



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 13 stycznia 2026 r.

Poz. 327

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.748.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 23 grudnia 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 97.XV.2025 Rady Gminy Starcza z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030”, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 2, 4-8 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”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 listopada 2025 r. Rada Gminy Starcza przyjęła uchwałę Nr 97.XV.2025 w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030”. Załącznik do uchwały stanowi: *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030*.

W podstawie prawnej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 28 listopada 2025 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem i powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego w całości z przyczyn opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy *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.

Analiza treści art. 21 ust. 2 ustawy prowadzi do stwierdzenia, iż określając materię, jaką pozostawiono do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, ustawodawca wyznaczył granice tego upoważnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy. O ile jednak w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które winny być w programie ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt III SA/Łd 956/16 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych) – (...) pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem kontrolowanej uchwały. Nie sposób podzielić stanowiska, że są to nieistotne uchybienia bowiem pełna realizacja upoważnienia ustawowego, wyznaczającego sposób zaspokojenia potrzeb wspólnoty przy wykorzystaniu zasobu mieszkaniowego gminy, wskazuje na konieczność ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy. (...) Uchwała, to akt planowania zawierający normy prawne kwalifikowane, jako akt prawa miejscowego poprzez określenie sposobu zrealizowania wymienionych w punktach art. 21 ust. 2 ustawy elementów, a gmina to podmiot zobowiązany do ich opracowania”. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 30 września 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 670/14 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych) również podniósł, że: Jeżeli zatem uchwalony przez radę gminy program nie zawiera wszystkich tych elementów, niezależnie od przyczyny braku któregośkolwiek z nich, tj. nawet wówczas, gdy spowodowany jest on małym zasobem mieszkaniowym gminy, uzasadnione jest stwierdzenie nieważności podjętej uchwały.

Organ nadzoru podkreśla, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Niewypełnienie kompetencji przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały w całości.

Przechodząc do oceny legalności przedmiotowej uchwały, należy wskazać, że Rada Gminy Starcza nie wypełniła delegacji z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, albowiem w treści uchwały nie zawarła analizy potrzeb oraz planu modernizacji z podziałem na kolejne lata wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż w tytule rozdziału 3 Programu Rada wskazała, iż będzie on zawierał plan modernizacji, jednak takiego planu nie zawarła. W rozdziale tym w pkt 2 „Analiza potrzeb mieszkaniowych” przewidziała jedynie, iż w uzasadnionych sytuacjach gmina będzie podejmowała działania polegające na „inwestowaniu w modernizację zasobu”, jednak regulacja ta jest niewystarczająca, aby można było uznać że Rada prawidłowo zrealizowała delegację ustawową wynikającą z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy.

W uchwale nie określono także w sposób prawidłowy warunków obniżenia czynszu, co stanowi brak wypełnienia delegacji z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 2 ustawy właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna

być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Upoważnienie do określenia w programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu musi być realizowane z uwzględnieniem art. 7 ust. 1 ustawy (zob. wyroki NSA z dnia 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07; z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 410/10; z dnia 9 stycznia 2013 r., sygn. akt I OSK 984/12).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Z powyższych przepisów jednoznacznie wynika, iż zasady uwzględniania czynników mających wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu określić musi organ stanowiący gminy w uchwale. Jednocześnie ustawa wskazuje w art. 7 ust. 1 ustawy czynniki, które mogą stanowić podstawę zastosowania podwyższenia i obniżenia czynszu. Czynniki wskazane w cytowanym przepisie są obligatoryjne i muszą być uwzględniane z mocy ustawy przez organ wykonawczy przy ustalaniu stawek czynszu. Pominięcie w regulacjach dotyczących warunków obniżania czynszu choć jednego z obligatoryjnych czynników wpływających na wysokość czynszu oznacza niewłaściwe i niepełne unormowanie obligatoryjnego elementu programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wymaganego przepisem art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, a tym samym niewypełnienie całej dyspozycji tego przepisu.

W ocenie organu nadzoru Rada Gminy powinna dokładnie określić, w jaki sposób ww. czynniki, w tym położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku będą wpływały na wysokość stawki czynszu. Dopiero w oparciu o tak określone czynniki Prezydent Miasta upoważniony jest do ustalenia indywidualnej stawki czynszu. Pogląd o obowiązku uwzględnienia przez Radę wszystkich określonych w art. 7 ust. 1 ustawy czynników mających wpływ na wysokość stawek czynszu jest ugruntowany w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok NSA z dnia 16 lipca 2002 r., sygn. akt II SA/Wr 1049/02; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2005 r., sygn. akt IVSA/Po 760/05; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt IV SA/Wr 597/09; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13; wyroki NSA z dnia 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07; z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 410/10; z dnia 9 stycznia 2013 r., sygn. akt I OSK 984/12, publ. CBOSA).

Rada Gminy Starcza w ust. 4 rozdziału 5 Programu określiła czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Starcza według tabeli:

Czynnik podwyższający stawkę czynszu	Wartość podwyższenia
wyposażenie w instalację co	+10%
łazienka i wc w lokalu	+10%
stan techniczny budynku dobry lub zadowalający	+10%
położenie lokalu w budynku – parter lub I piętro	+10%
korzystne położenie budynku w odległości do 500 m od przystanku	+10%
Czynniki obniżający stawkę czynszu	Wartość obniżenia
brak wyposażenia w instalację co	-10%
brak łazienki i wc w lokalu	-10%
stan techniczny budynku zły	-10%
położenie lokalu w budynku – suterena lub poddasze	-10%
niekorzystne położenie budynku w odległości powyżej 500 m od przystanku	-10%

Zdaniem organu nadzoru w wymienionych w tabeli czynnikach uzasadniających podwyższenie lub obniżenie czynszu Rada nie uwzględniła wszystkich czynników określonych przepisem art. 7 ust. 1 ustawy. Pomięła ona czynniki związane m.in. ze stanem urządzeń technicznych i instalacji będących na wyposażeniu budynku i lokalu.

Ponadto czynnik obniżający (podwyższający) wskazany w tabeli, tj. stan techniczny budynku dobry lub zadowalający oraz zły są nieprecyzyjne, co stanowi nieprawidłowe wypełnienie upoważnienia ustawowego oraz naruszenie zasady poprawnego prawotwórstwa wynikającej z Konstytucji RP. W ocenie organu nadzoru, takie regulacje Programu powodują, że inny organ (podmiot) niż Rada Gminy Starcza, w drodze innego aktu niż uchwała, będzie mógł swobodnie ocenić, czy budynek jest w „dobrym”, „zadawalającym” lub „złym” stanie technicznym i czy będzie objęty stawką czynszu podwyższoną lub obniżoną. Jednakże na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy to wyłącznie organ stanowiący gminy jest upoważniony do ustalenia warunków obniżania (podwyższenia) czynszu, więc inny organ (podmiot) niż Rada Gminy Starcza nie jest kompetentny swobodnie oceniać, czy konkretny budynek kwalifikuje się do budynków w „dobrym”, „zadawalającym” lub „złym” stanie technicznym, a w konsekwencji, czy podlega podwyższonej lub obniżonej stawce czynszu. Dodatkowo należy zaznaczyć, że przy takiej konstrukcji ww. regulacji Programu adresat tego aktu normatywnego – powszechnie obowiązującego źródła prawa, nie jest w stanie samodzielnie w sposób precyzyjny ustalić, czy podlega podwyższonej lub obniżonej stawce czynszu.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że art. 2 Konstytucji RP wynika, że: Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Wśród szczegółowych reguł wyprowadzonych z art. 2 Konstytucji RP wymienia się m.in. podział władz, niezawisłość sądów i prawo każdego do sądu, do uczciwego oraz bezstronnego wymiaru sprawiedliwości, przestrzeganie zasad poprawnego prawotwórstwa, jawność i jasność prawa, niedziałanie prawa wstecz (P. Winczorek „Komentarz do Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., wyd. Liber, Warszawa 2000, s. 15). Dodatkowo należy wskazać, iż Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 maja 2002 r. (sygn. akt , publ. Dz. U. z 2002 r. Nr 78, poz. 715) podniósł, iż przepisy prawne muszą być formułowane w sposób poprawny, precyzyjny i jasny. (...) Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Z tak ujętej zasady określoności wynika, że każdy przepis prawny winien być skonstruowany poprawnie z punktu widzenia językowego i logicznego - dopiero spełnienie tego warunku podstawowego pozwala na jego ocenę w aspekcie pozostałych kryteriów. Naruszeniem Konstytucji jest stanowienie przepisów niejasnych, wieloznacznych, które nie pozwalają obywatelowi na przewidzenie konsekwencji prawnych jego zachowań. Przedmiotowa uchwała ma walor aktu powszechnie obowiązującego w rozumieniu art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Z jego normatywnego charakteru wynika zatem konieczność formułowania zawartych w nim postanowień na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, precyzyjnie i kompleksowo realizujących delegację ustawową, a regulacje w nim zawarte powinny być jasne, czytelne i przejrzyste. Jak już wyżej szczegółowo wyjaśniono, w ocenie organu nadzoru kwestionowane regulacje Programu nie spełniają ww. wymogów, co należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, skutkujące ich wyeliminowaniem z obrotu prawnego.

W konsekwencji należy uznać, że Rada Gminy w sposób niewyczerpujący uregulowała kwestię warunków obniżania czynszu, a tym samym nie uregulowała w pełni materii wymaganej art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

Z przepisu art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy wynika, że w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, Rada powinna określić *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*. W rozdziale 6 załącznika do uchwały Rada wskazała jedynie podmiot zarządzający lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy oraz przyjęła, iż „w kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”. Przy tak ogólnych postanowieniach Programu nie sposób uznać, ażeby w niniejszym przypadku doszło do wystarczającego ustalenia sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starcza.

W rozdziale 7 załącznika do uchwały Rada nie określiła prawidłowo źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej z podziałem na kolejne lata (art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy). Rada wskazała jedynie źródła finansowania, jednakże bez wskazania, jak będzie kształtowało się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Powyższe stanowi niepełne, a zatem nienależyte wypełnienie normy kompetencyjnej. Art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy wskazuje wprost, iż rada określając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obowiązana jest określić źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej z podziałem na kolejne lata realizacji tego programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy rada gminy powinna określić w programie *wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne*. Tymczasem Rada Gminy w rozdziale 7 załącznika do uchwały nie uwzględniła w ogóle:

- kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- wydatków inwestycyjnych.

Tym samym nie doszło do wypełnienia delegacji z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy.

Z przepisu art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy wynika, że Rada Gminy w programie określa *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*. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy rada gminy powinna określić m.in. *niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali*, do czego zobowiązana jest na mocy art. 21 ust. 2 pkt 8a ustawy. Rada Gminy Starcza nie określiła przedmiotowego elementu, przez co nie doszło także do wypełnienia delegacji z art. 21 ust. 2 pkt 8a ustawy.

Oprócz powyższych naruszeń prawa uzasadniających stwierdzenie nieważności uchwały w całości, organ nadzoru stwierdza niezgodność z prawem następujących postanowień Programu:

- ust. 1 rozdziału 5 załącznika do uchwały, w którym Rada postanowiła, że *1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu raz w roku w I kwartale każdego roku na podstawie Zarządzenia*. W ocenie organu nadzoru Rada nie ma kompetencji do ustalenia częstotliwości z jaką wójt ustala stawkę bazową czynszu. Powyższa regulacja wykracza poza granice upoważnienia przysługującego Radzie. Częstotliwość dokonywania podwyżek czynszu została bowiem uregulowana w art. 9 ust. 1b ustawy. Zgodnie z treścią ww. przepisu 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. Z powyższego przepisu ustawy wynika, że właściciel może dokonywać podwyżek czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy, nie zaś „raz w roku w I kwartale każdego roku”, jak ustaliła Rada w rozdziale 5 załącznika do uchwały. Tym samym Rada dokonała nieuprawnionej modyfikacji regulacji ustawowych;

- ust. 3 Rozdziału 5 załącznika do uchwały, w którym wskazano, że: *Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, wywozu śmieci, itp.* Przysługująca Radzie kompetencja do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym również do określenia zasad polityki czynszowej, nie obejmuje prawa do wskazywania opłat, jakie ma ponosić najemca lokalu. Elementy te powinny zostać zawarte w umowie najmu. Ponadto, definicję opłat niezależnych od właściciela zawiera art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy, zaliczając do nich: „opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych”. Rada nie jest uprawniona do modyfikacji tej definicji, co uczyniono w ww. regulacji. Natomiast zgodnie z przepisem art. 9 ust. 6 ustawy opłaty te mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług;

- ust. 5 rozdziału 5 załącznika do uchwały stanowi materię właściwą do uregulowania w umowie najmu lokalu, co oznacza, że Rada wkroczyła poza zakres delegacji ustawowej.

Reasumując, w ocenie organu nadzoru, Rada Gminy Starcza przedmiotową uchwałą naruszyła w sposób istotny art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 2, 4-8 ustawy, co stanowi podstawę do wyeliminowania całej uchwały z obrotu prawnego.

Powyżej opisane uchybienia należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa. Za istotne naruszenie prawa uznaje się uchybienie prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, a sprzeczność ta jest oczywista, bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją. Chodzi tu o wady kwalifikowane, z powodu których cały akt lub jego część nie powinien wejść w ogóle do obrotu prawnego. W takiej sytuacji konieczne jest stwierdzenie

nieważności aktu, czyli jego wyeliminowanie z obrotu prawnego z mocą *ex tunc*, co powoduje, że dany akt, czy jego część nie wywołuje skutków prawnych od daty jego podjęcia (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; CBOSA).

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr 97.XV.2025 Rady Gminy Starcza z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030”, w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Zastępca Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego

Iwona Andruszkiewicz