

Uzasadnienie

W dniu 09 czerwca 2011 roku Wojewoda Łódzki przesłał do Rady Powiatu w Kutnie skargę złożoną przez Stowarzyszenie Ogólnopolska Inicjatywa Obywatelska na działalność Zarządu Powiatu w Kutnie.

Przedmiotowa skarga dotyczyła zarzutów w zakresie pobierania przez SPZOZ w likwidacji wynagrodzenia z tytułu czynszów najmu, wynikających z zawartych umów najmu, których przedmiotem były lokale użytkowe położone w budynku na terenie nieruchomości w Kutnie przy ulicy Kościuszki 52. Na VII sesji Rady Powiatu w Kutnie, która miała miejsce w dniu 21 czerwca 2011 roku, organ ten zapoznał się z treścią skargi i postanowił ją skierować do Komisji Rewizyjnej. Komisja Rewizyjna, na posiedzeniu w dniu 21 września 2011 roku przyjęła stanowisko, iż przedmiotowa skarga jest bezzasadna. Okolicznością bezsporną jest, iż Kutnowski Szpital Samorządowy sp. z o.o z siedzibą w Kutnie w dniu 27 października 2010 roku zawarł umowę najmu z Powiatem Kutnowskim, którego przedmiotem była nieruchomość położona w Kutnie, szczegółowo opisana w § 1 tej umowy. W § 2 tej umowy, strony określiły, iż najemca tj: Kutnowski Szpital Samorządowy sp. z o.o jest zobowiązany do używania przedmiotu najmu z uwzględnieniem obowiązujących umów dzierżawy bądź najmu, jakie zostały zawarte przez SPZOZ w Kutnie przed 27 październikiem 2010 roku. Znaczenie tego zapisu sprowadzało się do tego, iż Powiat Kutnowski jako wynajmujący nie mógł wydać do korzystania na rzecz Kutnowskiego Szpitala Samorządowego sp. z o o. w Kutnie tej części nieruchomości, która już była przedmiotem umów najmu i dzierżawy, zawartych wcześniej przez SPZOZ w Kutnie. Umowa najmu z 27 października 2010 roku zawarta pomiędzy Powiatem Kutnowskim a Kutnowskim Szpitalem samorządowym sp. z. o o, zgodnie z art. 678 § 1 kodeksu cywilnego, nie spowodowała przekształceń podmiotowych po stronie wynajmującego w obowiązujących już umowach najmu i dzierżawy, co w konsekwencji nie dawało spółce prawa do pobierania czynszu. Zgodnie z art. 678 §1 kodeksu cywilnego przekształcenia podmiotowe po stronie wynajmującego są możliwe jedynie w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu. Zbycie rzeczy najętej w znaczeniu przyjętym w art. 678 §1 k. c. obejmuje: przeniesienie własności rzeczy najętej odpłatne albo nieodpłatne, a także przeniesienie użytkowania wieczystego wynajmowanej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, ustanowienie na

rzeczy najętej prawa rzeczowego, którego treść ograniczałaby zbywcy dalsze wykonywanie obowiązków wynajmującego, np. użytkowanie, służebność.

W takim przypadku nabywca uzyskuje status wynajmującego dopiero z chwilą nabycia rzeczy stanowiącej przedmiot umowy najmu. Wynikające ze stosunku najmu prawa i obowiązki odnoszą się do nabywcy dopiero po nabyciu rzeczy.

Umowa najmu z 27 października 2010 roku nie przeniosła własności wynajętej nieruchomości, jak również nie ustanowiła prawa rzeczowego (umowa najmu jest stosunkiem obligacyjnym), stąd też umowa ta nie doprowadziła do wstąpienia przez spółkę w prawa i obowiązki wynajmującego. Spółka nie miała żadnego narzędzia prawnego mocującego ją do żądania zapłaty czynszów przez podmioty, które już były związane umowami najmu i dzierżawy. Dopiero uchwałą Nr 69/VIII/11 Rady Powiatu w Kutnie z dnia 29 lipca 2011 roku w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie części nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Kutnowskiego użytkowaniem jako ograniczonym prawem rzeczowym, spółka wstąpiła w prawa i obowiązki wynajmującego w stosunku do obowiązujących już umów najmu i dzierżawy, zgodnie z art. 678 §1 kodeksu cywilnego, co dało jej prawo do żądania zapłaty czynszów od dotychczasowych najemców i dzierżawców.

PRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU

Rafał Józwiak