

UCHWAŁA NR XXIII/470/16

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 6 kwietnia 2016 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargi K J

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r., poz. 270 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę K J z dnia 3 marca 2016 r. na uchwałę nr XII/208/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011 wraz z odpowiedzią na skargę.

§ 2. Faktyczne i prawne argumenty odpowiedzi na skargę zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna

Uzasadnienie

Pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. skierowanym do Rady Miasta Katowice pani K J wezwała Radę do usunięcia naruszenia prawa w nieobowiązującej już uchwale Rady Miasta Katowice nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011*.

Wzywająca zarzuciła niezgodność przepisów prawa zawartych w rozdziale V § 13 pkt 2 załącznika do w/w uchwały stanowiącego, iż *wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego*, z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) w szczególności z:

1. Art. 7 ustawy, w którym zdefiniowane zostały czynniki mające wpływ na ustalenie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali;

2. Art. 8 ustawy w powiązaniu z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy, który definiuje organ właściwy do ustalania stawki czynszu, gdy właścicielem lokali jest jednostka samorządu terytorialnego;

3. Art. 6 ustawy, w którym mowa o uzależnieniu zawarcia umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

Rada Miasta Katowice uchwałą nr XXII/428/16 z dnia 2 marca 2016 r. w sprawie *rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* nie uwzględniła wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano, że obowiązek ustalenia kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynika bezpośrednio z zapisu art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Zgodnie z § 13 pkt 2 załącznika do zaskarżanej uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* miasto Katowice dopuszcza możliwość oddania w najem wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego. Uznano, iż przyjęty tryb postępowania nie narusza art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, w zakresie nieuwzględnienia w stawce czynszu za lokal wygrany w przetargu czynników podwyższających lub obniżających wysokość czynszu, wskazanych w tym przepisie. Na podstawie art. 7 ust. 1 ww. ustawy w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Stawki czynszu w mieście Katowice w latach obowiązywania zaskarżonej uchwały (2007-2011) ustalone były na podstawie Zarządzenia nr 348/2007 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 9 lipca 2007 r. w sprawie *ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne*, a następnie na podstawie Zarządzenia nr 229/2011 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie *ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne* z późn. zm., które obowiązuje do dnia dzisiejszego. Załącznikiem nr 1 do zarządzenia wprowadzono czynniki różnicowania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Zgodnie z punktem 1 załącznika stawka czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od następujących czynników:

- położenia budynku (strefy miasta),
- położenia lokalu w budynku,
- sposobu zabudowy,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku,
- prowadzenia ochrony budynku,

- atrakcyjności - dla lokalu powyżej 80 m² powierzchni użytkowej, oddanego w najem ze stawką czynszu ustaloną w przetargu.

W przypadku podjęcia decyzji o oddaniu lokalu w najem w trybie § 10 obowiązującej wówczas uchwały nr XXII/375/04 Rady Miasta Katowice z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie *przyjęcia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice* z późn. zm., każdy taki lokal wystawiany jest do przetargu ze stawką wyjściową, która jest ustalona na podstawie ww. zarządzenia co oznacza, iż uwzględnia ona ustawowo wymagane czynniki różnicujące jej wysokość. Dodatkowo dla omawianych lokali mieszkalnych wprowadzono czynnik atrakcyjności, który jest stały przez cały okres obowiązywania umowy najmu, obliczany jako różnica pomiędzy stawką czynszu wylicytowaną w przetargu a stawką wyjściową ustaloną przed licytacją na podstawie w/w Zarządzenia.

W uzasadnieniu do ww. uchwały wyjaśniono również, że zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, jeżeli właścicielem lokali jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7 w/w ustawy ustala organ wykonawczy tej jednostki tj. w przypadku miasta Katowice - Prezydent Miasta - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy tj. zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W oparciu o zaskarżony § 13 załącznika do uchwały Rady Miasta Katowice nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* Prezydent Miasta Katowice na podstawie Zarządzenia nr 348/2007 z dnia 9 lipca 2007 r., a następnie Zarządzenia nr 229/2011 z dnia 27 maja 2011 r. ustalił stawki czynszu za najem lokali w mieście Katowice. Jak wyjaśniono powyżej, Zarządzenia te szczegółowo określały tryb ustalania czynszu za lokale powyżej 80 m² powierzchni użytkowej dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice. W przypadku lokali niewchodzących do zasobu mieszkaniowego Miasta a zarządzanych przez KZGM w Katowicach, Prezydent Miasta Katowice działając w ramach swoich uprawnień nadzorczych nad działalnością KZGM zobowiązał Dyrektora KZGM do podjęcia działań mających na celu uzyskanie stosownych dyspozycji właściciela. W przypadku braku oświadczenia woli właściciela nieruchomości, stawka czynszu dla lokali mieszkalnych usytuowanych poza zasobem Miasta ustalana jest z uwzględnieniem zasad przyjętych w ww. Zarządzeniach.

Jednocześnie w uzasadnieniu zaznaczono, że zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Jak wyjaśniono, artykuł ten nie reguluje w swoim zapisie uzależnienia zawarcia umowy najmu od wykonania remontu lokalu na własny koszt i we własnym zakresie bez możliwości uzyskania zwrotu poniesionych nakładów.

W dniu 8 marca 2016 r. do Urzędu Miasta Katowice wpłynęło pismo Pani K J z dnia 3 marca 2016 r., w którym – za pośrednictwem Rady Miasta Katowice – wniesiono skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach na uchwałę Rady Miasta Katowice nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011*. W skardze skarżąca podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie naruszenia prawa ww. uchwałą. Dodatkowo, uzasadniając swój interes prawny do wniesienia skargi, skarżąca poruszyła kwestię przynależności lokalu mieszkalnego położonego w Katowicach przy ul. D 15/8 do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

W odpowiedzi na skargę Rada Miasta Katowice podtrzymuje wszelkie argumenty przytoczone w uzasadnieniu do uchwały nr XXII/428/16 z dnia 2 marca 2016 r. w sprawie *rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011*. Odpowiadając na argument dot. przynależności lokalu mieszkalnego przy ul. D 15/8 do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, który jest istotny dla ustalenia istnienia po stronie skarżącej interesu prawnego do wniesienia skargi, wskazać należy, że zgodnie z ustawą *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, za mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także **lokale pozostające w posiadaniu samoistnym** tych podmiotów.

Z kolei § 1 ust. 2 zaskarżanej uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* definiuje mieszkaniowy zasób miasta Katowice jako lokale będące własnością lub współwłasnością Miasta w budynkach będących własnością lub współwłasnością miasta Katowice zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty; lokale będące własnością Miasta w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice, zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty; **lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta** w budynkach zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach na podstawie karty inwentaryzacyjnej, jeżeli właściciel nieruchomości jest nieznany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu; lokale nabyte przez miasto Katowice.

Nieruchomość położona w Katowicach przy ul. D 15 została przejęta w zarząd organu administracji państwowej na wniosek właściciela W K decyzją z dnia 12 maja 1983 r., zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1974 r., Nr 14 poz. 84) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. z 1974 r., Nr 37, poz. 222). Przedmiotowa nieruchomość do czasu wydania jej spadkobiercom właściciela była tymczasowo zarządzana przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach. Zgodnie z ustalonym w judykaturze poglądem przejęcie budynku w zarząd na podstawie decyzji administracyjnej jest posiadaniem zależnym a co za tym idzie - nie stanowi posiadania samoistnego, o którym mowa w przywołanych powyżej definicjach mieszkaniowego zasobu gminy (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 21 września 1993 r. III CZP 72/93). Zarząd przedmiotowym budynkiem został przekazany pełnomocnikowi właściciela z dniem 30.06.2010 r.

Ponadto jak stanowi przepis art. 752 ustawy z dnia 23.04.1964 – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy zobowiązany jest zachować należyta staranność.

W związku z powyższym, w przypadku braku oświadczenia woli właściciela, spadkobiercy nieruchomości lub kuratora dla nieobecnego właściciela lub spadkobiercy nieruchomości co do warunków najmu lokali mieszkalnych, miasto Katowice zachowując należyta staranność przy zarządzaniu jego mieniem, oddaje wolne lokale mieszkalne w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu, zgodnie z przyjętym przez Prezydenta Miasta Katowice trybem ustalania warunków najmu lokali mieszkalnych niestanowiących mieszkaniowego zasobu miasta Katowice oraz trybem postępowania z wolnymi lokalami mieszkalnymi niestanowiącymi tego zasobu, administrowanymi przez KZGM w Katowicach. W dniu wystawienia lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku przy ul. D 15 w Katowicach do przetargu ustnego, nieruchomość ta zarządzana była przez KZGM w Katowicach. Powyższa informacja była umieszczona w wykazie wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do przetargu z dnia 14.04.2008 r. Również z samej umowy najmu wynika, iż dotyczyła ona lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Stwierdzić należy zatem, że budynek przy ul. D 15 w którym znajduje się w/w lokal nie stanowił nigdy mieszkaniowego zasobu miasta Katowice. Powyższe uzasadnia twierdzenie, że skarżąca nie ma interesu prawnego do wniesienia skargi. Zarzuty skarżącej dotyczą regulacji uchwały, które odnoszą się do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Regulacje te nie mają wpływu na stosunek prawny pomiędzy Miastem a skarżącą. Sfera prawna najemcy, kształtowana jest w niniejszym przypadku tylko poprzez stosunek zobowiązaniowy - umowę najmu, a nie poprzez zaskarżoną uchwałę. W związku z faktem, że umowa dotyczy lokalu mieszkalnego niestanowiącego zasobu miasta skarżona uchwała nie wpływa wprost na treść stosunku obligacyjnego pomiędzy stronami.

Na marginesie dodać można, iż zaskarżona uchwała Rady Miasta Katowice nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* podlegała jako akt prawa miejscowego kontroli Wojewody Śląskiego. Promulgacja uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego świadczy, iż nie jest ona niezgodna z aktami prawnymi wyższego rzędu.

W tym stanie rzeczy skarga, w której skarżąca żąda uchylecia uchwały w zakresie, w jakim odnosi się ona do możliwości oddania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, nie zasługuje na uwzględnienie.