



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 lipca 2021 r.

Poz. 3221



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.203.2021 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 19 lipca 2021 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXX/216/2021 Rady Gminy Zakrzówek z dnia 18 czerwca 2021r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzówek, w części obejmującej ust. 9 w rozdziale 6 załącznika do uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXX/216/2021 Rady Gminy Zakrzówek z dnia 18 czerwca 2021r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzówek, w części obejmującej ust. 9 w rozdziale 6 załącznika do uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXX/216/2021 Rady Gminy Zakrzówek z dnia 18 czerwca 2021r. została dostarczona organowi nadzoru w dniu 25 czerwca 2021 r.

Działając na podstawie m.in. art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.), Rada Gminy Zakrzówek uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zakrzówek, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina, na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2).

Stosownie do przepisu art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwala 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.

Konkretyzacja elementów uchwały następuje w art. 21 ust. 3 tej ustawy, który stanowi, że uchwalane przez radę gminy zasady powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b;
- 7) (uchylony).

Z treści powyższego przepisu należy wyprowadzić wniosek, że ustawodawca wskazał elementy, które są niezbędne w uchwale regulującej zasady wynajmowania lokali. Wynika to z faktu posłużenia się przez ustawodawcę zwrotem „w szczególności”. O ile w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść podejmowanej uchwały, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalane zasady wynajmowania lokali obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy.

W rozdziale 6 załącznika do uchwały, zatytułowanym: „Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej” przyjęto, że: „*Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez dyrektorów szkół w imieniu Wójta Gminy zawierają dyrektorzy szkół.*” (ust. 9).

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja uchwały wykracza poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Pomimo, że ustawodawca posłużył się w treści tego upoważnienia sformułowaniem „w szczególności”, nie oznacza to jednak pełnej swobody rady gminy.

Przedmiotowa uchwała jest aktem prawa miejscowego, a zatem zastosowanie znajdzie przepis art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, z którego wynika, iż organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego, obowiązujące na obszarze działania tych organów, jedynie na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Ponadto art. 7 Konstytucji RP obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa.

W upoważnieniu ustawowym, przyznanym Radzie Gminy w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie mieści się rozstrzygnięcie kwestii, dotyczących zawierania umów w imieniu Wójta Gminy.

Ustawa o samorządzie gminnym w art. 31 określa, że wójt kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do organu wykonawczego gminy należy zatem reprezentowanie gminy w stosunkach cywilnoprawnych (np. w przypadku gdy gmina występuje w obrocie prawnym jako właściciel) i składania oświadczeń woli w zakresie umów dotyczących zbywania, nabywania, a także wynajmowania i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład mienia komunalnego.

Należy zaznaczyć, iż oświadczenia woli w zakresie zarządu mieniem składa jednoosobowo wójt lub działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta samodzielnie albo z inną upoważnioną przez wójta osobą (art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym), niemniej jednak Rada Gminy nie posiada kompetencji do uregulowania w uchwale kwestii udzielenia takiego upoważnienia.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż wobec braku wyraźnego upoważnienia w tym zakresie brak podstaw prawnych do ingerowania przez Radę Gminy w wyłączne kompetencje organu wykonawczego gminy.

W ocenie organu nadzoru każdorazowe przekroczenie kompetencji do podejmowania uchwał powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały. Potwierdza to ugruntowane orzecznictwo sądów administracyjnych, w którym przyjmuje się, że: „*Opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*” (por. m. in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. sygn. akt I SA/Wr 1798/99).

W tym stanie rzeczy stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXX/216/2021, we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Lech Sprawka

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Zakrzówek
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Zakrzówek