

Gorzów Wlkp., dnia 7 lipca 2011 roku

NK.I.4131.252.2011.ABej.

Rada Gminy Lubiszyn

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Gminy Lubiszyn, podjętej na sesji w dniu 3 czerwca 2011r. roku Nr VIII/37/2011 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubiszyn, w części :

- § 4 ust. 1 pkt 1) lit. a);
- § 6 ust. 1 i ust. 3 lit b).

Uzasadnienie

Rada Gminy Lubiszyn podjęła na sesji w dniu 3 czerwca 2011r. roku uchwałę Nr VIII/37/2011 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubiszyn. Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 9 czerwca 2011 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 4 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 166 z późn. zm).

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w art. 40 i 41 upoważnia radę gminy do uchwalania aktów prawa miejscowego. Dokonano podziału tych aktów na dwie kategorie : akty wykonawcze, stanowione na podstawie art. 40 ust. 2 w/w ustawy i akty porządkowe stanowione na podst. art. 40 ust. 3 w/w ustawy.

Przedmiotowa uchwała należy do kategorii aktów prawa miejscowego o charakterze wykonawczym wydanym w wykonaniu upoważnienia ustawowego zawartego w art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten upoważnia radę gminy do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, które powinny określać w szczególności : 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w 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 m².

Zakwestionowanym zapisem uchwały w § 4 ust. 1 pkt 1) lit. a) Rada Gminy Lubiszyn wprowadziła jako kryterium kwalifikacji wniosków o przydział mieszkania komunalnego brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym). Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina jest zobowiązana do zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 2 rada gminy winna określić warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, przy czym brak tytułu prawnego do lokalu został przewidziany w art. 23 ust. 2 w/w ustawy w stosunku do wnioskodawców ubiegających się o przydział lokalu socjalnego. Tak też wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. w wyroku z dnia 23 lutego 2011r., sygn. akt II SA/Go 1/11: (...) w myśl powołanej ustawy niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób mogących ubiegać się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu. Wyłączenie to znajduje zastosowanie jedynie w przypadku najmu lokalu socjalnego, stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy. Kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie po stronie danej osoby niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (przy czym nie chodzi tu o każdą subiektywną potrzebę mieszkaniową, lecz potrzebę zobiektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące je do poprawy według zgodnych z ustawą kryteriów przyjętych przez radę gminy), nie zaś posiadanie bądź nie tytułu prawnego do innego lokalu. (*Wspólnota*, 2011/11/44).

Również przyjmując zapisy § 6 ust. 1 i ust. 3 lit b) przedmiotowej uchwały rada przekroczyła upoważnienie ustawowe wprowadzając jako podstawę do skreślenia z listy oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego osób, które dwukrotnie bezpodstawnie odmówiły zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu oraz w przypadku osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu lub posiadanie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego na skutek dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu i uznanie, że stanowi to rezygnację z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, jest sprzeczne z celem ustawy i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialnoprawnej wykraczającej poza delegację ustawową. Zapis ten stoi 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. – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 23 lutego 2011r., sygn. akt II SA/Go 1/11.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym nie wskazuje rodzaju naruszeń prawa, które mogą być klasyfikowane w kategorii istotnego naruszenia prawa. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się jednak, iż są to takie naruszenia prawa, do których należy zaliczyć: naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (wyrok NSA z dn. 12.11.1998r. II SA/Wr 1516/98 –OSP z 1999r. Nr 9, poz. 165).

Biorąc pod uwagę przytoczone przepisy prawa oraz orzecznictwo, organ nadzoru stwierdza, że Rada Gminy Lubiszyn podejmując uchwałę Nr VIII/37/2011 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubiszyn, w części, tj. w § 4 ust. 1 pkt 1) lit. a) i w § 6 ust. 1 i ust. 3 lit b) istotnie naruszyła art. 4 i art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez przekroczenie upoważnienia ustawowego. Naruszenie to skutkuje stwierdzeniem nieważności wadliwych zapisów uchwały.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Otrzymują:

1. adresat,
2. a/a

DYREKTOR GENERALNY
Czesław Domalewski

DYREKTOR
Wydziału Nadzoru i Kontroli

Teresa Kaczmarek

RADCA PRAWNY

Agnieszka Bejnarowicz
REGON 14168