



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 października 2024 r.

Poz. 6766

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.748.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 4 października 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 47/V/24 Rady Miasta Żory z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr 554/XLII/22 Rady Miasta Żory z 26 maja 2022 roku w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory w części określonej w § 1 pkt 5, w zakresie w jakim w załączniku do zmienianej uchwały dodaje § 24 ust. 2, jako sprzecznej z art. 21 ust. 3b i 3c w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), dalej jako *ustawa*.

Uzasadnienie

W dniu 29 sierpnia 2024 r. Rada Miasta Żory podjęła uchwałę Nr 47/V/24 w sprawie zmiany uchwały nr 554/XLII/22 Rady Miasta Żory z 26 maja 2022 roku w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 4 września 2024 r.

W trakcie oceny legalności uchwały 47/V/24, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem art. 21 ust. 3b i 3c w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, w zakresie § 1 pkt 5, dodającego do uchwały zmienianej nowy rozdział „KRYTERIA WYNAJMOVANIA LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M², KTÓRE NIE ZOSTAŁY WYNAJĘTE W CELU ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH OSÓB, KTÓRYCH WNIOSEK O WYNAJEM LOKALU Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ZOSTAŁ PRZYJĘTY DO REALIZACJI, w części, w jakiej dodaje w nim § 24 ust. 2 o treści: *2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługuje wnioskodawcy, którego gospodarstwo domowe składa się z większej ilości osób. W przypadku zbiegu dwóch lub więcej wniosków pierwszeństwo otrzyma wnioskodawca, który wniosek złożył wcześniej (pod uwagę bierze się datę wpływu wniosku).* Tak sformułowany przepis pozbawiony jest niezbędnej dla zachowania prawidłowości regulacji prawnej jasności, jednoznaczności i precyzji. Niepodobna bowiem na jego podstawie ustalić, jaka ilość osób w gospodarstwie domowym jest uznawana za „większą”. Ewentualne przyjęcie rzeczonej regulacji łącznie ze zdaniem drugim: *W przypadku zbiegu dwóch lub więcej wniosków pierwszeństwo otrzyma wnioskodawca, który wniosek złożył wcześniej (pod uwagę bierze się datę wpływu wniosku)* pogłębia niejasność omawianej regulacji. Przykładowo: jeżeli gospodarstwo domowe jednego z wnioskodawców składa się z 6 osób, a drugiego z 5, i wcześniej złożył wniosek drugi z nich, na podstawie § 24 ust. 2 nie można – bez dodatkowych zabiegów interpretacyjnych – rozstrzygnąć, któremu z nich przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przy czym może określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 21 ust. 3b) z zastrzeżeniem, że kryteria te stosuje się, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji (art. 21 ust. 3 c). Regulacji przyjętej w uchwale, z uwagi na brak precyzji i wewnętrzną sprzeczność, nie można uznać za określenie kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Jeżeli ma być zachowane kryterium, o którym mowa w § 24 ust. 2 zd. 1, konieczne jest jednoznaczne określenie jaka ilość osób traktowana jest jako „większa” (względnie do jakiej minimalnie ilości osób można odnieść ten termin) a przede wszystkim wskazanie, które kryterium pierwszeństwa jest brane pod uwagę w pierwszej kolejności: ilość osób w gospodarstwie domowym, czy data wpływu wniosku.

Powyżej opisane uchybienie należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa. Za istotne naruszenie prawa uznaje się uchybienie prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, a sprzeczność ta jest oczywista, bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją. Chodzi tu o wady kwalifikowane, z powodu których cały akt lub jego część nie powinien wejść w ogóle do obrotu prawnego. W takiej sytuacji konieczne jest stwierdzenie nieważności aktu, czyli jego wyeliminowanie z obrotu prawnego z mocą *ex tunc*, co powoduje, że dany akt, czy jego część nie wywołuje skutków prawnych od daty jego podjęcia (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; CBOSA).

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90.

Mając powyższe na uwadze stwierdzenie nieważności uchwały Nr 47/V/24 Rady Miasta Żory z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr 554/XLII/22 Rady Miasta Żory z 26 maja 2022 roku w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory – we wskazanej wyżej części, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Zastępca Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego

Iwona Andruszkiewicz