

## Odpowiedzi na pytania w związku ze skargą z dnia 28 grudnia 2020 roku

1. Wójt gminy na posiedzeniu komisji zadeklarował, że można poczekać do końca umowy dzierżawy wycofując się z wypowiedzenia dzierżawy. Co jest wiążące, czy ustna deklaracja, że można poczekać do końca umowy, czy pisemne wypowiedzenie umowy?

### Odp.:

Umowa dzierżawy z dnia 31.08.2018 roku (dalej „Umowa”) została zawarta pomiędzy Gminą Grunwald, a Panem Dariuszem Borkowskim, w związku z czym to właśnie te podmioty są stronami Umowy. Uczestnicy posiedzenia komisji nie są stronami Umowy, dlatego deklaracja złożona na posiedzeniu nie jest wiążąca. Jednocześnie warto zwrócić uwagę, iż w przypadku przychylenia się do stanowiska wyrażonego w piśmie z dnia 2.11.2020 r., że zapis na podstawie którego dokonano wypowiedzenia jest nieważny, wypowiedzenie ze strony Gminy Grunwald należy uznać za nieskuteczne.

2. Czy nie powinien wskazany zostać powód wypowiedzenia?

### Odp.:

Zgodnie z art. 673 § 3 w zw. z 694 Kodeksu Cywilnego (dalej „KC”) w przypadku umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony (jak w przedmiotowej sprawie) strony mogą dokonać wypowiedzenia umowy w wypadkach określonych w umowie. W Umowie w § 6 znajduje się zapis o treści – „Dzierżawca i wydzierżawiający mogą rozwiązać umowę po uprzednim 6-cio miesięcznym wypowiedzeniu”. Nie przewidziano wypadków w jakich strony mogą wypowiedzieć umowę, w związku z tym niemożliwym było wskazanie powodów wypowiedzenia Umowy.

3. Dzierżawca złożył zapytanie do wójta pisemnie w sprawie dzierżawy w dniu 02.11.2020r. i nie otrzymał odpowiedzi. Czy brak odpowiedzi powoduje zatrzymanie terminu wypowiedzenia (biegu sprawy)?

### Odp.:

Brak odpowiedzi nie powoduje wstrzymania terminu wypowiedzenia. Jednocześnie w związku z wątpliwościami w zakresie interpretacji ww. § 6 Umowy w związku z art. 673 § 3 w zw. z 694 KC i stanowiskiem Wójta wyrażonym w dniu 16 grudnia 2020 roku można potraktować wypowiedzenie jako nieskuteczne, czyli tak jakby w ogóle nie zostało złożone. Zasadnym jest poinformowanie Pana Dariusza Borkowskiego o tym fakcie.

4. Jeżeli dzierżawca złoży podanie o wydłużenie okresu dzierżawy to czy wniosek nie powinien być przedstawiona Radzie Gminy, która może podjąć decyzję?

### Odp.:

Rada Gminy jest upoważniona do zajęcia stanowiska w formie uchwały w przypadku zawierania kolejnej umowy. W przypadku braku woli zawierania kolejnej umowy przez którąkolwiek ze stron brak umocowania Rady Gminy do podejmowania uchwały.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.j dalej „USG”) gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat **strony zawierają kolejne umowy**, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, to do czasu określenia zasad wydzierżawiania tej nieruchomości, wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady

gminy. W przypadku braku woli zawarcia kolejnej umowy ze strony Wójta powyższy zapis nie znajdzie zastosowania. W orzecznictwie sądowym na kanwie ww. regulacji wskazuje się, że art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a USG jest wyjątkiem od zasady z art. 30 ust. 2 pkt 3 USG, że to organ wykonawczy (Wójt) gospodaruje mieniem komunalnym. Jak się podkreśla, wyjątki muszą być interpretowane w sposób ścisły (por. np. wyrok WSA w Szczecinie z 13.4.2011 r., II SA/Sz 246/11).