

ROZWIĄZANIE ZADANIA Z PRAWA CYWILNEGO

KAZUS 01 kwietnia 2019 r.

Zdający powinien sporządzić umowę najmu przy uwzględnieniu założeń określonych w zadaniu.

W zakresie stron umowy to w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością możliwe były dwa warianty – gdy zarząd jest jednoosobowy, to nie ma podstaw do określania sposobu reprezentacji w umowie spółki, a zatem spółka reprezentowana jest przez prezesa zarządu. Możliwe był przyjęcie reprezentacji łącznej przy założeniu istnienia modelu ustawowego - w przypadku gdy umowa spółki nie zawiera żadnych postanowień w tym względzie, do składania oświadczeń za spółkę wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo też jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. W zakresie spółki cywilnej, to spółka cywilna jest umową zobowiązaniową, w przeciwieństwie do spółek handlowych, nie ma podmiotowości prawnej w zakresie prawa cywilnego (zdolność prawna) czy procedury cywilnej (zdolność sądowa) i stroną powinni być wspólnicy spółki lub wspólnik – w zależności od przyjętych założeń

Essentialia negotii umowy należało określić stosownie do przepisu 659 k.c. Prawidłowe ustalenie stron umowy wymagało od zdającego wskazania wynajmującego oraz najemcy z uwzględnieniem prawidłowych zasad reprezentacji. Możliwe było określenie reprezentacji dla Wynajmującego poprzez wskazanie reprezentacji jednoosobowej lub łącznej. W odniesieniu do Najemcy koniecznym było zwrócenie uwagi na fakt, że spółka cywilna nie ma zdolności prawnej w związku z czym wyłącznie prawidłowe było oznaczenie wspólników jako stron umowy najmu. Przedmiot umowy został szczegółowo określony w zadaniu jako rzecz ruchoma oznaczona, co do tożsamości.

Data zawarcia umowy była data kolokwium. Umowa powinna zawierać informację o terminie na jaki została zawarta oraz wskazanie, że nie ulega przedłużeniu po upływie terminu określonego w umowie. Koniecznym było określenie zasad wypowiedzenia umowy. W szczególności należało uwzględnić uprawnienia do jej wypowiedzenia w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu oraz nieprawidłowej eksploatacji. Umowy terminowe mogą być bowiem wypowiedziane przed upływem terminu wyłącznie w sytuacji gdy strony przewidziały taką okoliczność.

Miesięczny czynsz najmu można było określić kwotowo lub poprzez wskazanie że jest to 1/24 wartości przedmiotu umowy. Prawidłowym było wskazanie, że płatność nastąpi na podstawie faktury VAT. Oba podmioty prowadziły działalność gospodarczą. Można było zawrzeć dodatkowe klauzule odnoszące się do wysokości i rodzaju odsetek, numeru rachunku bankowego. Klauzula odnosząca się do waloryzacji w przypadku umowy o stosunkowo krótkim terminie na jaki została zawarta nie była konieczna.

W umowie należało wskazać że, po zakończeniu Najemca posiada prawo nabycia własności kontenera za cenę stanowiącą równowartość jednomiesięcznego czynszu najmu. Oznaczenie możliwości nabycia z terminem wcześniejszym nie było prawidłowe gdyż niweczyłoby czas na jaki umowa została zwarta i stawiałoby Wynajmującego w niekorzystnej sytuacji. Byłoby także sprzeczne z istotą umowy najmu i jej celem gospodarczym.

Należało wyłączyć odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi. Znaczne ograniczenie odpowiedzialności było punktowane tak samo jak wyłączenie odpowiedzialności.

Umowa powinna przewidywać obowiązek wpłaty kaucji przez Najemcę w wysokości 1500 netto lub wyższej. Należało wskazać, że obowiązek jej rozliczenia nastąpi po zwrocie przedmiotu umowy lub jego zbyciu. Zaliczenie kaucji powinno być możliwe zarówno na ewentualne uszkodzenia jak i na zaległości czynszowe.

Zdający powinien określić zasady eksploatacji kontenera, jego posadowienia, konserwacji, przeglądów dokonywanych przez wynajmującego oraz odpowiedzialności za naruszenia tych zasad.

Koniecznym było zastrzeżenie gwarancji dla Wynajmującego na wypadek zwłoki w wydaniu kontenera. Gwarancja mogła wynikać zarówno z kar umownych jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Postanowienia końcowe powinny zawierać klauzule dotyczące: formy pisemnej właściwej dla zmiany umowy, właściwości sądu, rozstrzygania sporów w pierwszej kolejności w formie ugody, klauzulę salwatoryjną, informację o zmianie adresów i adresach poczty elektronicznej ewentualnie osobach uprawnionych do kontaktu, informację o ilości egzemplarzy umowy