

**Uchwała nr XXI/449/08
Rady Miasta Katowice**

z dnia 28 stycznia 2008r.

w sprawie wniesienia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 w związku z art. 98 ust. 1 i ust. 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz z art. 3 § 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 153 poz. 1270 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

- §1. Wnieść do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego Nr NP/II/0911/635/2/07 z dnia 28 grudnia 2007r. (doręczone w dniu 2.stycznia 2008r.) stwierdzające nieważność uchwały Nr XIX/355/07 Rady Miasta Katowice z dnia 26 listopada 2007r. w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.
- §2. Udzielić pełnomocnictwa procesowego do prowadzenia spraw we wszystkich instancjach rady prawnemu Andrzejowi Kapusta
- §3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.
- §4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter

Uzasadnienie

W dniu 28 grudnia 2007r. Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NP./II/0911/635/2/07 stwierdził nieważność uchwały Nr XIX/355/07 Rady Miasta Katowice z dnia 26 listopada 2007r. w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu Miasta Katowice lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne.

Wojewoda uznał mianowicie, iż uchwała ta jest niezgodna z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn.zm.), gdyż z powołanego przepisu wcale nie wynika, by czynność wydzielenia takiej części lokali wymagała uchwały rady gminy, a gdy taka forma działania organu gminy jest wymagana, ustawa wyraźnie o tym stanowi.

W ocenie projektodawcy uchwały rozstrzygnięcie nadzorcze jest nietrafne z następujących przyczyn: Przede wszystkim należy podnieść, że rozstrzygnięcie to koliduje z jednolitym stanowiskiem doktryny w kwestii stosowania art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów (znanej dalej w skrócie u.o.p.l.), które jednoznacznie wskazuje radę gminy jako organ właściwy do wykonywania czynności objętych tym przepisem (por. Roman Dzięczek – Ochrona praw lokatorów, Dodatki Mieszkaniowe, komentarz, Wydawnictwo prawnicze Lexis Nexis Warszawa 2006r. s. 121, teza 2; Alfred Gola, Lesław Myczkowski Ochrona Praw Lokatorów – Dodatki Mieszkaniowe, Wyd. prawn. Lexis Nexis , s. 94 teza 2; Adam Doliwa – Prawo Mieszkaniowe, Wyd. Beck, str. 278).

Wbrew pogładowi wyrażonemu w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego, właściwość rady gminy do podejmowania uchwał w sprawach określonych w art. 22 u.o.p.l w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) potwierdza, między innymi, właśnie powszechnie przyjęta w literaturze i orzecznictwie zasada domniemania kompetencji rady w przypadku, jeżeli przepis ustawy nie stanowi inaczej, czyli nie ustala wyraźnie właściwości organu wykonawczego.

Użyte w art. 22 u.o.p.l. sformułowanie „gmina wydziela część lokali” nie może być przeto rozumiane jako wyłączające kompetencje rady tym bardziej, że zarówno art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym, a zwłaszcza wskazany w orzeczeniu nadzorczym przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2004r. Nr 261. poz. 2603 z późn. zm.) nie dają na to żadnej podstawy.

W pierwszej kolejności należy zaakcentować, że lokale będące przedmiotem zakwestionowanej uchwały nie posiadają – jak wynikałoby z treści orzeczenia nadzorczego – waloru nieruchomości zarówno w myśl art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego., jak i art. 4 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za nieruchomości lokalowe uważa się bowiem tylko takie lokale mieszkalne, które uzyskały ten status w myśl ustawy z dnia 14 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.). Tego rodzaju lokale (o większej powierzchni i podwyższonym standardzie) , nawet jeśli czasowo pozostają własnością gminy, gdyż zasadniczo przeznaczane są do sprzedaży w drodze przetargu, niewątpliwie nie kwalifikują się na lokale socjalne.

Twierdzenie zatem organu nadzoru (i w zasadzie oparcie na nim zarzutu nieważności uchwały), że w przypadku gospodarki lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajduje zastosowanie art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami , jest całkowicie błędne

Równie istotne w tym kontekście jest nie wzięcie pod uwagę przez tenże organ różnicowania struktury własnościowej mieszkaniowego zasobu gminy wynikającej z definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt. 10 u.o.p.l. – w związku z art. 7 ust.2 obowiązującej nadal ustawy z dn. 21 lipca 1997r. o zmianie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych oraz zmianie ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz. U Nr 111, poz.273). W myśl powołanych przepisów oprócz lokali w budynkach stanowiących własność gminy i podmiotów z nią związanych mieszkaniowy zasób gminy tworzą także lokale będące w ich samoistnym posiadaniu, jak również w budynkach zarządzanych przez gminę, gdzie właściciel nieruchomości nie jest znany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu.

Zgodnie z przedstawionym stanem prawnym nie powinno więc budzić wątpliwości, że przepisem ustalającym kompetencje organu wykonawczego nie może być w tym wypadku również art. 30 ust. 2 pkt.3 ustawy o samorządzie gminnym, który kreuje uprawnienia tego organu do zarządzania wyłącznie mieniem komunalnym. Takim zaś mieniem nie są natomiast lokale spoza obszaru właścicielskiego gminy.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację, jest zatem uzasadnione zaskarżenie rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.

Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter