



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 8 czerwca 2015 r.

Poz. 2088

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.119.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

z dnia 26 maja 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 ze zm./ stwierdzam nieważność uchwały Nr VI/34/2015 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia „14 maja 2014” roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie.

#### UZASADNIENIE:

Rada Gminy w Baniach Mazurskich w dniu 14 maja 2015 roku podjęła uchwałę Nr VI/34/2015 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie.

Uchwała ta w sposób istotny narusza prawo. Rada Gminy Banie Mazurskie określając zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiąc załącznik do uchwały, nie wyczerpała wszystkich elementów wymaganych art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2014 roku., poz. 150/.

Zgodnie z tym przepisem 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 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>

Rada Gminy w Baniach Mazurskich nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu, a wymóg taki zawiera art. 21 ust. 3 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Rada Gminy w Baniach Mazurskich niewyczerpując więc dyspozycji art. 21 ust. 3 powołanej wyżej ustawy, we wskazanym wyżej zakresie, rażąco naruszyła prawo i skutkuje to koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości. Takie stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 18 lutego 2008 roku, sygn. akt II SA/Op 305/07 /Lex 357471/ oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 2 października 2012r, sygn. akt II SA/Ol 842/12.

Ponadto Rada Gminy w Baniach Mazurskich uchwalając przedmiotową uchwałę rażąco naruszyła prawo również z poniższych powodów.

W § 2 pkt 10 załącznika do uchwały rada postanowiła: „osoby umieszczone w rejestrze osób oczekujących na lokal, w przypadku zmiany miejsca zamieszkania zobowiązane są do poinformowania o zmianie adresu. W przypadku braku aktualizacji adresu zamieszkania, korespondencja wysłana na adres wskazany we wniosku, nieodebrana pomimo dwukrotnego awizowania, zwrócona z adnotacją „adresat wyprowadził się” lub „adresat nieznan” spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu”

Postanowienie Rady, że skreślenie z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu może nastąpić z powodu nieodebrania, pod wskazanym adresem, korespondencji mimo dwukrotnego awizowania jest naruszeniem prawa. Treść zakwestionowanego przepisu może pozbawić wnioskodawcę szans na mieszkanie, w związku z nieodebraniem korespondencji z różnych ważnych przyczyn, jak chociażby z powodu pobytu w szpitalu. Zgodnie z wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 29.05.2014r , sygn. akt III SA/Łd 287/14 domniemanie doręczenia nie może decydować o tak istotnych dla mieszkańców kwestiach, jak skreślenie z listy oczekujących. Takie możliwości stwarza jedynie niespełnienie przesłanek stanowiących kryteria dochodowe lub mieszkaniowe wnioskodawcy.

W § 2 pkt 11 załącznika do uchwały Rada postanowiła: „osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu lokalu podlegają skreśleniu z rejestru bez prawa do ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu”. Takie postanowienie Rady również jest sprzeczne z prawem. Rada, na podstawie art. 21 ust. 3 wskazanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z przepisu tego nie wynika kompetencja rady gminy do ograniczenia możliwości ubiegania się o najem lokalu, o ile spełnione są przesłanki określone w zasadach.

W § 3 ust. 2 załącznika do uchwały Rada postanowiła, że oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają samodzielnego lokalu.

Brak jest ustawowego upoważnienia do wyłączenia przez Radę z kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu. Taki warunek dotyczy tylko najmu lokalu socjalnego. Sam fakt posiadania mieszkania nie oznacza jeszcze, że potrzeby mieszkaniowe zostały zaspokojone w sposób dostateczny. Mogą bowiem to być takie warunki mieszkaniowe, które uzasadniają potrzebę ich poprawy za pomocą gminy. Takie stanowisko znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowym- wyrok WSA w Poznaniu z dnia 12.04.2012r., sygn. akt IV SA/Po 102/12 lex nr 1146093, wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 2.07.2009r. sygn. akt IV SA/Wr 101/09 CBOSA, wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 16.02.2012, sygn. akt II SA/Go 898/10 Lex Nr 784061, wyrok WSA w Opolu z dnia 18.02.2008 sygn. akt II SA/Op 305/07 CBOSA

W § 3 ust. 3 pkt 3 załącznika do uchwały Rada postanowiła, że w sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem gminy Wójt, po zaopiniowaniu przez Komisję Rady Gminy, może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom niespełniającym warunków określonych przez Radę. W ten sposób Rada pozostawiła uznaniu Wójta decyzję, czy dany przypadek jest czy też nie jest szczególnie uzasadniony interesem gminy. Takie sformułowanie, zdaniem NSA w Warszawie, wyrażonym w wyroku z dnia 18.04.2007r., sygn. akt I OSK 101/07 OwSS 2007/3/58/58, stwarza szerokie pole do niepożądanego arbitralności organu gminy w przyznawaniu konkretnym osobom lokali komunalnych, którą to arbitralność uchwała, wydawana w ramach delegacji a art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, miała niewątpliwie eliminować. Z tych samych powodów, braku jasnych i jednoznacznych kryteriów uzasadnionych interesów gminy zasadny jest zarzut naruszenia prawa poprzez postanowienie zawarte w § 3 ust. 3 pkt 3 załącznika do uchwały.

W § 5 ust. 2 pkt 1 załącznika do uchwały Rada postanowiła, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom posiadającym prawomocny wyrok sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Taki zapis, w przypadku gdy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na gminie na podstawie art. 14 ust.1 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie kodeksu cywilnego, wykracza poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust.3 pkt 3 tejsze ustawy. Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 25.06.2010 r., sygn. akt I OSK 732/10 Lex nr 595501, sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego. 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. Art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, 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 tejsze ustawy. Ten 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 sądowego. Takie stanowisko zostało też wyrażone w wyroku WSA w Łodzi z dnia 29.05.2014r., sygn. akt III SA/Łd 287/14 Lex nr 1532030.

W § 12 ust. 2 załącznika do uchwały Rada postanowiła, że w razie śmierci najemcy lub byłego najemcy, umowa może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami, nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia, w przypadku gdy takie istnieje. Takie uregulowanie wykracza poza upoważnienie ustawowe. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna określać zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Pod pojęciem zasad należy rozumieć określenie trybu czynności podejmowanych w danej sytuacji. Wprowadzenie dodatkowych warunków wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 3 lat i nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu, spełniającymi kryterium dochodowe oraz spłaty zadłużenia z pewnością w tym pojęciu się nie mieści, a zatem wykracza poza delegację ustawową.

Wyłączenie członka wspólnoty samorządowej zamieszkującego w lokalu z dotychczasowym najemcą z możliwości starania się o zawarcie umowy najmu z powodu niespełnienia powyższych warunków narusza również art. 4 ust.1 i ust. 2 powoływanej wyżej ustawy. Takie stanowisko wyraził też NSA w Warszawie z dnia 10.12.2014 roku, sygn. akt I OSK 2368/14 Lex nr 1636866.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji rozstrzygnięcia.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
Grażyna Kluge  
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski