

*ch Radm EMO*

Godziny Przewodzenia <i>2021-06-11</i>	Informacja w Sprawach Pn.- Pt. 8 <sup>00</sup> -16 <sup>00</sup>	Czytelnia Akt Pn.- Pt. 8 <sup>00</sup> - 15 <sup>30</sup>	Biuro Podawcze Pn.- Pt. 8 <sup>00</sup> -16 <sup>00</sup>
Telefon	22 553 70 70  Radom 48 368 99 08	Wydz. I - IV ul. Jasna 2/4 22 553 78 21, 22 553 78 22 Wydz. V - VII ul. J. Pankiewicza 4 22 553 70 37 Radom 48 368 99 18	ePUAP  /wsa_waw/SkrytkaESP
Email	informacja@warszawa.wsa.gov.pl	czytelnia@warszawa.wsa.gov.pl	
NIP 525-2283-365	REGON 015608709	Konto Bankowe Sądu 96 1010 1010 0078 1022 3100 0000	
Wynik rozprawy dostępny po zakończeniu posiedzenia Sądu, najpóźniej w dniu następnym na stronie: <a href="http://etr.warszawa.wsa.gov.pl">http://etr.warszawa.wsa.gov.pl</a>			

**Wojewódzki Sąd Administracyjny**  
w Warszawie  
WYDZIAŁ II  
ul. Jasna 2/4  
00-013 Warszawa

**W PŁYŃĘŁO**  
2021-06-15  
**BIURO RADY MIASTA OTWOCKA**

*47:00*  
RZĄD MIASTA OTWOCKA  
ul. Armii Krajowej 5  
05-400 Otwock  
*hmv  
pm  
kp  
6.3.24/2.110p*

Dnia 8 czerwca 2021 r.  
Sygn. akt II SA/Wa 2155/20

W odpowiedzi należy podać  
sygnaturę akt sądu

**Miasto Otwock**

**ul. Armii Krajowej 5  
05-400 Otwock**

**DORĘCZENIE ODPISU WYROKU**

W wykonaniu zarządzenia z dnia 18 maja 2021 r. sekretariat Wydziału II Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego doręcza Organowi Administracji odpis wyroku wraz z uzasadnieniem z dnia 15 kwietnia 2021 r. wydanego na posiedzeniu niejawnym w trybie uproszczonym.

Monika Głuch  
specjalista

**POUCZENIE**

1. Od powyższego wyroku przysługuje skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego, w terminie 30 dni od daty doręczenia orzeczenia z uzasadnieniem, za pośrednictwem tutejszego Sądu, przy czym oddanie pisma w placówce Poczty Polskiej S.A. (będącej operatorem wyznaczonym w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe), albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, albo polskim urzędzie konsularnym, jak również złożenie pisma przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej albo przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego lub aresztu śledczego oraz przez członka załogi polskiego statku morskiego u kapitana statku jest równoznaczne z wniesieniem go do Sądu. Datą wniesienia pisma w formie dokumentu elektronicznego jest określona w urzędowym poświadczeniu odbioru data wprowadzenia pisma do systemu teleinformatycznego sądu (art. 83 § 3, 4 i 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2019 r. poz. 2325, zwanej dalej „p.p.s.a.”).
2. Skarga kasacyjna złożona po upływie wskazanego powyżej trzydziestodniowego terminu zostanie odrzucona (art. 178 p.p.s.a.).
3. Skarga kasacyjna powinna być sporządzona przez pełnomocnika będącego: adwokatem lub radcą prawnym. Skarga kasacyjna sporządzona przez podmiot nieuprawniony będzie odrzucona bez merytorycznego rozpoznania.

## **POUCZENIE O WARUNKACH WNOŠENIA PISM ORAZ DORĘCZANIA PISM PRZEZ SĄD ZA POMOCĄ ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

1. Pisma do sądu administracyjnego można wnieść w formie dokumentu elektronicznego przez elektroniczną skrzynkę podawczą sądu (art. 12b § 2 p.p.s.a.). Elektroniczna skrzynka podawcza sądu jest zlokalizowana na elektronicznej platformie usług administracji publicznej (ePUAP). W celu wniesienia takiego pisma do sądu strona powinna posiadać konto na platformie ePUAP. Instrukcja zakładania konta dostępna jest pod adresem: <https://epuap.gov.pl/wps/portal>. Pisma wysłane na adres elektroniczny sądu (adres e-mail), czyli z pominięciem elektronicznej skrzynki podawczej sądu, nie wywołują skutków prawnych, które ustawa - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi wiąże ze złożeniem pisma procesowego.
2. Każde pismo w formie dokumentu elektronicznego powinno zawierać adres elektroniczny (tj. adres na platformie ePUAP). W przypadku niewskazania adresu elektronicznego przyjmuje się, że właściwym jest ten adres, z którego nadano pismo wniesione w formie dokumentu elektronicznego (art. 46 § 2a i 2d p.p.s.a.).
3. Pismo i załączniki wnoszone w formie dokumentu elektronicznego powinny zostać podpisane przez stronę albo jej przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym (art. 46 § 2a i 2b p.p.s.a.).
4. Do pisma w formie dokumentu elektronicznego nie dołącza się jego odpisów (art. 47 § 3 p.p.s.a.). Zamiast odpisu pisma strona zobowiązana jest do uiszczenia opłaty kancelaryjnej za sporządzenie wydruków takiego pisma i jego załączników wniesionych w formie dokumentu elektronicznego w celu ich doręczenia stronom, które nie posługują się środkami komunikacji elektronicznej do odbioru pism (art. 235a p.p.s.a.).
5. Datą wniesienia pisma w formie dokumentu elektronicznego jest określona w urzędowym poświadczeniu odbioru data wprowadzenia pisma do systemu teleinformatycznego sądu (art. 83 § 5 p.p.s.a.).
4. Wniesienie pisma do sądu w formie dokumentu elektronicznego jest równoznaczne z żądaniem doręczenia korespondencji z sądu za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Pisma sądu mogą być doręczane stronie za pomocą środków komunikacji elektronicznej również w przypadku, gdy strona składa do sądu pisma w postaci papierowej, jeżeli wystąpi ona do sądu o takie doręczenie i wskaże sądowi adres elektroniczny albo wyrazi zgodę na doręczanie pism za pomocą tych środków i wskaże sądowi adres elektroniczny (art. 74a § 1 p.p.s.a.). W przypadku niewskazania adresu elektronicznego doręczenie pism przez sąd następuje na adres zamieszkania, a w razie jego braku - na adres do doręczeń, lub siedziby strony, jej przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika (art. 46 § 2d p.p.s.a.).

*„Art. 177 § 1 Skargę kasacyjną wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok lub postanowienie, w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem.  
§ 2. Termin do wniesienia skargi kasacyjnej dla stron wiąże również prokuratora, Rzecznika Praw Obywatelskich i Rzecznika Praw Dziecka. Jeżeli jednak orzeczenia nie doręcza się stronie prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich i Rzecznik Praw Dziecka mogą w terminie trzydziestu dni od dnia wydania orzeczenia wystąpić o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia i wnieść skargę kasacyjną w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpisu orzeczenia z uzasadnieniem.*”

Sygn. akt II SA/Wa 2155/20

**WYROK****W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ****Dnia 15 kwietnia 2021 r.**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie  
w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia WSA

Janusz Walawski

Sędzia WSA

Tomasz Szmydt (spr.)

Sędzia WSA

Karolina Kisielewicz

po rozpoznaniu w trybie uproszczonym w dniu 15 kwietnia 2021 r.  
sprawy ze skargi Wojewody Mazowieckiego  
na uchwałę Rady Miasta Otwocka  
z dnia 28 czerwca 2019 r. nr XIV/123/19  
w przedmiocie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu gminy

**stwierdza nieważność uchwały Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r.  
nr XIV/123/19**



na oryginał o własnym podpisie  
Za zgodność z oryginałem

Monika Gieron

specjalista

## UZASADNIENIE

Wojewoda Mazowiecki wniósł skargę na uchwałę Nr XIV/123/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/255/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 września 2009 roku dotyczącej zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock.

Rada Miasta Otwocka na sesji z dnia 28 czerwca 2019r. podjęła uchwałę Nr XIV/123/19 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/255/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 września 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock (zwaną dalej „Uchwałą”). Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 lipca 2019 r.

Jako podstawę prawną Uchwały wskazano art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182-zwanej dalej „u.o.p.l.”) w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 713 ze zm., dalej „u.s.g.”) W myśl przywołanego art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.l.p., w brzmieniu obowiązującym na dzień podjęcia Uchwały, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel, w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W uzupełnieniu należy wskazać, iż dalsza delegacja wynikająca z art. 21 ust. 3 u.o.p.l. wyszczególnia zakres przedmiotowy tychże zasad, w tym niezbędność określenia przez radę gminy wysokości dochodu gospodarstwa domowego, która uzasadnia oddanie lokalu w najem (pkt 1), warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (pkt 2) i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu (pkt 3). Niezależnie od powyższego rada gminy określa tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej (pkt 5).

Wspomniane zasady Rada Miasta Otwocka określiła w załączniku do uchwały Nr XXXVIII/255/09 z dnia 2 września 2009 r., stanowiącej akt prawa miejscowego. W Rozdziale II załącznika do uchwały (od § 3 do § 6) odniesiono się do kryteriów pierwszeństwa najmu, przy czym w następujących po sobie postanowieniach nawiązano odrębnie do każdej z kategorii lokali: zamiennych (§ 4), socjalnych (§ 5) i mieszkalnych (§ 6). W § 6 postanowiono, iż pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych (ust. 1), a szczegółowe zasady związane z umieszczeniem na liście osób uprawnionych reguluje rozdział VI załącznika (ust. 2). Wskazany Rozdział VI załącznika do uchwały zatytułowany „Zasady rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o umieszczenie ich na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego” składa się wyłącznie z § 12, w którym m.in. w ust. 1 postanowiono, iż lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być także wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które pozostają w trudnych warunkach bytowych i łącznie spełniają wskazane kryteria (kryterium: powierzchni, niskiego dochodu, zamieszkania, pozytywnej opinii organu kontroli społecznej). Wynajęcie lokalu w takim przypadku może nastąpić wyłącznie po wcześniejszym umieszczeniu danej osoby na liście uprawnionych do wynajęcia lokalu mieszkalnego (ust. 2), a projekty powyższych list są sporządzane co roku do 31 stycznia (ust. 3). Z treści uchwały wynika, że wskazana lista osób uprawnionych do wynajęcia lokalu mieszkalnego jest jedyną sporządzoną w sprawie tego najmu.

Powyższy załącznik określający zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock został zmieniony zaskarżoną Uchwałą w ten sposób, że w § 12 po ust. 5 dodano ust. 6 o brzmieniu: „Prezydent Miasta Otwocka w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach przyznaje prawo do lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej w niniejszym paragrafie - po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Miasta Otwocka”. W uzasadnieniu zmiany wskazano, że „w wielu szczególnych sytuacjach - nieujętych w wyżej wskazanej uchwale koniecznym i uzasadnionym jest udzielenie natychmiastowej pomocy osobom potrzebującym ze strony Miasta Otwocka, bez przeprowadzania pełnej procedury, której przewlekłość mogłaby w sposób jeszcze bardziej dotkliwy narazić mieszkańców Miasta Otwocka na niepowetowaną szkodę”.

Wojewody Mazowieckiego wniósł skargę na uchwałę Nr XIV/123/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr

XXXVIII/255/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 września 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock.

Organ nadzoru zarzucał Zaskarżonej uchwale zarzucam istotne naruszenie art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 3 pkt 1), 2) i 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182-zwanej dalej „u.o.p.l.” - publikator na dzień podjęcia Uchwały).

W ocenie organu nadzoru przedmiotowe postanowienie wykracza poza granice delegacji ustawowej z art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 3 u.o.p.l. we wskazanym poniżej zakresie:

Po pierwsze - prawo do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy wynika jedynie ze spełnienia kryteriów ustawowych: dochodowego i warunków zamieszkania kwalifikujących do poprawy. Ich dookreślenie następuje w uchwałach rad gmin. Rada Miasta Otwocka doprecyzowała te kryteria w § 12 ust. 1 załącznika do uchwały. Uprawnienie Prezydenta Miasta Otwocka do przyznawania prawa do lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej czy też wynikającej z tychże kryteriów, a więc w istocie przy odstępieniu od nich, z jednoczesnym wprowadzeniem nowej kategorii „szczególnie społecznie uzasadnionych przypadków”, o czym mowa w nowym § 12 ust. 6 załącznika do uchwały, jest przekroczeniem delegacji ustawowej z art. 21 ust. 3 pkt 1) i 2) u.o.p.l. poprzez uzależnienie prawa od kryterium nieznanego ustawie. Potwierdza to także uzasadnienie Uchwały wskazującym, że zabieg ten ma na celu wyeliminowanie pełnej procedury, której przewlekłość mogłaby w sposób jeszcze bardziej narazić mieszkańców na szkodę. Zmiana czy raczej uproszczenie procesu sprowadza się bowiem do uprawnienia zawarcia umowy najmu lokalu z osobą spoza listy, wobec której nie weryfikuje się kryteriów czy to dochodowych czy to zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy (nie muszą być one spełnione), o ile tylko wystąpi inna przesłanka „szczególnie społecznie uzasadnionego przypadku”, pozytywnie zaopiniowana przez Radę Miasta Otwocka.

Po drugie - w kwestionowanym postanowieniu mowa jest o „przyznaniu prawa do lokalu” i nie sposób nawet odnieść to sformułowanie do kryterium wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, o jakim mowa w art. 21 ust. 3 pkt 3) u.o.p.l. Kryterium pierwszeństwa może być bowiem rozpatrywane jedynie wśród osób posiadających prawo (tu:

uwzględnionych już na liście osób uprawnionych), podczas gdy wskazana przesłanka „szczególnie społecznie uzasadnionych przypadków” ma - zgodnie z brzmieniem postanowienia - o tym prawie dopiero zdecydować. Dodatkowy argument wynika z systematyki budowy aktu, załącznika do uchwały - jeśli uchwałodawca miałby wolę zmiany kryteriów pierwszeństwa najmu, to stosowana zmiana zostałaaby wprowadzona we wspomnianym Rozdziale II załącznika do uchwały poświęconemu temu zagadnieniu, a nie w § 12 załącznika do uchwały określającym kryteria, od których uzależnione jest prawo do lokalu. Organ zaznacza jednocześnie, iż zgodnie z delegacją art. 21 ust. 3 pkt 3) u.o.p.l. winny być określone kryteria wyboru osób, a więc odnoszące się do tych osób (wyodrębniając ich cechy), podczas gdy nowa przesłanka odnosi się do bliżej niedookreślonych, szczególnie społecznie uzasadnionych przypadków - w znaczeniu „okoliczności”.

Po trzecie - każde kryterium pozostawione do określenia czy doszczegółowienia lokalnemu uchwałodawcy winno być sformułowane w sposób jasny i na tyle precyzyjny, aby podlegało weryfikacji. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 24 stycznia 2012 r., I OSK 2021/11, Legalis nr 448300, przy wsparciu i wykorzystaniu definicji pojęcia „kryterium” - rada gminy została upoważniona jedynie do określenia takich zasad, które dadzą się obiektywnie „zmierzyć”, „sprawdzić”. NSA uznał, że takich wymagań nie spełnia klauzula „ważnych względów społecznych”, która w praktyce swobodnemu uznaniu organu wykonawczego pozostawia decyzje czy dany przypadek jest, czy też nie jest, „szczególnie uzasadniony”. To z kolei - jak dalej wskazuje NSA - stwarza szerokie pole do niepożądanego arbitralności organu gminy w przyznawania konkretnym osobom (rodzinom) lokali komunalnych, którą to arbitralność uchwała wydawana w ramach delegacji z art. 21 ust. 3 u.o.p.l. miała niewątpliwie eliminować. W podobny sposób wypowiedział się także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 3 listopada 2011 r., IV SA/Po 556/11, wskazując, że nieostre, nieprecyzyjne określenia, zezwalające na bliżej nieokreśloną procedurę kwalifikowania wniosków, poza przepisami uchwały „w innej kolejności, jeżeli jest to szczególnie uzasadnione”, mogą prowadzić do swobodnego uznania organu wykonawczego gminy w zakresie zawierania umów z osobami nie spełniającymi kryteriów ustawowych. Oznacza to także, że może być swobodnie i odmiennie ustalana kolejność w sytuacjach bliżej nieokreślonych. Jest to niedopuszczalne, gdyż narusza zasadę praworządności i zasadę zaufania obywateli do organów administracji publicznej. Organ administracji

publicznej nie mogą podejmować działań na podstawie nieprecyzyjnie przez siebie ustalonych kryteriów.

Prezydent działający w imieniu Miasta Otwock pozostawił skargę do uznaniu sądu.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269 ze zm.), sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej, sprawowaną pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. Na podstawie art. 134 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2019r., poz.2325, zwanej dalej p.p.s.a.) Sąd przy rozstrzyganiu sprawy nie jest związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną. Zakres kontroli administracji publicznej obejmuje także orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego oraz inne akty organów jednostek samorządu terytorialnego, stosownie do art. 3 § 1 i § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Uprawnienie do złożenia skargi przez wojewodę wynika z art. 93 ust. 1 u.s.g. Przepis ten daje wskazanemu organowi nadzoru legitymację do złożenia skargi do sądu administracyjnego w przypadku, gdy uchwała organu gminy jest sprzeczna z prawem, a organ nadzoru nie stwierdził jej nieważności w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały. Równocześnie podkreślenia, że zgodnie z art. 7 Konstytucji RP rada gminy, jako organ władzy publicznej zobowiązana jest do działania na podstawie i w granicach prawa. Natomiast stosownie do regulacji art. 94 Konstytucji RP organy jednostek samorządu terytorialnego, na podstawie ustaw i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Zasada ta znajduje potwierdzenie w przepisach poszczególnych ustrojowych ustaw samorządowych, w tym ustawy o samorządzie gminnym. Oceniając przesłanki formalne skargi Wojewody Mazowieckiego należało zatem uznać, że skarga jest dopuszczalna i została złożona w określonym przez powołane przepisy terminie.

Przechodząc do oceny zasadności skargi należało uznać, iż podlega ona uwzględnieniu w całości.

Zgodnie z art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Przepis zaś art. 94 Konstytucji RP stanowi, że organy



samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa.

Rada Miasta Otwocka na sesji z dnia 28 czerwca 2019r. podjęła uchwałę Nr XIV/123/19 w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/255/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 września 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock. Powyższy akt prawa miejscowego określający zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock został zmieniony zaskarżoną Uchwałą w ten sposób, że w § 12 po ust. 5 dodano ust. 6 o brzmieniu: „Prezydent Miasta Otwocka w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach przyznaje prawo do lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej w niniejszym paragrafie - po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Miasta Otwocka”. W uzasadnieniu zmiany wskazano, że „w wielu szczególnych sytuacjach - nieujętych w wyżej wskazanej uchwale koniecznym i uzasadnionym jest udzielenie natychmiastowej pomocy osobom potrzebującym ze strony Miasta Otwocka, bez przeprowadzania pełnej procedury, której przewlekłość mogłaby w sposób jeszcze bardziej dotkliwy narazić mieszkańców Miasta Otwocka na niepowetowaną szkodę”.

Organ nadzoru słusznie zarzucał zaskarżonej uchwale istotne naruszenie art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 3 pkt 1), 2) i 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182). Akt ten wykracza bowiem poza granice delegacji ustawowej z art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 3 u.o.p.l.

Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 21 ust. 3 stanowi, że 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>.

Ww. przepis prawa jest w swej treści jasny i jednoznaczny w związku z czym, brak jest podstawy do zastosowania dodatkowej wykładni obok wykładni językowej, wykładni funkcjonalnej. Artykuł 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów jasno określa zarówno kompetencje przedmiotowe, jak i podmiotowe organu stanowiącego gminy w przedmiocie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i brak jest w nim upoważnienia do przyznania przez radę gminy odrębnych kompetencji organowi wykonawczemu w zakresie dysponowania lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego (tak m.in. NSA w wyroku z dnia z dnia 15 stycznia 2020 r., sygn. akt I OSK 1423/18).

Mając z jednej strony na uwadze treść postanowień zawartych w zaskarżonej uchwale, z drugiej zaś regulacje 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 3 pkt 1), 2) i 3) ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 7 i art. 94 Konstytucji RP uznać należało, że zaskarżona uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem ww. przepisów prawa, co daje podstawę do stwierdzenia nieważności na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a.

Podsumowując zatem dotychczasowe rozważania należało tym samym stwierdzić, że w badanej sprawie zaskarżona uchwała- jest sprzeczna z prawem. Zgodnie zaś z art. 91 ust. 1 u.s.g., uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. Oznacza to z kolei, że zgodnie z art. 147 § 1 w związku z art. 3 § 2 pkt 5 p.p.s.a., sąd uwzględniając skargę na akt prawa miejscowego, obowiązany był stwierdzić nieważność tego aktu w całości lub w części. Natomiast charakter i zakres stwierdzonych naruszeń dawał podstawy do wyeliminowania przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego w całości.

**Sygn. akt II SA/Wa 2155/20**

Z przytoczonych względów Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność uchwały w całości, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., o czym orzekł w sentencji wyroku.



Na oryginał właściwo podpisy  
Za zgodność z oryginałem

**Monika Gieroch**

**specjalista**