



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 września 2018 r.

Poz. 4064

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.336.18 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 25 września 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) stwierdzam nieważność **uchwały Nr XLIV/301/2018 Rady Gminy Płoskinia** z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoskinia, w części dotyczącej:

- § 5 ust.1 w zakresie sformułowania: „, oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie zamieszkują w charakterze członka rodziny z osobą, która posiada tytuł prawny do innego lokalu, ust. 6,
- § 7 ust. 2 pkt 2 w zakresie sformułowania:...”dotyczy to szczególnie osób, którym sąd nakazał prawomocnym wyrokiem opróżnienie pomieszczenia (obowiązek ten spoczywa na Gminie, która jest właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu”,
- § 8 ust. 1 w zakresie sformułowania :...”oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez wynajmującego w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej” oraz w ust. 2 w zakresie sformułowania : ...” a w szczególności”...

Uzasadnienie

Rada Gminy Płoskinia, na sesji w dniu 23 sierpnia 2018 r., powołując się na art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęła uchwałę, o której mowa na wstępie. Przedmiotem uchwały jest określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoskinia.

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. Powyższe zasady powinny określać, jak wynika z ust. 3 powołanego przepisu, 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.

W ocenie organu nadzoru, przepisy uchwały, wskazane w sentencji rozstrzygnięcia, należy uznać za sprzeczne z prawem lub wykraczające poza upoważnienie ustawowe.

W § 5 ust. 1 uchwały Rada Gminy określiła kryteria, stanowiące podstawę do wpisu na listę przydziału lokali mieszkalnych, uzależniając to od wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokal mieszkalny oraz braku tytułu prawnego do innego lokalu i niezamieszkiwanie w charakterze członka rodziny z osobą, która posiada tytuł prawny 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.

W świetle stanowiska judykatury, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie daje radzie gminy możliwości zawężania czy też ograniczania kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego (wyrok NSA z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. I OSK 2790/13).

Należy również wskazać, iż w ramach regulacji ww. art. 23 ust. 2 ustawy, posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu, wyklucza zawarcie z najemcą umowy najmu jedynie lokalu socjalnego, niezależnie od spełnienia przez niego pozostałych kryteriów najmu (NSA z dnia 16 września 2016, r., sygn. akt: I OSK 1089/16).

Powyższe uwagi należy odnieść do kwestionowanego ust. 6 § 5 uchwały, zgodnie z którym „osoby ubiegające się o przydział mieszkania z Gminy nie mogą posiadać na warunkach prawa własności tytułu prawnego do innej nieruchomości (mieszkania). W przypadku małżonków prawo własności do innej nieruchomości (mieszkania) nie może przysługiwać żadnemu z nich”.

W § 7 ust. 2 uchwały, Rada określiła kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w pkt. 2 wskazując, iż dotyczy to szczególnie osób, którym sąd nakazał prawomocnym wyrokiem opróżnienie pomieszczenia (obowiązek ten spoczywa na Gminie, która jest właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu).

Mając na uwadze treść ww. postanowienia, 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 podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej, zatem § 7 ust. 2 pkt 2 uchwały, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego w świetle stanowiska judykatury, wykracza poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust. 3 pkt. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, przepisy tej ustawy nie dają bowiem podstaw do ustalenia pierwszeństwa w wynajęciu lokalu socjalnego osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

W § 8 ust. 1 ust. 1 Rada Gminy postanawiając, iż zamiana lokalu może być dokonana za zgoda wynajmującego oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez wynajmującego w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej oraz w ust. 2, określając 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 poprzez użycie sformułowania „w szczególności” we wstępnej części postanowienia, bez ustawowego upoważnienia przekazała swoje kompetencje innemu podmiotowi. Zgodnie bowiem z art. 21 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy **do rady gminy** należy określenie, w ramach zasad wynajmowania lokali (...), warunków 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.

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.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Sławomir Sadowski
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski