



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 31 grudnia 2020 r.

Poz. 5406

WYROK NR II SA/RZ 271/19 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO W RZESZOWIE

z dnia 24 czerwca 2019 r.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w składzie następującym: Przewodniczący SWSA Krystyna Józefczyk Sędziowie NSA Małgorzata Wolska /spr./ WSA Ewa Partyka Protokolant specjalista Anna Mazurek - Ferenc po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 czerwca 2019 r. sprawy ze skargi E. B. i R. B. na uchwałę Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 lutego 2004 r. nr XIX/13/2004 w przedmiocie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa osobom, które otrzymały 3 – letnie wypowiedzenia umów najmu -skargę oddala-

Uzasadnienie

W dniu 17 lutego 2004 r. Rada Miasta Rzeszowa, działając na podstawie art. 4 ust. 1 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm. – zwana dalej "ustawą") oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm. – dalej w skrócie "u.s.g.") podjęła uchwałę Nr XIX/13/2004 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa osobom, które otrzymały 3-letnie wypowiedzenia umów najmu. W powyższej uchwale (§ 1) wskazano, że dotyczy ona najemców, którym właściciel lokalu wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 3-letniego terminu wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy. Natomiast w § 2 wskazano warunki jakie muszą spełniać osoby, którym wynajmowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Rzeszowa, wskazując, że może być przydzielony 1 lokal mieszkalny dla wszystkich osób zamieszkałych w dotychczasowym lokalu. Zastrzeżono, że przy zawieraniu umowy najmu nie pobiera się kaucji mieszkaniowej (§ 3). Wskazano także (§ 4), że tryb rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o wynajem lokali komunalnych w związku z otrzymanymi wypowiedzeniami umów najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy określa Załącznik nr 1 do uchwały. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa (§ 5). Skargę na powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie wnieśli E. B. i R. B. – reprezentowani przez pełnomocnika r. pr. S. M. w części dotyczącej jej § 2 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 4 uchwały oraz w pkt 3 załącznika nr 1. Skarżący kwestionowanej uchwale zarzucili naruszenie: 1) art. 16 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 4 ust. 1, 2, 3 oraz art. 21 ust. 3 ustawy poprzez wykroczenie poza granice ustawowego upoważnienia i zastrzeżenie możliwości uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu z niedopuszczalnymi ograniczeniami; 2) art. 23 ust. 2 ustawy poprzez wprowadzenie w uchwale ograniczeń prawa do najmu w sytuacji, gdy kwestia dotyczy lokalu socjalnego; 3) art. 7 ust. 1 pkt 1 i 7 u.s.g. poprzez wykroczenie poza granice ustawowego upoważnienia i zastrzeżenie możliwości uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu z niedopuszczalnymi ograniczeniami. Wobec powyższych zarzutów skarżący zawnioskowali o stwierdzenie nieważności, ewentualnie stwierdzenie niezgodności z prawem, zaskarżonej uchwały w zakresie jej § 2 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 4 uchwały oraz w pkt 3 załącznika nr 1 oraz zasądzenie zwrotu kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia swych praw. W uzasadnieniu wskazali, że bazując na zaskarżonej uchwale skarżącym zostało odmówione prawo do najmu lokalu. Komisja Mieszkaniowa Miasta [...] uznała w szczególności, że R. B. nie przysługuje możliwość

zawarcia umowy najmu z uwagi na fakt, że jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. [...] w R. Wskazali, że w § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały Rada ustaliła, że za uprawnionego do zawarcia umowy najmu lokalu będzie uważana osoba, która nie posiada "tytułu prawnego do innego lokalu". Na tej podstawie skarżącym odmówiono prawa do najmu lokalu – Komisja Mieszkaniowa Miasta [...] uznała, że R. B. jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. [...] w R. W ocenie skarżących te ustalenia, jak i sama uchwała pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa. Wywiedli, że faktem jest, że R. B. jest współwłaścicielem ww. nieruchomości, mimo tego nie jest w stanie zapewnić potrzeb mieszkaniowych swoich oraz rodziny. W akcie notarialnym przenoszącym własność ustanowiona została dożywotnia służebność osobista mieszkania na rzecz matki R. B. – L. B. Zatem do czasu wypełnienia ww. obowiązku wynikającego ze służebności skarżący nie będzie w stanie wraz z rodziną korzystać z nieruchomości. Nadto w przypadku ustania tego obowiązku korzystanie nadal nie będzie możliwe, gdyż do nieruchomości uprawniony jest W. B. jako jej współwłaściciel. Skarżący podkreślili, że gdyby nawet uznać, że zapisy § 2 pkt 4 uchwały zostały wprowadzone w sposób dopuszczalny (czemu zaprzeczają), to uznanie, że prawo do jakiegokolwiek nieruchomości wyłącza uprawnienia przewidziane w uchwale jest błędne i niezrozumiałe. Jedynie prawo do lokalu mieszkalnego, w którym rzeczywiście możliwe jest realizowanie (wraz z rodziną) praw lokalowych uprawniałoby do twierdzeń jakie stawia Komisja Mieszkaniowa. Skarżący wskazali także, że od dnia [...] października 2012 r., tj. od dnia umieszczenia skarżących na liście osób uprawnionych do lokalu do dnia [...] lipca 2016 r., tj. do dnia sporządzenia aktu notarialnego, brak było mimo przysługujących uprawnień, realnych działań ze strony organu. Oboje skarżący byli uprawnieni do podpisania umowy lokalu pochodzącego z zasobu mieszkaniowego Gminy. Odnośnie § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały – zajmowanie lokalu nieprzerwanie od 1994 r. - skarżący wywiedli, że zapis ten wykracza poza uprawnienia ustawowe i przywołali orzecznictwo na jego poparcie. Zauważyli, że brak spełnienia tego kryterium nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym sprawy, gdyż nieprzerwanie zajmowali lokal przy ul. [...] od [...] lutego 1986 r. do [...] listopada 2015 r. (od 1951 wraz z rodzicami A. i F. S., a od 1986 r. samodzielnie wraz z nowo założoną rodziną), w którym to dniu lokal został im odebrany. Organ nie wykazał by wskazana w ww. pkt przesłanka została spełniona. Odnośnie zawartego w § 2 ust. 1 pkt 2 uchwały kryterium stałego zameldowania w lokalu, skarżący zarzucili, że jego zamieszczenie wykraczało poza uprawnienia ustawowe. Zauważyli, że wnioskodawczyni była zameldowana nieprzerwanie w lokalu przy ul. [...] od [...] lutego 1951 r., jako córka A. i F. S. z ciągłością zamieszkania i zameldowania do [...] listopada 2015 r. (w dniu tym lokal został odebrany). Skarżący zawnioskowali o zobowiązanie organu do przedłożenia wszystkich dokumentów związanych z procedowaniem w sprawie w tym umowy o najem z [...] lutego 1986 r. Wywiedli, że posiadają interes prawny w zaskarżeniu uchwały a wynika on z art. 16 ust. 1 Konstytucji RP, art. 4 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 21 ust. 3 ustawy, art. 7 ust. 1 pkt 1 i 7 u.s.g. Organ poprzez przekroczenie wskazanych tymi przepisami kompetencji doprowadził do pozbawienia skarżących uprawnień, jakie posiadali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4, art. 4 ust. 2 oraz art. 5 ust. 1 i 2 ustawy. Zaskarżona uchwała w sposób oczywisty narusza uprawnienia skarżących poprzez ograniczenie sytuacji w których prawo do najmu lokalu było przydzielane. Ze względu na podane ograniczenia faktycznie zostali pozbawieni prawa do najmu lokalu – uprawnienie do najmu lokalu przysługiwałoby skarżącym gdyby organ wydając skarżoną uchwałę nie przekroczył ustawowych kompetencji. Końcowo wskazali, że trzyletnie wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego otrzymali w dniu [...] czerwca 2012 r. Organ nie wykazał, że wskazana w § 2 ust. 1 pkt 3 uchwały przesłanka nie została spełniona. W odpowiedzi na skargę Prezydent Miasta Rzeszowa wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Odnosząc się do zarzutów skargi wyjaśnił, że określone przez Gminę Miasto Rzeszów w drodze zaskarżonej uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dotyczą ograniczonego kręgu potencjalnych najemców, którzy weszli w najem lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub decyzji przydzielającej mieszkanie zakładowe. Wyjaśnił także, że od roku 1946 do wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, tj. do dnia 12 listopada 1994 r., obowiązywały przepisy o reglamentacji najmu lokali mieszkalnych. Wolne lokale były oddawane w najem na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych przez organy administracji publicznej. Z dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy, wydane uprzednio decyzje administracyjne o przydziale lokali mieszkalnych stały się z mocy prawa - art. 56 tej ustawy, umowami najmu zawartymi na czas nie oznaczony. Na tych warunkach skarżący stali się najemcami na czas nie oznaczony lokalu przy ul. [...] w R., niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Rzeszów. Organ wyjaśnił, że ustawa o ochronie praw lokatorów, stworzyła prawne możliwości zamieszkania właścicielom oraz ich najbliższych we własnych nieruchomościach. Ustawodawca w art. 11 ust. 5 tej ustawy stworzył możliwość wypowiedzenia stosunku najmu lokatorom nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli właściciel lub jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny, zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego

i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. W okolicznościach sprawy skarżący [...] czerwca 2012 r. otrzymali wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 3-letniego okresu wypowiedzenia, który upłynął 30 czerwca 2015 r. Jako nieznajdujące oparcia w przepisach rangi ustawowej organ uznał twierdzenia skarżących, że zadania własne gminy określone w art. 4 ustawy dotyczą również kręgu osób, którym właściciel lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 3 letniego okresu wypowiedzenia w oparciu o art. 11 ust. 5 ustawy. Zaznaczył, że zgodnie z art. 4 ust. 1 stawy, tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowych należy do zadań własnych gminy. W myśl ust. 2 tego przepisu gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Organ zauważył, że lokale o których mowa w zaskarżonej uchwale nie są ani lokalami socjalnym, których zasady przyznawania wprost wynikają z art. 14 i 35 ustawy, a ich przyznanie musi wynikać z wyroku eksmisyjnego, nie są również lokalami zamiennymi ani lokalami komunalnymi, których warunki wynajmu regulowane są w uchwale nr LX1107/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. Prezydent zauważył także, że po stronie Gminy Miasto Rzeszów nie było obowiązku regulowania kwestii przyznawania lokali mieszkalnych dla osób, którym zostały wypowiedziane umowy w oparciu o art. 11 ust. 5 ustawy. Jednakże jak wynika z uchwały, Gmina Miasto Rzeszów, w trosce o określoną kategorię mieszkańców, którym w sposób opisany wyżej, wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rzeszów, a którzy w większości są osobami w podeszłym wieku lub nie będą w stanie ze względów finansowych zapewnić sobie mieszkań we własnym zakresie, postanowiła o uregulowaniu tej kwestii. Podejmując uchwałę nie była ograniczona co do jej treści przepisami rangi ustawowej. Kierowano się wyłącznie zasadą współżycia społecznego i dobrem lokatorów, którym wypowiedziano umowę najmu. Przy podejmowaniu tej uchwały zajęto stanowisko, że skoro kiedyś na mocy decyzji administracyjnej lokowano osoby do zasobu prywatnego, a później ich stosunek przekształcił w stosunek umowny to Gmina dobrowolnie poczuła się odpowiedzialna za los mieszkańców określając własne zasady przydziału mieszkań komunalnych w zaskarżonej Uchwale. Racjonalnym uzasadnieniem ustalenia takich zasad przez Radę Miasta Rzeszowa jest niewystarczająca liczba lokali w gminnym zasobie komunalnym w stosunku do ilości potrzebujących mieszkańców Gminy Rzeszów, którym trzeba obowiązkowo zapewnić mieszkania komunalne w oparciu o przepisy art. 4 ust 2 ustawy (obowiązek ten jest realizowany na podstawie uchwały nr LX1107/2013 z dnia 24 września 2013 r.). Z powyższych przyczyn organ wskazał, że przy podejmowaniu uchwały nie przekroczono upoważnienia ustawowego. Wyjaśnił także, że trudno uznać za bezdomnego właściciela lokalu mieszkalnego na terenie gminy, w której mieszka. Skarżący są bowiem współwłaścicielami lokalu mieszkalnego w R. przy [...]. Dobrowolnie opuścili mieszkanie przy ul. [...] z upływem 3 letniego okresu wypowiedzenia i zabezpieczyli swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, a tym samym nie spełniają warunków wskazanych w § 2 ust. 1, 3 i 4 tj. nie zamieszkują w chwili obecnej w lokalu z którego otrzymali wypowiedzenie umowy najmu, nie posiadają zameldowania w tym lokalu oraz mają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. Reasumując organ stwierdził, że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem. odpowiada zasadom słuszności i czyni zadość postulatowi zapewnienia podstawowych potrzeb społeczności lokalnej. Nie jest też sprzeczna z Konstytucją ani nie zawiera regulacji dyskryminujących pewne grupy mieszkańców. W piśmie procesowym z dnia 17 kwietnia 2019 r. skarżący nie zgodzili się ze stanowiskiem organu zawartym w odpowiedzi na skargę i argumentami tam zawartymi, które "kierują postępowanie na nieadekwatne tory". Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie zważył, co następuje; Sądy Administracyjne, jak stanowi art. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2107) sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. Zakres tej kontroli obejmuje także orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego oraz inne akty organów jednostek samorządu terytorialnego, co wynika z art. 3 § 2 pkt 5 i pkt 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1302 ze zm.), zwanej dalej "P.p.s.a.". Zgodnie z art. 147 § 1 P.p.s.a. Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności. Przepis ten pozostaje w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w myśl którego nieważna jest uchwała organu gminy sprzeczna z prawem. W orzecznictwie sądów administracyjnych i doktrynie prezentowany jest konsekwentnie pogląd, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. Za "istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Do nich zalicza się m.in. naruszenie przepisów prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał (zob. A. Stahl, Z. Kmiecik, Akty nadzoru nad działalnością

samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA). Kontrolując zaskarżoną uchwałę w omawianym zakresie Sąd nie stwierdził, by przy jej wydawaniu doszło do istotnego naruszenia prawa, tj. dającego podstawę do stwierdzenia jej nieważności i tym samym uwzględnienia skargi. Sformułowane w skardze żądanie stwierdzenia nieważności § 2 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 uchwały z dnia 17 lutego 2004 r. Rady Miasta Rzeszowa Nr XIX/13/2004 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa osobom, które otrzymały 3 – letnie wypowiedzenie umów najmu oraz pkt 3 załącznika nr 1 tej uchwały uzasadnione zostało naruszeniem art. 16 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 4 ust. 1, 2, 3 oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i zmianie Kodeksu cywilnego, a także art. 23 ust. 2 tej ustawy i art. 7 ust. 1 pkt 1 i 7 ustawy z dnia 7 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Argumentowano przy tym obszernie, że regulacja zawarta w § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały i ustalenie przez Radę, że skarżący R. B. jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. [...] w R., pozostające w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa faktycznie pozbawiają stronę skarżącą prawa do najmu lokalu. Wprawdzie skarżący jest współwłaścicielem w/w nieruchomości, jednakże nie może zapewnić w nim potrzeb mieszkaniowych swoich oraz rodziny z uwagi na ustanowienie dożywotniej służebności osobistej mieszkania na rzecz matki skarżącego – L. B. (w akcie notarialnym przenoszącym własność). Poprzez przekroczenie kompetencji wskazanych w w/w przepisach (Konstytucji RP, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. i ustawy o samorządzie gminnym) organ pozbawił skarżących uprawnienia do najmu lokalu. Treść § 2 zaskarżonej w części uchwały brzmi następująco: "1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Rzeszowa mogą być wynajmowane osobom, które spełniają łącznie następujące warunki: 1) zajmują nieprzerwanie co najmniej od 1994 r. lokale mieszkalne w budynkach nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub decyzji przydzielającej mieszkanie zakładowe, bądź ich osobom bliskim, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie przepisów szczególnych. Dotyczy to także osób wymienionych w decyzji, ich współmałżonków oraz osób wspólnie z nimi zamieszkujących; 2) posiadają stałe zameldowanie w lokalu, o którym mowa pkt 1; 3) otrzymały 3 – letnie wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego; 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu – dotyczy to wszystkich pełnoletnich osób, zamieszkałych wspólnie z wnioskodawcą, jak również ich współmałżonków. 2. Na podstawie przesłanek określonych w ust. 1 może być przydzielony 1 lokal mieszkalny dla wszystkich osób zamieszkałych w dotychczasowym lokalu". Według zaś § 1 w/w uchwały dotyczy ona najemców, którym właściciel wypowiedział umowę z zachowaniem 3 – letniego terminu wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Wspomniana ustawa w art. 11 ust. 5 przewidywała możliwość wypowiedzenia lokatorowi umowy najmu zajmowanego mieszkania, jeżeli w lokalu tym zamierzał zamieszkać właściciel, bądź jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel miał obowiązek alimentacyjny (art. 11 ust. 7). Skarżona uchwała bez wątpliwości należy do kategorii aktów prawa miejscowego o charakterze wykonawczym (została wydana w wykonaniu upoważnienia ustawowego). Tytuł uchwały, a przede wszystkim treść jej § 1 w sposób wyraźny i nie budzący wątpliwości wskazują, iż dotyczy ona wyłącznie określonej kategorii osób, tj. najemców, którym właściciel lokalu wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 3 – letniego terminu wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. powoływanej wcześniej. Z uzasadnienia uchwały m.in. wynika, że pierwsze wypowiedzenia są z sierpnia 2001 r. i termin wypowiedzenia upłyne we wrześniu 2004 r., a do upływu tego terminu osoby te posiadają tytuł prawny do zajmowanych obecnie mieszkań i stąd w świetle uregulowań uchwały Nr LXI/222/2001 Rady Miasta Rzeszowa w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa nie mogą ubiegać się o wynajem mieszkań komunalnych na zasadach ogólnie obowiązujących (w związku z wypowiedzeniami 33 rodziny zamieszkałe w budynkach nie należących do zasobu mieszkaniowego gminy zwróciły się do gminy w sprawie przydziału mieszkań). W większości osoby te ze względów finansowych nie będą w stanie zapewnić sobie mieszkań we własnym zakresie (wielu z nich to osoby w podeszłym wieku), wynajęcie przez nich lokalu na wolnym rynku oznaczać może brak stabilizacji, gdyż umowę cywilno – prawną można wypowiedzieć w każdym czasie, na 3 miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego. Natomiast w przypadku najmu w lokalach komunalnych okoliczności, w których umowę można wypowiedzieć są ściśle określone i na tym m.in. polega ochrona praw lokatorów. Powołując nadto treść art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazano, że uzasadnione jest podjęcie działań w kierunku umożliwienia osobom, które otrzymały wypowiedzenia 3 – letnie, ubieganie się o wynajem mieszkań komunalnych, co będzie możliwe na podstawie uregulowań proponowanej uchwały jej (projekt zaopiniowała pozytywnie Komisja Mieszkaniowa). Przypomnieć tu należy, że osoby (najemcy), którym wypowiedziano najem w myśl art. 11 ust. 5 ustawy otrzymały dotychczas zajmowane lokale mieszkalne na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, w budynkach niestanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, a z mocy art. 56 ustawy z dnia 12 listopada 1994 r. o najmie

lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych decyzje te stały się umowami zawartymi na czas nieoznaczony. Nie jest kwestyjne, że regulacja ta dotyczy skarżących. Nie jest też sporne, że otrzymali oni wypowiedzenie najmu 3-letnie (okres ten upłynął 30 czerwca 2015 r.), opuścili przydzielony lokal mieszkaniowy przy ul. [...] w R., zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Nadto, po uzyskaniu przez organ informacji, iż skarżący jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. [...] w R. (akt notarialny z dnia [...] lipca 2016 r., zostali skreśleni z listy osób oczekujących na lokal mieszkalny z tytułu wypowiedzeń trzyletnich na podstawie § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały będącej przedmiotem skargi, a wcześniejsza propozycja przydziału lokalu przy ul. [...] w R. (tj. przed [...] lipca 2016 r.) nie została przez skarżących przyjęta, co zarzut skargi o braku "realnych działań ze strony organu" czyni chybionym. Wbrew twierdzeniom skargi, Rada Miasta, podejmując skarżoną uchwałę z przyczyn wyjaśnionych w jej uzasadnieniu, nie była ograniczona przepisami rangi ustawowej (jak i wydanych z jej upoważnienia). Kwestionując natomiast w skardze wskazane regulacje uchwały, a więc przede wszystkim zawarte w § 2 ust. 1 pkt 4 (zawierające w treści w istocie przesłankę wykluczającą realizację na jej podstawie najem mieszkania komunalnego) strona skarżąca w obszernym zakresie odwołała się do orzecznictwa sądów administracyjnych i prezentowanych w nim poglądów o braku podstaw aby do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wprowadzać unormowania, które bezpodstawnie różnicują sytuację osób znajdujących się w podobnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, a które – gdyby nie wprowadzono niekorzystnych dla nich postanowień – kwalifikowałyby się do ubiegania się o wynajem lokalu gminnego w świetle uregulowań uchwały. Sąd tu orzekający podziela przywołane w skardze stanowisko sądów administracyjnych, jednakże może ono być wsparciem przy ubieganiu się o najem lokalu gminnego w myśl art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., a przewidziany w nim obowiązek gminy aktualnie realizowany jest na podstawie uchwały Nr LX/1107/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rzeszów (Dz.Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 8 października 2013 r., poz. 3332). Nadto skarżący nie wskazali (nie sprecyzowali zarzutu), które przepisy nie pozwalały Radzie Miasta na określenie warunków najmu na zasadach przez siebie ustalonych w sytuacji, gdy nie miała miejsca realizacja obowiązków wynikających z ustawy. Nie może więc budzić jakichkolwiek wątpliwości, że przedstawiona w uzasadnieniu uchwały argumentacja, uwzględnienie przy tym regulacji art. 4 ust. 1 ustawy w/w, a także zadań gminy określonych w ustawie o samorządzie gminnym i zdefiniowanego w art. 16 ust. 1 Konstytucji RP pojęcia wspólnoty samorządowej stanowiły uzasadnienie do podjęcia skarżonej uchwały (warunków w niej określonych) i nie znajduje Sąd powodów zaprzeczenia tych dobrowolnych działań Rady, a tym samym zakwestionowania ich legalności. Reasumując, nie stwierdził Sąd istotnego naruszenia prawa przy wydaniu skarżonej uchwały. Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 151 P.p.s.a. orzekł jak w sentencji.