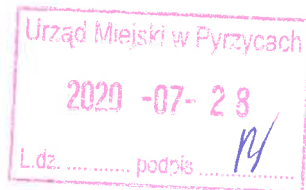




WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI



Szczecin, 27 lipca 2020 r.

P-1.4131.183.2020.KN

### 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

- § 10,
  - § 16 ust. 3 w zakresie wyrazów „w takim przypadku ponowne złożenie wniosku o najem socjalny lokalu nastąpić może nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym osoba odmówiła lub uchyliła się od zawarcia drugiej umowy najmu socjalnego, zaś wniosek złożony przed upływem tego terminu pozostawia się bez rozpoznania”,
  - § 21 ust. 6 w zakresie wyrazów „w takim przypadku ponowne złożenie wniosku o najem socjalny lokalu nastąpić może nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym osoba odmówiła lub uchyliła się od zawarcia drugiej umowy najmu socjalnego, zaś wniosek złożony przed upływem tego terminu pozostawia się bez rozpoznania”,
- uchwały Nr XXIV/184/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce.

#### Uzasadnienie

W dniu 25 czerwca 2020 r. Rada Miejska w Pyrzycach podjęła uchwałę Nr XXIV/184/20 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 2 lipca 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 cywilnego<sup>1</sup> (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;*

<sup>1</sup> 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).

- 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.
- 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 aktu<sup>2</sup>.

Analiza treści uchwały Nr XXIV/184/20 prowadzi do wniosku, że Rada Miejska w Pyrzycach uregulowała w niej w istocie zagadnienia wymagane przepisami ustawy, jednakże w części wymienionej na wstępie niniejszego rozstrzygnięcia zawarła postanowienia, które w sposób istotny naruszają obowiązujący porządek prawny.

I tak, w § 10 uchwały Nr XXIV/184/20 zamieszczono zapis o treści: *umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony na okres do 3 lat*.

Dokonując oceny legalności ww. przepisu, wskazać należy, że wola prawodawcy, lokal socjalny jest wynajmowany na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy). Lokalem socjalnym, w rozumieniu art. 22 ustawy, jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Lokale socjalne są więc pewną kategorią lokali, które muszą spełniać określone warunki i których najem następuje wyłącznie na czas oznaczony – jednak konkretnie na jaki – o tym współdecydują strony umowy.

Tym samym, stwierdzić trzeba, że Rada Miejska w Pyrzycach, zastrzegając w uchwale Nr XXIV/184/20, że lokal socjalny może być wynajęty na okres nie dłuższy niż trzy lata naruszyła wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego<sup>3</sup> tzw. zasadę swobody umów.

Zgodnie z ww. ustawowym unormowaniem, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. A zatem,

<sup>2</sup> Patrz wyrok: Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145).

to najemca oraz dysponent mienia komunalnego, jakim z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym jest wójt (lub osoba przez niego upoważniona), jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie najmu okres jej obowiązywania.

Jako nieprawidłowe uznać trzeba również zapisy § 16 ust. 3 oraz § 21 ust. 6 uchwały Nr XXIV/184/20 – obydwie w zakresie wyrazów „w takim przypadku ponowne złożenie wniosku o najem socjalny lokalu nastąpić może nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym osoba odmówiła lub uchyliła się od zawarcia drugiej umowy najmu socjalnego, zaś wniosek złożony przed upływem tego terminu pozostawia się bez rozpoznania”.

W ocenie organu nadzoru cyt. przepisy są sprzeczne z celem ustawy (*ratio legis*) i oznaczają stworzenie negatywnej przesłanki wykraczającej poza granice określone delegacją ustawową. Zakwestionowane regulacje pozostają w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie w postaci okresowego „zawieszenia” możliwości złożenia wniosku o najem socjalny lokalu jest niczym nie uzasadnionym czasowym pozbawieniem uprawnionych prawa do ubiegania się o najem lokalu z zasobu gminy i czynienia starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapisy takie umożliwiają stworzenie przez gminę nieprawidłowej sytuacji, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie zaproponowanego lokalu. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności omawianej ustawy<sup>4</sup>.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności § 10, § 16 ust. 3 oraz § 21 ust. 6 – obydwie w zakresie wyrazów „w takim przypadku ponowne złożenie wniosku o najem socjalny lokalu nastąpić może nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym osoba odmówiła lub uchyliła się od zawarcia drugiej umowy najmu socjalnego, zaś wniosek złożony przed upływem tego terminu pozostawia się bez rozpoznania”, uchwały Nr XXIV/184/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce, 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.

---

<sup>4</sup> Patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 23 lutego 2011 r., sygn. akt II SA/Go 1/11, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2019 r., sygn. akt III SA/Gl 1303/18.

Wojewoda Zachodniopomorski

**Tomasz Hinc**

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Pyrzycach,
2. a/a.