

**UCHWAŁA NR IX/49/2015  
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 2 lipca 2015 r.

**w sprawie odpowiedzi na skargę wniesioną przez Wojewodę Opolskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu na uchwałę Nr III/11/2014 Rady Gminy Lubrza z dnia 17 grudnia 2014r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594; poz. 645; poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012r. poz. 270, 1101, 1529, z 2014r. poz. 183, 543) Rada Gminy Lubrza uchwała, co następuje :

**§ 1.** 1. Wnosi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu odpowiedź na skargę Wojewody Opolskiego (znak nr NK. III.4131.6.11.2015.KK z dnia 11 czerwca 2015r.) na uchwałę Nr III/11/2014 Rady Gminy Lubrza z dnia 17 grudnia 2014r. *w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*, którą uznaje za niezasadną.

2. Uzasadnienie stanowiska, o którym mowa w ust. 1 określa załącznik do uchwały.

**§ 2.** Udziela się pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu - Januszowi Szot do reprezentowania Rady Gminy Lubrza w postępowaniu przed sądem administracyjnym w niniejszej sprawie.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Lubrza.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

**Elżbieta Szwadowska**

Załącznik do Uchwały Nr IX/49/2015

Rady Gminy Lubrza

z dnia 2 lipca 2015 r.

### Uzasadnienie

W dniu 11.06.2015r. Wojewoda Opolski wniósł skargę na uchwałę Nr III/11/2014 Rady Gminy Lubrza z dnia 17 grudnia 2014r w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W ocenie organu przedmiotowa skarga Wojewody Opolskiego jest bezzasadna.

**W pierwszej kolejności** wskazać należy, że argumentacja skarżącego dotycząca rzekomego obowiązku ujęcia przez Radę Gminy w przedmiotowej uchwale wszystkich elementów określonych w treści art. 21 ust. 3 pkt 1-7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 150) (dalej: ustawy o ochronie praw lokatorów) nie została w sposób dostateczny wykazana. Podkreślić należy, że w/w art. 21 ust. 3 „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:...” nie zawiera zamkniętego czy wyłącznego katalogu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Poprzez użycie sformułowania „w szczególności” ustawodawca wskazał jedynie na przykładowe zasady, które winny być zawarte w uchwale Rady Gminy w tym przedmiocie. W/w ustawa w żadnym punkcie nie wskazuje, że konieczne jest zawarcie w uchwale wszystkich wskazanych wyżej zasad z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

**Po drugie**, wskazać należy na argumentację strony skarżącej podnoszącą, że w § 3 ust. 4 zaskarżonej uchwały Rada Gminy rzekomo niezgodnie z prawem dokonuje uregulowania zasad dotyczących możliwości złożenia wniosku przez osoby, których dochód przekracza wskazaną w uchwale wysokość i pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych o wpis na listę zakwalifikowanych do przetargu ograniczonego o kupno lokalu komunalnego.

W ocenie Gminy, w/w postanowienie uchwały nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy, ani nie stanowi przekroczenia upoważnienia ustawowego. Zgodnie z ogólnie przyjętym stanowiskiem Rada Gminy może

w przedmiotowej uchwale ująć elementy wykraczające poza treść art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Tak jak zostało wskazane wcześniej katalog zasad z w/w przepisu ma charakter przykładowy i nic nie stoi na przeszkodzie by w uchwale zawrzeć dodatkowe postanowienia. Wskazać należy, że takie stanowisko jest szeroko podzielane w orzecznictwie:

„Przywołane w art. 21 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) wyliczenie jest katalogiem otwartym a organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego **może zawrzeć w uchwale dodatkowe regulacje.**” [wyrok WSA w Gliwicach z dnia 05.02.2004r., sygn. akt IV SA/Gl 638/13]

„(...) wyliczenie z art. 21 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, **może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje.** Jednak wszelkie normy prawa miejscowego muszą być zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej.” [wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14.11.2012r., sygn. akt II SA/Go 791/12]

Wskazać również należy, że skarżący podniósł bezzasadność użycia przez Radę Gminy w § 3 ust. 4 zaskarżonej uchwały określenia „najniższe wynagrodzenie” w określaniu wysokości dochodu osób mogących starać się o wpis na listę zakwalifikowanych do przetargu o kupno lokalu komunalnego. W ocenie skarżącego w/w określenie zostało przez Radę Gminy zaczerpnięte z uchylonego art. 77<sup>4</sup> kodeksu pracy, który został uchylony w dniu 01.01.2013r., co czyni używanie w/w określenia pozbawionym podstaw.

Rada Gminy wskazuje, że w żadnym punkcie zaskarżonej uchwały nie zostało wskazane, że użyte w § 3 ust. 4 zd. 2 sformułowanie „najniższe wynagrodzenie” jest tożsamy z określeniem istniejącym uprzednio w art. 77<sup>4</sup> kodeksu pracy. W ocenie Gminy sformułowanie „najniższe wynagrodzenie” winno być rozumiane w sposób potoczny, tożsamy ze sformułowaniem „minimalne wynagrodzenie” określone w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z dnia 10 października 2002 r. (Dz.U. Nr 200, poz. 1679).

Wskazać należy, że powszechnie w polskim ustawodawstwie jest stosowanie obu w/w terminów zamiennie, co potwierdza na przykład treść art. 2 ust 1 ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych z dnia 27 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. Nr 127, poz. 721) „*Ilekroć w ustawie jest mowa o najniższym wynagrodzeniu - oznacza to minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w grudniu roku poprzedniego, ustalane na podstawie odrębnych przepisów*”.

**Po trzecie**, argumentacja strony skarżącej odnosząca się do rzekomego niepełnego wypełnienia delegacji z art. 21 ust. 3 pkt. 3 w/w ustawy, które miało nastąpić poprzez brak rozróżnienia w § 5 zaskarżonej uchwały kryteriów wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego, jest w ocenie Gminy bezzasadna.

Wskazać należy, że w/w przepis ustawy o ochronie praw lokatorów nie wskazuje na konieczność zróżnicowania kryteriów osób, którym przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Podkreślić jednocześnie należy, że sama treść ustawy o ochronie praw lokatorów w sposób dostateczny dywersyfikuje kwestię możliwości ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem lokalu socjalnego, co czyni tworzenie dalszych, odmiennych wymagań dla osób ubiegających się o najem w/w lokali zbędnym. Zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów prawo najmu lokalu socjalnego przysługuje jedynie osobie, która m.in. nie ma tytułu prawnego do lokalu. W stosunku do pozostałych lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, które mogą być wynajęte na czas nieoznaczony, warunek nieposiadania tytułu prawnego do lokalu nie istnieje, co sprawia, że nie sposób uznać najmu lokalu socjalnego i najmu lokalu na czas nieoznaczony za tożsame instytucje.

W związku z powyższym uznać należy, że Rada Gminy doprecyzowuje jedynie w treści uchwały kryteria, według których ustala się pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Fakt odrębności dwóch w/w stosunków najmu i wymagań, które należy spełnić by zawrzeć umowy w tym przedmiocie jest bezsporny i wynika, jak zostało wskazane, z treści samej ustawy.

**Po czwarte**, w § 6 ust. 1 zaskarżonej uchwały dotyczącym warunków 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, zawarto zapis, zgodnie z którym wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny. Zdaniem skarżącego określenie „bez uzasadnionej przyczyny” jest określeniem nieprecyzyjnym, pozostawiającym organowi wykonawczemu zbyt duży luz decyzyjny.

W ocenie Gminy w/w argumentacja strony skarżącej jest pozbawiona podstaw prawnych. Wskazać należy, że treść samej ustawy, bogate orzecznictwo oraz doktryna nie wskazują na konieczność określania szczegółowych przypadków w których wynajmujący ma prawo odmówić zgodny na zamianę lokali. Nie ma również żadnych wymogów, które ograniczałyby kompetencję Rady Gminy do stosowania w treści uchwał sformułowań o charakterze generalnym.

**Po piąte**, strona skarżąca podnosi, iż w § 8 ust. 5 zaskarżonej uchwały zawarto rzekomo niedopuszczalne powtórzenie regulacji ustawowej.

Wskazać należy, że § 8 ust. 5 zaskarżonej uchwały zawiera zapis, który stanowi, że „*Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu jego wydania winna płacić odszkodowanie*”. W istocie w/w zapis jest zbieżny z treścią art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów „*Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie*”. Rada Gminy nie może jednak zgodzić się z oceną skarżącego, że umieszczenie w treści uchwały w/w zapisu stanowi „niedopuszczalne powtórzenie regulacji ustawowej”. W ocenie Rady Gminy w/w sformułowanie stanowi jedynie podkreślenie i uwypuklenie treści ustawy i służy lepszemu poinformowaniu zajmujących lokal bez tytułu prawnego o grożących im konsekwencjach prawnych. Wskazane powtórzenie zapisu ustawowego nie stoi w sprzeczności z treścią ustawy oraz odnosi się, zgodnie z wymogiem ustawy, do „zasad postępowania w stosunku do osób, które

pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy” (por. art. 21 ust. 3 pkt. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że w treść zaskarżonej uchwały Rady Gminy Lubrza nie narusza prawa, a przedmiotowa skarga Wojewody Opolskiego winna podlegać oddaleniu.