

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr NK.III-KN-0911-1-115/R/2009
Wojewody Opolskiego

z dnia 29 grudnia 2009 r.

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 ze zm.), **stwierdzam nieważność uchwały XLI/357/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 listopada 2009 r.** zmieniającej uchwałę XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4 kwietnia 2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków - z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

W dniu 25 listopada 2009 r. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich podjęła uchwałę Nr XLI/357/09 zmieniającą uchwałę Nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4 kwietnia 2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków. Uchwała ta została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, m.in. art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.

Zmieniając uchwałę w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków Rada Miejska postanowiła w § 3 zmienianej uchwały, iż sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców następuje na ich wniosek, jeśli najem trwał co najmniej 15 lat, przy czym wyłącza się okres najmu poprzedników prawnych wnioskodawcy. Taki zapis ogranicza uprawnienia przysługujące osobom wchodzącym w stosunek najmu z mocy prawa na podstawie art. 691 § 1 KC. Zgodnie z tym przepisem w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Ustawodawca użył tu pojęcia „wstępują w stosunek najmu”, a zatem wchodzi w sytuację prawną poprzednika. Osoby wskazane w tym przepisie wstępują w prawa najemcy w takim zakresie, w jakim one mu przysługiwały. Zatem nie można im wyłączyć prawa wykupienia lokalu, które przysługiwało już najemcy w chwili śmierci ani anulować czasu trwania najmu za jego życia, zwłaszcza, jeśli same zamieszkiwały w lokalu przez wiele lat.

W § 2 uchwały zmieniającej Rada ustaliła, że wnioski o nabycie lokalu mieszkalnego złożone od dnia podjęcia uchwały realizowane będą na dotychczasowych zasadach. W ten sposób Rada narusza regułę *lex retro non agit*, bowiem do wniosków złożonych po podjęciu uchwały a przed jej wejściem w życie będą stosowane przepisy, które nie zaczęły obowiązywać.

W § 4 uchwały Rada postanowiła, że uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich i Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach opolskich, a także podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie. W § 5 zapisano, że uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2010 r. Tak sformułowana reguła wejścia w życie uchwały, wymusza jej publikację najpóźniej w Dzienniku Urzędowym z dnia 17 grudnia 2009 r. Powyższe wynika z charakteru przedmiotowej uchwały, której wejście w życie uzależnione jest od publikacji w dzienniku urzędowym oraz od upływu przewidzianego przepisami prawa *vacatio legis*. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449), akt prawa miejscowego może wchodzić w życie najwcześniej po upływie 14 dni od ogłoszenia w dzienniku urzędowym. Co prawda wniosek o publikację przedmiotowej uchwały wpłynął do Redakcji Dziennika w dniu 30 listopada 2009 r., jednak Rada określając termin wejścia uchwały w życie z dniem 1 stycznia 2010 r., nie uwzględniła procesu badania uchwały przez organ nadzoru, który zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym może stwierdzić nieważność uchwały w całości lub w części wydając rozstrzygnięcie nadzorcze w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręcze-

nia uchwały. Przedmiotowa uchwała doręczona została do zbadania w trybie nadzoru w dniu 30 listopada 2009 r., co oznacza możliwość wydania przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego do dnia 30 grudnia 2009 r. Mając na względzie powyższe oraz proces organizacyjno - techniczny wydawania Dziennika Urzędowego, niemożliwym stało się opublikowanie kwestionowanej uchwały zgodnie z regułą narzuconą brzmieniem § 5.

Wskazać przy tym należy, że kompetencje nadzorcze i kompetencje organu wydającego dziennik urzędowy, Wojewoda realizuje samodzielnie na podstawie i w granicach prawa i jest to jego – jako organu administracji publicznej - prawny obowiązek. Organ samorządu terytorialnego nie może ingerować w sposób wykonywania tych funkcji, decydować o tym kiedy i jak mają być realizowane (choćby przez narzucanie terminu publikacji uchwały kierując się domniemaniem opartym na własnej ocenie możliwości publikacyjnych Wojewody), nie może oceniać czy Wojewoda ma do ich wykonywania odpowiednie możliwości techniczno - organizacyjne (por. wyrok NSA Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi z dnia 6 października 2003 r., sygn. akt II SA/Łd 1331/03).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam, jak na wstępie.

W myśl art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2002 r. Nr 153, poz.1270) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Barbara Bieluszewska
Dyrektor Wydziału
Prawnego, Nadzoru i Kontroli