



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 marca 2014 r.

Poz. 1179

WYROK NR SYGN. AKT IV SA/WR 507/13 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 2 grudnia 2013 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia NSA Henryk Ożóg
Sędziowie	Sędzia WSA Lidia Serwiniowska Sędzia WSA Wanda Wiatkowska-Ilków (spr.)
Protokolant	specjalista Jolanta Pocijowska

po rozpoznaniu w Wydziale IV na rozprawie w dniu 2 grudnia 2013 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na § 14 ust. 2 uchwały Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki

z dnia 28 lutego 2013 r. nr XXVII/174/2013

w przedmiocie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieniec Ząbkowicki

- I. stwierdza nieważność § 14 ust. 2 zaskarżonej uchwały;**
- II. stwierdza, że w zaskarżonej części uchwała nie podlega wykonaniu;**
- III. zasądza od Gminy Kamieniec Ząbkowicki na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 240 (słownie: dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski, na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1592 ze zm.), dalej: ustawa o samorządzie gminnym, zaskarżył w części, do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, uchwałę Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 lutego 2013 r., nr XXVII/174/2013 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieniec Ząbkowicki.

Organ nadzoru wniósł o stwierdzenie nieważności § 14 ust. 2 uchwały, zarzucając jego podjęcie z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 3 pkt 7 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.), dalej: ustawa.

W uzasadnieniu skargi Wojewoda Dolnośląski wskazał, że podejmując przedmiotową uchwałę Rada działała na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy, które to regulacje upoważniają radę gminy do określenia 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. Ustawodawca postanowił ponadto, że uchwała określająca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna zawierać obligatoryjne elementy, określone w art. 21 ust. 3 ustawy.

Realizując normę kompetencyjną w zakresie określenia kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², w § 14 ust. 1 uchwały Rada wskazała, że lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej pięciu członków rodziny.

Z kolei w § 14 ust. 2 uchwały Rada postanowiła, że w przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwyżką czynszu.

Prowadząc postępowanie nadzorcze w przedmiotowej sprawie organ nadzoru wniósł o wskazanie, czy na podstawie regulacji § 14 ust. 2 uchwały, wynajmowanie lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² będzie następowało wyłącznie na rzecz osób spełniających kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 i § 4 uchwały, czy też lokale te będą mogły być wynajmowane również osobom, które osiągają wyższe dochody, a tym samym nie spełniają wyżej wymienionych kryterium dochodowego.

Podkreślono, że w piśmie z dnia 25 czerwca 2013 r. Wójt Gminy Kamieniec Ząbkowicki wskazał, że na podstawie § 14 ust. 2 uchwały możliwe jest wynajęcie lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² na rzecz osób, które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w treści przedmiotowej uchwały. Powyższe będzie dopuszczalne jedynie w wypadku braku zainteresowania takimi lokalami ze strony osób wskazanych w § 14 ust. 1 uchwały.

Tym samym Rada wyraziła zgodę na wynajmowanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy osobom innym niż te, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryterium dochodowe określone w treści uchwały.

Powyższa regulacja § 14 ust. 2 uchwały oznacza zatem, że Rada postanowiła o wynajmowaniu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z naruszeniem art. 21 ust. 3 pkt 7 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W ustępie 2 tej regulacji ustawodawca wskazał, że gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., I OSK 1318/09, organ nadzoru podkreślił, że analiza treści przepisów ustawy wskazuje, iż zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych wspólnoty samorządowej uzależnione zostało jedynie od spełnienia warunku niskich dochodów w tych gospodarstwach.

Oznacza to, że krąg osób, którym gmina może wynajmować lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, a tym samym powinna stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, został jednoznacznie określony mocą przepisu ustawowego. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje jednakże innych ograniczeń w tym zakresie, aniżeli samo niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i spełnianie kryterium dochodo-

wego określonego przez radę, jak również nie daje radzie gminy możliwości określania czy też ograniczania kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Reguła ta dotyczy wszystkich lokali wynajmowanych z mieszkaniowego zasobu gminy, niezależnie od ich metrażu, w tym lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Co więcej, zdaniem organu nadzoru, przytoczony zapis przedmiotowej uchwały zezwalający na oddanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² osobom niespełniającym kryterium dochodowego może doprowadzić do sytuacji, w której najemcami takich mieszkań zostałyby osoby o dobrej, lub bardzo dobrej sytuacji materialnej, których stan majątkowy pozwala na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powołując się na orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego Wojewoda Dolnośląski wskazał, że zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu.

Równocześnie możliwość oddania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m² ze 100% zwyżką czynszu osobom posiadającym zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zaprzecza intencji ustawodawcy określonej w art. 4 ust. 2 omawianej ustawy, bowiem przedmiotowe lokale winny być oddawane mieszkańcom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych oraz o niskich kryteriach dochodowych. Z kolei ideą działania, o którym mowa w § 14 ust. 2 uchwały, jest uzyskanie jak najwyższej ceny za lokal. Następuje zatem faworyzowanie osób o lepszej sytuacji majątkowej.

Wprowadzenie w treści przedmiotowej uchwały wyjątków dopuszczających odstępstwo od ustawowo określonej zasady regulującej krąg podmiotów, którym będą wynajmowane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, wykracza poza zakres przekazanego radzie gminy upoważnienia ustawowego.

Wprowadzenie omawianego wyjątku powoduje również, że Rada zezwoliła na wynajmowanie lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego niezależnie od kryterium dochodowego i od tego, czy warunki mieszkaniowe danej osoby są zaspokojone czy też nie. Dopuszczenie takiej możliwości, tj. odstąpienie od uwzględnienia kryterium dochodowego przy wynajmowaniu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, możliwe było wyłącznie w przypadku osób, które wstępują w miejsce najemcy po opuszczeniu przez niego lokalu bądź też po jego śmierci.

Stwierdzono zatem, że zapis § 14 ust. 2 uchwały nie może zostać uznany za określenie kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Skoro zatem tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, realizacja tego zadania nie może być uwarunkowana od osiągnięcia jak największych zysków przez Gminę.

W odpowiedzi na skargę Rada Gminy Kamieniec Żąbkowicki wniosła o oddalenie skargi. W uzasadnieniu za bezzasadny uznano wniosek skarżącego o stwierdzenie nieważności § 14 ust. 2 uchwały. Intencją Rady było bowiem wskazanie, że w wypadku braku zainteresowania ze strony uprawnionych, na mocy zaskarżonej uchwały, mieszkańców Gminy Kamieniec Żąbkowicki, lokalami mieszkalnymi o znacznym metrażu (80 m²), dopuszczalnym pozostaje wynajęcie takich lokali osobom, które koniecznych kryteriów dochodowych nie spełniają, a przy tym wyrażają zainteresowanie ich wynajęciem. Wskazane uregulowanie prawa miejscowego w żaden sposób nie uszczupla praw mieszkańców Gminy Kamieniec Żąbkowicki, którzy przedmiotowe kryterium uzyskiwania niskich dochodów, przy braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wypełniają. Wbrew sugestii skarżącego nie doszło zatem do określenia, czy też wręcz ograniczenia, kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego. Przeciwnie, Rada Gminy Kamieniec Żąbkowicki wypełniała wymóg ustawowy określony w przepisie art. 4 ust. 1 ustawy.

Powyższe znajduje pełne potwierdzenie także w doświadczeniach orzeczniczych na tle wykładni tego przepisu, w którym akcentuje się, że prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu ma każdy mieszkaniec gminy niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wobec powyższego, zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria (jak warunki zamieszkania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu. Taki też wymóg wypełnia zaskarżony przepis § 14 ust. 2 uchwały. Ponadto przepis ten zabezpiecza możliwość podejmowania przez organ wykonawczy Gminy Kamieniec Żąbkowicki czynności (np. ogłoszenie przetargu na

najem) w stosunku do lokali o stosunkowo dużej powierzchni (80 m²), którymi z przyczyn obiektywnych (np. z uwagi na wymóg przeprowadzenia kosztownego remontu) nie są zainteresowane osoby o niskich dochodach. W takiej sytuacji uniemożliwienie skorzystania z oferty najmu takich lokali mieszkańcom, którzy co prawda uzyskują wyższe dochody niż określone zapisami uchwały, a pomimo tego nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych znajduje uzasadnienie w regułach racjonalnej gospodarki. Oczywistym pozostaje, że lokal, który nie jest zamieszkiwany ulega dalszej degradacji, co negatywnie wpływa także na inne lokale w budynku, w którym jest zlokalizowany. Zwłaszcza w takich sytuacjach jak najbardziej celowym i zasadnym pozostaje umożliwienie zasiedlenia takich lokali przez osoby, które często nieznacznie przekraczają kryterium dochodowe, nie mając przy tym właściwe zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Powyższe leży także w interesie wspólnoty samorządowej Gminy Kamieniec Ząbkowicki albowiem pozostaje ona zwolniona z potrzeby finansowania remontów tego rodzaju.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga jest zasadna.

Na podstawie art. 1 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. nr 153, poz. 1269 ze zm.), sąd administracyjny sprawuje wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej. Według art. 1 § 2 powołanej ustawy, kontrola sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej.

Zgodnie z art. 3 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.), dalej p.p.s.a., sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej i stosują środki określone w ustawie. Kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach skarg m.in. na: akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej (art. 3 § 2 pkt 5 p.p.s.a.) oraz akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (art. 3 § 2 pkt 6 p.p.s.a.).

W myśl art. 147 § 1 p.p.s.a. sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 tej ustawy, stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

Wskazać ponadto należy, że zgodnie z art. 134 § 1 p.p.s.a. Wojewódzki Sąd Administracyjny rozstrzyga w granicach danej sprawy nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Konstytucyjna zasada praworządności wyrażona w art. 7 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia, organ nie jest również upoważniony ani do regulowania tego, co zostało już ustawowo uregulowane. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawnego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego. Za wadliwą należy uznać nie tylko uchwałę podjętą z naruszeniem upoważnienia ustawowego, ale również uchwałę, która takiego upoważnienia nie realizuje, nie wprowadzając w swej treści koniecznych regulacji.

Podstawą stwierdzenia nieważności uchwały organu gminy, jest istotne naruszenie prawa (art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

Istotne naruszenie prawa nie zostało zdefiniowane w przepisach wymienionej ustawy, ale w orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się, że istotnymi naruszeniami prawa, o jakich mowa w powołanym wyżej przepisie, są takie naruszenia prawa jak: podjęcie uchwały przez organ niewłaściwy, brak podstawy do podjęcia uchwały określonej treści, niewłaściwe zastosowanie przepisu prawnego będącego podstawą podjęcia uchwały, naruszenia procedury podjęcia uchwały.

Podkreślenia wymaga, że Rada Miejska w Kamieńcu Ząbkowickim nie wypełniła całościowo kompetencji nadanej jej przez ustawodawcę.

Podjmując zaskarżoną uchwałę Rada działała na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy, które to regulacje upoważniają radę gminy do określenia 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. Ustawodawca postanowił ponadto, że uchwała określająca

zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna zawierać obligatoryjne elementy, określone w art. 21 ust. 3 ustawy.

Realizując normę kompetencyjną w zakresie określenia kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², w § 14 ust. 1 uchwały Rada wskazała, że lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej pięciu członków rodziny.

Z kolei w § 14 ust. 2 uchwały Rada postanowiła, że w przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu.

Regulacja zawarta w § 14 ust. 2 uchwały oznacza zatem, że Rada postanowiła o wynajmowaniu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z naruszeniem art. 21 ust. 3 pkt 7 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 cyt. ustawy). Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2 cyt. ustawy). Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwała rada gminy (art. 21 ust. 1 pkt 2 cyt. ustawy). Elementy uchwały, które winny zostać w niej skonkretyzowane zostały wymienione w otwartym katalogu, zawartym w ust. 3 art. 21 ustawy.

Przepis art. 21 ust. 3 ustawy stwierdza, że zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinny uwzględniać wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, 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, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W rozdziale 8 uchwały określono kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², ustalając w § 14 ust. 2, że w przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 omawianego paragrafu, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu. Jednakże krąg osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalu socjalnego wyczerpująco określa ustawa w art. 4 ust. 1 i 2 stwierdzając, że uprawnionymi są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie kryterium dochodowe. Pod pojęciem członków wspólnoty samorządowej należy rozumieć wszystkich mieszkańców gminy. Ustawa nie daje radzie gminy możliwości określania czy też ograniczania kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego. Reguła ta dotyczy wszystkich lokali wynajmowanych z mieszkaniowego zasobu gminy, niezależnie od ich metrażu, w tym lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Wprowadzenie do zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieniec Ząbkowicki § 14 ust. 2 w brzmieniu ustalonym w uchwale, pozwala na oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² osobom niespełniającym kryterium dochodowego i może doprowadzić do sytuacji, że najemcami takich mieszkań zostaną osoby w dobrej sytuacji materialnej co nie jest zgodne z intencjami pracodawcy, wynikającymi z brzmienia art. 4 ustawy.

Podzielono zatem twierdzenia strony skarżącej, że ideą działania, o którym mowa w § 14 ust. 2 uchwały jest nie tylko uzyskanie przez Gminę jak najwyższej ceny za lokal ale i faworyzowanie osób o lepszej sytuacji majątkowej.

Tym samym wprowadzenie w treści zaskarżonej uchwały wyjątków dopuszczających odstępstwo od ustawowo określonej zasady regulującej krąg podmiotów, którym będą wynajmowane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, wykracza poza zakres przekazanego radzie upoważnienia ustawowego.

Rozróżnienie takie zaprzecza celom i idei ustawy, a co za tym idzie jest sprzeczne ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, podkreślającego wielokrotnie, że przepis art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych. Zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców

gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli 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 (por. wyrok NSA z 17 listopada 2004 r., sygn. OSK 883/04).

Reasumując, zaskarżony zapis § 14 ust. 2 uchwały nie może zostać uznany za określenie kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

Z tego powodu na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Orzeczenie zawarte w pkt II wyroku oparto na podstawie art. 152 p.p.s.a., zaś orzeczenie zawarte w pkt III wyroku znajduje uzasadnienie w art. 200 p.p.s.a.