



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 31 grudnia 2015 r.

Poz. 8551

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR WN-II.4131.1.43.2015

#### WOJEWODY MAŁOPOLSKIEGO

z dnia 16 grudnia 2015 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1515) **stwierdza się nieważność uchwały Nr XIV/100/15 Rady Gminy w Drwini z dnia 5 listopada 2015 r.** w sprawie zmiany Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia na lata 2015-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia – **w części, tj. w zakresie ust. 1, 3 i 4 Rozdziału 6 Załącznika Nr 2** do tej uchwały.

#### UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 5 listopada 2015 r. Rada Gminy w Drwini podjęła uchwałę Nr XIV/100/15 w sprawie zmiany Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drwinia na lata 2015-2019 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drwinia. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do oceny nadzorczej Wojewody Małopolskiego w dniu 16 listopada 2015 r.

Podstawę prawną uchwały Nr XIV/100/15 stanowiły przepisy art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.).

Ocenianą uchwałą Nr XIV/100/15 zmieniono wcześniejszą uchwałę Rady Gminy w Drwini w przedmiotowej kwestii Nr XII/81/15 z dnia 27 sierpnia 2015 r., co do której uprzednio organ nadzoru zgłosił szereg zastrzeżeń. Wykazane uwagi zostały przez Radę Gminy w Drwini wyeliminowane, jednakże w ocenie organu nadzoru zastrzeżenia budzą zapisy ust. 1, 3 i 4 Rozdziału 6 Załącznika Nr 2 w nowo podjętej uchwale. W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 14 grudnia 2015 r., znak: WN-II.4100.298.2015, organ nadzoru powiadomił Radę Gminy o wszczęciu postępowania nadzorczego w związku z zaistniałymi wątpliwościami.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (w tym miejscu należy wskazać na zasadność jego przywołania w podstawie prawnej uchwały jako upoważnienia do określenia zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Drwinia) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 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 o najem lokali socjalnych 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;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Regulacja przyjęta przez Radę Gminy w Drwini w uchwale Nr XIV/100/15 w ust. 1 Rozdziału 6 brzmi, cyt. „*W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwalnie co najmniej przez 10 lat, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu*”. W ocenie organu nadzoru, powyższe nie stanowi bynajmniej zasad postępowania wobec osób pozostających w lokalu po jego opuszczeniu przez głównego najemcę. Pod pojęciem zasad postępowania należy rozumieć określenie trybu (toku) czynności podejmowanych w danej sytuacji. Wprowadzenie dodatkowych warunków wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 10 lat i nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz braku możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z pewnością w tym pojęciu się nie mieści, a zatem wykracza poza delegację ustawową. Uzależnienie możliwości zawarcia umowy najmu od minimum 10-letniego okresu zamieszkiwania z najemcą (przed opuszczeniem przez niego lokalu) nie ma oparcia w przepisach prawa. Rada, realizując przypisane gminie zadanie własne „tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej” nie może arbitralnie, bez upoważnienia ustawowego, kwalifikować do grona tejże wspólnoty osoby legitymujące się określonym czasem trwania zamieszkiwania. Wyłączenie członka wspólnoty samorządowej zamieszkującego w lokalu z dotychczasowym najemcą z możliwości starania się o zawarcie umowy najmu z powodu niespełnienia powyższego wymogu narusza art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy. Również wprowadzenie warunku braku tytułu prawnego do innego lokalu stanowi niewynikające z ustawy ograniczenie, a tym samym naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt III SA/Łd 287/14; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2368/14).

Zatem, zdaniem organu nadzoru, w przypadku uchwały Nr XIV/100/15 w kwestii dotyczącej postępowania wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, po pierwsze doszło do przekroczenia przez Radę Gminy w Drwini zakresu umocowania ustawowego w tym aspekcie, a po drugie brak jest w istocie faktycznego uregulowania co do dalszego postępowania względem tych osób.

Organ nadzoru kwestionuje również ust. 3 i ust. 4 ww. Rozdziału 6 rzeczony uchwały, którego zapisy korespondują z treścią ust. 1 tego rozdziału. Inne rozstrzygnięcie, aniżeli zanegowanie tych zapisów pozbawione byłoby jakichkolwiek uzasadnionych podstaw. W treści ust. 3 i ust. 4 niejako doprecyzowana jest sytuacja osób pozostających w opuszczonym przez najemcę lokalu, a co do których Rada Gminy w Drwini wypowiedziała się w treści ust. 1.

Jednocześnie jednak, na marginesie zauważyć należy, brak logiczności pomiędzy przywołanymi zapisami ocenianej uchwały, tj. ust. 1 oraz ust. 3 i 4 Rozdziału 6. Zgodnie bowiem z treścią ust. 1 w razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego pozostające osoby – przy spełnieniu określonych wymogów (w ocenie organu nadzoru, co wskazano wyżej, niewłaściwych) – uprawnieni są do zawarcia umowy. Z treści natomiast ust. 3 wynika, iż osoby te (wymienione w ust. 1) wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, a więc sytuacja tych osób zmienia się niejako automatycznie. Tak więc występuje tutaj wyraźna sprzeczność.

Ust. 4 rozdziału 6 z kolei brzmi, cyt. „*W razie braku osób wymienionych w pkt 1. stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa*”. W ocenie organu nadzoru ust. 4 jest bezprzedmiotowy.

Stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie może bowiem wygasnąć skoro, jeśli nie ma osób, o których mowa w ust. 1, to taki stosunek najmu w rzeczywistości nie istnieje.

Dodatkowo, w tytule Rozdziału 6 zauważyć należy omyłkę pisarską. Tytuł rozdziału brzmi bowiem, cyt. „*Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy*”.

Ponadto, rozdział 8 przedmiotowej uchwały, zgodnie z przyjętymi zasadami prawodawczymi, winien zostać opatrzony stosownym tytułem, jak to ma miejsce w przypadku pozostałych rozdziałów uchwały.

Reasumując, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Rady Gminy w Drwini Nr XIV/100/15 z dnia 5 listopada 2015 r. w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia. Powyższe wynika z faktu wykroczenia przez Radę Gminy poza ustawową delegację w zakresie uregulowania kwestii postępowania w stosunku do osób pozostających w lokalu opuszczonym przez najemcę. Jednocześnie należy podkreślić, iż brak jest regulacji co do dalszego postępowania wobec powyższej kategorii osób.

Stosownie do treści normy ujętej w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu 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. Nadzór nad działalnością gminną sprawowany jest wyłącznie na podstawie kryterium zgodności z prawem (art. 85 ustawy o samorządzie gminnym).

Z uwagi na powyższe, organ nadzoru stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność przywołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją rozstrzygnięcia.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, stosownie do postanowienia art. 13 pkt 8a ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. *o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1484).

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Winno się ją wnieść za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Małopolskiego

Zastępca Dyrektora  
Wydziału Prawnego i Nadzoru  
Radca Prawny  
**Artur Słowik**