

**Uchwała Nr LIV/417/98
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 28 maja 1998r.**

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa z § 1 uchwały Nr VIII/59/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 8 grudnia 1994r. w sprawie ustalenia czynszu najmu za lokale mieszkalne.

Na podstawie art. 101, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 16 z 1996r., poz. 74 z późn. zmianami) – Rada Miejska Starogardu Gdańskiego uchwala co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się wezwania Zrzeszenia Właścicieli i Zarządców Domów w Starogardzie Gdańskim, wniesionym dnia 12 maja 1998r., do usunięcia naruszenia § 1 uchwały Nr VIII/59/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 8 grudnia 1994r. w sprawie ustalenia czynszu najmu za lokale mieszkalne poprzez wykreślenie w treści uchwały zwrotu „i art. 56”.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego

Roman Klin

Uzasadnienie

Zrzeszenie Właścicieli i Zarządców Domów w Starogardzie Gdańskim reprezentowane przez mec. Elżbietę Szymanowicz wystąpiło z wnioskiem o zmianę § 1 uchwały Nr VIII/59/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 8 grudnia 1994r. w sprawie ustalenia czynszu najmu za lokale mieszkalne z powodu niezgodności tej uchwały w części odwołującej się do art. 56 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. O najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych niezgodnych z prawem.

Podstawą wystąpienia i zmiany jest art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990r. O samorządzie terytorialnym.

Zdaniem wnioskodawcy uchwała w tym zakresie narusza interes prawny właścicieli domów mieszkalnych, które są osobami fizycznymi.

Z treści § 1 uchwały wynika, że czynsz regulowany ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz w innych lokalach wymienionych w art. 25 ust. 1 i 56 ustawy.

Art. 56, ust. 2 ustawy ustanawia ochronę najemców lokali położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych w zakresie czynszu w ten sposób, że czynsz ustala się zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym.

Z tego zapisu wnioskodawca wywodzi, że postanowienia uchwały Rady Miejskiej nie mogą mieć zastosowania do najemców zajmujących lokale w domach stanowiących własność osób fizycznych.

Do tych osób ustala się czynsz regulowany w oparciu o zasady jego ustalenia wymienione w art. 25 ustawy. Chodzi o to, że zgodnie z art. 25, ust. 2 maksymalny czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rada Miejska przyjęła niższy wskaźnik aniżeli 3%. Zdaniem wnioskodawcy w stosunku do najemców wymienionych w art. 56 ust. 2 – właścicieli – osoba fizyczna może ustalić wyższy czynsz niż w uchwale Rady Miejskiej – byleby nie przekroczyła jego wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Pogląd ten opiera się na treści art. 56, ust. 2, który stanowi, że czynsz ustala się zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym, gdy tymczasem w innych przepisach w art. 25, ust. 1, 57 stanowi się wprost, że najemcy opłacają czynsz regulowany.

Ma za takim stanowiskiem przemawiać również przywołany wyrok NSA OZ w Gdańsku z 11.12.1997r. IISA/Gd. 1703-1708/96.

Poglądu tego w oparciu o stan prawny nie można jednoznacznie podzielić.

Chodzi tutaj o ustalenie co należy rozumieć pod pojęciem „przepisy o czynszu regulowanym”.

Przepisem tym jest ustawa o najmie lokali, która w art. 25 i 26 ustanawia przesłanki ustalenia czynszu regulowanego, ale jest tym przepisem również uchwała rady gminy, która jest przepisem wykonawczym do ustawy i określa zróżnicowanie stawki czynszu regulowanego.

Oznacza to, że do wszystkich lokali, również tych wymienionych w art. 56, ust. 2 stosuje się przepisy uchwały, jako że są to przepisy o czynszu regulowanym.

W literaturze przedmiotu od samego początku wejście w życie ustawy dominuje powyższy pogląd (por. A. Mączyński – nowe prawo lokalowe W.P. 1994r. Str.75 i A Gola – ustawa o najmie lokali i komentarz W. Pr. 1996r. Str. 106-107).

Wykładnia powyższa jest zgodna z zasadami konstytucyjnymi – również wobec prawa. Gdyby przyjąć, że najemcy zajmujący lokale w budynkach komunalnych lub stanowiących własność osób prawnych – płacą czynsz regulowany w wysokości określonej w uchwale rady gminy, a zajmujący lokale w budynkach stanowiących własność osób fizycznych – czynsz na zasadach czynszu regulowanego – to nastąpiłoby naruszenie zasady również wobec prawa. Zasada ta oznacza, że wszystkie osoby charakteryzujące się cechą istotną (w tym przypadku najemcy zajmujący lokale na podstawie decyzji o przydziale) mają być traktowane równo wg jednakowej miary bez zróżnicowań faworyzujących lub dyskryminujących (por. orzeczn. Trybunału Konstytucyjnego 28.11.1994r. P/94 OTK 1994r. A II poz. 37).

Oczywistym jest , że zwrot „ustala się zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym” jak to wywodzi wnioskodawca – lecz zawsze odbędzie się to za pogwałceniem zasady również wobec prawa.

Można przyjąć, że ustawodawca wprowadzając zróżnicowanie – zamierzał zrekompensować chociaż częściowo – osobom fizycznym – właścicielom budynków mieszkalnych szkody wyrządzone w latach 1948 – 1990.

Uchwały rad gmin w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego mogą być zaskarżone do Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. post. S.N. Z 26.09.1996r. III ARN 45/96 OSNIA z 8/97).

Jeżeli jednak skarga zostanie wniesiona po upływie roku od ogłoszenia uchwały – uchwała nie może zostać uchylona, a jedynie można orzec o niezgodności uchwały z prawem (art. 101, ust. 4 w zw. Z art. 94 ustawy o samorządzie terytorialnym).

W niniejszej zatem sprawie Sąd mógłby jedynie orzec o niezgodności uchwały z prawem.

Za Zarząd Miejski
Paweł Piotr Janikowski
członek Zarządu