

**Uchwała Nr XVI/524/2008
Rady Miejskiej w Gliwicach**

z dnia 29 maja 2008 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania Kancelarii Prawniczej Krystyna Marut, Andrzej Mochnacki i S-ka do usunięcia niezgodności z prawem uchwały Nr XXV/667/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 w sprawie wprowadzenia preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez uchylene § 1 tejże uchwały.

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) na wniosek Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

**Rada Miejska w Gliwicach
uchwała:**

§ 1

Uznać wezwanie Kancelarii Prawniczej Krystyna Marut, Andrzej Mochnacki i S-ka do usunięcia niezgodności z prawem uchwały Nr XXV/667/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 w sprawie wprowadzenia preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez uchylene § 1 tejże uchwały za bezzasadne z przyczyn określonych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach**

Marek Pszonak

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXV/667/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 wprowadzono nową treść § 1 uchwały Nr XVII/435/2004 z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie wprowadzenia preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w ten sposób, że uzależniono zastosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu od złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się przysługującego roszczenia z tytułu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Pismem z dnia 29 listopada 2007r. pełnomocnik pana Stanisława Klimowskiego, pani radca prawny Krystyna Marut, wezwała Radę Miejską w Gliwicach do usunięcia niezgodności z prawem uchwały Nr XXV/667/2004 Rady Miejskiej z dnia 2 grudnia 2004 poprzez uchylenie § 1 tejże uchwały. Odnosząc się do tego wezwania należy podnieść następujące kwestie.

Podstawowym zagadnieniem w tym przedmiocie jest odpowiedź na pytanie, czy gmina ma prawo uzależniać bonifikaty przy sprzedaży mieszkania komunalnego od rezygnacji z waloryzowanej kaucji. Jednolite orzecznictwo sądów potwierdziło, iż powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie uprawniają rady gminy do regulowania w drodze uchwały kwestii zwrotu kaucji mieszkaniowej, w tym określania zasad rozliczania się z tego tytułu (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z 11 września 2006r. i Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 9 listopada 2006r.).

Kaucja mieszkaniowa to kwota pieniężna zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługująca wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zawarcie umowy najmu lokalu może zaś być uzależnione od wpłacenia przez najemcę takiej kaucji (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Zasadą jest, że w przypadku opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, kaucja, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających z tytułu najmu lokalu, podlega zwrotowi i to bez względu na datę wpłacenia kaucji (art. 6 ust. 1 i 4, art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

W okolicznościach niniejszej sprawy, kwestia zwrotu kaucji została uregulowana w ww. uchwale Nr XVII/435/2004 z dnia 26 lutego 2004 w sprawie wprowadzenia preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. Z jednej strony zatem, regulacja ta wychodzi poza ramy określone właściwymi przepisami, i w tym sensie stanowi w istocie materię, jaka nie powinna być przedmiotem uchwały. Z drugiej jednak strony, wezwanie z dnia 29 listopada 2007r. do usunięcia niezgodności z prawem Uchwały Nr XXV/667/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004r. sformułowane zostało w ten sposób, iż żądano uchylenia całego § 1 tejże uchwały. Takie żądanie wychodzi zbyt daleko, albowiem uchylenie całego § 1 omawianej uchwały oznaczałoby usunięcie z obrotu prawnego podstawy prawnej dla stosowania bonifikat w ogóle. Z tych właśnie względów wezwanie w treści przedłożonej nie może być uwzględnione.