



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 16 września 2011r.

LEX-O.4131.37.1.2011.LP

**Rada Gminy Obryte**  
**07-215 Obryte 185**

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 oraz art. 92 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777)

### stwierdzam nieważność

uchwały Rady Gminy Obryte Nr XI/47/2011 z dnia 29 sierpnia 2011r. *w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obryte na lata 2011-2015 w zakresie § 3 uchwały oraz w § 10 ust. 5, 6, 7 i w § 12 załącznika do uchwały zatytułowanego Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obryte w latach 2011-2015.*

### Uzasadnienie

W dniu 29 sierpnia 2011r. Rada Gminy Obryte podjęła uchwałę Nr XI/47/2011 *w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obryte na lata 2011-2015*. Integralną część uchwały stanowi załącznik noszący tytuł *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obryte w latach 2011-2015*.

Uchwała powyższa została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu jako organowi nadzoru w dniu 5 września 2011r.

Jako podstawę prawną uchwały Rada Gminy wskazała art. 18 ust. 2 punkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 punkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 punkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

W § 3 przedmiotowej uchwały Rada Gminy unormowała, iż uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. *o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych* (Dz. U. z 2010r. Nr 7, poz. 95) przewiduje, iż akty normatywne zawierające przepisy powszechnie obowiązujące ogłaszane w dziennikach urzędowych wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy. Art. 13 wspomnianej ustawy określa natomiast katalog aktów publikowanych w wojewódzkim dzienniku urzędowym w tym m. in. aktów prawa miejscowego stanowiących przez organy gminy oraz innych aktów jeżeli tak stanowią przepisy szczególne. Określony w § 3 uchwały Nr XI/47/2011 tryb jej wejścia w życie jest więc sprzeczny z art. 13 ustawy z *o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych* z uwagi na fakt, iż przedmiotowa uchwała nie zawiera cech aktu prawa miejscowego oraz iż brak jest przepisów szczególnych przewidujących publikację tego typu aktu w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Wskazać również należy, iż w związku z faktem, iż przedmiotowa uchwała nie stanowi aktu prawa miejscowego zbędnym jest umieszczenie w podstawach prawnych uchwały art. 40 ust. 1 i ust. 2 punkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy *o samorządzie gminnym*.

W § 10 ust. 5, 6 i 7 *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obryte w latach 2011-2015* Rada Gminy unormowała zasady pierwszeństwa najmu lokali oraz tryb rozpatrywania wniosków o najem. W ocenie organu nadzoru powyższe regulacje naruszają w sposób istotny art. 21 ust. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Wspomniany artykuł nie daje bowiem Radzie Gminy kompetencji do normowania powyższej problematyki w ramach wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wprawdzie katalog zagadnień określony w art. 21 ust. 2 posiada charakter otwarty („w szczególności”), jednakże nie uprawnia to Rady Gminy do dowolności w sferze normatywnej. Rada Gminy podejmując uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobligowana do uwzględnienia stanu prawnego istniejącego w chwili podjęcia uchwały, w tym unormowań ujętych w art. 21 ust. 3 punkt 3, który określa, iż kwestie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu są normowane w ramach uchwały określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W § 12 *Wieloletniego programu* Rada Gminy zawarła unormowanie w brzmieniu: *w sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Powyższe unormowanie stoi w sprzeczności z zasadą hierarchicznego systemu źródeł prawa ujętą w Rozdziale 3 *Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*. Cytowane powyżej sformułowanie może być również dla adresatów uchwały podstawą błędnego wniosku o kompetencji Rady Gminy do zmiany lub uchylecia aktów hierarchicznie wyższych w zakresie unormowanym uchwałą oraz o pierwszeństwie przepisów uchwały przed ustawą. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 25 czerwca 2008r. stwierdza: *zabieg legislacyjny polegający na umieszczeniu w uchwale rady gminy zapisu, że "w sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące" jest nieuprawniony, albowiem narusza konstytucyjną hierarchię systemu źródeł prawa powszechnie obowiązującego. (...) Rada gminy nie może warunkować stosowania przepisów aktów normatywnych wyższego rzędu brakiem odpowiedniej regulacji w akcie normatywnym niższego rzędu. Oczywistą regułą nawiązującą do elementarnych zasad techniki prawodawczej jest dyrektywa, że przepisy prawne niższego rzędu, w sprawach nieuregulowanych, nie mogą zawierać odesłań do przepisów hierarchicznie wyższych* (IV SA/Wr 176/07).

Wskazać ponadto należy, iż Rada Gminy podejmując przedmiotową uchwałę nie uregulowała w sposób wyczerpujący zagadnienia określonego w art. 21 ust. 2 punkt 7 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Zgodnie z brzmieniem przytoczonego artykułu *Wieloletni program* powinien zawierać: *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.* Powyższe zagadnienie stanowi zgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 2 obligatoryjny element uchwały.

Mając na uwadze opisane powyżej przesłanki istotnego naruszenia prawa organ nadzoru orzekł jak w sentencji.

Z uwagi na fakt, iż wymienione wyżej przepisy naruszające prawo nie dotyczą istotnej części przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdza jej nieważność w części.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia wnoszona za pośrednictwem organu, który zaskarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem jego doręczenia.

Otrzymują:  
1) Adresat  
2) a/a

WOJEWODA MAZOWIECKI  
w/z  
Dariusz Piątek  
Wicewojewoda Mazowiecki