



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 maja 2014 r.

Poz. 2100

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.3.4131.137.2014.SA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r., poz. 379)

stwierdzam nieważność

§ 15 pkt 1 uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 30, poz. 443 ze zm.) w brzmieniu nadanym przez § 1 uchwały Nr XXXVIII/348/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna w zakresie wyrazów „dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje skreślenie z wykazu. Wniosek złożony w ciągu roku od dnia skreślenia będzie rozpatrywany odmownie”.

Uzasadnienie

W dniu 27 marca 2014 r. Rada Miejska w Chojnie podjęła uchwałę Nr XXXVIII/348/2014 w sprawie zmiany uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna.

Na mocy § 1 ww. aktu Rada zmieniła treść § 15 pkt 1 uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 30, poz. 443 ze zm.) nadając mu nowe brzmienie, zgodnie z którym *osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Pierwsza odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu powoduje przesunięcie tej osoby na ostatnią pozycję odpowiedniego wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę Chojna. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje skreślenie z wykazu. Wniosek złożony w ciągu roku od dnia skreślenia będzie rozpatrywany odmownie.*

Materialnoprawną podstawę podjęcia przez Radę Miejską w Chojnie uchwały Nr XXXVIII/348/2014 stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150). Zgodnie z tą regulacją *rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Nie budzi zatem wątpliwości kompetencja rady gminy do podjęcia uchwały w powyższym zakresie, istotne jest jednak to, że organ jednostki samorządu terytorialnego podejmując prawotwórcze działanie, a więc wyda-

jąc akty prawa miejscowego, zobowiązany jest czynić to wyłącznie na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie (art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). W konsekwencji, uchwała wydana w oparciu o przepis prawa ujęty w akcie wyższego rzędu, nie może wykraczać poza ramy określone przez ten przepis, jak też nie może naruszać norm wynikających z innych regulacji ustawowych.

W świetle powyższego, odnosząc istotę poczynionego zastrzeżenia do treści § 15 pkt 1 uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna w brzmieniu nadanym przez § 1 uchwały Nr XXXVIII/348/2014, stwierdzić należy, iż ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego winno nastąpić z uwzględnieniem pozostałych regulacji tej ustawy, jak też innych aktów prawnych powszechnie obowiązujących.

Wymogu tego, w ocenie organu nadzoru, nie spełnia kwestionowane postanowienie w części: **dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje skreślenie z wykazu. Wniosek złożony w ciągu roku od dnia skreślenia będzie rozpatrywany odmownie.** Jest ono – zdaniem wojewody - niezgodne z celem ustawy (*ratio legis*) i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialnoprawnej wykraczającej poza granice określone delegacją ustawową. Regulacja ta pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych prawa do ubiegania się o najem lokalu z zasobu gminy i czynienia starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki umożliwia stworzenie przez gminę nieprawidłowej sytuacji, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego (por. wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 30 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Go 269/11).

Biorąc zatem pod uwagę przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację uznać należy, że § 15 pkt 1 uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna w brzmieniu nadanym przez § 1 uchwały Nr XXXVIII/348/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IV/40/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 stycznia 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna w zakresie wyrazów „**dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje skreślenie z wykazu. Wniosek złożony w ciągu roku od dnia skreślenia będzie rozpatrywany odmownie**”, w sposób istotny narusza przepis art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zatem stwierdzenie jego nieważności we wskazanym zakresie, 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

Ryszard Mićko
WICEWOJEWODA