



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 20 października 2023 r.

Poz. 5343

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.219.2023.AJ **WOJEWODY PODLASKIEGO**

z dnia 20 października 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 3, § 12 pkt 2 oraz § 17 uchwały nr XXXII/253/2023 Rady Gminy Poświętne z dnia 21 września 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne.

UZASADNIENIE

W dniu 21 września 2023 r. Rada Gminy Poświętne podjęła uchwałę nr XXXII/253/2023, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 25 września 2023 i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 16 października 2023 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze. Zgodnie bowiem z treścią art. 91 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy 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.

Natomiast z treści art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż określenie składu Komisji Mieszkaniowej, ujęte w § 10 ust. 3 uchwały, stanowi nieuprawnione wkroczenie w kompetencje Wójta Gminy Poświętne, gdyż Rada nie jest uprawniona do ingerowania w organizację pracy organu wykonawczego i narzucania mu składu Komisji, którą sam powoła zarządzeniem. Ponadto, organ stanowiący nie ma kompetencji aby zobowiązać radnych do pracy w składzie Komisji Mieszkaniowej powoływanej zarządzeniem wójta.

Następnie, mocą § 12 pkt 2 przedmiotowej uchwały Rada Gminy Poświętne postanowiła, że skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu przez wnioskodawcę. Tak sformułowany przepis powoduje, że uprawniona osoba zostaje faktycznie zmuszona do przyjęcia drugiego spośród zaproponowanych lokali. Zapis ten należy uznać za sprzeczny z celem ustawy i obowiązkiem gminy, oznacza także przekroczenie delegacji ustawowej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt II SA/Bk 699/19, wskazał, że wprowadzenie do uchwały takiego dodatkowego warunku powoduje, że mieszkańcy wspólnoty spełniający przesłanki ustawowe do ubiegania się o pomoc mieszkaniową zostają pozbawieni możliwości jej uzyskania.

Podobnie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Go 269/11, wskazując, że: „zakwestionowany zapis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki umożliwia stworzenie nieprawidłowej sytuacji w gminie, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów”. (por. także: w wyroku WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 23 lutego 2011 r., II SA/Go 1/11 i z 2 czerwca 2011 r., II SA/Go 239/11, w wyroku WSA w Kielcach z 6 lutego 2019 r., II SA/Ke 782/18, w wyroku WSA w Gliwicach z 25 kwietnia 2019 r., III SA/Gl 1303/18).

Za niezgodny z przepisami prawa organ nadzoru uznał także § 17 uchwały, zgodnie z którym: „w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”. Tak sformułowany przepis stanowi naruszenie zasady hierarchii aktów prawnych, wyrażonej w art. 87 Konstytucji RP, zgodnie z którym źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia (ust. 1). Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego (ust. 2). Rada Gminy nie jest zatem uprawniona do przesądzania w drodze aktu prawa miejscowego o stosowaniu przepisów prawa znajdujących się w aktach wyższego rzędu, którymi są ustawy.

Mając na powyższe uwagi, wyeliminowanie z obrotu prawnego § 10 ust. 3, § 12 pkt 2 oraz § 17 uchwały nr XXXII/253/2023 Rady Gminy Poświętne z dnia 21 września 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne jest w pełni uzasadnione.

POUCZENIE

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krytoń