

Wrocław, dnia XX 200Xr.

**Sąd Rejonowy w Chorzowie  
ul. Bolesławiecka 12  
00-000 Chorzów**

**Powód:** Gmina Chorzów, Rynek 1, 00-000 Chorzów, adres do doręczeń Urząd Miejski Chorzowa, Departament Nieruchomości, Wydział Zarządzania Nieruchomościami, Biuro d/s Lokali Użytkowych, 00-000 Chorzów, Rynek 2, zastępowany przez radcę prawnego Jadwigę Żyłkowską.

**Pozwany:** Milk Trader spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-000 Chorzów, ul. Modrzejewskiej 13, zastępowany przez radcę prawnego Bogusława Sołtysa z Kancelarii SKORY I SOŁTYS spółka partnerska radców prawnych, Rynek 7, 50-106 Wrocław.

**Sygn. akt** XXX XXX/XX

**w.p.s.** X zł.

### **Odpowiedź na pozew**

Działając w imieniu pozwanego (pełnomocnictwo w załączeniu), wnoszę o:

- 1) ustalenie właściwej wartości przedmiotu sporu,
- 2) oddalenie powództwa jako bezzasadnego,
- 3) zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej ze spisu kosztów.

### **UZASADNIENIE**

#### **I. Wniosek o ustalenie wartości przedmiotu sporu**

Wartość przedmiotu sporu została określona w pozwie na X zł. Kwota ta stanowi równowartość pierwszej raty jaką pozwany zapłacił za nieruchomość. Pełna wartość nieruchomości jaką zobowiązał się w umowie zapłacić pozwany wynosi X zł. Wobec faktu, że żądanie powództwa obejmuje ustalenie nieważności całej umowy sprzedaży właściwe określenie wartości przedmiotu sporu powinno obejmować całą wartość nieruchomości. W efekcie właściwy w sprawie powinien być Sąd Okręgowy.

**Dowód:** akt notarialny umowa sprzedaży nieruchomości (w aktach sprawy).

#### **II. Twierdzenie o skuteczności zawartej umowy sprzedaży**

Powództwo jest bezzasadne wobec faktu przysługiwania pozwanemu prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości.

**Po pierwsze,** zgodnie z § 20 ust. 1 uchwały Rady Miejskiej Chorzowa z dnia XX xxxx 199Xr. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność

Gminy Chorzów przesłankami skorzystania z prawa pierwszeństwa jest: 1) trzyletni okres trwania najmu na podstawie jednej lub kilku umów najmu liczony przed dniem zgłoszenia wniosku o nabycie lokalu; 2) prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej zgodnej z zawartą umową najmu. Wobec tego nie istnieją żadne inne przesłanki, a w szczególności konieczność trwania najmu w dniu sprzedaży nieruchomości.

**Po drugie**, zgodnie z § 20 ust. 3 „najemcy (...) korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (...)”. W dniu złożenia wniosku o nabycie nieruchomości pozwany był najemcą i złożył odpowiednie oświadczenie. Wobec jasno sformułowanego przepisu uchwały twierdzenia powoda o konieczności trwania najmu są bezpodstawne.

**Po trzecie**, powód w piśmie z dnia XX.XX.200Xr. zapewnił pozwanego, że: „z uwagi na fakt, że jest Pan/Pani najemcą lokalu użytkowego od 3 lat, przysługiwałoby Panu/Pani pierwszeństwo w jego nabyciu, o ile Prezydent Chorzowa przeznaczy lokal do sprzedaży”. Wobec powyższego zapewnienia trudno zrozumieć obecne stanowisko powoda, który stawia dodatkowe warunki nabycia nieruchomości.

**Po czwarte**, w piśmie z dnia XX.XX.200Xr. powód wskazuje przesłanki uprawniające pozwanego do pierwszeństwa nabycia nieruchomości: „(...) jest Pan najemcą tego lokalu nie krócej niż 3 lata wobec czego przysługuje Panu pierwszeństwo w jego nabyciu. Pierwszeństwo to zachowuje Pan o ile złoży Pan wniosek o nabycie (wzór w załączeniu), wraz z oświadczeniem, że wyraża Pan zgodę na cenę zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami w ciągu 21 dni od daty otrzymania niniejszego zawiadomienia”. Wobec powyższego niezrozumiałe jest czemu na potrzeby niniejszego procesu powód prezentuje odmienną wykładnię wymagającą trwania najmu w momencie podpisania umowy sprzedaży.

**Dowód:** pismo powoda z XX.XX.200Xr.

**Po piąte**, nie można zgodzić się z rozumowaniem prezentowanym przez powoda, który poprzez nieuprawnioną wykładnię przepisów „stworzył” dodatkową przesłankę uzależniającą prawo pierwszeństwa od trwania umowy najmu, a nie wynikającej z treści aktu prawnego.

**Po szóste**, wbrew temu co twierdzi powód nie ma podstaw do stosowania wykładni zawężającej prawa najemcy. Egzegeza zawężająca uprawnienia pozwanego jest sprzeczna z celem uchwały i pozbawia najemcę słusznie nabytych praw.

**Po siódme**, przyjmując rozumowanie prezentowane przez powoda, z którym w zasadniczy sposób pozwany nie zgadza się, należałoby dojść do paradoksalnego wniosku, że prawo pierwszeństwa do nabycia nieruchomości nie gwarantuje żadnego uprawnienia, ponieważ zależne jest od trwania stosunku najmu. Najem natomiast zależy zawsze od woli wynajmującego – gminy, który może najem wypowiedzieć lub tak długo prowadzić rokowania aby stosunek najmu wygasł. Prawo pierwszeństwa byłoby więc instytucją nieefektywną, łatwą do obejścia i pozbawioną gwarancji dla najemcy. Trwając przy założeniu, że prawodawca jest racjonalny trudno uznać, że stworzył instrument nieskuteczny i niecelowy.

**Po ósme**, celem prawodawcy było zagwarantowanie prawa pierwszeństwa najemcom, którzy wynajmują lokal powyżej lat 3. Skoro za okres minimalny przyjęto okres trzyletni nie można wymagać aby okres ten trwał do momentu bliżej nie określonego, tj. zawarcia umowy sprzedaży, który to moment może trwać latami wobec obstrukcji wynajmującego.

**III. Zgłaszane z ostrożności procesowej twierdzenie, że umowa najmu trwała w chwili zawarcia umowy.**

Niezależnie od powyższych argumentów, z ostrożności procesowej wskazujemy, że umowa najmu trwała w dniu podpisywania umowy sprzedaży. Umowa najmu z dnia XX.XX.199Xr. została zawarta na czas określony do dnia XX.XX.200Xr. Po tym okresie po myśli art. 674 k.c. najem został przedłużony. Za takim stanowiskiem przemawiają następujące względy:

**Po pierwsze,** postanowienia § 4 i § 11 umowy sprzedaży nieruchomości wskazują, że strony uznały, iż umowa najmu wygasła dopiero w momencie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

**Dowód:** akt notarialny umowa sprzedaży nieruchomości (w aktach sprawy)

**Po drugie,** w § 4 protokołu rokowań z dnia XX.XX.200X r. strony postanowiły, że z dniem podpisania umowy sprzedaży lokalu umowa najmu zostanie rozwiązana, co świadczy, że uważały, iż umowa najmu trwa nadal po dacie XX.XX.200X r.

**Dowód:** akt notarialny umowa sprzedaży nieruchomości (w aktach sprawy).

**Po trzecie,** skoro powód twierdzi, że nabyć lokal może tylko najemca należy wskazać, że powód traktował pozwanego jak najemcę, ponieważ dwukrotnie wzywał go celem podpisania protokołu rokowań i ustalenia terminu podpisania aktu notarialnego.

**Dowód:** wezwanie do podjęcia rokowań z dnia XX.XX.200X r. oraz z dnia XX.XX.200Xr.

**Po czwarte,** aż do dnia zawarcia umowy sprzedaży najemca płacił czynsz najmu stale w takiej samej wysokości, z czego należy wnioskować, że uważał umowę za obowiązującą.

**Dowód:** polecenie przelewu.

**Po piąte,** faktury wystawiane w imieniu właściciela w okresie od xxxx 200X r. do xxxx 200Xr. zawierały tytuł „czynsz za lokal użytkowy” co wskazuje, że pozwany był traktowany jak najemca.

**Dowód:** faktura nr XXX/X/XXXX/XXX, faktura nr XXX/X/XXXX/XXX

**Po szóste,** pozwany w dniu XX.XX.200X r. otrzymał od podmiotu administrującego w imieniu powoda lokalem Administracja sp. z o.o. zaświadczenie o niezaleganiu za czynsz i media. Fakt ten wskazuje, że pełnomocnik powoda traktował pozwanego jak najemcę.

**Dowód:** pismo z dnia XX.XX.200Xr.

W stanie faktycznym i prawnym sprawy powództwo zasługuje na oddalenie.

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo
- 2) wyciąg z KRS pozwanego,
- 3) pismo powoda z dnia XX.XX.200Xr.,
- 4) protokół rokowań z dnia XX.XX.200Xr.,
- 5) wezwanie do podjęcia rokowań z dnia XX.XX.200Xr.,
- 6) wezwanie do podjęcia rokowań z dnia XX.XX.200Xr.,
- 7) polecenie przelewu,
- 8) faktura nr XXX/X/XXXX/XXX,
- 9) faktura nr XXX/X/XXXX/XXX,
- 10) pismo z dnia XX.XX.200X r.,
- 11) spis kosztów.

Radca Prawny  
dr Bogusław Sołtys