

Kamień Pomorski, 10.10.2025 r.

Stanowisko w sprawie interpelacji

Radnej Moniki Kosińskiej z dnia 30 września 2025 r.

Działając jako Prezes Zarządu Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim (dalej KTBS), w związku z treścią interpelacji Pani Moniki Kosińskiej Radnej Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim, która przedmiotowo dotyczy umowy najmu gruntu z Panem Krzysztofem Malkiem, przedstawiam poniżej kwestie.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki komunalnej, wyposażonej w osobowość prawną i działającej na podstawie Kodeksu spółek handlowych.

Zgodnie z art. 201 § 1 Kodeksu spółek handlowych prowadzenie spraw spółki, w tym decydowanie o nawiązywaniu stosunków cywilnoprawnych, należy do wyłącznych kompetencji Zarządu spółki. Organy gminy – w tym Burmistrz Kamienia Pomorskiego i Rada Miejska – nie mają ustawowych uprawnień do ingerowania w te decyzje; uprawnienia właścicielskie gminy są wykonywane przez Burmistrza w ramach zgromadzenia wspólników.

W niniejszej sprawie dotychczasowa umowa najmu wygasła z upływem terminu, na jaki została zawarta, wobec czego stosunek najmu uległ zakończeniu. Zawarcie kolejnej umowy wymagałoby – zgodnie z art. 60 i 66 Kodeksu cywilnego – złożenia zgodnych oświadczeń woli obu stron, lecz po zakończeniu poprzedniego stosunku prawnego KTBS nie był zobowiązany do zawierania nowej umowy. Kluczowe znaczenie ma art. 353¹ Kodeksu cywilnego, ustanawiający zasadę swobody umów, zgodnie z którą strony mogą kształtować stosunek prawny według własnego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się ustawie, zasadom współżycia społecznego ani naturze stosunku prawnego. Wygaśnięcie umowy z upływem czasu, na jaki została zawarta, stanowiło naturalne i zgodne z prawem zakończenie stosunku najmu i nie rodziło po stronie KTBS obowiązku jego kontynuowania ani podejmowania negocjacji w tym kierunku. Tego rodzaju decyzja Zarządu spółki mieści się w granicach swobody decyzji właścicielskich i nie może być traktowana jako działanie sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w orzecznictwie, m.in. w uchwale SN z 6 marca 1992 r., III CZP 141/91, oraz w wyroku SN z 25 marca 2004 r., II CK 90/03, w których podkreślono, że brak kontynuacji stosunku prawnego po wygaśnięciu poprzedniej umowy, wynikający z autonomicznej decyzji właściciela, nie narusza zasad współżycia społecznego.

Podkreślam, że sprawa ta ma charakter wyłącznie cywilnoprawny i nie podlega rozpoznaniu w trybie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.).

Zgodnie z art. 1 pkt 1 k.p.a. postępowanie przed organami administracji publicznej dotyczy spraw indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco. Skargi kierowane na działalność organów spółki prawa handlowego nie stanowią spraw administracyjnych w rozumieniu tego przepisu. Ponadto, zgodnie z art. 2 k.p.a., Kodeks ten normuje postępowanie w sprawach skarg i wniosków (Dział VIII) przed organami państwowymi, organami jednostek samorządu terytorialnego oraz organami organizacji społecznych – a zatem nie obejmuje działalności spółek prawa handlowego takich jak KTBS. Organy gminy – w tym Burmistrz – nie prowadzą w takich przypadkach postępowań administracyjnych, lecz wykonują wobec spółki jedynie uprawnienia właścicielskie wynikające z art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), w ramach których mogą zwrócić się do Zarządu KTBS o przedstawienie informacji i wyjaśnień. Z takiej możliwości Burmistrz Kamienia Pomorskiego skorzystał – i już w dniu 19 maja 2025 r. Zarząd KTBS przekazał mu stosowne wyjaśnienia w odpowiedzi na skargę złożoną przez byłego najemcę, co pozwoliło organowi gminy zapoznać się ze wszystkimi istotnymi okolicznościami sprawy.

Z punktu widzenia Zarządu KTBS należy stanowczo podkreślić, że decyzje dotyczące zawierania, przedłużania lub odmowy zawarcia umów najmu lokali mieszczą się w wyłącznych kompetencjach Zarządu spółki, zgodnie z art. 201 § 1 Kodeksu spółek handlowych, który stanowi, że to Zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Organy gminy, w tym Burmistrz, nie są w tym zakresie właściwe – nie posiadają kompetencji do ingerowania w indywidualne decyzje dotyczące gospodarowania lokalami przez spółkę prawa handlowego. Właściciel (Gmina) może wykonywać swoje uprawnienia wobec spółki wyłącznie w formach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych, w szczególności poprzez uchwały zgromadzenia wspólników, natomiast nie w trybie administracyjnym ani w drodze żądań wobec Zarządu co do konkretnych decyzji najmu.

Reasumując, interpelacja Radnej Moniki Kosińskiej – w zakresie, w jakim sugeruje potrzebę ingerencji organów gminy w decyzje gospodarcze samodzielnej spółki prawa handlowego – jest bezzasadna i sprzeczna z podstawowymi zasadami ustrojowymi rozdziału kompetencji między gminą a podmiotami gospodarczymi. Formułowanie tego rodzaju oczekiwań wobec organów gminy może być odbierane jako próba ingerencji w autonomiczne decyzje Zarządu KTBS, co wykracza poza ustawowe uprawnienia radnego. Tego rodzaju działania, gdyby miały prowadzić do wymuszania określonych rozstrzygnięć, mogłyby rodzić odpowiedzialność prawną – w tym w świetle art. 231 § 1 Kodeksu karnego w razie wyrządzenia szkody – oraz podważałyby zasadę przejrzystości i praworządności funkcjonowania zarówno spółki, jak i organów gminy.

PREZES ZARZĄDU
Joanna Kronenberg
Joanna Kronenberg