



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 06 października 2020 r.

Poz. 4362

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131. 236.2020.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 1 października 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XX/248/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo.

Uzasadnienie

W dniu 28 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła uchwałę Nr XX/248/2020 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 3 września 2020 r.

W toku badania legalności tego aktu stwierdzono, że w stopniu istotnym narusza on obowiązujący porządek prawny ze względów omówionych poniżej.

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⁾ (dalej: ustawa), 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 uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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;*

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

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.*

7) *(uchylony).*

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.

W zakresie przedmiotowym cytowany wyżej przepis nie tworzy zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które winny być w niej ujęte, jednakże użyte w nim wyrażenie „w szczególności”, wskazuje na to, iż ww. uchwała obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Pominięcie przez radę gminy, któregokolwiek z wymienionych elementów skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu²⁾.

Powyższe oznacza, że organ stanowiący gminy jest zobligowany uregulować w przyjętym akcie wszystkie wymienione w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie³⁾, w tym *warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (pkt 6a).*

Tymczasem, Rada Gminy Kołbaskowo w Załączniku Nr 1 do uchwały Nr XX/248/2020 nie określiła wszystkich zagadnień wymienionych w powyższym przepisie, bowiem w treści tego aktu nie wskazała warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (21 ust. 3 pkt 6a ustawy).

Stwierdzić zatem należy, że Rada Gminy Kołbaskowo nie wypełniła w sposób prawidłowy dyspozycji normy, wynikającej z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w efekcie czego uchwalone przez Radę zasady wynajmowania lokali mieszkalnych są niepełne. Zgodnie z orzecznictwem sądownoadministracyjnym, pominięcie w uchwale materii wskazanej wprost przez ustawodawcę jako koniecznej do ujęcia w akcie ma charakter istotnego naruszenia prawa⁴⁾.

W tej sytuacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XX/248/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo, jako rażąco naruszającej 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

Tomasz Hinc

²⁾ Patrz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt U SA/Op 480/07).

³⁾ Wyroki: NSA z dnia 13 marca 2015 r., sygn. akt II OSK 2658/14, WSA w Poznaniu z dnia 25 lipca 2018 r., sygn. akt IV SA/Po 472/18, WSA w Opolu z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Op 151/11.

⁴⁾ Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 8 maja 2013 r., sygn. akt III SA/Wr 125/13.