



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 listopada 2022 r.

Poz. 5264

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.36.1.2022.GD1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 25 października 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 4 ust. 1 i 2 uchwały nr XXXIX/327/2022 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 27 września 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Jaworze na sesji w dniu 27 września 2022 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1 oraz ust. 2 i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), podjęła uchwałę nr XXXIX/327/2022 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor.

Uchwałę doręczono Wojewodzie Dolnośląskiemu za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej (ePUAP) w dniu 28 września 2022 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 4 ust. 1 i 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) – zwaną dalej „ustawą”, polegającym na nieuprawnionej modyfikacji kręgu osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu poprzez wyłączenie z niego osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu lub osób, które zbyły prawo do takiego lokalu.

Podstawę prawną podjętej przez Radę Miejską w Jaworze uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. W myśl art. 21 ust. 3 wyżej wskazanej uchwały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie 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 umowy najmu socjalnego lokalu; 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 najem socjalny lokali 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; 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Jednocześnie trzeba mieć na względzie, że w myśl art. 4 ust. 2 ustawy, gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Nie ulega wątpliwości, że uprawnienia gminy określone w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy mogą być realizowane jedynie w normatywnych ramach wyznaczonych przepisami tej ustawy. Analiza treści przepisów ustawy prowadzi do wniosku, że zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych wspólnoty samorządowej uzależnione zostało jedynie od spełnienia warunku niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym też celu, jako jedne z zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno się określać w stosownej uchwale m.in. 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, a także warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Tymczasem zgodnie z kwestionowanym zapisem § 4 ust. 1 i 2 uchwały nr XXXIX/327/2022,

1. Prawo ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie posiadającej tytuł prawny do innego lokalu z terenu Gminy Jawor lub pobliskiej miejscowości. Dotyczy to również współmałżonka wnioskodawcy.

2. Prawo ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje również osobie i jej współmałżonkowi, która:

- 1) zbyła lub scedowała na inne osoby prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego z terenu Gminy Jawor lub pobliskiej miejscowości;*
- 2) scedowała prawo najmu lokalu mieszkalnego z terenu Gminy Jawor lub pobliskiej miejscowości;*
- 3) zbyła lub scedowała prawo własności lub współwłasności działki budowlanej z terenu Gminy Jawor lub pobliskiej miejscowości.*

Tym samym, Rada Miejska w Jaworze, w zakresie warunków dotyczących możliwości najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor ustaliła w sposób nieuprawniony wymóg nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Jawor, a także uwzględniła okoliczność wcześniejszego zbycia lub scedowania prawa własności lub współwłasności.

Jak bowiem zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 maja 2015 r. (sygn. akt I OSK 255/15) - (...) w świetle art. 4 ust. 2 ustawy nie było dopuszczalne wprowadzenie do uchwały postanowienia ograniczającego prawo najmu do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy tylko do takich osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego. (...) Samo posiadanie tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego nie oznacza, że członek wspólnoty samorządowej ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Różne okoliczności faktyczne lub prawne mogą bowiem uniemożliwić uprawnionemu korzystanie z własnego lokalu. Niedopuszczalne więc było wprowadzenie w § 3 ust. 1 Uchwały takiej treści, która w sposób automatyczny wykluczała określoną kategorię osób z ochrony w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, niezależnie od ich rzeczywistej sytuacji dochodowej i warunków zamieszkiwania.

Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 15 kwietnia 2021 r. (sygn. akt III SA/Łd 1002/20) - *Zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe takie jak warunki zamieszkania i wysokość dochodu, od których uzależnione jest zawarcie umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mieli równe szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Z tych przyczyn należało stwierdzić nieważność § 3 ust. 1 pkt 3 zaskarżonej uchwały, bowiem treścią tego zapisu wprowadzono niedopuszczalny wymóg braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.* (tak też WSA w Opolu w wyroku z dnia 7 października 2021 r., sygn. akt II SA/Op 365/21; WSA w Kielcach w wyroku z dnia

6 lutego 2019 r., sygn. akt II SA/Ke 782/18; WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 23 maja 2019 r., sygn. akt III SA/GI 1081/18).

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych, mogło być uzależniane od warunku nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź też uprzedniego zbycia prawa do własności takiego lokalu.

Warto jednocześnie wskazać, że kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca wprost przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego (art. 23 ust. 2 ustawy). Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego w sposób jednoznaczny wyklucza jego rozszerzenie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie, a więc najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Organu Nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski