

Szczecin, dnia 14 lipca 2004 r.

WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

PN.2.W.0911/12/2004

**ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568),

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXIV/305/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 16 czerwca 2004r. zmieniającej uchwałę Nr XVIII/237/04 z dnia 4 marca 2004r. w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości.

**Uzasadnienie**

W dniu 16 czerwca 2004 r. Rada Miejska w Kołobrzegu podjęła uchwałę Nr XXIV/305/04 zmieniającą uchwałę Nr XVIII/237/04 z dnia 4 marca 2004r. w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości.

W §1 kwestionowanej uchwały Rada Miejska w Kołobrzegu nadała nowe brzmienie § 6 w zmienianej uchwale, postanawiając iż od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego odlicza się wartość przysługującego nabywcy roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kaucji wpłaconej w związku z objęciem lokalu mieszkalnego w najem.

Zdaniem organu nadzoru także ta nowa regulacja stanowi rażące naruszenie obowiązującego prawa. Również i w tym przypadku aktualne są w części motywy zawarte w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 9 kwietnia 2004r. znak PN.2.W.0911-68/2004 .

Zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Podkreślenia wymaga, iż wskazany przepis nie wprowadza obowiązku wnoszenia kaucji mieszkaniowej przez najemcę, przewidując

jedynie taką możliwością, nie określając konkretnej wysokości kaucji, a jedynie jej górną granicę. Z powyższych względów, wysokość kaucji wnoszonej przez najemców lokali na rzecz Miasta Kołobrzeg mogła i może być różna, mogły i mogą też być zawierane umowy najmu bez warunku wpłaty kaucji. Ponadto, należy zauważyć, że – zgodnie z treścią art. 6 ust. 2 ww. ustawy) - kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu (przy czym sposób waloryzacji określa art. 6 ust. 3 cyt. ustawy).

Przyjęta przez Radę regulacja sprowadza się do pomniejszenia wartości rynkowej lokalu przeznaczonego do sprzedaży o wartość roszczenia o zwrot kaucji (zwaloryzowanej) wpłaconej przez najemcę w związku z objęciem lokalu gminnego w najem, a przysługującego mu w związku z nabyciem tego lokalu. W takiej sytuacji, zgodnie z postanowieniem Rady bonifikata znajdowałyby zastosowanie do tej „pomniejszonej” wartości rynkowej lokalu. Wprawdzie uiszczona przez tego nabywcę cena byłaby niższa niż płacona przez takiego nabywcę, który roszczenia o zwrot kaucji nie miał, to jednak w konsekwencji, w ostatecznym rozrachunku nie odzyskałby on zwrotu zwaloryzowanej kaucji w pełnej wysokości.

W świetle powyższego należy zdecydowanie podkreślić, że przyjęte przez Radę uregulowanie prowadzi do nierównego traktowania nabywców w zależności od tego czy wnosili kaucję i w jakiej wysokości. Sytuacja taka narusza art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319).

Podkreślenia wymaga, że skoro w art. 6 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ustawodawca posługuje się zwrotem „podlega zwrotowi”, to niewątpliwie mamy tutaj do czynienia z przypisaniem wynajmującemu obowiązku zwrotu uiszczonych kaucji (po ewentualnym potrąceniu wzajemnych roszczeń). W związku z tym nie jest możliwe stwierdzenie, iż wartość roszczenia o zwrot kaucji pomniejsza wartość mieszkania komunalnego. Zwłaszcza, że mamy tu do czynienia z całkowicie odmiennymi tytułami prawnymi stanowiącymi podstawę obowiązku uiszczenia ceny nabywanego lokalu, a z drugiej strony obowiązku zwrotu kaucji.

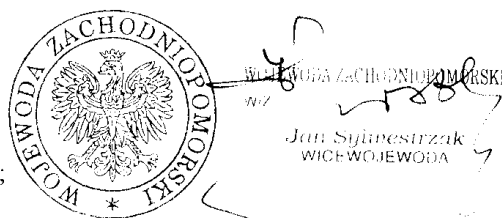
Zwrócić należy również uwagę na fakt, że brak porozumienia stron, co do wysokości zwaloryzowanej kaucji, uniemożliwiłaby, a co najmniej odsuwał w czasie, sfinalizowanie transakcji kupna przez najemcę mieszkania komunalnego. Nie będzie bowiem wówczas możliwe ustalenie ostatecznej ceny mieszkania, do której miałyby następnie zastosowanie bonifikata. Działanie Gminy należy w tym kontekście ocenić jako sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego.

Nadto, przyjęte przez Radę uregulowanie uniemożliwia skorzystanie przez najemców lokali komunalnych w przypadku nabycia przez nich od Gminy tych lokali z przedstawienia do potrącenia z ceny nabycia wartości przysługującego im z tytułu zwrotu kaucji roszczenia.

Organ nadzoru zwraca również uwagę na uchybienie formalno-prawne, jakie popełniła Rada podejmując przedmiotową uchwałę. Skoro bowiem rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 9 kwietnia 2004r. znak PN.2.W.0911-68/04 Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 6 uchwały XVIII/237/04 w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, to obecnie nie jest możliwe nadanie nowego brzmienia temuż paragrafowi, lecz utworzenie nowej jednostki redakcyjnej ( np. § 6a) i przypisanie jej określonej treści.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż uchwała Nr XXIV/305//04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 16 czerwca 2004r. w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości rażąco narusza obowiązujące prawo.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.



Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Kołobrzegu;
- 2) a/a.