

KANCELARIA ADWOKACKA

Adw. dr Zbigniew Banaszczyk

Al. Ujazdowskie 24/46

00-478 Warszawa

tel./fax: 629-30-30, 622-43-17, 622-43-22

x3

OPINIA PRAWNA

Sporządzona na zlecenie Pana Adama Geslera

z dnia 7 listopada 2001 r

adjuvans w tej samej formie". Skoro zaś dla zawarcia ugody (bo tak należałoby określić Porozumienie – o czym w punkcie 6) ustawa nie wymaga dochowania żadnej formy szczególnej, nie istnieją także żadne szczególne wymagania co do formy pełnomocnictwa do zawarcia takiej ugody. Oznacza to, iż brak pisemnego umocowania dla Pana Tadeusza Miętsa nie wyklucza sam przez się istnienia takiego pełnomocnictwa.

6. CHARAKTER POROZUMIENIA Z 23 MARCA 2001 r.

Jeżeli uznamy, iż Gmina Warszawa Centrum była prawidłowo reprezentowana, zasadne wydaje się przyjęcie twierdzenia, że Porozumienie zawarte między Panem Adamem Gesslerem, "Domem Restauracyjnym Gessler" Sp. z o.o. oraz "Gessler" Sp. z o.o. oraz Gminą Warszawa – Centrum dnia 23 marca 2001 r. spełnia wymogi ugody, o jakiej mowa w art. 917 k.c. Strony porozumienia czynią w nim sobie bowiem wzajemne ustępstwa odnośnie sporu dotyczącego zobowiązań z tytułu najmu lokali. W ten sposób strony pragnęły ostatecznie rozstrzygnąć kwestie swoich wzajemnych roszczeń. W szczególności na podstawie tego Porozumienia Gmina zobowiązała się do zawarcia z Domem Restauracyjnym "Gessler" Sp. z o.o. w przyszłości umowy najmu lokalu położonego przy ul. Rynek Starego Miasta 21/21A, uzyskując w zamian za to gwarancję spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz bezumownego korzystania z tego lokalu wraz z odsetkami oraz definitywne rozstrzygnięcie kwestii długu Gminy z tytułu zwrotu nakładów na lokal przy ul. Senatorskiej.

Wydaje się, że Porozumienie może być uznane za umowę definitywną, gdyż w treści Porozumienia zawarte zostały stwierdzenia jednoznacznie określające zgodny zamiar stron, a zatem takie, które należy traktować jako oświadczenia woli.

Należy ponadto zauważyć, iż Pan Adam Gessler przystąpił do wykonania Porozumienia (wystawienie weksli oraz zapłata rat), co może stanowić dowód, że w przekonaniu stron Porozumienie miało charakter umowy ostatecznej, a nie tylko

wstępnego projektu. Z takiego Porozumienia, będącego w istocie ugodą, o której mowa w art. 917 k.c., wynikają określone zobowiązania i strony Porozumienia ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie ciążących na nich obowiązków (art. 471 k.c.)

Mimo to należy zauważyć, iż w punkcie IV ust. 4 Porozumienia znajduje się zapis, zgodnie z którym w terminie 14 dni od **parafowania** Porozumienia zostanie ono sporządzone w formie aktu notarialnego. Nie jest zatem wykluczone przyjęcie interpretacji, iż „parafowanie” Porozumienia przez osoby uprawnione ma dopiero nastąpić w przyszłości. Z drugiej jednak strony, o ile Pan Tadeusz Miętus był uprawniony do reprezentowania Gminy, złożenie przez niego podpisu na dokumencie Porozumienia można uznać za parafowanie tego Porozumienia, a zatem 14-dniowy termin do sporządzenia aktu notarialnego powinien być liczony od 23 marca 2001 r. W tym drugim przypadku Porozumienie z 23 marca 2001 r. powinno zostać uznane za definitywne.

7. SKUTKI ZASTRZEŻENIA FORMY AKTU NOTARIALNEGO (PUNKT IV UST. 4 POROZUMIENIA)

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w punkcie IV ust. 4 Porozumienia znajduje się zapis, zgodnie z którym w terminie 14 dni od parafowania Porozumienia zostanie ono sporządzone w formie aktu notarialnego, oraz że równocześnie z zawarciem tego aktu notarialnego zostanie zawarta w formie aktu notarialnego umowa najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A. Należy zatem zastanowić się nad charakterem prawnym tego zapisu.

Jeśli chodzi o obowiązek zawarcia Porozumienia w formie aktu notarialnego należy uznać, iż celem tego zapisu było doprowadzenie do tego, aby Porozumienie stało się tytułem egzekucyjnym, o jakim mowa w art. 777 ust. 5 k.p.c. Można zatem przyjąć, iż zastrzeżenie obowiązku zawarcia Porozumienia w formie aktu

notarialnego dotyczy jedynie wywołania określonego skutku i nie można na tej podstawie zakładać, iż całe Porozumienie jest nieważne bez zachowania tej formy. Uгода między stronami została bowiem skutecznie zawarta (ustawa nie wymaga dla niej żadnej formy szczególnej). Nalożenie na strony obowiązku zawarcia aktu notarialnego należałoby zatem uznać za zastrzeżenie formy czynności prawnej *ad rem* (art. 73 § 2 zd. 2 k.c.), czyli dla wywołania skutków, o jakich mowa w art. 777 k.p.c. Wobec powyższego Porozumienie z dnia 23 marca należy uznać za ważne (pod warunkiem, że Gmina była prawidłowo reprezentowana – patrz uwagi punkt I)

Odnosząc się do kwestii zapisu Porozumienia, zgodnie z którym miała zostać zawarta w formie aktu notarialnego umowa najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A wydaje się, iż zapis ten można interpretować jako **umowę przedwstępną najmu nieruchomości (art. 390 k.c.)**. Poprzez odesłanie do umowy najmu z 18 marca 1991 r. strony ustaliły treść umowy definitywnej. Ponadto określona została forma przyszłej umowy (akt notarialny) oraz termin jej zawarcia (14 dni od parałowania Porozumienia). Należy zatem uznać, że pośród innych postanowień Porozumienie zawiera w punkcie IV ust. 4 umowę przedwstępną najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A.

Należy jednak zastanowić się, jakie skutki wywiera dla stron umowa przedwstępna, w szczególności, czy "Dom Restauracyjny Gessler" Sp. z o.o. może skutecznie domagać się zawarcia umowy najmu.

W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, iż w obrocie występują umowy przedwstępne o tzw. silniejszym i słabszym skutku. W przypadku umowy o słabszym skutku, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (odszkodowanie w ramach tzw. ujemnego interesu umowy). Z kolei z umową przedwstępną o silniejszym skutku będziemy mieć do czynienia wtedy, gdy umowa przyrzeczona czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w

szczególności co do formy. Skutkiem zawarcia takiej umowy przedwstępnej jest powstanie prawa nie tylko do domagania się odszkodowania za odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej, ale przede wszystkim prawa do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jeżeli zatem ustalimy, iż dla ważności umowy najmu lokalu niezbędne jest zachowanie formy szczególnej, wówczas będzie to oznaczać, iż umowa przedwstępna zawarta w Poczuczeniu sporządzonej w formie pisemnej nie może wywrzeć silniejszego skutku. W takim przypadku "Dom Restauracyjny Gessler" Sp. z o.o. nie będzie mogła skutecznie dochodzić zawarcia umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A.

W literaturze przyjmuje się, iż wszystkie – poza zwykłą formą pisemną – formy szczególne (m. in. forma aktu notarialnego), mogą być zastrzeżone wyłącznie albo pod rygorem nieważności, albo dla wywołania określonego skutku prawnego (*ad eventum*). Jeżeli konkretna norma prawna nie wskazuje na skutek *ad eventum* oznacza to, iż forma szczególna została zastrzeżona pod rygorem nieważności.

Wymóg dochowania formy szczególnej czynności prawnej może być zastrzeżony bądź w ustawie, bądź w umowie (zrew. *patam de forma* - art. 76 k.c.) W tym ostatnim przypadku niekoniecznie musi być to odrębna umowa o zachowaniu formy. W praktyce bowiem takie zastrzeżenie jest najczęściej elementem innej umowy poprzedzającej dokonanie czynności prawnej, dla której zastrzeżono formę szczególną – np. umowy przedwstępnej (tak Z. Radwański: Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1997, s. 206). Skutki niedochowania formy szczególnej zastrzeżonej w ustawie określa art. 73 § 2 k.c., natomiast formy szczególnej zastrzeżonej w umowie – art. 76 k.c.

Dla ważności umowy najmu ustawodawca nigdzie nie zastrzegł obowiązku dochowania żadnej formy szczególnej, a zatem w omawianym przypadku art. 73 § 2 nie znajdzie zastosowania.

Należy jednak pamiętać, iż zgodnie z art. 76 k.c. "jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie,

դրանով և dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy.” Taką formą szczególną jest, m. in., akt notarialny.

Można uznać, że w punkcie IV ust. 4 Porozumienia strony ustaliły, iż umowa najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta będzie miała formę aktu notarialnego. W ten sposób w umowie przedwstępnej strony zawarły tzw. *pactum de forma*. Konfrontacja tego zapisu z normą art. 76 k.c. porwała na stwierdzenie, iż umowa najmu lokalu będzie skuteczna tylko wtedy, gdy zostanie zawarta w formie aktu notarialnego mimo, iż ustawa nie przewiduje dla takiej umowy żadnej formy szczególnej. Zgodnie z poglądem obowiązującym w doktrynie prawa cywilnego *”nastąpieniem niezachowania umówionej formy [...] jest nieważność kontraktu”* (patrz A. Brzozowski (w): Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1999, s. 256).

Jeżeli zatem *”skuteczność czynności”*, o jakiej mowa w art. 76 k.c. zostanie utożsamiona z wymaganiami, od którego zależy *ważność* umowy przyrzeczonej, o którym mowa w art. 390 § 2 k.c. - umowa przedwstępna wywrze silniejszy skutek tylko wtedy, gdy zostanie zawarta w takiej formie, w jakiej *na mocy woli stron* powinna być zawarta umowa przyrzeczona. Idąc za tym tokiem rozumowania, jeśli ostateczna umowa najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta ma być zawarta w formie aktu notarialnego (bo inaczej nie będzie skuteczna), umowa przedwstępna zawarta w formie pisemnej nie może wywierać silniejszego skutku.

Z drugiej strony należy jednak zauważyć, iż zgodnie z zasadami wykładni prawa zwroty jednoznacznie powinny być rozumiane jednakowo, a zwroty bezmiernie odmiennie powinny być od siebie odróżniane. Można zatem poddać wątpliwość utożsamianie użytego w art. 76 k.c. terminu *”skuteczność”* z nieważnością czynności prawnej. W takim przypadku, skoro od zachowania formy aktu notarialnego zależy skuteczność, a nie ważność umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta (art. 76 k.c.), to nie będzie uprawnione twierdzenie, iż umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy *ważność* umowy przyrzeczonej. Ponadto w doktrynie podnosi się, iż określenie w art. 390

k.c. wymogów, od których zależy wywołanie przez umowę przedwstępną silniejszego skutku zostało dokonane w tym celu, **aby strony nie wykorzystywały umowy przedwstępnej do omijania postanowień ustawowych**, określających przesłanki umowy definitywnej (tak m. in. Z. Radwański: *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2001, s. 129; M. Wrzolek-Romańczuk: *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 101). Skoro dla umowy najmu ustawodawca formy szczególnej nie zastrzegł, nie istnieje *ratio legis* odmawiania przedwstępnej umowie najmu silniejszego skutku. Ponadto nie jest także wykluczone przyjęcie założenia, iż w punkcie IV ust. 4 Porozumienia strony zastrzegły obowiązek zawarcia umowy najmu w formie aktu notarialnego jedynie dla wywołania skutków, o jakich mowa w art. 777 k.p.c. – a zatem zastrzegły formę aktu notarialnego *ad rem*. Oznaczałoby to, iż jedynym celem zastrzeżenia takiej formy było ułatwienie egzekucji przyszłych należności Gminy z tytułu czynszu. Jednakże powyższy wniosek, uprawniony przy uwzględnieniu celowościowej wykładni zapisów Porozumienia, nie wynika z literalnego brzmienia jego punktu IV ust. 4.

Przyjmując zatem interpretację, zgodnie z którą w art. 76 k.c. ustawodawca zastrzegł, iż następstwem niezachowania umówionej formy jest nieważność czynności, Pan Adam Gessler nie będzie mógł skutecznie domagać się zawarcia umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta, a jedynie będzie mógł domagać się naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jednak z uwagi na zasygnalizowaną wyżej rozbieżność terminologiczną oraz cel zastrzeżenia warunków, od których zależy wywołanie silniejszego skutku, możliwe jest także przyjęcie interpretacji przeciwniej. W tym drugim przypadku Pan Adam Gessler będzie mógł w trybie art. 1047 k.p.c. dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, a wyrok sądu zastąpi wówczas oświadczenie woli Gminy (art. 64 k.c.).

8. KONSEKWENCJE NIEWAŻNOŚCI POROZUMIENIA Z 23 MARCA 2001 R.

Jak zostało wyżej podniesione, Porozumienie z 23 marca 2001 r. miało charakter ugody. Strony poczyniły w niej wzajemne ustępstwa w celu ostatecznego rozstrzygnięcia wieloletnich konfliktów dotyczących wynajmowanych przez Pana Adama Gesslera lokali Gminy.

Podstawowym celem Pana Adama Gesslera było podpisanie z Gminą umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 23/23A.

Może się jednak okazać, iż porozumienie nie jest dla Gminy – na skutek wadliwej reprezentacji – wiążące. Ponadto istnieje ryzyko, iż stanowiąca element Porozumienia umowa przedwstępna najmu lokalu nie wywoła tzw. silniejszego skutku, a tym samym Pan Adam Gessler nie będzie mógł skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej.

O ile zatem nie nastąpi realizacja postanowień Porozumienia, strony będą mogły w dalszym ciągu wysuwać wobec siebie żądania, z których na mocy Porozumienia zrezygnowały.

Przed wszystkim zatem Gmina będzie mogła domagać się czynszu z tytułu najmu lokalu oraz czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu, bez obowiązku zawarcia z "Domem Restauracyjnym Gessler" Sp. z o.o. nowej umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta.

Natomiast nie można zapominać, iż Gmina jest dłużnikiem Pana Adama Gesslera z tytułu nakładów na lokal przy ul. Senatorskiej. Z dokumentów przedstawionych spotędzającemu opinii wynika, iż Gmina odmówiła zapłaty powyższej należności powołując się na przedawnienie roszczenia. Nie ulega wątpliwości, iż z uwagi na upływ czasu zobowiązanie Gminy stało się tzw. zobowiązaniem naturalnym, nie podlegającym egzekucji.

Jednak w momencie, gdy roszczenie o zwrot nakładów nie było jeszcze przedawnione, istniał już dług "Domu Restauracyjnego "Gessler" Sp. z o.o. z tytułu najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta. Przedmiotem wierzytelności Gminy wobec "Domu Restauracyjnego "Gessler" Sp. z o.o. oraz wierzytelności

Jak zostało wyżej podniesione, Porozumienie z 23 marca 2001 r. miało charakter ugody. Strony poczyniły w niej wzajemne ustępstwa w celu ostatecznego rozstrzygnięcia wieloletnich konfliktów dotyczących wynajmowanych przez Pana Adama Gesslera lokali Gminy.

Podstawowym celem Pana Adama Gesslera było podpisanie z Gminą umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 23/23A.

Może się jednak okazać, iż porozumienie nie jest dla Gminy – na skutek wadliwej reprezentacji – wiążące. Ponadto istnieje ryzyko, iż stanowiąca element Porozumienia umowa przedwstępna najmu lokalu nie wywoła tzw. silniejszego skutku, a tym samym Pan Adam Gessler nie będzie mógł skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej.

O ile zatem nie nastąpi realizacja postanowień Porozumienia, strony będą mogły w dalszym ciągu wysuwać wobec siebie żądania, z których na mocy Porozumienia zrezygnowały.

Przed wszystkim zatem Gmina będzie mogła domagać się czynszu z tytułu najmu lokalu oraz czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu, bez obowiązku zawarcia z "Domem Restauracyjnym Gessler" Sp. z o.o. nowej umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta.

Natomiast nie można zapominać, iż Gmina jest dłużnikiem Pana Adama Gesslera z tytułu nakładów na lokal przy ul. Senatorskiej. Z dokumentów przedstawionych sporządzającemu opinię wynika, iż Gmina odmówiła zapłaty powyższej należności powołując się na przedawnienie roszczenia. Nie ulega wątpliwości, iż z uwagi na upływ czasu zobowiązanie Gminy stało się tzw. zobowiązaniem naturalnym, nie podlegającym egzekucji.

Jednak w momencie, gdy roszczenie o zwrot nakładów nie było jeszcze przedawnione, istniał już dług "Domu Restauracyjnego "Gessler" Sp. z o.o. z tytułu najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta. Przedmiotem wierzytelności Gminy wobec "Domu Restauracyjnego "Gessler" Sp. z o.o. oraz wierzytelności

Gessler zrezygnował z dochodzenia swoich roszczeń wobec Gminy (a zatem nie mógłby dokonać przelewu wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów), a mimo to zgodził się na ponoszenie solidarnej odpowiedzialności z „Domem Restauracyjnym Gessler” Sp. z o.o. oraz „Gessler” Sp. z o.o. za spłatę całego długu „Domu Restauracyjnego Gessler” Sp. z o.o. wraz z odsetkami. Nie ulega wątpliwości, iż zapis ten był dla Gminy korzystny. Warunkiem powyższych ustępstw ze strony Pana Adama Gesslera było zawarcie umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A i rozłożenie spłaty należności z tytułu czynszu wraz z odsetkami na nieoprocentowane raty. Oznacza to, że dług „Domu Restauracyjnego Gessler” Sp. z o.o. wobec Gminy wraz z odsetkami (kilkakrotnie przewyższającymi należność główną) miał zostać spłacony.

Jeżeli jednak Gmina zrezygnuje z realizacji Porozumienia, także i Pan Adam Gessler będzie mógł podjąć kroki zmierzające do realizacji swoich zadań. Pan Adam Gessler będzie miał wówczas w stosunku do Gminy roszczenie o zwrot weksli wystawionych na podstawie Porozumienia i zasadne stanie się wówczas wystąpienie w stosunku do Gminy o zwrot owych weksli. W razie zbycia weksli przez Gminę Panu Adamowi Gesslerowi będzie przysługiwało w stosunku do Gminy roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Niezależnie od powyższego Pan Adam Gessler może wystąpić wobec Gminy z żądaniem naprawienia szkody wynikającej z prowadzenia negocjacji w złej wierze (tzw. *culpa in contrahendo*). Będzie tu chodziło o szkodę w ramach tzw. ujemnego interesu umowy, a zatem szkodę, jaką poniosła strona przez to, że liczyła na zawarcie negocjowanej umowy. Jeżeli zatem zostanie wykazane, iż Gmina prowadziła negocjacje bez rzeczywistej woli zawarcia i wykonania Porozumienia, będzie musiała ona ponieść konsekwencje swego nierzetelnego, sprzecznego z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami postępowania.

9. WNIOSKI

Podsumowując powyższe uwagi należy podnieść, co następuje:

1. Jeżeli Pan Tadeusz Miętas był umocowany do zastępowania Dyrektora Zarządu Dzielnicy w zakresie reprezentowania Dzielnicy na zewnątrz przez Burmistrza Gminy lub Zarząd Gminy, można przyjąć, iż był on uprawniony do zawarcia umowy z Panem Adamem Gessler'em. W innym przypadku Porozumienie nie wywoła dla Gminy skutków prawnych z uwagi na wadliwą reprezentację.
2. Porozumienie zawarte między Panem Adamem Gessler'em, "Domem Restauracyjnym Gessler" Sp. z o.o. oraz "Gessler" Sp. z o.o. oraz Gminą Warszawa – Centrum dnia 23.III.2001 r. spełnia wymogi umowy, o jakiej mowa w art. 917 k.c. i może być uznane za wiążące zobowiązanie.
3. Należy uznać, że spośród innych postanowień Porozumienia zawiera w punkcie IV ust. 4 umowę przedwstępną najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A.
4. Przy założeniu, że w art. 76 k.c. ustawodawca zastrzegł, iż następstwem niezachowania umówionej formy czynności prawnej jest jej nieważność, Pan Adam Gessler nie będzie mógł skutecznie domagać się zawarcia umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A, a jedynie będzie mógł domagać się naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej (tzw. słabszy skutek umowy przedwstępnej). Jednak z uwagi na rozbieżność terminologiczną oraz cel zastrzeżenia warunków, od których zależy wywołanie silniejszego skutku, możliwe jest także przyjęcie interpretacji przeciwniej. W tym drugim przypadku Pan Adam Gessler będzie mógł w trybie art. 1047 k.p.c. dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, a wyrok sądu zastąpi wówczas oświadczenie woli Gminy.
5. O ile nie nastąpi realizacja postanowień Porozumienia, strony będą mogły w dalszym ciągu wysuwać wobec siebie żądania, z których na mocy

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opinii
2. Podstawa prawna opinii
3. Dokumenty stanowiące podstawę opinii
4. Stan faktyczny
5. Reprezentacja Gminy Warszawa – Centrum
6. Charakter Porozumienia z 23 marca 2001 r.
7. Skutki zastrzeżenia formy aktu notarialnego (punkt IV ust. 4 Porozumienia)
8. Konsekwencje nieważności Porozumienia z 23 marca 2001 r.
9. Wnioski

A. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ OPINII:

1. Dokumentacja Akta Gminnego do projektu uchwały Rady z dnia 2002.04.12, dotyczącej udzielenia mandatów radnym na 2002 r.
2. Protokół z sesji Rady Gminnej z dnia 20.03.2001 r.
3. Mapa do projektu uchwały z dnia 2002.04.12.
4. Dokumentacja Akta Gminnego do projektu uchwały Rady z dnia 2002.04.12.
5. Porozumienie zawarte w dniu 2002.04.12.
6. Protokół z sesji Rady Gminnej z dnia 2002.04.12.
7. Dokumentacja Akta Gminnego do projektu uchwały Rady z dnia 2002.04.12.
8. Protokół z sesji Rady Gminnej z dnia 2002.04.12.
9. Dokumentacja Akta Gminnego do projektu uchwały Rady z dnia 2002.04.12.
10. Dokumentacja Akta Gminnego do projektu uchwały Rady z dnia 2002.04.12.

Porozumienia zrzędnowały.

6. Ponieważ wierzytelność przedawniona może być przedmiotem cesji, istnieje możliwość dokonania na rzecz "Domu Restauracyjnego Gessler" Sp. z o.o. przelewu roszczenia o zwrot nakładów. W takim przypadku cesjonariuszowi ("Dom Restauracyjny Gessler" Sp. z o.o.) będzie przysługiwało prawo potrącenia nabytej wierzytelności z wierzytelnością Gminy z tytułu czynszu. Może to nastąpić na mocy oświadczenia złożonego Gminie, przy czym skuteczność potrącenia nie będzie uzależniona od zgody Gminy (przy założeniu, iż potrącenie nakładów ulepszcjących rzecz najętą z należnościami z tytułu czynszu jest dopuszczalne).
7. Nieważność Porozumienia z 23 marca 2001 r. nie wyklucza prawa Pana Adama Gesslera do wystąpienia z żądaniem naprawienia szkody za prowadzenie przez Gminę negocjacji w złej wierze.

ZOBOWIĄZANIE
sówka

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opinii
2. Podstawa prawna opinii
3. Dokumenty stanowiące podstawę opinii
4. Stan faktyczny
5. Reprezentacja Gminy Warszawa – Centrum
6. Charakter Porozumienia z 23 marca 2001 r.
7. Skutki zastrzeżenia formy aktu notarialnego (punkt IV ust. 4 Porozumienia)
8. Konsekwencje nieważności Porozumienia z 23 marca 2001 r.
9. Wnioski

3. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ OPINII:

1. Forma pisma Adama Giedroja do pana pana Andrzeja Filipa z dnia 20.02.2001 r. wraz z dołączonymi dokumentami dotyczącymi tej sprawy
2. Forma pisma Adama Giedroja do pana pana Wacława z dnia 22.11.2000 r.
3. Notacja z 14 kwietnia w sprawie 01/02.2001 r.
4. Forma pisma Adama Giedroja do pana Tadeusza Mędraka z dnia 15.04.2001 r.
5. Porozumienie zawarte w dniu 20.02.2001 r.
6. Forma pisma sędzi Adama Usioka do pana Adama Giedroja do pana Tadeusza Mędraka
7. Forma pisma Tadeusza Mędraka do pana Adama Giedroja z dnia 02.03.2001 r.
8. Forma Zarządki Dariusza Kozłowskiego do pana Tadeusza Mędraka z dnia 20.02.2001 r.
9. Porozumienie zawarte z dnia 23.03.2001 r.
10. Archiwizacja pism

„Życie Warszawy” z dnia 27.03.2001 r.
„Życie Warszawy” z dnia 28.03.2001 r.
„Życie Warszawy” z dnia 30.03.2001 r.
„Życie Warszawy” z dnia 04.04.2001 r.
„Życie Warszawy” z dnia 05.04.2001 r.
„Życie Warszawy” z dnia 10.04.2001 r.

11. Pismo pana Bogdana Michalskiego (członka zarządu gminy W-wa centrum) do pana Tadeusza Miętusa z dnia 28.03.2001 r.
12. Pismo pana Bogdana Michalskiego kierowane do pani Bożenry Grafińskiej przesłane panu adw. Andrzejowi Rogoyskiemu z dnia 28.03.2001 r.
13. Opinia prawna w sprawie lokalu użytkowego przy rynku Starego Miasta 21/21a z dnia 06.04.2001 r.
14. Pismo pana Tadeusza Miętusa do Kancelarii Adwokackiej Ufnal, Karnkowski i Partnerzy z dnia 12.04.2001 r.
15. Ustalenia ze spotkania w dniu 11.06.2001 r.
16. Zaświadczenie z Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście z dnia 24.02.1992 r.
17. Pismo Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście do pana Adama Gesslera z dnia 26.06.1991 r.
18. Pismo Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście do pani Katarzyny Napiórkowskiej z dnia 29.03.1991r.
19. Umowa najmu z dnia 18.03.1990 r.
20. Pismo procesowe Urzędu Domów Komunalnych Warszawa Śródmieście z dnia 18.01.1999 r.
21. Pismo pana Adama Gesslera do pana Jana Wieteski z dnia 29.03.2001 r.
22. Pismo pana adw. Andrzeja Rogoyskiego (pełnm. Adama Gesslera) do pana Jana Wieteski z dnia 30.03.2001 r.

Celem zawarcia Porozumienia było zakończenie toczących się między stronami sporów. W szczególności na mocy tego Porozumienia Pan Adam Gessler zrezygnował z dochodzenia swoich roszczeń wobec Gminy, a ponadto zobowiązał się do zapłaty całego swojego długu wraz z odsetkami. Warunkiem powyższych ustępstw Pana Adama Gesslera było zawarcie umowy najmu lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21A i rozłożenie spłaty należności z tytułu czynszu wraz z odsetkami na nieoprocentowane raty.

Mimo, iż Pan Adam Gessler przystąpił do wykonania postanowień Porozumienia (wystawił weksle, rozpoczął spłatę zadłużenia), Gmina nie zawarła z nim umowy najmu lokala.

Według ustnych informacji przekazanych sporządzającemu opinię przez Pana Adama Gesslera, w chwili obecnej Gmina uchyła się od wykonania Porozumienia, powołując się na to, iż Porozumienie z dnia 23 marca nie miało charakteru definitywnego.

Na tle powyższego stanu faktycznego należy stwierdzić, co następuje:

5. REPREZENTACJA GMINY WARSZAWA - CENTRUM

Dla ustalenia, czy Porozumienie zawarte dnia 23 marca 2001 r. pomiędzy Gminą Warszawa - Centrum a Adamem Gesslerem, "Domem Restauracyjnym Gessler" Sp. z o.o. oraz "Gessler" Sp. z o.o. jest dla Gminy Warszawa Centrum wiążące, w pierwszej kolejności należy wyjaśnić, czy w momencie podpisywania przedmiotowego Porozumienia Z-ca Dyrektora Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa - Centrum Pan Tadeusz Miętus był uprawniony do reprezentowania Gminy. Prawidłowa reprezentacja stron Porozumienia jest bowiem warunkiem *de iure* związania Gminy postanowieniami Porozumienia. Jeżeli Pan Tadeusz Miętus nie był uprawniony do samodzielnego reprezentowania Gminy, jego oświadczenia nie mogą zostać uznane za oświadczenia woli samej Gminy i w związku z tym nie będą mogły być dla niej wiążące.

Zgodnie z art. 23 ustawy z 25 marca 1994 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. U. 48 poz. 195) dzielnica stanowi jednostkę organizacyjną gminy. Dzielnica nie posiada osobowości prawnej, a zatem stroną umów z osobami trzecimi zawieranych (w sensie technicznym) przez władze dzielnicy jest gmina.

Z art. 24 ustawy z 25 marca 1995 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy wynika, że dzielnica posiada kompetencje w zakresie utrzymywania i eksploatacji komunalnych zasobów mieszkaniowych i handlowo – usługowych, a także może wykonywać inne przekazane jej zadania. Dlatego też należy uznać, że Dzielnica Śródmieście miała prawo do prowadzenia pertraktacji oraz podpisania wiążącego Porozumienia w imieniu Gminy co do nieruchomości położonej przy Rynku Starego Miasta 21/21A.

Sam ten fakt nie przesądza jednak jeszcze o skuteczności Porozumienia z 23 marca 2001 r. Należy bowiem zbadać, kto według prawa jest uprawniony do reprezentowania Dzielnicy Śródmieście.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Statutu Dzielnicy Śródmieście do reprezentowania Dzielnicy na zewnątrz uprawniony jest **Dyrektor Zarządu Dzielnicy**. Z kolei *"W razie niemożności pełnienia funkcji przez Dyrektora Zarządu Dzielnicy Burmistrz Gminy upoważnia członka Zarządu Dzielnicy do zastępowania Dyrektora Zarządu Dzielnicy na wniosek Dyrektora Zarządu Dzielnicy a, w przypadku braku takiego wniosku, z inicjatywą własną."* (§ 12 ust. 5). Natomiast z § 13 Statutu Dzielnicy Śródmieście wynika, że Zarząd Gminy lub Burmistrz Gminy mogą udzielić członkowi Zarządu Dzielnicy pełnomocnictw do wykonania określonych obowiązków.

Z treści Statutu Dzielnicy wynika zatem, iż osoby inne niż Dyrektor Zarządu Dzielnicy będą uprawnione do reprezentowania Dzielnicy tylko w ściśle określonych wypadkach i przy zachowaniu określonych warunków. Przede wszystkim skuteczność oświadczeń członka Zarządu Dzielnicy dla Gminy zależy od posiadania przez niego stosownych pełnomocnictw, o których mowa w Statucie Dzielnicy.

Pan Tadeusz Miętus w dniu zawarcia Porozumienia był członkiem Zarządu

Dzielnicy, a ponadto zastępcą Dyrektora Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa - Centrum. Istnieje zatem prawdopodobieństwo, iż był on osobą uprawnioną do reprezentowania Dzielnicy. Czy tak jednak rzeczywiście było zależy od tego, czy posiadał on pełnomocnictwo do zawarcia Porozumienia. Jeżeli zatem Pan Tadeusz Miętuś był umocowany do zastępowania Dyrektora Zarządu Dzielnicy w zakresie reprezentowania Dzielnicy na zewnątrz przez Burmistrza Gminy lub Zarząd Gminy, można przyjąć, iż był on uprawniony do zawarcia ugody z Panem Adamem Gesslerem. W innym przypadku Porozumienie nie wywoła dla Gminy skutków prawnych z uwagi na wadliwą reprezentację.

Sporządzający opinię nie posiada danych pozwalających jednoznacznie stwierdzić, czy w rzeczywistości Panu Tadeuszowi Miętuśowi udzielono pełnomocnictw do prowadzenia pertraktacji z Panem Adamem Gesslerem oraz podpisywania w tym zakresie w imieniu Gminy odpowiednich porozumień. Pewną wskazówkę w tej kwestii stanowi notatka ze spotkania, które odbyło się 9 lutego 2001r., z której wynika, iż obecny na tym spotkaniu Burmistrz Gminy Warszawa Centrum Pan Jan Wieteska wiedział o pertraktacjach prowadzonych z Panem Adamem Gesslerem, zdawał sobie sprawę, iż w imieniu Gminy pertraktacje te prowadzone są przez Pana Tadeusza Miętuśa (obecnego na tym spotkaniu) oraz znał mu były ogólne zasady, na jakich ma zostać podpisane ostateczne Porozumienie. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż notatka ze spotkania nie została parafowana przez Burmistrza Gminy Pana Jana Wieteskę.

Statut Dzielnicy nie określa formy, w jakiej Burmistrz Gminy powinien udzielić pełnomocnictwa członkowi Zarządu Dzielnicy. Jeżeli jednak nie istnieją inne dowody na istnienie pełnomocnictw dla Pana Tadeusza Miętuśa, wyprowadzenie wniosku o istnieniu umocowań tylko na podstawie notatki ze spotkania z 9 lutego może zostać poddane w wątpliwość. Jednocześnie jednak należy zauważyć, iż zgodnie z brzmieniem art. 99 k.c. *"jeżeli do spełnienia czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być*