



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 maja 2017 r.

Poz. 2588

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.166.48.2017.AS WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 19 maja 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)

stwierdzam nieważność

rozdziału 5.3 załącznika do uchwały nr XXXVI/274/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2017-2021 we fragmencie „wysokość odszkodowania ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 13 kwietnia 2017 r. Rada Miejska w Żarowie, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2017 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), podjęła uchwałę nr XXXVI/274/2017 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2017-2021.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 21 kwietnia 2017 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie rozdziału 5.3 załącznika do uchwały we fragmencie „wysokość odszkodowania ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku” z istotnym naruszeniem art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z brzmieniem rozdziału 5.3 załącznika do uchwały: *osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy. Odszkodowanie będzie uiszczane co miesiąc od dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ww. ustawy. Wysokość odszkodowania ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.*

Tymczasem zgodnie z art. 18 ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3).

Ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował kwestię wysokości odszkodowania, jakie przysługiwałyby właścicielowi za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i to w sposób odmienny, niż przewiduje to Rada Miejska w Żarowie. Zasadą jest bowiem, że odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jedynie w przypadku, gdy nie pokryje ono poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego, jednak nie sposób przyjąć, że w każdym przypadku tak ustalone odszkodowanie byłoby równe wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku. Wysokość odszkodowania w takiej sytuacji powinna być ustalana indywidualnie, z uwzględnieniem okoliczności faktycznych. Mając także na względzie, że ewentualny spór co do wysokości odszkodowania musiałby być rozstrzygany na drodze sądowej, za niedopuszczalną należy uznać taką regulację uchwały, która w sposób arbitralny przesądza o jego wysokości, a zamieszczenie jej w akcie prawa miejscowego nadaje jej pozory obowiązku publicznoprawnego.

Należy podkreślić, że Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt IV SA/Wr 429/12 orzekł, że rada gminy nie ma delegacji ustawowej do podejmowania regulacji w zakresie zasad odszkodowawczych z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru - Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
P. Hreniak