



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.216.2020

(00)859007734497266485



62/15.06.2020r. fu

Olsztyn, dnia 5 czerwca 2020 r.



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), **stwierdzam nieważność** uchwały Nr XIV/136/2020 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kisielice, **w zakresie** dotyczącym § 6 ust. 3 uchwały.

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XIV/136/2020 Rada Miejska w Kisielicach, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kisielice.

Ww. uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 8 maja 2020 r.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które zgodnie z ust. 3 powołanego przepisu 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.

Użycie w art. 21 ust. 1 ww. ustawy przez ustawodawcę sformułowania "rada gminy uchwała", powoduje, iż nie pozostawia się organowi stanowiącemu gminy żadnej dowolności w zakresie tworzenia prawa miejscowego w tym przedmiocie. W ramach upoważnienia ustawowego, organ stanowiący gminy ma zatem obowiązek wydać przepisy normujące materię nim objętą. Należy podkreślić, iż kategoryczności użytego sformułowania i co za tym idzie, bezwzględności charakteru obowiązku dokonania takich regulacji, nie eliminuje zawarcie w tym przepisie określenia „w szczególności”, bowiem taka konstrukcja przepisu, mająca charakter wyliczenia enumeratywnego, otwartego, pozwala organowi stanowiącemu gminy uzupełnić obowiązkowy zbiór zagadnień o inne, niewymienione w nim zagadnienia, jednakże z poszanowaniem zakresu upoważnienia oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących w hierarchii źródeł prawa.

W § 6 ust. 2 uchwały, Rada Miejska w Kisielicach określiła kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast w § 6 ust. 3 uchwały, rada postanowiła, iż: *Umowy najmu lokalu socjalnego są zawierane poza kolejnością z osobami, wobec których realizowany jest wyrok sądowy z prawem do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Kisielice.*

W ocenie organu nadzoru, przywoływane powyżej postanowienie uchwały, jest sprzeczne z obowiązującym prawem.

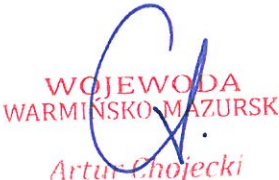
Mając na uwadze treść ww. postanowienia, z którego wynika uprawnienie do przydziału poza kolejnością lokalu socjalnego osobom wobec, których sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego, należy wskazać, iż Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt: stwierdził, iż: "Art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), 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. Ten ostatni 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 sądu. To sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym, oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może zatem ustalać w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej, zatem § 6 ust. 3 uchwały, w świetle stanowiska judykatury, wykracza poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, przepisy tej ustawy nie dają bowiem podstaw do ustalenia pierwszeństwa w wynajęciu lokalu socjalnego osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego. Organ nadzoru powyższy pogląd podziela.

Na marginesie należy dodać, że w § 6 ust. 3 uchwały Rady Miejskiej w Kisielicach, nie posłużono się co prawda pojęciem „pierwszeństwa”, a sformułowaniem „poza kolejnością”, jednak z analizy w § 6 ust 2 i 3 uchwały, wynika, iż osoby, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego są uprzywilejowane (mają pierwszeństwo), względem innych osób, ubiegających się o przyznanie lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Kisielice.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.


WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki

Otrzymują:
Przewodniczący Rady Miejskiej w Kisielicach,
Burmistrz Kisielice.