

7.05.2008

WOJEWODA PODLASKI
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 8
tel. (085) 741-59-78

RADA MIEJSKA W SOKÓŁCE P L Y N ę Ł ę KANCELARIA GOSŁNA 02.05.2008 Liczba załączników _____ Podpis _____
--

Białystok, 29 kwietnia 2008 r.

NK.II.B.G.0911-96708

Przewodniczący
02.05.2008
P.W. Bański

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 117, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218).

stwierdzam nieważność

§ 8 uchwały Nr XXI/160/08 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

UZASADNIENIE

W dniu 27 marca 2008 roku Rada Miejska w Sokółce podjęła uchwałę Nr XXI/160/08, która w dniu 2 kwietnia 2008 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż w części została ona podjęta z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 25 kwietnia 2008 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności wadliwych zapisów.

Rada Miejska powyższą uchwałę podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1, art. 98 a ust. 1 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), a także art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.).

W § 8 przedmiotowej uchwały Rada Miejska określiła zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowych. Żaden z przytoczonych wyżej przepisów nie daje Radzie delegacji do ustalenia w uchwale sposobu waloryzacji kaucji mieszkaniowej. W wydanym wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi orzekł, iż „... akty prawa miejscowego, jako akty wykonawcze, nie mogą być sprzeczne z postanowieniami ustawowymi. Uchwały organów samorządu terytorialnego muszą zatem być podejmowane wyłącznie na podstawie i w granicach prawa. **Uchwała rady gminy, jako akt prawa miejscowego, może normować jedynie te sprawy, które zostały jej przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym.** Akt prawa miejscowego nie może wykraczać poza zakres spraw określonych w tzw. upoważnieniu, nawet wtedy, gdyby służyło to wykonaniu ustawy i było uzasadnione względami słuszności, celowości gospodarczej czy społecznej. Przepis udzielający kompetencji prawodawczej podlega wykładni dosłownej, a zatem nie może być interpretowany ani rozszerzająco ani zawężająco. **Każde wykroczenie poza zakres udzielonego upoważnienia, stanowi naruszenie normy upoważniającej i zarazem konstytucyjnych warunków legalności aktu wykonawczego**” - (III SA/Łd 655/07).

Powyższy pogląd wyraził również wcześniej Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, stwierdzając w niepublikowanym wyroku z dnia 9 listopada 2006 r., iż sprawa zwrotu kaucji mieszkaniowej należnej najemcy na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **jako kwestia cywilnoprawna nie może być przedmiotem aktu prawa miejscowego.**

Problematykę kaucji reguluje art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Należy zauważyć, iż powyższy przepis nie został zawarty w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sokółce. Niemniej jednak również i on nie daje Radzie upoważnienia do ustalenia w akcie o charakterze normatywnym zasad waloryzacji kaucji mieszkaniowej.

Na potwierdzenie powyższego stanowiska należy przytoczyć wyroki sądów, które orzekały w analogicznych sprawach. – W wydanym wyroku WSA w Gliwicach (II SA/GL 923/07) stwierdził w uzasadnieniu : „Co prawda obowiązująca regulacja nie daje jednoznacznych wskazówek w kwestii waloryzacji kaucji wpłaconych przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., niemniej jednak w takiej sytuacji należy stosować ogólne zasady wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego. Tym samym, w każdym tego rodzaju przypadku ustalenie waloryzacji będzie następowało w drodze orzeczenia sądu powszechnego. **Za niedopuszczalne należało zatem uznać ustalenie zasad waloryzacji w uchwale rady gminy**”.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru uznał, iż Rada Miejska w Sokółce, ustalając w § 8 uchwały Nr XXI/160/08 z dnia 27 marca 2008 r.,

zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowych dokonała tego bez ustawowego upoważnienia, co stanowi istotne naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności wadliwego zapisu.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Miejska w Sokółce

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Lidia Stupak
DYREKTOR WYDZIAŁU NADZORU I KONTROLI