

**OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIENÍ DO ZADANIA Z ZAKRESU
PRAWA GOSPODARCZEGO**

(PRÓBNY EGZAMIN RADCOWSKI – 18 MARCA 2026 R.)

Zdaniem autora przypadku do zadania z zakresu prawa gospodarczego zdający powinien wykazać się znajomością prawa, w szczególności z zakresu Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu spółek handlowych.

1. Zdaniem autora, istotnymi elementami pracy wpływającymi na jej ocenę w ramach przyjętych kryteriów oceny rozwiązania zadania winny być w szczególności:
 - a. sporządzenie umowy ważnej i prawnie skutecznej,
 - b. sporządzenie umowy mieszczącej się w wyznaczonych treści zadania ramach prawnych i faktycznych, bez zmian obligatoryjnych założeń umowy,
 - c. realizacja poleceń zawartych w treści zadania,
 - d. poprawne przyjęcie brakujących elementów stanu faktycznego,
 - e. posłużenie się właściwą terminologią prawniczą,
 - f. sposób sformułowania treści poszczególnych postanowień umownych i ich usystematyzowanie pod kątem ich spójności, czytelności i jednoznaczności,
 - g. sposób i zakres zabezpieczenia interesu strony reprezentowanej przez zdającego.
2. Sprawdzeniem profesjonalnych umiejętności zdającego będzie także sposób wypełnienia, wskazanych w treści zadania, obligatoryjnych założeń umowy oraz sposób określenia i sformułowania brakujących lub dodatkowych elementów stanu faktycznego.

W powyższym zakresie należy zdaniem autora przypadku zwrócić uwagę na poniższe zagadnienia szczegółowe:

I. Konstrukcja prawna umowy:

1. W stanie faktycznym wskazano, że CENTRUM WYDARZEŃ POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa będzie korzystać z nieruchomości przez 15 lat, płacąc stałe miesięczne wynagrodzenie, ponosząc koszty eksploatacyjne, dokonując nakładów oraz – co szczególnie istotne – odpłatnie udostępniając powierzchnię nieruchomości podmiotom trzecim w ramach swojej

działalności (targi, konferencje, eventy), a zatem osiągając z tego tytułu przychody. Z tych elementów wynika, że korzystający ma nie tylko prawo używania rzeczy, ale także prawo pobierania pożytków. Z tego względu zdaniem autora przypadku prawidłową konstrukcją umowy – jako umowy nazwanej w rozumieniu polecenia – jest umowa dzierżawy (art. 693 i nast. k.c.), w której *essentialia negotii* obejmują oddanie rzeczy do używania i pobierania pożytków oraz obowiązek płacenia czynszu.

2. Jednocześnie autor przypadku dopuszcza sytuację, w której zdający sporządzi umowę najmu o ile:
 - i. zachowa wszystkie obligatoryjne założenia stanu faktycznego i zadania,
 - ii. zapewni spójność terminologiczną,
 - iii. skutecznie ureguluje uprawnienie do dalszego odpłatnego udostępniania powierzchni podmiotom trzecim (podnajem/udostępnianie w ramach działalności) w sposób zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami oraz nieprowadzący do sprzeczności z treścią zadania.

W takim wariantcie przyjęcie umowy najmu nie powinno być traktowane jako błąd, jeżeli z redakcji umowy wynika, że zdający prawidłowo realizuje cel przypadku i nie wypacza konstrukcji prawnej (tzn. nie eliminuje prawa do pożytków oraz nie wprowadza ograniczeń sprzecznych z założeniami).

II. Forma umowy

Z treści zadania wynika, że CENTRUM WYDARZEŃ POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zależy na zagwarantowaniu prawa do korzystania z nieruchomości przez okres 15 lat bez względu na ewentualne przyszłe zmiany właściciela nieruchomości, co uzasadnione jest wielkością poczynionych nakładów i rozmiarem inwestycji.

Zgodnie z art. 678 §2 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywcy nie przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia najmu, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Z kolei zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów art. 693 i nast. W realiach niniejszego zadania oznacza to, że umowa powinna zostać sporządzona w takiej formie, która ograniczy możliwość wypowiedzenia umowy przyszłemu nabywcy, a więc

w praktyce w formie pisemnej z datą pewną. Zdający powinien zatem dostrzec związek pomiędzy formą czynności prawnej a możliwością realizacji jednego z podstawowych założeń zadania, jakim jest zagwarantowanie prawa do korzystania z nieruchomości przez okres 15 lat bez względu na ewentualne przyszłe zmiany właściciela nieruchomości

III. Strony umowy i reprezentacja

W stanie faktycznym wskazano, że:

- i. INVEST PARK WROCŁAW sp. z o.o. ma zarząd dwuosobowy, reprezentacja łączna dwóch członków zarządu,
- ii. komplementariuszem CENTRUM WYDARZEŃ POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest CENTRUM WYDARZEŃ POLSKA sp. z o.o., która ma zarząd dwuosobowy, z reprezentacją łączną dwóch członków zarządu,
- iii. w obu spółkach w organach reprezentujących spółki występują te same osoby (Agnieszka Król i Marek Zieliński), pełniące w każdej spółce różne funkcje,
- iv. zarówno umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, jak i umowa spółki komandytowej nie zawierają postanowień upoważniających do dokonywania czynności prawnych w sytuacji, gdy druga strona jest reprezentowana przez te same osoby.

Przedstawiona konstrukcja stanu faktycznego ma na celu sprawdzenie, czy zdający dostrzeże, że zawarcie umowy wprost (tj. podpisanie umowy przez Król i Zielińskiego po obu stronach) rodzi ryzyko wadliwości z perspektywy cywilnoprawnych zasad dokonywania czynności przez przedstawicieli.

Jednym z kluczowych zagadnień prawnych występujących w niniejszym kazusie jest problem reprezentacji stron umowy. W konsekwencji, przy literalnym zastosowaniu zasad reprezentacji wynikających z umów spółek, doszłoby do sytuacji, w której te same osoby składałyby oświadczenia woli w imieniu obu stron czynności prawnej. Sytuacja taka powinna zostać oceniona przez zdającego z perspektywy przepisu art. 108 k.c., który wyraża ogólną zasadę zakazu dokonywania czynności prawnych przez przedstawiciela z samym sobą lub jako przedstawiciel obu stron czynności, chyba że co innego wynika z treści umocowania albo ze względu na treść czynności wyłączona jest możliwość naruszenia interesów reprezentowanego. Choć przepis ten odnosi się wprost

do pełnomocników, przyjmuje się, że wyrażona w nim zasada ma charakter ogólny i znajduje odpowiednie zastosowanie również do sytuacji, w których te same osoby fizyczne działają jako organy obu stron czynności prawnej, a więc w konfiguracji funkcjonalnie tożsamej z dokonywaniem czynności „z samym sobą” (por. *Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 kwietnia 2018 r., V CSK 425/17*). Istotą tej regulacji jest bowiem zapobieżenie konfliktowi interesów oraz sytuacji, w której ta sama osoba kształtuje treść stosunku prawnego po obu jego stronach. W realiach niniejszego przypadku nie sposób uznać, że treść czynności wyłącza możliwość naruszenia interesów którejkolwiek ze spółek. Umowa ma charakter długoterminowy, dotyczy świadczeń o znacznej wartości i wprowadza rozwiązania istotne ekonomicznie dla obu stron, w szczególności brak możliwości wypowiedzenia przez właściciela nieruchomości oraz szerokie uprawnienia korzystającego. W takiej sytuacji potencjalny konflikt interesów ma charakter realny, co oznacza, że zdający powinien dostrzec problem wynikający z art. 108 k.c. i zaproponować sposób jego usunięcia.

Należy jednocześnie wskazać, że nieprawidłowe rozwiązanie zagadnienia wynikającego z art. 108 k.c., nie powinno być co do zasady traktowane jako błąd dyskwalifikujący pracę. W realiach niniejszego przypadku należy przy tym podkreślić, że ewentualne naruszenie art. 108 k.c. nie prowadzi do nieważności umowy, lecz rodzi przede wszystkim ryzyko naruszenia interesów reprezentowanych podmiotów, co powinno skłaniać do zastosowania odpowiednich mechanizmów zabezpieczających. Poprawne usunięcie ryzyka wynikającego z art. 108 k.c., w szczególności poprzez wskazanie właściwego mechanizmu zgody właściwych organów lub innego dopuszczalnego rozwiązania, należy natomiast traktować jako szczególny walor pracy, świadczący o bardzo dobrej orientacji zdającego w praktycznych zagadnieniach reprezentacji i konfliktu interesów przy zawieraniu umów.

Zdaniem autora przypadku najbardziej prawidłowym i modelowym rozwiązaniem jest zapewnienie dodatkowej kontroli korporacyjnej poprzez uzyskanie zgody właściwych organów obu spółek, tj.:

- i. zgody zgromadzenia wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością;
- ii. zgody komandytariuszy w spółce komandytowej;

potwierdzającej, że dany organ (podmiot) nie przewiduje możliwości naruszenia interesu spółki poprzez dokonanie czynności z reprezentacją obu stron przez tę samą osobę.

Uzyskanie zgody organów, które nie uczestniczą w bieżącym prowadzeniu spraw spółki i są niezależne od zarządu, prowadzi do rzeczywistego wyeliminowania ryzyka naruszenia interesu spółki, które leży u podstaw regulacji art. 108 k.c. Zgoda ta powinna zostać udzielona przed zawarciem umowy i powinna obejmować zawarcie umowy o określonej treści lub w określonych granicach. W takiej konfiguracji umowa może zostać podpisana przez zarządy zgodnie z zasadami reprezentacji, przy czym w jej treści powinno zostać wskazane, że została zawarta po uzyskaniu wymaganych zgód organów, które mogą stanowić załączniki do umowy. Dopuszczalne jest również zastosowanie konstrukcji polegającej na zawarciu umowy przez pełnomocników ustanowionych przez spółki, jednak rozwiązanie to należy ocenić jako mniej modelowe i w pewnym stopniu bardziej dyskusyjne, gdyż nie eliminuje konfliktu interesów na poziomie decyzyjnym, lecz jedynie przenosi czynność podpisania umowy na inną osobę. Zastosowanie pełnomocników może zostać uznane za poprawne, jeżeli jest prawidłowo uzasadnione, jednak nie jest to rozwiązanie najbardziej przejrzyste z punktu widzenia celu regulacji art. 108 k.c.

Za istotny błąd należy uznać natomiast odwołanie się do przepisu art. 210 k.s.h. Przepis ten reguluje szczególny tryb reprezentacji spółki w umowach zawieranych pomiędzy spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a członkiem jej zarządu albo w sporach z członkiem zarządu. W niniejszym stanie faktycznym umowa zawierana jest pomiędzy spółkami, wobec czego przepisy te nie znajdują zastosowania. Powołanie ich w tym kontekście świadczy o błędnej kwalifikacji prawnej problemu i w ocenie autora przypadku stanowi błąd dyskwalifikujący pracę.

IV. Zgody korporacyjne

Stan faktyczny zawiera jednoznaczne postanowienie, zgodnie z którym zawarcie umowy, której przedmiotem jest zobowiązanie do ponoszenia świadczeń przekraczających równowartość 1.200.000 zł rocznie wymaga uprzedniej zgody komandytariuszy. W realiach niniejszego przypadku warunek ten jest spełniony, gdyż

wysokość świadczeń rocznych wynikających z czynszu wyrażonego kwotą uwzględniającą podatek VAT przekracza wskazany w umowie spółki próg.

W konsekwencji zdający powinien uwzględnić w treści umowy fakt uzyskania zgody wszystkich komandytariuszy, w szczególności poprzez wskazanie, że umowa została zawarta po podjęciu stosownej uchwały, a także poprzez prawidłowe opisanie tej uchwały (data, numer, zakres zgody) lub wskazanie jej jako załącznika do umowy. Pominięcie zgody komandytariuszy powinno być traktowane jako istotny błąd merytoryczny, gdyż oznacza nieuwzględnienie wyraźnego założenia stanu faktycznego oraz ustawowego ograniczenia kompetencji komplementariusza w sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności.

V. Postanowienia umowne

W dalszej części umowy zdający powinien prawidłowo uregulować pozostałe elementy wynikające ze stanu faktycznego oraz z istoty stosunku prawnego będącego przedmiotem zadania. W szczególności konieczne jest precyzyjne określenie przedmiotu umowy poprzez jednoznaczne oznaczenie nieruchomości, obejmujące jej położenie, numer księgi wieczystej oraz opis poszczególnych części kompleksu, tak aby nie budziło wątpliwości, jaka nieruchomość jest objęta umową. Zdający powinien następnie prawidłowo uregulować wysokość czynszu, terminy i sposób jego płatności oraz skutki opóźnienia w zapłacie, w tym możliwość naliczania odsetek, o których mowa w art. 4 pkt 3 lit. b) ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Istotnym elementem jest również depozyt (kaucja) przewidziany w stanie faktycznym, który powinien zostać opisany w sposób obejmujący termin jego wniesienia, funkcję zabezpieczającą oraz zasady jego wykorzystania i zwrotu. W umowie powinny znaleźć się także postanowienia dotyczące prawa korzystającego do dalszego odpłatnego udostępniania powierzchni podmiotom trzecim, przy jednoczesnym wskazaniu odpowiedzialności korzystającego za działania tych podmiotów. Zdający powinien ponadto uregulować zasady dokonywania nakładów na nieruchomość oraz ich rozliczenia po zakończeniu umowy, a także obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości, ponoszeniem kosztów eksploatacyjnych, bieżących napraw i konserwacji. Z uwagi na założenia stanu faktycznego umowa powinna również odzwierciedlać wolę stron co do trwałości stosunku prawnego i braku możliwości swobodnego wypowiedzenia przez właściciela, przy jednoczesnym

dopuszczeniu rozwiązań pozwalających na zakończenie umowy w sytuacjach wyjątkowych, takich jak rażąco naruszenie obowiązków umownych. Dodatkowym walorem pracy będzie wprowadzenie postanowień zabezpieczających prawidłowe wykonanie umowy i regulujących kwestie organizacyjne, takie jak zasady wydania i zwrotu nieruchomości, obowiązek ubezpieczenia czy procedury kontrolne, o ile pozostają one zgodne z treścią zadania i nie prowadzą do modyfikacji jego podstawowych założeń.