



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 30 maja 2012 r.

NK.4.4131.183.2012.AB

W P Ł Y N E K O
Rada Miejska w Choszczynie
01.06.2012
L.dz. 304 ilość załączników
podpis

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz.1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281, Nr 49, poz. 887)

stwierdzam nieważność

§ 1 ust. 5 uchwały Nr XIX/173/2012 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 25 kwietnia 2012 r. zmieniającej uchwałę nr XIII/168/2007 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczyno oraz udzielania pomocy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków choszczeńskiej wspólnoty samorządowej w zakresie wyrazów „Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 miesiące”.

Uzasadnienie

W dniu 25 kwietnia 2012 r. Rada Miejska w Choszczynie podjęła uchwałę Nr XIX/173/2012 zmieniającą uchwałę nr XIII/168/2007 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczyno oraz udzielania pomocy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków choszczeńskiej wspólnoty samorządowej.

Przedmiotowy akt został doręczony organowi nadzoru w dniu 30 kwietnia 2012 r. Pismem z dnia 22 maja 2012 r., znak NK-4.4131. 183.2012.AB, Rada Miejska w Choszczynie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania nadzorczego w odniesieniu do ww. aktu.

W niniejszej sprawie w pierwszej kolejności wskazać należy, że wojewoda jako organ nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego podejmuje określone

czynności tylko w tych przypadkach, w których ustawodawca przewidział możliwość ingerencji nadzorczej. Jednym z przepisów przyznających kompetencję w tym zakresie jest art. 91 ustawy o samorządzie gminnym, na mocy którego organ nadzoru jest upoważniony do stwierdzenia nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia. Z kolei, w art. 91 ust. 4 ww. ustawy wskazano, że *w przypadku nieistotnego naruszenia prawa organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwały lub zarządzenia, ograniczając się do wskazania, iż uchwałę lub zarządzenie wydano z naruszeniem prawa.* Z powyższego wnosić należy, że stwierdzenie nieważności aktu organu gminy ma miejsce wówczas, gdy akt ten w sposób istotny narusza obowiązujące przepisy prawa.

W związku z tym, iż pojęcie „istotnego naruszenia” prawa nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane, koniecznym jest odwołanie się do utrwalonego w orzecznictwie sądowoadministracyjnym poglądu, zgodnie z którym pojęcie to obejmuje swym zakresem naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania aktów przez organy gminy, naruszenie podstawy prawnej ich podjęcia, naruszenie przepisów prawa ustrojowego i prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów dotyczących procedury ich podejmowania (por. wyroki WSA we Wrocławiu z dnia 15 marca 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 521/06, WSA w Olsztynie z dnia 15 listopada 2011 r., sygn. akt II SA/Ol 751/11, WSA w Łodzi z dnia 7 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Łd 278/11, NSA z dnia 11 lutego 1998 r., sygn. akt II SA/Wr 1459/97).

Badając zgodność z prawem uchwały Nr XIX/173/2012 Rady Miejskiej w Choszcznie stwierdzono, że stoi ona w sprzeczności z przepisem art. 25 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Rada, uchwalając ww. akt, jako materialnoprawną podstawę wskazała z kolei art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, zgodnie z którym *rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Z brzmienia cyt. przepisu niewątpliwie wynika upoważnienie dla Rady Miejskiej w Choszcznie do wydania aktu prawa miejscowego regulującego określone w nim kwestie.

W niniejszej sprawie jednak podkreślić należy, że realizując wskazaną w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego kompetencję Rada zobowiązana jest przestrzegać norm wynikających z aktów powszechnie obowiązującego prawa, w tym, w szczególności przywołanej wyżej ustawy. Ustawodawca, regulując w niej kwestie związane z najmem pomieszczeń tymczasowych, wskazał jednoznacznie w art. 25 b, że *umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.* Tymczasem, Rada Miejska w Choszcznie w § 1 ust. 5 uchwały Nr XIX/173/2012 postanowiła zmienić § 6 uchwały Nr XIII/168/2007, w ten sposób, że dodała do niego m.in. ust. 7, który w pierwszym zdaniu

stanowi, że „umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 miesiące (...)”. Tym samym, Rada w sposób nieuprawniony zmodyfikowała brzmienie przepisu ustawowego, ograniczając okres, na jaki zawarta może zostać umowa najmu pomieszczenia tymczasowego do dwóch miesięcy, podczas gdy z woli ustawodawcy okres ten może wynosić maksymalnie 6 miesięcy. Postanowienia aktów prawa miejscowego regulujące w sposób odmienny kwestie, które zostały już unormowane w aktach wyższego rzędu, zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, uznać należy za istotnie naruszające prawo (por. wyrok WSA w Opolu z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Op 83/08, wyrok NSA z dnia 30 września 2009 r., sygn. akt II OSK 1077/09).

Jednocześnie, podkreślenia w tym miejscu wymaga to, iż organem upoważnionym do zawierania i przedłużania umów najmu jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Ustalenie zatem przez radę gminy w uchwale podjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego krótszego okresu, na jaki organ wykonawczy jednostki ma prawo zawrzeć umowę najmu pomieszczenia tymczasowego – niż wynika to z przepisu ustawy, stanowi nieuzasadnione ograniczenie jego uprawnień, w szczególności kompetencji do gospodarowania mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym).

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności § 1 ust. 5 uchwały Nr XIX/173/2012 Rady Miejskiej w Choszcznie zmieniającej uchwałę nr XIII/168/2007 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno oraz udzielania pomocy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków choszczeńskiej wspólnoty samorządowej w zakresie wyrazów „Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 miesiące” jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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



w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Mićko
Ryszard Mićko
VICEWOJEWODA

Otrzymują:

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