

Białystok, 2 lipca 2011 r.

NK-II.4131.2.94.2011.ZCH

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, 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 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113 i Nr 134, poz. 777)

stwierdzam nieważność

§ 19 ust. 9 i 10 oraz § 31 ust. 1 w części: „w wysokości dziesięciokrotności miesięcznego czynszu” załącznika do uchwały Nr XI/91/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki.

UZASADNIENIE

W dniu 21 czerwca 2011 r. Rada Miejska w Suwałkach podjęła uchwałę Nr XI/91/w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki, która w dniu 29 czerwca 2011 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż część zapisów wskazanej wyżej uchwały zostało podjętych z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 1 lipca 2011 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia ich nieważności.

Rada Miejska w Suwałkach mocą postanowień § 19 ust. 9 i 10 załącznika do kwestionowanej uchwały określiła, iż członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, za udział w posiedzeniu oraz pracę w terenie otrzymują dietę.

W ocenie organu nadzoru taka regulacja narusza dyspozycję normy prawnej art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Tym samym organ stanowiący gminy posiada wyłącznie kompetencję do uregulowania kwestii wynikających z delegacji ustawowej, która nie daje podstaw do określania wynagrodzenia/diety członkom społecznej komisji mieszkaniowej za udział w jej pracach. Takie stanowisko organu nadzoru znajduje poparcie w obowiązującej linii orzecznictwa sądów administracyjnych: *„bez względu na użytą nazwę chodzi o formę wynagrodzenia za pracę, która – z racji swojego społecznego charakteru – zgodnie z powszechnie uznanym znaczeniem tego słowa – jest świadczona bezinteresownie (honorowo) (...). Normy kompetencyjne nie można domniemywać, nie można jej konstruować. Norma kompetencyjna dla określonego organu musi być wyraźnie określona. Wymaga tego zasada demokratycznego państwa prawnego i zasada legalizmu. Powyższe oznacza, że ustalenie wynagrodzenia za udział w pracach komisji mieszkaniowej byłoby możliwe tylko pod warunkiem istnienia regulacji prawnej ustalającej kompetencyjne, materialne i procesowe podstawy przyznawania”* (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27.10.2010 r., sygn. akt IV SA/Wr 322/10).

Postępowanie nadzorcze wykazało również, iż Rada Miejska w § 31 ust. 1 załącznika do badanej uchwały, uregulowała zagadnienie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, określając jej wysokość w formie dziesięciokrotności miesięcznego czynszu.

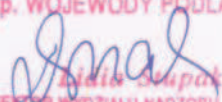
Organ nadzoru podziela stanowisko przytoczone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 29.04.2009 r. (sygn. akt IV SA/Wr 77/09), iż *„powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie uprawniają rady gminy do regulowania w drodze uchwały kwestii wysokości kaucji zabezpieczającej. Wniosku takiego nie da się bowiem wywieść z treści przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Żaden z nich nie daje podstaw do przyjęcia tezy, iż możliwe jest ustalenie, w ramach aktu o charakterze generalnym, wysokości kaucji zabezpieczającej. Kaucja mieszkaniowa to kwota pieniężna*

zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługująca wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu (...). Świadczenie w postaci zwrotu kaucji ma niewątpliwie charakter cywilnoprawny, a w związku z tym podlega reżimowi przepisów Kodeksu cywilnego. Wobec powyższego, skoro w ustawie o ochronie praw lokatorów brak jest regulacji szczegółowej dotyczącej kaucji zabezpieczającej oraz reguł jej przeprowadzania, należy odwołać się do zasad ogólnych zawartych w art. 3581 K.c. Funkcją art. 3581 K.c. jest zapewnienie ochrony prawnej jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego, która ze względu na zaistnienie określonych okoliczności, w razie jego rozwiązania, poniosłaby uszczerbek w związku ze zmianą siły nabywczej pieniądza (...). W oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym treść upoważnienia określonego we wspomnianych przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy nie posiada kompetencji do regulowania w akcie prawa miejscowego treści stosunków prawnych w zakresie ustalania sztywnej wysokości kaucji zabezpieczającej. Przedmiotowe postanowienia może zawierać jedynie umowa najmu zawierana między stronami, a podmiotem wyłącznie uprawnionym do regulowania wysokości kaucji będzie organ wykonawczy - jako organ gospodarujący mieniem gminy i reprezentujący gminę w stosunkach cywilnoprawnych. Natomiast wprowadzenie przedmiotowej regulacji do uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego należy uznać za przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący gminy i wkroczenie w zakres kompetencji organu wykonawczego”.

Powyższe naruszenia prawa mają charakter istotny, dlatego też skutkują stwierdzeniem nieważności § 19 ust. 9 i 10 oraz § 31 ust. 1 w części: „w wysokości dziesięciokrotności miesięcznego czynszu” załącznika do uchwały Nr XI/91/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO


Jolanta Supak
DYREKTOR WYDZIAŁU NADZORU I KONTROLI

Otrzymuje:
Rada Miejska w Suwałkach