

Szklarska Poręba, dnia 20 lutego 2008 roku

**Anna Sokołowska**

prowadzący  
Dom Wypoczynkowy „Chmielnik”  
ul. Franciszkańska 21  
58-580 Szklarska Poręba

RN  
25.02.08 W. d.

<b>URZĄD MIEJSKI</b>	
ul. Buczka 2, 58-580 Szklarska Poręba	
wpł.	2008 -02- 22
L.dz.	1031
podpis.....	

**Pan**

**Arkadiusz Wichniak**

Burmistrz  
Miasta Szklarska Poręba  
ul. Buczka 2  
58-580 Szklarska Poręba

do wiadomości Rady Miasta

Niniejszym,

**w z y w a m**

Pana do:

- 1/ niezwłocznego wykonania uchwały nr IX/112/03 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie ustalenia kierunków działania w zakresie przygotowania do zbycia nieruchomości zabudowanych budynkami pensjonatowymi,
- 2/ uznania złożonego w dniu 1 lutego 2007 roku oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia umowy najmu, za nieważne i prawnie nieskuteczne.

Uzasadnienie

W dniu 1 czerwca 1994 roku zawarłam z Miastem Szklarska Poręba umowę najmu nieruchomości zabudowanej położonej w Szklarskiej Porębie, przy ul. Franciszkańska 21. W imieniu Miasta działał, w granicach udzielonych przez gminę kompetencji, Dyrektor MZGK wraz z głównym księgowym tej jednostki. W umowie strony postanowiły, że najemca wykorzystywał będzie przedmiotową

26.02.08 v.

A. I. m.

nieruchomość na cele mieszkaniowe i usługowe. Z jednej więc strony będzie uprawniony do pobierania z niej pożytków, z drugiej zaś do zamieszkiwania. Oznacza to, że odpowiednio w części umowa ta jest dzierżawą, w części zaś najmem. Nieruchomość ta do dnia dzisiejszego zaspokaja potrzeby mieszkaniowe moje i mojej rodziny.

Analizując skuteczność złożonego przez gminę wypowiedzenia umowy rozważyć należy kwestię zgodności tego oświadczenia woli z zasadami reprezentacji, wynikającymi z ustawy ustrojowej tj. ustawy o samorządzie gminnym. Z treści § 7 ust. 5 umowy wynika, że z chwilą sprzedaży nieruchomości bądź jej rozwiązania nastąpi rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość przez dzierżawcę. Należy zatem zauważyć, że w sytuacji złożenia przez gminę oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy, po stronie dzierżawcy powstaje uzasadnione roszczenie pieniężne o zwrot ewentualnych nakładów, zaś po stronie wydzierżawiającej gminy powstaje zobowiązanie pieniężne. Skoro w niniejszej sprawie, za dyrektywą określoną w § 7 ust. 1 umowy, każdorazowo dzierżawca uzyskiwał pisemną zgodę na dokonywanie nakładów na nieruchomość, to przyjąć trzeba, że o konieczności ich zwrotu wydzierżawiająca gmina składając wypowiedzenie umowy wiedziała. Stosownie do art. 46 ust. 1 i 3 ustawy o samorządzie gminnym oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składa jednoosobowo wójt lub działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta samodzielnie albo wraz z inną upoważnioną przez wójta osobą. Jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika, jako głównego skarbnika budżetu – względnie, w zależności od zakresu decentralizacji wewnętrznej i podziału kompetencji - głównego księgowego MZGK. Wyprzedzając argumentację gminy wskazania wymaga, że przepis ten nie stanowi o konieczności ustalenia wysokości zobowiązania pieniężnego w chwili składania oświadczenia woli, jako warunku *sine qua non* nakładającego obowiązek kontrasygnaty. Z treści oświadczenia o wypowiedzeniu umowy wynika, że oświadczenie to podpisał jedynie kierownik MZGK. Brak na nim kontrasygnaty głównego księgowego powoduje, że czynność prawna jest ważna, lecz nieskuteczna, a więc nie wywołująca pożądaných skutków prawnych.

W dalszej części uzasadnienia analizy prawnej wymaga kwestia niezrealizowania przez Burmistrza Miasta uchwały nr IX/112/03 Rady Miejskiej w

Szklarskiej Porębie z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie ustalenia kierunków działania w zakresie przygotowania do zbycia nieruchomości zabudowanych budynkami pensjonatowymi. Uchwała ta podjęta została przez Radę Miasta w dniu 26 czerwca 2003 roku i wobec niezakwestionowania jej legalności przez organ nadzoru, z dniem tym weszła w życie i podlegała bezwarunkowemu wykonaniu przez organ wykonawczy gminy. Ten akt prawa miejscowego obowiązuje do dnia dzisiejszego, nie został bowiem uchylony lub zmieniony we właściwym trybie. Z § 1 ust. 1 uchwały wynika, że po pierwsze zobowiązuje się Burmistrza Miasta do podjęcia czynności przygotowawczych zbycia w formie przetargu ustnego nieograniczonego za zgodą Rady Miasta tylko tych nieruchomości zabudowanych budynkami pensjonatowymi, których najemcy (wobec faktu klasyfikowania wszystkich umów do umów najmu - także dzierżawcy) wyrażą chęć uczestniczenia w przetargu. Po drugie natomiast, że warunkiem sprzedaży ustanowionym w postępowaniu przetargowym jest zapewnienie przez nabywcę lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy. Stąd dotychczasowi dzierżawcy pensjonatowi mieli uzasadnione prawo oczekiwać na niezwłoczne podjęcie przez Burmistrza Miasta działań związanych z realizacją tej uchwały, w tym przede wszystkim na:

1/ udzielenie im zapytania co do chęci uczestniczenia w przetargu,

2/ przygotowanie stosownego projektu uchwały i przedstawienie jej na najbliższej sesji Rady Miasta celem uzyskania aprobaty tego organu udzielonej dla sprzedaży przedmiotowych nieruchomości

3/ i wreszcie na podjęcie czynności związanych z procedurą przetargową.

Od dnia wejścia w życie uchwały do dnia złożenia przez Miasto wypowiedzenia umowy żadne z tych czynności nie zostały przez każdorazowego Burmistrza Miasta podjęte. Z treści tej uchwały w drodze wniosku *a contrario* wynika także, że każda sprzedaż przedmiotowych nieruchomości winna zostać poprzedzona uzyskaniem oświadczenia dzierżawcy o chęci uczestniczenia w przetargu, a brak tego oświadczenia sprzedaż taką uniemożliwia. Zważyć nadto trzeba, iż złożenie przez Miasto wypowiedzenia umowy dzierżawy, celem skorzystania z postanowienia ust. 2 § 1 uchwały, a następnie „swobodna” sprzedaż przedmiotowych nieruchomości, będzie jaskrawym przejawem obejścia prawa. Sytuacja bowiem określona w ust. 2 dotyczy tylko i wyłącznie przypadków, gdy Miasto wypowiada tę umowę realizując cel inny aniżeli sprzedaż nieruchomości. Odmienne rozumowanie prowadziłoby do prawnie

niedopuszczalnego wniosku, iż każdorazowo wydzierżawiający, celem uwolnienia się od rygorów przewidzianych ust. 1, najpierw wypowiadałby trwający stosunek najmu, a następnie swobodnie sprzedawałby przedmiotowe nieruchomości. Takie działanie prawne Miasta byłoby z pozoru tylko zgodne z prawem, gdyż prowadziłyby do osiągnięcia skutków prawem zakazanych, a postanowienia ust. 1 § 1 uchwały byłyby „martwe”.

Z tych też względów wypowiedzenie mi umowy nieruchomości pensjonatowej narusza ustalone w Szklarskiej Porębie zasady współżycia społecznego oraz nie jest zgodne z interesem wspólnoty samorządowej, którą również i ja tworzę, a która wydając uchwałę z dnia 26 czerwca 2003 roku ustanowiła swoiste gwarancje prawne dzierżawcom miejskich nieruchomości pensjonatowych, że ich sprzedaż zawsze uzależniona będzie od ich stosownego oświadczenia woli. Stąd wypowiedzenie to, po myśli art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 56 k.c., ocenić trzeba jako czynność prawną bezwzględnie nieważną.

Okoliczności zaprezentowane w niniejszym uzasadnieniu przesądzają o zasadności mojego wezwania.

*Andrzej Soliński*