



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

12.11.2013
NK/BRM

NK-3.4131.577.2013.AB

Szczecin, dnia listopada 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645)

stwierdzam nieważność

§3 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/287/2013 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 11 października 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej oraz za korzystanie z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej administrowanych przez ChZNK.

Uzasadnienie

W dniu 11 października 2013 r. Rada Miejska w Choszcznie podjęła uchwałę Nr XXXIV/287/2013 w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej oraz za korzystanie z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej administrowanych przez ChZNK.

Jako materialnoprawną podstawę jej podjęcia Rada przywołała art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), zgodnie z którym, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego postanawiają o wysokości cen i opłat albo o sposobie ustalania cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej oraz za korzystanie z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej jednostek samorządu terytorialnego. Niewątpliwie, upoważnienie wynikające z cyt. unormowania przyznaje radzie gminy kompetencję do ustalania cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej oraz za korzystanie z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, w ramach której mieści się uprawnienie do określenia stawek czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych mieszczących się w tego rodzaju obiektach.

Należy jednak podkreślić, że w każdym przypadku, w którym określony organ administracji publicznej wydaje akt prawa, zobligowany jest działać w granicach ustawowego upoważnienia. Ponadto, co równie istotne, winien czynić to z uwzględnieniem i poszanowaniem norm wynikających z innych przepisów powszechnie obowiązujących, zawartych w aktach wyższego rzędu.



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70 – 502 Szczecin
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

Rada Miejska w Choszcznie, ustalając w §3 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/287/2012 „należność odszkodowawczą za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o których mowa w §1 stanowiących własność Gminy Choszczno, w wysokości stawek określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały podwyższoną o 200 %”, działała – zdaniem organu nadzoru – z naruszeniem wskazanych wyżej reguł, czego dowodzi przedstawiona poniżej argumentacja.

Bez wątpienia jedną z umów, w oparciu o którą możliwe jest władztwo nad rzeczą, jest umowa najmu, której istotę regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). O tym, że nieruchomość stanowiąca własność jednostki samorządu terytorialnego może zostać oddana w najem, potwierdza brzmienie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zgodnie z art. 659 §1 kc *przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz*. A zatem, czynsz jest elementem stosunku najmu - świadczeniem najemcy wobec wynajmującego. Po upływie okresu, na jaki najem został zawarty, najemca jest zobowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym (art. 675 §1 kc). W przypadku natomiast, gdy najemca, mimo ustania umowy, nie wydaje wynajmującemu jej przedmiotu, to zgodnie z unormowaniami powołanej ustawy wynajmującemu przysługują dwa rodzaje roszczeń – po pierwsze określone w art. 471 kc roszczenie o odszkodowanie z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, po drugie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, którego można domagać się w oparciu o art. 224 – 225 kc. Są to dwa odrębne roszczenia, z których skorzystanie przez uprawniony podmiot rodzi różne konsekwencje prawne, co potwierdza Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 863/12. W orzeczeniu tym zwrócono także uwagę, że sformułowanie „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu” zawiera w sobie wewnętrzną sprzeczność, ponieważ odszkodowanie może być dochodzone z tytułu niewykonania umowy, z kolei, za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje wynagrodzenie, które wszakże nie ma charakteru odszkodowawczego.

Istotne przy tym jest to, że wysokość odszkodowania i wynagrodzenia, o których mowa wyżej, nie może zostać z góry określona w sposób arbitralny, tak jak to uczyniła Rada Miejska w Choszcznie w kwestionowanym przepisie badanej uchwały. Jak stwierdził WSA w Krakowie w wyroku z dnia 15 października 2010 roku wydanym w sprawie I SA/Kr 1238/10, przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 kc od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Nie można wobec tego przyjąć za uzasadnione określenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości czynszu powiększonej o 200 %, tak jak to uczyniła Rada w §3 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/287/2013. Wysokość odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy

w związku z niewydanieniem nieruchomości może być natomiast dochodzona w wysokości odpowiadającej rozmiarowi poniesionej szkody. Występując zatem z tego rodzaju roszczeniem, należy udowodnić, że niezwrócenie przedmiotu najmu w wymaganym terminie spowodowało wystąpienie szkody w określonej wysokości. W tym kontekście, przywołane postanowienie uchwały również należy uznać za wadliwe.

O jego niezgodności z prawem przesądza także okoliczność, iż ww. roszczenia są uprawnieniami, nie zaś obowiązkami. Decyzja zatem w tym zakresie, należy do wynajmującego jako strony umowy, a więc burmistrza, który – co należy dodatkowo zaakcentować – jest organem upoważnionym do gospodarowania mieniem gminny, w tym wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za udostępnianie nieruchomości i ich windykacją (art. 23 ust. 1 w zw. z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności §3 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/287/2013 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 11 października 2013 r. *w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej oraz za korzystanie z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej administrowanych przez ChZNK*, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę (w 2 egzemplarzach) wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Choszcznie,
2. a/a.