



Warszawa, dnia 13 lipca 2023 r.

**Pan
M. K.
R.p.**

W odpowiedzi na zapytanie Pana Mecenasza z dnia 22 czerwca 2023 r., Komisja Etyki i Wykonywania Zawodu w opisanym stanie faktycznym wyróżnia następujące czynności:

1. pomoc prawna udzielona przez radcę prawnego Klientowi przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pod warunkiem ustanowienia określonych służebności,
2. udzielenie Klientowi przez stronę sprzedającą pełnomocnictwa materialnoprawnego w zakresie ustanowienia określonych służebności,
3. ewentualne udzielenie przez Klienta radcy prawnemu pełnomocnictwa substytucyjnego w zakresie wskazanym w punkcie 2 albo węższym.

I. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z dyspozycją art. 106 Kodeksu cywilnego pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Pełnomocnik substytucyjny jest zatem pełnomocnikiem mocodawcy i nie staje się pełnomocnikiem samego pełnomocnika. Pełnomocnik substytucyjny jest uprawniony do działania w imieniu i na rzecz mocodawcy. W analizowanym stanie faktycznym radca prawny, wskutek udzielonego pełnomocnictwa substytucyjnego przez Klienta, zostałby pełnomocnikiem sprzedającego w zakresie wskazanym w punkcie 2 powyżej albo węższym.

II. Pomoc prawna została udzielona przez radcę prawnego Klientowi przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pod warunkiem ustanowienia określonych służebności. W przypadku ewentualnego nieziszczenia się warunku (braku ustanowienia przedmiotowych służebności przed zawarciem umowy przyrzeczonej)



istnieje możliwość wystąpienia sporu pomiędzy Klientem oraz sprzedającym w zakresie roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz o naprawienie szkody wskutek niespełnienia świadczenia. W takiej sytuacji radca prawny, który pozyska wiedzę o okolicznościach ustanowienia lub braku ustanowienia służebności od sprzedającego, w ramach stosunku pełnomocnictwa substytucyjnego, nie będzie mógł świadczyć pomocy prawnej na rzecz Klienta w ewentualnym sporze, gdyż takie działanie mogłoby naruszać tajemnicę zawodową (art. 15 i 16 KERP) oraz mogłoby dawać Klientowi nieuzasadnioną przewagę w związku z pozyskanymi przez radcę prawnego informacjami w toku wykonywania stosunku pełnomocnictwa substytucyjnego (art. 26 KERP). Nadto, reprezentowanie Klienta w ewentualnym sporze może naruszać art. 28 ust. 3 KERP, zgodnie z którym radca prawny nie może być obrońcą lub pełnomocnikiem klienta, którego interesy są sprzeczne z interesami osób, na rzecz których radca prawny uprzednio wykonywał czynności zawodowe w tej samej sprawie lub w sprawie z nią związanej.

III. Zaproponowane dwa modele rozwiązań w treści zapytania zakładają:

a. W pierwszym wariantcie, że Klient może udzielić we własnym imieniu i na własną rzecz zlecenia radcy prawnemu w zakresie opisanym w stanie faktycznym pkt 1) i 2), następnie udzielić temu radcy prawnemu pełnomocnictwa materialnego do wykonywania przedmiotowego zlecenia oraz jednocześnie radcy prawnemu zostanie udzielone pełnomocnictwo materialne jako pełnomocnictwo substytucyjne w zakresie wyłączającym umocowanie do składania i przyjmowania oświadczeń woli. Takie rozwiązanie nadal powoduje, że radca prawny będzie pełnomocnikiem sprzedającego, lecz w węższym zakresie (będzie wykonywał czynności zawodowe na jego rzecz). W przypadku sporu, o którym mowa powyżej, radca prawny, który pozyska wiedzę o okolicznościach ustanowienia lub braku ustanowienia służebności od sprzedającego, w ramach stosunku pełnomocnictwa substytucyjnego łączącego radcę prawnego ze sprzedającym, nie będzie mógł świadczyć pomocy prawnej na rzecz Klienta z przyczyn wskazanych powyżej.

b. W drugim wariantcie nie zakłada się żadnego stosunku pełnomocnictwa łączącego radcę prawnego ze sprzedającym, a wszelkie czynności są wykonywane przez radcę



prawnego na zlecenie Klienta (przygotowanie projektów pism, zapisów do umów ustanowienia służebności). Należy jednak wskazać, że te czynności zawodowe wykonane miałyby być przez radcę prawnego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez sprzedającego Klientowi, a zatem wykonane mogą być faktycznie na rzecz sprzedającego, co potencjalnie może powodować w przyszłości, że radca prawny nie będzie mógł być pełnomocnikiem Klienta, którego interesy są sprzeczne z interesami sprzedającego, na rzecz którego radca prawny uprzednio wykonywał czynności zawodowe w tej samej sprawie (art. 28 ust. 3 KERP).

Powyższe rozważania mają charakter ogólny ze względu na brak możliwości przewidzenia przyszłych stosunków pomiędzy stronami umowy. W każdym przypadku i z uwzględnieniem stanu faktycznego, który zaistnieje w przyszłości radca prawny będzie sam dokonywał oceny zgodności zakładanych działań z KERP.

Przygotowała:

r. pr. Karolina Pukańska-Dura

Przewodniczący

Komisji Etyki i Wykonywania Zawodu

Krajowej Rady Radców Prawnych

(-) r pr. Ryszard Wilmanowicz