



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 2 marca 2017 r.

Poz. 931

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P-1.4131.52.2017.AB WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 27 lutego 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579)

stwierdzam nieważność

§ 1 ust. 4, §7 ust. 3 w zakresie wyrazów „**nie dłuższy jednak niż 2 lata**” uchwały Nr XXXII/206/2017 Rady Gminy Białogard z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard.

Uzasadnienie

W dniu 26 stycznia 2017 r. Rada Gminy Białogard podjęła uchwałę Nr XXXII/206/2017 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 9 lutego 2017 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia badanej uchwały powołano art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, który w swej treści zawiera upoważnienie do uchwalenia przez radę gminy zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Przepis art. 21 ust. 3 ustawy stanowi natomiast, że *zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać 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.

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

Uchwała we wskazanym wyżej przedmiocie winna regulować wszystkie wymienione w cyt. unormowaniu kwestie, a nadto, zawarte w niej postanowienia nie mogą być sprzeczne z przepisami hierarchicznie wyżej usytuowanymi, w szczególności ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przede wszystkim, podkreślenia wymaga, że przywołany akt przewiduje, że gmina, posiadająca mieszkaniowy zasób, zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, przy czym chodzi tu o gospodarstwa domowe wspólnoty samorządowej, tj. mieszkańców konkretnej gminy. W ten sposób ustawa zakreśla zatem krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Należą doń - w myśl art. 4 ust. 1 i 2 ustawy - mieszkańcy gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzący gospodarstwa domowe o niskich dochodach. Jednocześnie, ustawodawca przyznał radzie gminy kompetencję do unormowania wysokości dochodu gospodarstwa domowego, decydującej o nabyciu prawa do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, tj. wskazania maksymalnej granicy osiąganego dochodu, powyżej której mieszkaniec gminy nie ma prawa do ubiegania się o najem lokalu z gminnego zasobu, z uwagi na możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku mieszkaniowym.

Poza przesłankami niskiego dochodu i pozostawiania mieszkańcem gminy, prawodawca wprowadził także warunek posiadania „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”. W odróżnieniu od przesłanki wysokości osiąganego dochodu, której konkretyzację powierzono radzie gminy mocą art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, brak jest jakiegokolwiek upoważnienia, ażeby w tekście uchwały formułować dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione, aby można się było ubiegać o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu jednostki samorządu terytorialnego. W tym też kontekście, przepis §1 ust. 4 uchwały Nr XXXII/206/2017 w brzmieniu *za osobę o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie uznaje się osoby, która w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu zbyła lub utraciła tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części, uzyskując w ten sposób ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych* w sposób istotny narusza powołane wyżej regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (podobnie w wyrokach WSA we Wrocławiu z dnia 30 października 2007 r., sygn. akt IV SA/Wr 389/07 i WSA w Gdańsku z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt III SA/Gd 435/14). Opisane w cyt. regulacji okoliczności nie przesądzają bowiem w sposób automatyczny o tym, że znajdująca się w takiej sytuacji osoba będzie miała zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Powołana ustawa zaś nie uprawnia rady gminy do formułowania przesłanek, przy zaistnieniu których możliwe byłoby odgórne przyjęcie domniemania zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

W ocenie organu nadzoru, wadliwe jest także postanowienie zawarte w §7 ust. 3 uchwały Nr XXXII/206/2017 w zakresie, w jakim przewiduje on, że umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony – nie dłuższy jednak niż 2 lata.

Dokonując oceny legalności ww. regulacji, wskazać należy, że wolą prawodawcy, lokal socjalny jest wynajmowany na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Lokalem socjalnym, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Lokale socjalne są więc pewną kategorią lokali, które muszą spełniać określone warunki i których najem następuje wyłącznie na czas oznaczony – jednak konkretnie na jaki – o tym współdecydują strony umowy. Tym samym, stwierdzić trzeba, że Rada Gminy Białogard, zastrzegając w uchwale Nr XXXII/206/2017, że lokal socjalny może być wynajęty na okres do dwóch lat (§7 ust. 3), naruszyła wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego²⁾ tzw. zasadę swobody umów. Zgodnie z tym unormowaniem, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. A zatem, to najemca oraz dysponent mienia komunalnego, jakim z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym jest wójt (lub osoba przez niego upoważniona), jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie najmu okres jej obowiązywania.

²⁾ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380 z późn. zm.).

Biorąc zatem pod uwagę przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzenie nieważności §1 ust. 4 oraz §7 ust. 3 w zakresie wyrazów „nie dłuższy jednak niż 2 lata” uchwały Nr XXXII/206/2017 Rady Gminy Białogard z dnia 26 stycznia 2017 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard*, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek Subocz
WICEWOJEWODA