

Projekt

z dnia 26 sierpnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH**

z dnia 11 września 2013 r.

w sprawie załatwienia skargi z dnia 17 czerwca 2013 roku na działalność Burmistrza Krapkowice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) , w związku z art.229 pkt.3 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 267), po rozpatrzeniu skargi na działalność Burmistrza Krapkowic i stanowiska Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Krapkowicach względem tej skargi, Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje :

§ 1. Powyższa skarga jako nieuzasadniona z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały podlega odmownemu załatwieniu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Krapkowicach, zobowiązując go do przesłania skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem .

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach .

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Witold Rożałowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 11 września 2013 r.

w sprawie załatwienia skargi z dnia 17.06.2013r. na działalność Burmistrza Krapkowic

Uzasadnienie

Gmina Krapkowice, w imieniu której działał Burmistrz Krapkowic oraz skarżący, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą VERONA w dniu 1 marca 2011 r. zawarli umowę dzierżawy, której przedmiotem było wydzierżawienie przez Gminę Krapkowice skarżącemu części działki o powierzchni 52m², dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Strzelcach Opolskich księga wieczysta o numerze 50996.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 września 2013 roku. Zgodnie z § 4 ust. 2 w/w umowy, wydzierżawiający był uprawniony do wypowiedzenia umowy z innych powodów niż wymienione w § 4 ust. 1 tej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Na podstawie § 4 ust. 3 dzierżawca w razie rozwiązania umowy dzierżawy zobowiązany był do wydania przedmiotu dzierżawy, nie później niż w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.

Gmina Krapkowice pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. na podstawie § 4 ust. 2 umowy z dnia 1 marca 2011 r. wypowiedziała skarżącemu przedmiotową umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2013 roku. Zgodnie z umową skarżący winien zwrócić Gminie dzierżawioną nieruchomość najpóźniej w dniu 14 lutego 2013 roku. W odpowiedzi skarżący pismem z dnia 30 stycznia 2013 r. odmówił wydania nieruchomości zarzucając bezskuteczność złożonego wypowiedzenia, z uwagi na brak podania przyczyny wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

Gmina Krapkowice w odpowiedzi na pismo skarżącego z dnia 30 stycznia 2013 r. uzupełniła wypowiedzenie z dnia 19 grudnia 2012 r. podając jego przyczynę, tj. przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na miejsca parkingowe. Skarżący nie wydał jednak Gminie nieruchomości. Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r. podtrzymał dotychczasową argumentację, odmawiając wydania nieruchomości.

W związku z powyższym Gmina Krapkowice pismem z dnia 8 maja 2013 r. wezwała skarżącego do wydania jej przedmiotowej nieruchomości w trybie natychmiastowym. Skarżący pismem z dnia 20 maja 2013 r. podtrzymał swoje stanowisko dotyczące odmowy wydania Gminie jej nieruchomości.

Z przedstawionego powyżej stanu faktycznego sprawy wynika, iż skarżący nie wydał Gminie Krapkowice przedmiotu dzierżawy, powołując się na bezskuteczność złożonego względem niego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę z innych powodów niż określone w § 4 ust.1. Zapis ten w momencie zawierania umowy przez skarżącego został zaakceptowany i tym samym był obowiązujący. Gmina Krapkowice mogła zatem z niego skorzystać. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., sygn. akt III CZP 92/06 oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r. sygn. akt II CSK 587/10: *Postanowienie umowy najmu, zawartej na czas określony, przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z "ważnych przyczyn" mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony.* Pomimo, iż powyższe orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczą umowy najmu, to na podstawie art. 694 Kodeksu cywilnego mają one w pełni zastosowanie do umowy dzierżawy.

Kwestią wymagającą rozważenia jest, czy w piśmie z dnia 19 grudnia 2012 r. koniecznym było podanie przez Gminę Krapkowice przyczyny wypowiedzenia oraz jakie skutki pociąga za sobą zaniechanie wskazania takiej przyczyny.

Mocą § 4 ust. 2 umowy dzierżawy Gmina uprawniona była do wypowiedzenia umowy z przyczyn innych niż nieopłacanie czynszu przez dzierżawcę, oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę bez zgody wydzierżawiającego osobom trzecim, czy wreszcie używanie przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę w sposób niezgodny z umową. Zapis § 4 ust. 2 umowy posługuje się ogólnym sformułowaniem „innych powodów” co z jednej strony sugeruje, że powód taki właściwie powinien dzierżawcy zostać wskazany, jednakże z drugiej daje wydzierżawiającemu nieograniczone co do czasu i przyczyny prawo wypowiedzenia umowy, bez prawa dzierżawcy do kwestionowania tegoż wypowiedzenia (z wyłączeniem przypadku, w którym podana w wypowiedzeniu przyczyna byłaby fikcyjna).

Nawet więc jeżeli w piśmie z dnia 19 grudnia 2012 r. Gmina Krapkowice nie podała przyczyny wypowiedzenia to wypowiedzenie takie należy uznać za skuteczne, bowiem w późniejszym czasie dzierżawca został poinformowany o przyczynie wypowiedzenia. Przy założeniu więc, że termin wypowiedzenia rozpoczął swój bieg od daty przedstawienia dzierżawcy przyczyny wypowiedzenia (pismo Gminy Krapkowice z dnia 14 lutego 2013 r.), to jednomiesięczny okres wypowiedzenia – liczony od daty otrzymania tegoż pisma przez skarżącego tj. od dnia 18 lutego 2013 r. – upłynął skutecznie w dniu 18 marca 2013 r. Od tegoż dnia rozpoczął bieg 14-dniowy termin na dokonanie zwrotu dzierżawionej nieruchomości Gminie Krapkowice.

Tym samym Gmina Krapkowice dokonała skutecznego wypowiedzenia łączącej ją ze skarżącym umowy dzierżawy.

Projekt uchwały sporządziła Elżbieta Skiba Kierownik Biura Rady Miejskiej

Projekt uchwały uzgodniono z radcą prawnym .