

**OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIENÍ DLA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ  
DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA GOSPODARCZEGO  
(EGZAMIN ADWOKACKI – 30 MARCA 2017 R.)**

Zdaniem zespołu do przygotowania zadań na egzamin adwokacki:

1. Zdający powinien sporządzić umowę dzierżawy (art. 693 i następne k.c.). Umowa obejmować będzie więc nie tylko korzystanie z nieruchomości, ale również pobieranie z niej pożytków.
2. Ponieważ prezes zarządu EFEKT spółki z o.o. jest jednocześnie wspólnikiem spółki cywilnej HERMES, to z uwagi na treść art. 210 § 1 k.s.h. oraz brak rady nadzorczej w strukturze organów spółki z o.o., przy zawarciu umowy spółka ta powinna być reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego uchwałą zgromadzenia wspólników.
3. Spółkę cywilną może reprezentować dowolny z jej wspólników albo pełnomocnik.
4. Czynsz powinien być ustalony jako przyjęta przez strony stała kwota miesięczna, ze wskazaniem, że wynosi on netto 150.000 zł miesięcznie. W związku z tym, że strony umowy dzierżawy są podatnikami podatku od towarów i usług, kwota czynszu powinna zostać powiększona o aktualnie obowiązującą stawkę tego podatku.
5. Ustalenie czynszu powinno przewidywać jego waloryzację (np. w oparciu o art. 358<sup>1</sup> § 2 k.c.), bez konieczności wypowiedzania wysokości czynszu, w przypadku wzrostu wskaźników przyjętych jako podstawa waloryzacji (np. poprzez odniesienie do ceny waluty obcej, średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych).
6. Zgodnie z oczekiwaniami wydierżawiającego umowa powinna zawierać postanowienia nakładające na dzierżawcę obowiązek zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów i usług komunalnych.
7. Umowa powinna zawierać zgodę wydierżawiającego na wynajem powierzchni handlowej. Zgodnie bowiem z poglądami doktryny, ratio legis przepisu art. 698 § 1 k.c. przemawia za jednakowym traktowaniem ogółu czynności prawnych, z którymi łączy się przejście używania i pobierania pożytków albo tylko używania. Chodzi o umowy poddzierżawy, najmu lub użyczenia (Zbigniew Radwański: System Prawa Cywilnego, Tom III, cz. II, str. 364, Warszawa 1976 r., System Prawa Prywatnego, Tom 8, Prawo zobowiązań – część szczególna pod redakcją Janiny Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2011, Kodeks Cywilny Maciej Gutowski – Redaktor, Tom II, str. 811, Warszawa 2016).
8. Umowa powinna zawierać dopuszczalność jej wcześniejszego wypowiedzenia przez wydierżawiającego z powodów w niej wskazanych (art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., zob. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008/9/95).
9. Umowa powinna przewidywać korzystne dla wydierżawiającego rozstrzygnięcia w zakresie ulepszeń dokonanych przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy.
10. Zwrot nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy powinien być zabezpieczony przez zastrzeżenie kar umownych (art. 483 i art. 484 k.c.).