

**UCHWAŁA NR XXI/348/2013
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 uchwała, 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 XXI/348/2013
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.