



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

§ 2 uchwały Rady Miasta Sejny Nr VI/20/15 z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 27 lutego 2015 r. Rada Miasta Sejny podjęła uchwałę Nr VI/20/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru 9 marca 2015 r.

Zgodnie z art. 91 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia. Postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy wszczyna organ nadzoru z urzędu.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż § 2 uchwały w sposób istotny narusza prawo, to jest art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150). W związku z powyższym 26 marca 2015 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze.

Zgodnie z treścią zakwestionowanego przez organ nadzoru § 2 uchwały, „*Burmistrz może odmówić najmu mieszkania osobom posiadającym tytuł prawny do innego mieszkania lub posiadającym prawo własności do lokalu lub budynku lub udział w takim prawie, zwłaszcza gdy mogą zamieszkiwać w tych lokalach*”. Powyższa regulacja wykracza w sposób istotny poza delegację ustawową poprzez bezpodstawne ograniczenie kręgu osób, którym może zostać przyznany lokal komunalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe ustawowe kryteria przedmiotowe (warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, powinni mieć równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w tym względzie w uchwale kryteria. Tymczasem osoby, które spełniają przesłanki zawarte w § 2 kwestionowanej uchwały zostały arbitralnie wykluczone z możliwości ubiegania się o pomoc mieszkaniową ze strony Gminy. Zdaniem organu nadzoru, wykluczenie to nie znajduje podstaw w upoważnieniu ustawowym określonym w art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wskazane w uchwale kryteria posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu lub budynku, ewentualnie udziału w takim prawie, nie mieszczą się w kryterium braku "warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy", o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy, bowiem z przepisu tego nie wynika możliwość określenia przez Radę Miasta warunków dyskwalifikujących wnioskodawcę.

Podobne stanowisko zajmuje również judykatura. Zgodnie z treścią wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt III SA/Kr 1071/14, „*nie sposób wywieść delegacji do wyłączenia określonych grup członków wspólnoty samorządowej z możliwości ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego. (...) Niedopuszczalne jest wprowadzanie w uchwale dodatkowych kryteriów prawnych dyskwalifikujących osoby z możliwości ubiegania się o pomoc mieszkaniową*”.

(...) Zamykanie drogi do uzyskania pomocy mieszkaniowej osobom, które spełniają kryteria ustawowe niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i dochodowe, lecz np. już raz z takiej pomocy skorzystały, czy też samowolnie zajęły pustostan, albo mają jedynie potencjalną a nie realną możliwość zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, stanowi niedopuszczalne z punktu widzenia zasady demokratycznego państwa prawnego przekroczenie delegacji ustawowej". Podobnie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie dnia 2 kwietnia 2014 r. sygn. akt I OSK 2790/13.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego – organu nadzoru w terminie 30 dni od jego doręczenia.

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.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Aneta Kuberska