

Kategoria: Polityka Społeczna

Opublikowano: piątek, 03, kwiecień 2026 09:07

Piotr Majoch

Odśłony: 910

---

WSA: Akt odmowy przydzielenia lokalu mieszkalnego z zasobu miasta podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego jako akt z zakresu administracji publicznej.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku poświęconym skardze na odmowę przydziału lokalu mieszkalnego z zasobu miasta pochylił się nad zagadnieniami prawnego charakteru takich czynności. Jak wynika z przeprowadzonej analizy i orzecznictwa, działalność gminy w stosunku do mienia komunalnego ma na etapie kwalifikowania charakter administracyjnoprawny. Dopiero etap kończący się zawarciem umowy najmu zyskuje wyraźnie cywilnoprawną formę.

### **Nie tylko decyzje administracyjne trafiają na wokandę WSA**

Skarga wniesiona do sądu administracyjnego dotyczyła aktu prezydenta miasta i odmowy umieszczenia na liście osób oczekujących na przydzielenie mieszkania komunalnego. Uzasadnienie negatywnego rozpatrzenia wniosku przez społeczną komisję mieszkaniową spotkało się ze sprzeciwem wnioskodawczyni i odwołaniem. Niekorzystny dla niej akt został jednak podtrzymany, co doprowadziło do złożenia skargi adresowanej do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Sąd ten zajął się sprawą, mimo że nie została w niej wydana żadna decyzja administracyjna, zatem akt w formie najbardziej kojarzącej się z postępowaniem sądowoadministracyjnym.

Dokonane przez Sąd omówienie szczególnego charakteru opisywanego aktu może okazać się przydatne. Powołując się na ugruntowane orzecznictwo, w tym m.in. uchwałę NSA z 21 lipca 2008 r. (sygn. I OPS 4/08), Sąd potraktował wydany dokument jako tzw. inny (niebędący aktem prawa miejscowego) akt organu jednostki samorządu terytorialnego, podejmowany w sprawach z zakresu administracji publicznej. W takich sprawach sądy administracyjne pozostają właściwe, zgodnie z art. 3 § 2 pkt 6 Prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (p.p.s.a.).

### **Sąd o prawnej charakterystyce działań w sprawie mienia komunalnego**

Charakter wydanego w tej sprawie aktu każe traktować go, jako rozstrzygnięcie indywidualne. W ten sposób rozstrzyga się bowiem, czy danej osobie ma zostać udzielona pomoc w zakresie potrzeb mieszkaniowych. Tak samo należy traktować akty odmowne, co również znajduje potwierdzenie w dorobku orzecznictwa (m.in. w postanowieniu NSA z 7 września 2016 r., sygn. I OSK 1710/16). Potwierdza to prawo strony do wniesienia skargi i konieczność traktowania skarżonego aktu, jako dotyczącego wykonywania zadania publicznego przez odpowiedni organ.

Działalność gminy (miasta) w sprawie mienia komunalnego jest traktowana, jako działanie natury administracyjnoprawnej. Powołując się na ww. uchwałę NSA z 2008 r. Sąd wskazał, że działanie organu kończące etap postępowania obowiązującego przy udzielaniu pomocy mieszkaniowej, nie stanowi oferty zawarcia umowy ani negocjacji. Cywilnoprawny charakter ma dopiero etap dalszy, kończący się zawarciem umowy najmu - tzw. "umowy nazwanej" opisanej w art. 659 i n. kodeksu cywilnego (k.c.).

### **Jak sąd ocenia odmowę szans na przydział mieszkania - uzasadnienie ma duże znaczenie**

Ocena działania organu wykonawczego (w tym przypadku - prezydenta miasta) w sprawie aktu podjętego na etapie przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego, odbywa się przy uwzględnieniu procedury przewidzianej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta w swoim art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 nakazuje radom gmin (miast)

Kategoria: Polityka Społeczna

Opublikowano: piątek, 03, kwiecień 2026 09:07

Piotr Majoch

Odśloni: 910

---

uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobów, w tym zasad i kryteriów wynajmowania ich w przypadku, gdy najem jest związany ze stosunkiem pracy (o ile lokale na ten cel zostały wydzielone). Badając rozpatrywanie wniosków, sądy administracyjne weryfikują poprawność interpretacji przepisów uchwał, a także uzasadnienia. Rozstrzygnięcie musi bowiem opierać się na ważnych powodach, a uzasadnienie winno tłumaczyć motyw działania organu.

Opisany wyrok, z uwagi na przywołanie obowiązujących poglądów orzecznictwa, może pomóc organom samorządu w prawidłowym traktowaniu podejmowanych rozstrzygnięć dotyczących przydzielenia lokalu mieszkalnego czy dokonania odmowy.

*Wyrok WSA w Olsztynie z 17 marca 2026 r. (sygn. II SA/Ol 20/26) - orzeczenie nieprawomocne*

*Źródło: [CBOSA](#)*