



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Gminy Stara Kamienica Nr X/72/11 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad najmu lokali oraz zasad polityki czynszowej w mieszkaniowych zasobach Gminy Stara Kamienica.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Gminy Stara Kamienica Nr X/72/11 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad najmu lokali oraz zasad polityki czynszowej w mieszkaniowych zasobach Gminy Stara Kamienica.

Uzasadnienie

Rada Gminy Stara Kamienica podjęła na sesji w dniu 30 czerwca 2011 roku uchwałę Nr X/72/11 w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad najmu lokali oraz zasad polityki czynszowej w mieszkaniowych zasobach Gminy Stara Kamienica.

Uchwała wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 8 lipca 2011 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził jej podjęcie z istotnym naruszeniem art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, art. 11 ust. 1 i art. 25 ust 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm).

W § 1 przedmiotowej uchwały, postanowiono:

„W § 1 w ust. 2 uchwały nr III/9/10 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 21 grudnia 2010 r. w sprawie zasad najmu lokali oraz zasad polityki czynszowej w mieszkaniowych zasobach Gminy Stara Kamienica wprowadzonej do uchwały nr XIII/76/03 z dnia 29 września 2003 r. ze zmianą uchwały nr XV/87/03 z dnia 28.11.2003 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) Wykreśla się z zasobu mieszkaniowego gminy lokal socjalny, znajdujący się w budynku:

- Stara Kamienica 147/4.”

Zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Przepis art. 22 ustawy stanowi jedynie, że z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Z przepisu tego nie wynika, by czynność wykreślenia z zasobu mieszkaniowego lokalu socjalnego wymagała uchwały rady gminy, a gdy taka forma działania organu gminy jest wymagana ustawa wyraźnie o tym stanowi. Tak np. czyni przepis art. 20 ust. 3 ustawy pozwalając radzie gminy wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt IV SA/Wr 540/06, Dz. Urz. Doln. 2007/140/1841).

Trzeba zatem zauważyć, że gdyby intencją ustawodawcy było przyznanie radzie gminy kompetencji do podjęcia uchwały na podstawie art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, to uczyniłby to w wyraźny sposób, tak jak w art. 20 ust. 3 tej ustawy, który upoważnia radę gminy do wydzielenia w zasobie mieszkaniowym lokali

przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy. Analogiczny pogląd na niniejszą kwestię został wyrażony w Wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 3 września 2009 roku IV SA/Wr 7/09.

Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że omawiana uchwała dokonuje korekty zapisu uchwały III/9/10 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 21 grudnia 2003 roku, która wydzieliła z zasobu mieszkaniowego lokal socjalny położony w Starej Kamienicy 147/4. Z kolei uchwała Nr X/72/11 pozbawiła wyżej wymieniony lokal charakter lokalu socjalnego. Niniejsze czynności stanowią niewątpliwie wyraz gospodarowania mieniem komunalnym. Tak więc do decydowania o tym czy dany lokal ma charakter lokalu mieszkalnego czy socjalnego uprawniony jest wyłącznie wójt.

Mając na względzie powyższe należy stwierdzić, że wykreślenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych zgodnie z obowiązującym prawem należy do szeroko pojętych kompetencji organu wykonawczego, nie zaś do kompetencji rady gminy. Rada Gminy Stara Kamienica podejmując przedmiotową uchwałę przekroczyła swoje upoważnienie, a tym samym w sposób istotny naruszyła prawo, czego skutkiem musiało być stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały.

Organ Nadzoru pragnie również zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 26 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, organem stanowiącym w gminie jest rada gminy, a wójt jest organem wykonawczym. Ustawa o samorządzie gminnym ustanawia w art. 18 ust. 1 zasadę domniemania kompetencji rady gminy w sprawach pozostających w zakresie działania gminy, jednakowoż zapis ten nie upoważnia organu stanowiącego do ingerowania w zadania zastrzeżone dla organu wykonawczego gminy. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Oznacza to, że wyłączna kompetencja do gospodarowania mieniem komunalnym, w tym mieszkaniem komunalnym, przysługuje organowi wykonawczemu gminy. Domniemanie działania rady gminy z art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wyłącza nie tylko przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, lecz podobne unormowanie zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na kompetencje organu wykonawczego w sprawach z zakresie gospodarki nieruchomościami wskazuje bowiem przepis art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym przepis ten stosuje się także do czynności prawnych lub czynności procesowych podejmowanych na rzecz lub w interesie jednostek samorządu terytorialnego (art. 11a ustawy), jak również art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wskazuje, iż gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Odnosząc się do zagadnienia wykreślenia z mieszkaniowego zasobu lokalu socjalnego, ponownie podkreślić należy, iż w zakresie tym nie można domniemywać właściwości rady gminy. W przypadkach, gdy ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi ogólnie o działaniach gminy w tej materii chodzi więc o kompetencje organu wykonawczego, natomiast uprawnienia organu stanowiącego muszą wynikać wprost z przepisu ustawy. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 24 listopada 2008 r., IV SA/GI 732/08; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 grudnia 2006 r., IV SA/Wr 540/06).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem Organu Nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wicewojewoda Dolnośląski

Iłona Antoniszyn - Klik