

2016 -12- 22

113/2016/OR podpis

Olsztyn, dnia 21 grudnia 2016r.



WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.439.2016

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały nr XXIII/153/16 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 26 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany.

### Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 2 grudnia br., Rada Miejska w Jezioranach, powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610), uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminnego.

Materialną podstawę do podjęcia badanej uchwały, stanowią przepisy art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi, uchwalone przez radę gminy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Analiza przepisów badanej uchwały wskazuje, iż w jej treści, Rada Miejska w Jezioranach nie określiła warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, warunków dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz zasad postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

W treści § 5 ust. 1 uchwały, wskazano jedynie, iż najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może otrzymać inny lokal, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub niezbędne jest do realizacji zadań własnych Gminy. Przepis ten nie może być potraktowany jako wypełnienie dyspozycji art. 21 ust. 3 pkt 2) ustawy. Pojęcie warunków zamieszkiwania rozumieć należy jako faktyczne warunki zamieszkiwania, takie jak powierzchnia, wyposażenie, stan techniczny lokalu, ilość osób korzystających z lokalu (tak m.in. WSA w Warszawie w wyroku z dnia 14 sierpnia 2013r., sygn.: II SA/Wa 2275/12).

Określając warunki zamiany lokali, w treści § 5 ust. 2 i nast. uchwały, Rada ograniczyła regulację do zamiany lokali, pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ustalając natomiast w § 8 uchwały, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu, uregulowała jedynie przypadki, w których najemca na stałe opuścił lokal, nieuwzględniając zasad postępowania wobec osób które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły (z mocy prawa) w stosunek najmu.

Powyższe, w sposób istotny narusza przepis art. 21 ust. 3 pkt 2), pkt 4) i pkt 6) ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie też, nieokreślenie kwestii wskazanych w tym przepisie, oznacza, iż Rada Miejska w Jezioranach, nie wyczerpała dyspozycji ustawowej, co uzasadnia eliminację badanej uchwały z obrotu prawnego w całości.

Zgodnie z judykaturą (m.in. WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 18 września 2012r., sygn.: II SA/OI 842/12), 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 dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały.

Z uwagi na analogiczną regulację ustawową, ww. stanowisko judykatury, jest aktualne także w odniesieniu do elementów regulacji uchwalanych na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Ponadto, wskazać należy, iż regulacja wprowadzona w treści § 8 uchwały, dotyczy kwestii określonych w treści art. 691 ustawy Kodeks cywilny, a zatem wykracza poza delegację ustawową, przy czym modyfikuje treść § 1 ww. artykułu (nie uwzględnia wstąpienia w stosunek najmu osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).

Zastrzeżenia budzi również przepis § 3 ust. 2 pkt 1 badanej uchwały, ustanawiający pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, osobom posiadającym prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego lub tymczasowego.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt: I OSK 732/10, art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 charakter przepisu szczególnego, wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. To sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może zatem ustalać, w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym przez siebie podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej.

W ocenie organu nadzoru, wadliwe jest także określenie trybu wejścia w życie uchwały, poprzez nieuwzględnienie 14 – dniowego okresu vacatio legis, biegnącego od dnia ogłoszenia uchwały.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.**

Otrzymują :

- Przewodniczący Rady Miejskiej w Jezioranach
- Burmistrz Jezioran

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
*Artur Chojecki*