KRAJOWA IZBA RADCÓW PRAWNYCH

OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIEŃ DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA GOSPODARCZEGO, PRAWA SPÓŁEK HANDLOWYCH, PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO I PRAWA RESTRUKTURYZACYJNEGO

26 PAŹDZIERNIKA 2026 R.

1. Prawidłowe rozwiązanie zadania polega na sporządzeniu projektu umowy sprzedaży nieruchomości opisanej w stanie faktycznym za cenę 8 000 000 zł oraz umowy poręczenia zobowiązania jej zapłaty. Wskazanie przez zdającego, że tak określona cena powinna zostać powiększona o podatek VAT stanowi błąd, który powinien istotnie wpływać na ocenę.
2. Realizując polecenie zadania, zdający powinien zaznaczyć, że umowa sporządzana jest w formie aktu notarialnego.
3. Zgodnie z treścią polecenia, projekt umowy powinien być opatrzony datą – 26 października 2026 roku.
4. Projekt umowy powinien przewidywać obowiązek kupującego zapłaty ceny w terminie ustalonym zgodnie z treścią polecenia. Wydanie nieruchomości w posiadanie kupującego powinno zostać określone terminem, a nie przy wykorzystaniu warunku (np.: w terminie 3 dni po zapłacie ceny).
5. Projekt umowy powinien przewidywać zobowiązanie kupującego do zapłaty 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, sformułowany w sposób pozwalający ocenić wiedzę zdającego w zakresie zastosowania tych przepisów w stanie faktycznym opisanym w zadaniu.
6. Sporządzony projekt umowy powinien zawierać oświadczenie kupującego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty ceny, sporządzone zgodnie z art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. W stanie faktycznym zadania nie jest właściwym zastosowanie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
7. Przewidziane poleceniem oświadczenie kupującego odnośnie do stanu technicznego oraz dokumentacji budynku powinno ograniczyć się do przytoczenia tych faktów. Ewentualne wyłączenie czy ograniczenie odpowiedzialności ALFA sp. z o.o. za wady rzeczy powinno negatywnie wpływać na ocenę. Postanowienia takie nie stanowią

realizacji treści polecenia, nie są obligatoryjne, a także nie są w interesie strony, którą reprezentuje zdający.

8. Sporządzony projekt umowy powinien przewidywać także zawarcie pomiędzy ALFA sp. z o.o., a Olafem Jedliną umowy poręczenia. Wskazanie kupującego jako strony umowy poręczenia należy uznać za istotny błąd. Sporządzenie postanowienia określającego maksymalną kwotę, do której odpowiedzialność ponosi poręczyciel lub wskazanie terminu, do którego ponosi on odpowiedzialność, powinno być ocenione jako błąd wskazujący na brak umiejętności zdającego rozróżnienia pojęcia długu przyszłego, a długu wymagalnego w przyszłości.
9. Spółka ALFA sp. z o.o., zarówno w umowie sprzedaży, jak i w umowie poręczenia może być reprezentowana zarówno przez dwóch członków zarządu działających łącznie, jak i przez pełnomocnika Michała Wiśniewskiego.
10. W przypadku, gdy ALFA sp. z o.o. reprezentowana będzie przez Michała Wiśniewskiego, przewidując dalsze postanowienia projektu sporządzanej umowy, w tym ewentualne postanowienia dodatkowe, które nie są wymagane treścią polecenia, zdający powinien zwrócić uwagę na zakres umocowania tego pełnomocnika oraz ocenić, czy czynność prawna, której dotyczy proponowane postanowienie mieści się w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa. W szczególności należy zwrócić uwagę, że treść zadania nie wskazuje na umocowanie pełnomocnika do złożenia w imieniu ALFA sp. z o.o. oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postepowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania nieruchomości.
11. Spółka ALFA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy sp.k. w umowie sprzedaży może być reprezentowana wyłącznie przez dwóch członków zarządu ALFA sp. z o.o.
12. Realizując treść polecenia, w sporządzonym projekcie umowy zdający powinien wskazać, na fakt podjęcia przez wspólników ALFA sp. z o.o. uchwały, o której mowa w art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych zaznaczając formę pisemną jako właściwą dla tej uchwały.
13. Analogicznie zdający powinien przywołać fakt podjęcia przez wspólników ALFA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy sp.k., w formie pisemnej, uchwały wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości, choć z uwagi na przywołanie tego faktu w poleceniu brak ten nie powinien wpływać istotnie na ocenę.

14. Z uwagi na podjęcie przez wspólników ALFA sp. z o.o. uchwały, o której mowa w art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, nie jest konieczne podjęcie przez wspólników tej spółki uchwały na podstawie art. 230 Kodeksu spółek handlowych, a jej przywołanie bądź brak przywołania nie powinno mieć wpływu na ocenę.
15. Wskazanie przez zdającego na obowiązek podjęcia przez wspólników ALFA sp. z o.o. innych uchwał, w tym przewidzianych w art. 15, 228 pkt 3, 229 Kodeksu spółek handlowych stanowi błąd, który powinien wpływać negatywnie na ocenę.
16. Aplikant powinien wykazać się znajomością:
    a) przepisów Kodeksu cywilnego w zakresie formy, w jakiej sporządzona musi być umowa sprzedaży nieruchomości oraz elementów istotnych umowy sprzedaży i umowy poręczenia;
    b) znajomości przepisów Kodeksu spółek handlowych w zakresie powinności podjęcia przez wspólników ALFA sp. z o.o. uchwały na podstawie art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, jak również uwzględnienia postanowień umowy spółki ALFA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy sp. k. co do wymogów dla zawarcia umowy określonej w zadaniu;
    c) przepisów Kodeksu spółek handlowych w zakresie sposobu reprezentacji stron umowy sprzedaży oraz Kodeksu cywilnego w odniesieniu do określenia stron umowy poręczenia;
    d) przepisów Kodeksu spółek handlowych w zakresie oceny braku podstaw reprezentowania którejkolwiek ze stron umowy sprzedaży, czy umowy poręczenia przez pełnomocnika ustanawianego na podstawie art. 210 §1 Kodeksu spółek handlowych;
    e) przepisów Kodeksu cywilnego w zakresie umowy sprzedaży, w tym braku możliwości przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, a także umowy poręczenia, w szczególności w zakresie braku konieczności wskazywania kwoty do jakiej udzielane jest poręczenie oraz terminu na jaki jest udzielone w okolicznościach opisanych w stanie faktycznym;
    f) przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych w odniesieniu do zakresu jej stosowania;

g) przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz ustawy – Prawo przedsiębiorców w zakresie wymogów co do niezbędnych danych i informacji, jakie winny znaleźć się w komparycji umowy;

17. Przygotowana umowa może być wzbogacona o postanowienia nieprzewidziane wprost w zadaniu, zwłaszcza w zakresie zmierzającym do optymalizacji praw reprezentowanej strony przy czym proponowane przez zdającego rozwiązania powinny pozostać spójne oraz niesprzeczne z treścią polecenia, w tym uwzględniać zakres umocowania pełnomocnika, o ile będzie on reprezentował ALFA sp. z o.o..
18. Sugeruje się, aby wpływ na ocenę pracy miały w szczególności takie kryteria jak:
    a) ważność umowy (prawidłowa forma, prawidłowa reprezentacja stron),
    b) prawidłowa realizacja treści polecenia,
    c) zgodność proponowanych rozwiązań z interesem strony, którą reprezentuje zdający,
    d) umiejętność stosowania przepisów Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego i innych ustaw, w celu zapewnienia możliwie najkorzystniejszej sytuacji prawnej klienta,
    e) poziom języka prawniczego,
    f) przejrzystość i spójność pracy.
19. Za poważny błąd należy uznać:
    a) pominięcie formy aktu notarialnego;
    b) określenie ceny w kwocie innej niż 8 000 000 zł;
    c) przyjęcie, że strony umowy sprzedaży lub umowy poręczenia reprezentowane są przez pełnomocnika ustanowionego na podstawie art. 210 §1 Kodeksu spółek handlowych;
    d) pominięcie uchwały z art. 228 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych;
    e) zastrzeżenie warunku lub terminu przy rozporządzającym skutku umowy przenoszącej własność nieruchomości albo umieszczenie w sporządzonej umowie innych postanowień, które będą nieważne z uwagi na ich sprzeczność z przepisami prawa;
    f) błędne określenie stron umowy poręczenia;