

**UCHWAŁA NR LXIX/990/2023
RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi pani [Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miasta] na dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po przeanalizowaniu skargi wniesionej przez panią ██████████* na dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu stwierdza się, że skarga jest zasadna.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarżyński

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miasta.*

Uzasadnienie

Dnia 26 września 2023 r. do Rady Miasta Kalisza wpłynęła skarga pani [REDAKTOWANE]* na dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu dotycząca dzierżawy gruntów przy ulicy [REDAKTOWANE]*.

W toku procedowania skargi przez Zespół Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kalisza ustalono, jak niżej.

Skarżąca na podstawie umów zawartych z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych w Kaliszu wynajmuje lokal przy ulicy [REDAKTOWANE]* oraz posiada umowę dzierżawy ogródka przydomowego. Przedmiotowa skarga dotyczy umowy dzierżawy przydomowego ogródka, o powierzchni 338m². Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez Skarżącą zgłaszała ona nieprawidłowości użytkowania działki przez panią [REDAKTOWANE]*, która posiada umowę dzierżawy gruntu przylegającego do działki Skarżącej. Na podnoszone nieprawidłowości składają się: zajmowanie części ogródka Skarżącej a dokładnie 75m² oraz zaśmiecanie działki. Niniejsze nieprawidłowości były wielokrotnie zgłaszane Administracji MZBM, jednakże MZBM nie podjął w tym zakresie stosownych kroków. Pani [REDAKTOWANE]* powołuje się, iż działka (sporne 75m²) została jej przekazana przez sąsiadkę. Nie znajduje to jednak potwierdzenia w powszechnie obowiązujących przepisach a także ze stosunku powstałego pomiędzy MZBM a Skarżącą, gdyż umowa zawarta pomiędzy tymi podmiotami wskazuje wprost, iż przedmiotem umowy dzierżawy jest 338m². Słusznie podnosi Skarżąca, iż dzierżawca bez zgody MZBM nie ma prawa odstępować osobom trzecim swoich praw do całości lub części przedmiotu dzierżawy ani odpłatnie, ani bezpłatnie. Tłumaczenie zatem Pani [REDAKTOWANE]*, iż dostała sporne 75m² jest bezpodstawne, a ponadto nie znajduje odzwierciedlenia w zawartej w okresie późniejszym umowy dzierżawy ze Skarżącą, której przedmiotem jest 338m².

Zgodnie z art. 693 KC „przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz”. Idąc dalej z aktualnym brzmieniem przepisów art. 696 KC „dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego”. Mając na uwadze głównie drugi z powołanych przepisów nasuwa się wniosek, iż Skarżąca nie jest w stanie wykonywać swojego prawa na 75m², ponieważ są one bezpodstawnie zajmowane przez sąsiadkę nie posiadającą żadnego tytułu prawnego do tej części gruntu, zatem jest to działanie bezprawne. Zgodnie z § 4 umowy dzierżawy z dnia 30 czerwca 2022r., „(...) dzierżawca obowiązuje się utrzymać w należytej kulturze ogrodniczej a mianowicie: w okresie jesiennym usunąć wszelkiego rodzaju chwasty, zasilić ziemię i przekopać; po opadnięciu liści oczyścić drzewa ze szkodników jak również mszycy krwistej, tarczówki, sumii owocowych i sprzętów w których zimują młode gąsienice; w miesiącu lutym każdego roku dokonać cięcia i formowania drzew i prześwietlić korony co wpłynie na uszlachetnienie drzew” – mając na uwadze powyższy zapis wskazać trzeba, iż Skarżąca ma ograniczone możliwości wywiązać się z niniejszego postanowienia bowiem nie może swobodnie dysponować przekazanym jej w dzierżawę gruntem. Na dzierżawcy spoczywają, w porównaniu z najemcą, dalej idące obowiązki bowiem dzierżawca obowiązany jest do zachowania wymogów prawidłowej gospodarki przy wykonywaniu swego prawa. Podnosi się, że wymagania prawidłowej gospodarki muszą być formułowane z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku, a nie wyłącznie abstrakcyjnie.

Odwołać należy się także do regulacji art. 342 KC a mianowicie, iż „nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze”. Samowolne naruszenie posiadania jest zachowaniem bezprawnym, a tym samym można je uznać za czyn niedozwolony (art. 415 KC). Zakaz ten dotyczy każdego posiadania w tym posiadania samoistnego a także posiadania zależnego. Stanowisko to znalazło swój wyraz w wyroku z 30.10.2013 roku (I ACa 393/13), w którym Sąd Apelacyjny w Szczecinie uznał, że treść art. 342 KC wprowadza bezwzględny zakaz naruszania posiadania. Odnosi się on do każdego posiadania, bez względu na jego szczególne cechy.

Mając na uwadze powyższe trzeba się przychylić do stanowiska Skarżącej i uznać skargę za zasadną. Niewątpliwym jest fakt bezumownego naruszania części działki należącej do Skarżącej. Zajmowanie przez nią części „nieswojej” działki jest działaniem bezprawnym zasługującym na podjęcie odpowiedniego działania, aby stan bezprawności usunąć, w możliwie polubowny sposób.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu winien podjąć stosowne kroki mające na celu rozwiązanie powstałego sporu. Rozwiązaniem optymalnym wydaje się przywrócenie stanu wynikającego z zawartych umów. Skarżącej zgodnie z umową przysługuje 338m² i taki też metraż powinna mieć zagwarantowany, bez jakichkolwiek naruszeń.

Skarga jest zasadna bowiem MZBM nie podjął żadnych kategorycznych kroków mających na celu rozwiązanie zaistniałego sporu, przyjął bierne stanowisko. MZBM jako właściciel nieruchomości winien dążyć do polubownego rozwiązania sprawy, kierując się w tym postanowieniami umów tj. ich zakresem podmiotowym i przedmiotowym.

Mając powyższe na uwadze, stwierdza się, że skarga jest zasadna.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia skargi na działalność wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych z wyjątkiem spraw określonych w art. 229 pkt 2 tej ustawy jest rada gminy.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

*Wiceprzewodnicząca
Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Kalisza
/.../
Agnieszka Konieczna*

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miasta.*