

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

CZWARTY DZIEŃ EGZAMINU RADCOWSKIEGO 29 MARCA 2019 r.

CZEŚĆ PIĄTA EGZAMINU

zadanie z zakresu zasad wykonywania zawodu lub zasad etyki

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
 - a) W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
 - b) W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadań (z zakresu prawa administracyjnego oraz z zakresu zasad wykonywania zawodu lub zasad etyki) wynosi łącznie 480 minut.
4. Zadanie z zakresu zasad wykonywania zawodu lub zasad etyki zawarte jest na 5 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Informacja dla zdającego

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania – opracowanym na potrzeby egzaminu stanem faktycznym – proszę przygotować, jako radca prawny Jan Kowalski, opinię prawną, w której należy:
 - a) ocenić zachowanie radcy prawnego Karola Kasy z punktu widzenia zasad wykonywania zawodu i zasad etyki radcowskiej, z uwzględnieniem interesu publicznego,
 - b) w przypadku uznania, że radca prawny Karol Kasa naruszył ww. zasady – wskazać przepisy, które zostały przez niego naruszone oraz opisać, na czym polegało ich naruszenie.

2. Należy przyjąć, że:
 - a) radca prawny Jan Kowalski jest osobą uprawnioną – w rozumieniu art. 52 ust. 3 Kodeksu Etyki Radcy Prawnego, przyjętego uchwałą Nr 3/2014 Nadzwyczajnego Krajowego Zjazdu Radców Prawnych z dnia 22 listopada 2014 r. (zwanego dalej „KERP”) – do wydania opinii na temat czynności zawodowych radcy prawnego Karola Kasy,
 - b) sporządzający opinię przed jej wydaniem wysłuchał tego radcę prawnego, zgodnie z art. 52 ust. 4 KERP.

3. Opinia powinna być podpisana przez radcę prawnego Jana Kowalskiego.

Stan faktyczny zadania

Jan Jankowski będący właścicielem nieruchomości – niezabudowanej działki gruntu zlokalizowanej w atrakcyjnej części Malborka – na początku stycznia 2018 r. zawarł w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości ze spółką Wymarzony Dom sp. z o.o. w Malborku, będącą deweloperem. Warunki umowy przygotował wstępnie obsługujący tę Spółkę radca prawny Karol Kasa, specjalizujący się od wielu lat w obrocie nieruchomościami. W umowie przedwstępnej określono cenę sprzedaży nieruchomości oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej – do końca 2018 r.

Przed nadejściem tego terminu, do jesieni 2018 r. ceny nieruchomości wzrosły znacząco. Z tego powodu Jan Jankowski nie zamierzał zawrzeć umowy przyrzeczonej na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej, uznając je za krzywdzące w tej sytuacji, o czym poinformował spółkę Wymarzony Dom. Spółka w odpowiedzi zapowiedziała wytoczenie powództwa w przypadku odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez Jana Jankowskiego, wyrażając jednocześnie gotowość do ewentualnej renegocjacji ceny sprzedaży nieruchomości w trybie ugodowym.

Jan Jankowski zaangażował młodego radcę prawnego Piotra Prusa, celem doprowadzenia do renegocjacji warunków umowy przedwstępnej przez podwyższenie ustalonej w niej ceny sprzedaży nieruchomości i reprezentowania go w sądzie w przypadku wytoczenia przez spółkę Wymarzony Dom powództwa o nakazanie zawarcia umowy na pierwotnie ustalonych warunkach. Jan Jankowski udzielił Piotrowi Prusowi stosownego pełnomocnictwa w powyższym zakresie. Piotr Prus skontaktował się z przedstawicielami Spółki i umówił na 15 października 2018 r. spotkanie z Zarządem Spółki w sprawie renegocjacji warunków umowy przedwstępnej.

W umówionym spotkaniu nie brał udziału Zarząd Spółki, Spółka reprezentowana była przez radcę prawnego Karola Kasę. Karol Kasa dysponował stosownym pełnomocnictwem od Spółki do prowadzenia negocjacji ugodowych. Jan Jankowski brał udział w spotkaniu wraz z radcą prawnym Piotrem Prusem. W trakcie negocjacji strony ustaliły warunki ugodowego rozwiązania sporu uzgadniając, że Spółka zapłaci Janowi Jankowskiemu za nieruchomość cenę o 50% wyższą od ustalonej w umowie przedwstępnej. Uzgodniono także, iż w razie konieczności, umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie późniejszym, niż pierwotnie ustalony w umowie przedwstępnej, umożliwiając w ten sposób Spółce

zabezpieczenie finansowania zwiększonych kosztów nabycia nieruchomości. Ze spotkania sporządzono notatkę, którą podpisali uczestnicy spotkania.

Miesiąc później, radca prawny Karol Kasa skontaktował się z Janem Jankowskim i poinformował go, że jest zainteresowany nabyciem jego nieruchomości za cenę wyższą o 30% od oferowanej przez Spółkę w trakcie negocjacji. Jan Jankowski powiedział, że chętnie sprzedałby ziemię za tę kwotę, ale jest związany umową ze Spółką, a ponadto strony dokonały uzgodnień dotyczących zmiany warunków umowy przyrzeczonej. Karol Kasa zaproponował Janowi Jankowskiemu swoją pomoc prawną w uwolnieniu go od zobowiązań wobec Spółki, z którą zakończył już współpracę przez rozwiązanie umowy o obsługę prawną. Jan Jankowski powiedział, że ma swojego prawnika i nie może wycofać się z uzgodnień dokonanych ze Spółką.

Dnia 23 grudnia 2018 r. spółka Wymarzony Dom poinformowała Jana Jankowskiego o ustalonym z notariuszem na dzień 28 grudnia 2018 r. terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Na termin ten Jan Jankowski stawiał się z radcą prawnym Piotrem Prusem. Przedstawiciele Spółki stawili się bez pełnomocnika. Notariusz odczytał projekt aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości, której warunki, ku zaskoczeniu Jana Jankowskiego, odpowiadały treści umowy przedwstępnej i nie uwzględniały podwyższonej ceny sprzedaży uzgodnionej podczas spotkania w dniu 15 października 2018 r. po negocjacjach ugodowych. Jan Jankowski po konsultacji z radcą prawnym Piotrem Prusem odmówił podpisania umowy.

Spółka w styczniu 2019 r. wytoczyła powództwo przeciwko Janowi Jankowskiemu o zobowiązanie do złożenia przez niego oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz Spółki nieruchomości, na warunkach pierwotnie ustalonych w umowie przedwstępnej. Jan Jankowski poprosił radcę prawnego Piotra Prusa o przygotowanie odpowiedzi na pozew, udzielając mu stosownego pełnomocnictwa procesowego. W tym samym czasie radca prawny Karol Kasa ponownie skontaktował się z Janem Jankowskim, ponawiając swoją ofertę nabycia nieruchomości za cenę wyższą o 80% od ustalonej w umowie przedwstępnej zawartej ze Spółką. Zaoferował również prowadzenie w imieniu Jana Jankowskiego sprawy sądowej wytoczonej przez Spółkę. Powiedział też, że prowadzenie sprawy przez radcę prawnego Piotra Prusa w imieniu Jana Jankowskiego rodzi wysokie ryzyko przegrania sprawy z uwagi na to, że radca ten bardzo słabo zadbał o interesy swojego mocodawcy w negocjacjach ugodowych ze spółką Wymarzony Dom oraz ze względu na młody wiek Piotra Prusa, brak

stosownego doświadczenia i brak dostatecznej wiedzy prawniczej. Wskazał, że w przeciwieństwie do radcy prawnego Piotra Prusa, on gwarantuje wygraną sprawy, z uwagi na posiadane długoletnie doświadczenie w tego typu sprawach i znajomości w branży obrotu nieruchomościami. Ujawnił ponadto, że posiada pisemne instrukcje od Zarządu Spółki, jakie zostały mu udzielone przed spotkaniem w dniu 15 października 2018 r., a które uprawniały Karola Kasę do zaoferowania Janowi Jankowskiemu w imieniu Spółki maksymalnej ceny za nieruchomość o 80% wyższej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Karol Kasa stwierdził, że ujawnienie tych instrukcji przed sądem dodatkowo gwarantuje wygraną procesu.

Jan Jankowski wyraził zgodę na propozycje radcy prawnego Karola Kasy, udzielił jemu pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania w sprawie z powództwa Spółki o wykonanie umowy przedwstępnej i wypowiedział pełnomocnictwo radcy prawnemu Piotrowi Prusowi. Jan Jankowski i Karol Kasa uzgodnili, że do sprzedaży nieruchomości na rzecz Karola Kasy za cenę wyższą o 80% od ceny ustalonej w umowie przedwstępnej dojdzie po prawomocnym oddaleniu powództwa Spółki.

Radca prawny Karol Kasa nie kontaktując się z radcą prawnym Piotrem Prusem, przygotował i złożył odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa spółki Wymarzony Dom, z powołaniem się na przebieg i treść negocjacji ugodowych stron, zmieniających ustalenia zawarte w umowie przedwstępnej, jak również na treść instrukcji otrzymanych przez niego od Zarządu Spółki oraz na sprzeczność żądania Spółki z zasadami współżycia społecznego - art. 5 k.c. Jako dowody załączył do odpowiedzi na pozew kopię notatki z negocjacji ugodowych, jak również pisemne instrukcje uzyskane przez niego od Spółki, na okoliczność uzgodnień stron oraz na okoliczności związane z odmową zawarcia umowy przyrzeczonej przed notariuszem.