



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 9 maja 2018 r.

Poz. 2128

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.186.2018 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) stwierdzam nieważność załącznika do uchwały **Nr XXIX/222/18 Rady Gminy Dubeninki z dnia 28 marca 2018 r.**, w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018-2022”, w części dotyczącej: § 7 ust. 1 pkt 10 i pkt 11.

Uzasadnienie

Rada Gminy Dubeninki, na sesji w dniu 28 marca 2018 r., uchwałą, o której mowa na wstępie, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uchwaliła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do uchwały, zwany w dalszej części Programem.

W Rozdziale V Programu – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w § 7 ust. 1, Rada Gminy ustalając zasady polityki czynszowej na terenie Gminy postanowiła, iż czynsz najmu płacony jest do końca miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez gminę rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę (pkt 10) oraz iż wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na piśmie, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (pkt 11).

Odnosząc się do treści § 7 ust. 1 pkt 11 Programu, należy wskazać, iż zgodnie z art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wskazana wyżej modyfikacja art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi istotne naruszenie prawa, polegające odpowiednio, na pominięciu możliwości wydłużenia okresu wypowiedzenia w umowie oraz wkroczeniu w kompetencje wójta, jako organu upoważnionego do zawierania umów.

Należy bowiem wskazać, iż ustawodawca formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego, przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nieobjętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Wynika stąd niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na powtarzaniu bądź modyfikacji norm prawnych o charakterze powszechnie obowiązującym.

Przedstawione stanowisko znajduje odzwierciedlenie w utrwalonej linii orzeczniczej, uznającej za niedopuszczalne powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikację (por. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2003 r., sygn. II SA/Ka 1831/02, wyrok NSA z dnia 19 sierpnia 2002 r., sygn. II SA/Ka 508/02). Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 października 1999 r. (sygn. II SA/Wr 1179/90) uznał, że "uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego nie może regulować jeszcze raz tego, co zostało zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, jest nieważna. Trzeba bowiem liczyć

się z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy."

W wyżej powołanym § 7 ust. 1 pkt 10 Programu, Rada Gminy ustaliła sposób płatności czynszu najmu, wprowadzając co prawda możliwość odmiennego sposobu jego regulacji przez strony.

W ocenie organu nadzoru, przysługująca Radzie Gminy kompetencja do określenia zasad polityki czynszowej, w ramach uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie daje możliwości określenia elementów umów, którym w istocie jest wyżej powołane postanowienie. Wprowadzenie w kwestionowanym postanowieniu zapisu: „z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę”, nie zmienia tego, iż regulacja ta stanowi element umowy.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do właściwości wójta. Ustawodawca sam określił zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy, wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres właściwości organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym, czyli de facto, wykonywanie niniejszej uchwały i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, ustawodawca powierzył wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi).

Zdaniem organu nadzoru powyższe oznacza, że Rada Gminy Dubeninki, określając zasady polityki czynszowej gminy, nie jest władna do stanowienia o konkretnym sposobie postępowania Wójta w zakresie zawierania przez niego umów najmu, określania ich warunków.

Rada gminy nie może zatem regulować treści stosunku najmu, w zakresie których przepisy prawa powszechnie obowiązującego rangi ustawowej dopuszczają swobodę w ich kształtowaniu stronom umowy najmu (WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 2 czerwca 2006 r., IV SA/Wr 596/05). Należy wskazać również na stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który w wyroku z dnia 15 marca 2007 r. sygn. akt: II SA/Wr 745/06, stwierdził iż: „Narusza prawo nie tylko akt prawa miejscowego, który wykracza poza upoważnienie zawarte w delegacji ustawowej, ale również taki, który zawiera ustalenia w kwestiach ustawowo przekazanych do regulacji umownej.” Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki