

OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIENIŃ DLA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ
DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA GOSPODARCZEGO
(EGZAMIN RADCOWSKI – 20 MAJA 2021 r.)

Zdaniem zespołu do przygotowania zadań na egzamin radcowski, w przypadku zadania z zakresu prawa gospodarczego:

1. Zdający powinien sporządzić umowę najmu (art. 659 i n. k.c.), a nie np. umowę dzierżawy. Umowa najmu zapewnia najemcy prawo używania rzeczy bez pobierania z niej pożytków, podczas gdy w dzierżawie ma szersze prawo, czyli używania rzeczy i pobierania z niej pożytków (art. 693 § 1 k.c.). Spółka Real i Wspólnicy sp. z o.o. w Gdańsku (dalej: Spółka) zamierza składować na nieruchomości materiały budowlane niezbędne do prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Gdyby nawet przyjąć, że chodzi o uzyskiwanie dochodu przez Spółkę (składowanie ma służyć prowadzeniu działalności gospodarczej), to nie jest to dochód z nieruchomości (rzeczy), ale dochód z działalności gospodarczej. Nie odpowiada to pojęciu pobierania pożytków (art. 53 i 54 k.c.), które stanowi konstrukcyjny element umowy dzierżawy.
2. Wynajmującym jest osoba fizyczna pozostająca w związku małżeńskim, przy czym małżonkowie łączą ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej, a małżonkowie nie zawierali majątkowych umów małżeńskich. Informacja w tym przedmiocie powinna zostać zawarta w umowie.
3. Co istotne, przedmiot umowy wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków (art. 31 § 1 k.r.o.), w związku z czym konieczne jest przedstawienie zgody małżonki wynajmującego wyrażonej w trybie art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., albowiem jest to czynność prowadząca do oddania nieruchomości do używania. Zgoda powinna określać, o jaką konkretnie umowę chodzi. Konsekwencje braku zgody określono w art. 37 § 2 k.r.o. (zob. też wyrok SN z dnia 17 maja 2018 r., V CSK 508/17 – na tle umowy poręczenia).
4. Z uwagi na to, że umowa jest zawierana z członkiem zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, ma zastosowanie art. 210 § 1 k.s.h. Ponieważ z treści zadania wynika, że w momencie zawarcia umowy z Krystianem Piłką w Spółce nie było ustanowionego pełnomocnika, najemcę może reprezentować jedynie rada nadzorcza.
5. Decyzje rady nadzorczej – jako organu kolegialnego – są podejmowane w drodze uchwał (art. 222 § 1 k.s.h.), przy zachowaniu określonej procedury (zob. wyrok SN z dnia 4 listopada 2008 r., I PK 82/08), przy czym prawną podstawą kompetencji rady nadzorczej do reprezentowania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w umowie pomiędzy spółką a członkiem zarządu jest art. 210 § 1 k.s.h. i nie jest wymagana uprzednia uchwała zgromadzenia wspólników spółki (zob. wyrok SN z dnia 23 stycznia 1998 r., I PKN 498/97). Nawet gdyby w umowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zastrzeżono uprzednią zgodę zgromadzenia wspólników na zawarcie umowy z członkiem zarządu, brak zgody nie skutkuje nieważnością umowy zawartej przez radę nadzorczą (zob. wyrok SN z dnia 25 maja 2005 r., I PK 249/04). Uchwała rady nadzorczej powinna określać

wszystkie istotne warunki umowy z członkiem zarządu: z kim ma być zawarta, na jaki okres i za jakim wynagrodzeniem (zapłatą). Umowa zawarta z przekroczeniem ram upoważnienia określonego w uchwale rady nadzorczej jest nieważna (wyrok SN z dnia 23 lipca 2009 r., II PK 36/09), podobnie jak umowa zawarta bez kolegiального określenia przez radę nadzorczą warunków umowy (zob. wyrok SN z dnia 4 grudnia 2008 r., II PK 134/08).

Odrębną kwestią jest działanie wszystkich członków rady nadzorczej (*in corpore*) przy zawarciu umowy. W orzecznictwie przyjmuje się niemal jednolicie, że nie jest wymagany fizyczny udział wszystkich członków rady nadzorczej (zob. np. wyroki SN: z dnia 21 stycznia 1999 r., I PKN 543/98; z dnia 4 sierpnia 2009 r., I PK 42/09), przy czym konieczne jest wówczas podjęcie stosownej uchwały przez radę nadzorczą (o której mowa powyżej), z której wynikałoby uprawnienie jednego (lub niektórych) członków rady nadzorczej (np. przewodniczącego) do zawarcia umowy z członkiem zarządu (zob. wyroki SN: z dnia 23 lipca 2009 r., II PK 36/09; z dnia 22 marca 2012 r., V CSK 84/11), z tym że nie może być to blankietowe zezwolenie do zawierania wszelkich umów z członkami zarządu lub wszelkich czynności faktycznych, prawnych i procesowych (wyrok SN z dnia 23 lipca 2009 r., II PK 36/09). W takiej sytuacji w treści umowy powinien zostać opisany ten dokument w taki sposób, aby wynikało z niego uprawnienie konkretnej osoby do zawarcia konkretnej umowy z oznaczonym członkiem zarządu lub rodzaju umów i ich warunków.

Możliwe jest również przyjęcie przez zdającego rozwiązania, w którym do umowy staną wszyscy członkowie rady nadzorczej.

6. W orzecznictwie i doktrynie ugruntowany jest pogląd o nieważności umowy zawartej z naruszeniem regulacji art. 210 § 1 k.s.h. (zob. np. uchwałę SN z dnia 8 marca 1995 r., I PZP 7/95; wyroki SN: z dnia 23 lipca 2009 r., II PK 36/09; z dnia 3 października 2019 r., I CSK 122/16; z dnia 18 grudnia 2019 r., I PK 204/18; Z. Jara, w: *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, pod red. Z. Jary, Warszawa 2020, art. 210, Nb 75; R. Pabis, w: *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, pod red. M. Bieniaka, Warszawa 2020, art. 210, Nb 30). Wyjątkowo jest prezentowany pogląd o możliwości potwierdzenia czynności w takiej sytuacji (zob. wyrok SN z dnia 23 marca 1999 r., II CKN 24/98). Jednakże zadaniem zdającego jest sporządzenie ważnej i skutecznej umowy, która nie wymaga potwierdzenia przez jakikolwiek podmiot.
7. Ponieważ kapitał zakładowy wynosi 5 000 zł, zaś miesięczny czynsz 15 000 zł + 23% VAT, zdający powinni powołać uchwałę wspólników podjętą w trybie art. 230 k.s.h. (zob. też wyrok SN z dnia 4 sierpnia 2005 r., III CK 640/04).
8. Choć w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd o rozszerzającej wykładni art. 15 § 1 k.s.h. i zastosowaniu tego przepisu również np. do umowy dzierżawy, gdyż ma on uniemożliwić uzyskanie takich korzyści od spółki przez osoby wymienione w tym przepisie, których by bez posiadania takiego statusu nie otrzymały, a jeśli o to występują, to żeby o możliwości zawarcia umowy zdecydowali wspólnicy uchwałą zgromadzenia (zob. np.

postanowienie SN z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 516/12; wyroki SN: z dnia 7 marca 2017 r., II CSK 349/16; z dnia 7 lutego 2019 r., II CSK 8/18), to w zadaniu zawarto zastrzeżenie, że kwota czynszu odpowiada stawkom rynkowym, nie jest zatem potrzebna uchwała, o której mowa w art. 15 § 1 k.s.h.

9. Oprócz elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu, powinny znaleźć się w niej postanowienia dotyczące m.in.:

- a) okresu, na jaki umowa została zawarta;
- b) terminu przekazania nieruchomości wraz z obowiązkiem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, z zastrzeżeniem kary umownej na rzecz najemcy w wypadku niewykonania tego obowiązku przez wynajmującego;
- c) określenia terminu zapłaty czynszu, z uwzględnieniem obowiązku wystawienia faktury VAT przez wynajmującego;
- d) odsetek umownych za opóźnienie w zapłacie czynszu, z uwzględnieniem art. 481 § 2¹ k.c.;
- e) rozliczenia opłat za media – ponieważ stan faktyczny nie stawia w tym zakresie żadnych wymogów, zdający mają swobodę co do przyjętego rozwiązania;
- f) obowiązku po stronie Spółki uiszczenia kaucji w odpowiedniej wysokości i obowiązku zwrotu przez wynajmującego zwaloryzowanej kwoty w ustalonym terminie z odsetkami umownymi za opóźnienie (przewyższającymi odsetki ustawowe za opóźnienie);
- g) obowiązku najemcy utrzymywania przedmiotu najmu w odpowiednim stanie;
- h) zakazu prowadzenia na nieruchomości innej działalności niż ustalona i oddania jej (w całości lub części) innej osobie do odpłatnego lub bezpłatnego użytkowania;
- i) możliwości wypowiedzenia umowy przez obie strony – z uwagi na treść art. 673 § 3 k.c. – z zachowaniem okresu wypowiedzenia i bez konieczności zachowania takiego okresu; co prawda,
w orzecznictwie dopuszczono możliwość zawarcia w umowie najmu ogólnej klauzuli „ważnych powodów”, które się ujawnią w trakcie obowiązywania umowy terminowej (np. uchwała SN z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06; wyrok SN z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 208/14), niemniej walorem pracy będzie szczegółowe wymienienie okoliczności, które strony uważają za ważne powody;
- j) ewentualnie innych sytuacji, w których może być naliczona kara umowna, z zachowaniem wymogów z art. 483 § 1 k.c. (z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania świadczenia niepieniężnego);
- k) oznaczenia terminu zwrotu nieruchomości od ustania stosunku umownego wraz z sankcją w wypadku naruszenia tego zakazu – kara umowna (art. 483 § 1 k.c.) lub wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (art. 224 w zw. z art. 225 k.c.).