



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 sierpnia 2024 r.

Poz. 7038

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.209.2024.JP

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 14 sierpnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr IV/27/2024 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 11 lipca 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXII/232/2020 RADY MIASTA I GMINY MARGONIN z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 11 lipca 2024 r. Rada Miasta i Gminy Margonin podjęła uchwałę nr IV/27/2024 w sprawie zmiany Uchwały nr XXII/232/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024, zwaną dalej "uchwałą".

Uchwałę podjęto na podstawie: „art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023, poz. 40), art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2023 poz. 725)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 16 lipca 2024 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził co następuje:

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), dalej jako „ustawa”. Z treści art. 21 ust. 2 ustawy wynika, że: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne; 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania

mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedaż lokali".

Uchwałą nr IV/27/2024 z dnia 11 lipca 2024 r. Rada Miasta i Gminy Margonin dokonała zmiany uchwały nr XXII/232/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024, w ten sposób, że: "W załączniku do uchwały nr XXII/232/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024 w Części IV pkt 1 zdanie szóste otrzymuje nowe brzmienie: „Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 winna być dokonywana nie częściej niż raz w roku, nie więcej niż o 25% w stosunku do stawki bazowej aktualnie obowiązującej.” (§ 1 badanej uchwały). Tymczasem zagadnienie podwyższania czynszu, zostało uregulowane w art. 8-9 ustawy. Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

W myśl art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.), organy władzy publicznej działają na odstawie i w granicach prawa. Wskazany powyżej przepis Konstytucji stanowi jedną z podstawowych zasad działania organów administracji publicznej, czyli zasadę praworządności. Organ wykonujący kompetencję prawodawcy jest obowiązany działać tylko na podstawie prawa, a normy prawne muszą określać jego kompetencje, zadania i tryb postępowania, wyznaczając tym samym granice jego aktywności. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje, nie może ich domniemywać, a wszelkie próby rozszerzenia zakresu ustawowego upoważnienia należy uznać za naruszające prawo w stopniu istotnym.

Mając na uwadze przywołany wyżej przepis art. 9 ust. 1b ustawy, należy stwierdzić, iż ustawodawca określił częstotliwość dokonywanych podwyżek czynszu, wskazując, iż mogą one być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy. Rada Miasta i Gminy Margonin nie miała zatem podstaw prawnych do regulowania w uchwale materii, która została już uregulowana w przepisach rangi ustawowej.

Należy wskazać, iż rada gminy w tym zakresie upoważniona jest - na mocy art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy - jedynie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach i wysokości obniżek czynszu, nie może natomiast stanowić o częstotliwości podwyżek czynszu (zmiany wysokości stawki bazowej czynszu).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 kwietnia 2017 r. II SA/Go 134/17, wyjaśnił, że "Powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja oraz uzupełnienie przez przepisy stanowione przez organy jednostek samorządu terytorialnego jest niezgodne z zasadami legislacji i stanowi wykroczenie poza zakres ustawowego upoważnienia. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie."

Dodać także należy, iż modyfikacja, czy powtórzenie przepisów ustawy może wypaczyć ich sens. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, co może spowodować całkowitą lub częściową zmianę intencji prawodawcy (por. wyrok NSA oz. we Wrocławiu z 14 października 1999 r., II SA/Wr 1179/98; wyrok NSA z 30 września 2009 r., II OSK 1077/09; wyrok NSA z 6 października 2015 r., II OSK 1041/15).

W ocenie organu nadzoru, Rada Miasta i Gminy Margonin przekroczyła granice przysługującego jej upoważnienia ustawowego. Rada nie jest bowiem stroną umowy najmu, w związku z tym nie jest ona uprawniona do ustalania częstotliwości podwyżek czynszu (zmiany wysokości stawki bazowej czynszu). Przy czym, jak zostało wcześniej podkreślone rada, jako organ stanowiący gminy, nie została upoważniona do uregulowania ww. materii. To organ wykonawczy gminy, jako organ gospodarujący mieniem, w tym mieszkaniowym zasobem gminy i zawierający umowy z podmiotami wynajmującymi lokale w mieszkaniowym zasobie gminy, będzie władny dokonywać podwyżek czynszu z zastosowaniem zasad określonych w ustawie.

Tym samym należy uznać, że oceniana uchwała narusza prawo w stopniu istotnym, czego skutkiem jest konieczność stwierdzenia jej nieważności w całości.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Agata Sobczyk

(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miasta i Gminy Margonin

Burmistrz Miasta i Gminy Margonin