowy przyrzecznej, która ma zostać zawarta pomiędzy stronami.

§ 2

Strony postanawiają, że przyrzeczona umowa sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego (mieszkania) znajdującego się w Warszawie przy ul. Wielodomej 1, przysługującego Sprzedawcy, zostanie zawarta do dnia 1 kwietnia 2026 r., za cenę 1 000 000 zł (słownie: jednego miliona złotych).

§ 3

1. Sprzedawca oświadcza, że na poczet należności z tytułu ceny otrzymał w dniu dzisiejszym od Kupującego gotówką kwotę 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych) tytułem zadatku.
2. W przypadku niewykonania umowy przez Sprzedawcę, zwróci on Kupującemu zadatek w podwójnej wysokości.
3. W razie niewykonania umowy przez Kupującego zadatek przepada na rzecz Sprzedawcy.