

Rada gminy nie może uchwalić odrębnych zasad najmu mieszkań komunalnych dla osób szczególnie zasłużonych dla kultury i sztuki oraz nauki. Naczelny Sąd Administracyjny (sygnatura akt: I OSK 2021/11) unieważnił ostatecznie taki przepis uchwalony przez radę miasta Krakowa. Upoważniał on prezydenta miasta do stosowania odrębnych zasad najmu wobec wspomnianych osób.

*– Są to wyjątkowe, jednostkowe przypadki. Umowy najmu mogą być zawierane dopiero po zaopiniowaniu przez komisję rady miasta, a prezydent Krakowa składa radzie sprawozdanie –* wyjaśniała podczas rozprawy w NSA pełnomocniczka rady miasta Krakowa.

Sąd nie uwzględnił jednak skargi kasacyjnej wniesionej przez radę. Uzasadniając wyrok, sędzia Jan Tarno ocenił, że uchwała wprowadziła kryteria niedopuszczalne w świetle art. 32 konstytucji. Artykuł ten stwierdza, że wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. – *Takie pozaustawowe kryteria są niedopuszczalne, przekraczają zakres upoważnienia zawartego w ustawie o ochronie praw lokatorów i mogłyby prowadzić do uznaniowości w dysponowaniu lokalami z gminnego zasobu mieszkaniowego –* wskazał sędzia.

Kwestionowany przepis ustalał, że w wypadku „osób szczególnie zasłużonych dla kultury, sztuki oraz nauki prezydent Miasta Krakowa może, po zasięgnięciu opinii właściwego w sprawach kultury i dziedzictwa narodowego wydziału Urzędu Miasta Krakowa oraz właściwej przedmiotowo Komisji Rady Miasta Krakowa, odstąpić od uregulowań zawartych w uchwale i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu”. Został on dodany w 2009 r. do zmienianej wtedy uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy miejskiej Kraków. Uprawniała ona także do zawarcia umowy najmu w trybie odrębnych zasad repatriantów z terenów b. ZSRR, zaproszonych uchwałą rady miasta do osiedlenia się w Krakowie. Uzależniała wreszcie złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu od co najmniej pięcioletniego centrum życiowego w Krakowie.

Wszystkie te przepisy zaskarżył do WSA w Krakowie prokurator rejonowy w Krakowie-Krowodrzy. Zarzucił naruszenie ustawy o ochronie praw lokatorów przez wprowadzenie pozaustawowych kryteriów zawarcia umowy najmu z równoczesnym pominięciem ustawowego kryterium dochodu.

Nie można wprowadzać dowolnych reguł wynajmu mieszkań komunalnych

WSA uwzględnił prokuratorskie zarzuty dotyczące wymogu pięcioletniego zamieszkiwania w Krakowie oraz upoważnienie prezydenta miasta do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego z osobą szczególnie zasłużoną. Wszystkie te paragrafy uchwały sąd unieważnił. Pozostawił w mocy te dotyczące repatriantów. „Przepisy ustawy o repatriacji stanowią bowiem przepisy szczególne w stosunku do zasad określonych w ustawie o ochronie lokatorów” – podkreślił krakowski sąd.

Oddalając skargę kasacyjną gminy miejskiej Kraków, NSA potwierdził prawidłowość oceny uchwały przez sąd I instancji. „Zasady wynajmowania lokali powinny być tak skonstruowane, ażeby każdy mieszkaniec gminy miał jednakowe prawo do ubiegania się o najem lokalu komunalnego, a zróżnicowanie uprawnień może wynikać jedynie ze szczególnych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów” – stwierdził NSA. Ustawowe upoważnienie rady gminy do określania zasad wynajmowania lokali nie oznacza bowiem, że uchwała rady gminy może wprowadzać dowolne reguły.

Źródło: <http://rp.pl/>