



PN.4131.140.2016

Olsztyn, dnia 31 maja 2016 r.

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.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XIV/117/2016 Rady Gminy Świątki z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki.

UZASADNIENIE

Rada Gminy na sesji w dniu 27 kwietnia 2016 r. podjęła uchwałę, o której mowa we wstępie. Załącznik do przedmiotowej uchwały określa Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać, jak wynika z ust. 3 w szczególności: 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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 m².

Użycie przez ustawodawcę w art. 21 ust. 1 ustawy sformułowania "Rada gminy uchwała",

powoduje, iż nie pozostawia się organowi stanowiącemu żadnej dowolności w zakresie tworzenia prawa miejscowego w tym przedmiocie. W ramach upoważnienia ustawowego organ stanowiący gminy ma zatem obowiązek wydać przepisy normujące materię nim objętą. Wyjątek od tego obowiązku został przez ustawodawcę wskazany w zdaniu drugim pkt 2 ust. 1 art. 21 ustawy, w odniesieniu do lokali podnajmowanych przez gminę.

W badanej uchwale nie uregulowano wszystkich zagadnień, wymienionych w art. 21 ust. 3 ustawy, a mianowicie nie ustalono: kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, warunków dokonywania zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub w podnajem lokalu socjalnego oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.

Pominięcie przez radę gminy powyższych regulacji, stanowiących obligatoryjne elementy zasad, skutkuje zatem brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu.

W związku z tym, iż Rada Gminy Świątki nie wyczerpała zakresu przedmiotowego, określonego w wyżej powołanym przepisie, przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminy należy ocenić to, jako istotne naruszenie prawa, stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Powyższe stanowisko znajduje uzasadnienie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku z dnia 18 lutego 2008 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu sygn. II SA/Op 305/07, który stwierdził, iż: "Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminę skutkuje ułomnością uchwały, którą należy ocenić jako istotne naruszenie prawa, a to z uwagi na brak delegacji ustawowej upoważniającej radę gminy do określenia pominiętych elementów zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy w odrębnej uchwale".

Niezależnie od tego należy wskazać, iż w ocenie organu nadzoru, poniżej wskazane postanowienia Zasad (...), zawartych w załączniku do uchwały, pozostają w sprzeczności z prawem lub wykraczają poza upoważnienie ustawowe.

W ust. 1 Zasad (...), Rada Gminy postanowiła, iż lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Świątki mogą być przydzielone osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Świątki, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Regulacja zawarta w ust. 1, odnosząca się do „nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu”, wyklucza osoby, posiadające tytuł prawny do innego lokalu od ubiegania się o lokal z zasobów Gminy. Stosownie do art. 23 ust. 2 ww. ustawy, uzależnienie dopuszczalności zawarcia umowy najmu od braku po

stronie przyszłego najemcy tytułu prawnego do lokalu, dotyczy tylko najmu lokalu socjalnego. Zatem a contrario, w pozostałych przypadkach okoliczność posiadania tytułu prawnego do lokalu nie może pozbawiać możliwości ubiegania się o najem lokalu z zasobu gminy. Sam fakt posiadania przez daną osobę tytułu prawnego do innego lokalu, nie przesądza o tym, że jej potrzeby mieszkaniowe zostały w ten sposób dostatecznie zaspokojone.

Mając na uwadze treść ust. 2 pkt 1 Zasad (...), z którego wynika uprawnienie do przydziału mieszkania socjalnego osobom, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do mieszkania socjalnego, należy wskazać, iż Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt: I OSK 732/10 stwierdził, iż: „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 ust. 3 Zasad (...), Rada postanowiła, iż w uzasadnionych przypadkach można przydzielić mieszkanie komunalne i lokal socjalny osobom niezamieszkałym na terenie Gminy Świątki. Rada Gminy, wprowadzając powyższy przepis umożliwia organowi upoważnionemu do wykonania uchwały – Wójtowi Gminy Świątki, przydzielenie – wynajęcie mieszkania według kryteriów, innych, niż określone przez Radę Gminy, powyższe pozostaje w sprzeczności z art. 21 ust. 3 ww. ustawy, zgodnie z którym to rada gminy ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż przepis art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stanowi, że zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

W ust. 5 Zasad (...) Rada postanowiła, iż decyzję o przydziale lokalu mieszkaniowego lub socjalnego podejmuje Wójt Gminy Świątki, po zaciągnięciu opinii Społecznej Komisji do spraw mieszkań komunalnych i socjalnych. W ocenie organu nadzoru, powyższa regulacja nie wypełnia w pełni dyspozycji ww. przepisu pkt. 5 ust. 3 art. 21.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojewski

Otrzymuje:

- Przewodniczący Rady Gminy Świątki
- Wójt Gminy