

UCHWAŁA NR XII/99/2025
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 z późn. zm.) **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala co następuje:**

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu skargę Państwa z dnia 20 stycznia 2025 roku na uchwałę Nr IX/75/2024 Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4.04.2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady
Miejskiej

Matylda

Bogdan Małycha

Uzasadnienie

Pismem z dnia 20.01.2025 r. Państwo
złożyli **sprzeciw do uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich nr IX/75/2024 z dnia 28 listopada 2024 r.** w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4 kwietnia 2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków.

Pomimo, że Państwo użyli w swoim piśmie sformułowania „sprzeciw” do uchwały to po zapoznaniu się z treścią pisma uznać należy, że ich intencją jest skarga na uchwałę w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym.

Art.101. ust. 1 „Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego”.

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami Państwo są najemcami lokalu komunalnego od **02.07.2018 r.** znajdującego się w budynku stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej zatem nie są osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o wykup lokalu komunalnego, gdyż ich najem trwa obecnie **6 pełnych lat.**

Wobec powyższego Państwo **uważają**, że prawo nie działa wstecz, więc zgodnie z datą podpisania umowy najmu w 2033 r. powinni nabyć prawo do zakupu zajmowanego przez nich lokalu. Natomiast podjęta przez Radę Miejską Uchwała nr IX/75/2024 z dnia 28 listopada 2024 r. dotyczy najemców, którzy podpiszą umowy najmu lokalu komunalnego pod dniem wejścia w życie uchwały tj. 1.02.2025 r.

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich podjęła przedmiotową uchwałę, której intencją jest **wyłączając z dniem 1.02.2025 r. ze sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych.** Uchwała ta została podjęta zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Na podstawie art. 34 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami najemcy zainteresowanemu wykupem zajmowanego mieszkania w jego nabyciu, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony służy **pierwszeństwo** przy zastosowaniu trybu **bezprzetargowego** zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1.

Natomiast **szczegółowe zasady sprzedaży** lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Strzelce Opolskie zostały zawarte w Uchwale Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich nr XXXIX/257/01 z dnia 4 kwietnia 2001 r. z późniejszymi zmianami. Jednym z podstawowych warunków złożenia wniosku o wykup wynajmowanego od Gminy lokalu mieszkalnego jest **najem, który trwał co najmniej 15 lat.** Zgodnie z zapisami uchwały z dnia 28 listopada 2024 r. wnioski o sprzedaż lokali mieszkalnych złożone przez osoby uprawnione w terminie do dnia **31.01.2025 r. realizowane** będą na podstawie dotychczasowych zasad.

Odnosząc się do **podniesionego naruszenia ochrony praw nabytych**, należy mieć na względzie, że zasada ochrony praw nabytych nie ma **charakteru absolutnego.**

U podstaw praw nabytych znajduje się dążenie do zapewnienia **jednostce bezpieczeństwa prawnego i umożliwienia jej racjonalnego planowania przyszłych działań.**

Konstytucyjna zasada ochrony praw nabytych nie wyklucza **stanowienia regulacji ograniczających lub znoszących prawa podmiotowe** (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 stycznia 2000 r., sygn. akt K 18/99).

Bezwzględna ochrona praw nabytych **uniemożliwiłaby wprowadzenie** niezbędnych zmian w obowiązujących regulacjach prawnych. Jak wielokrotnie podkreśla Trybunał Konstytucyjny, **zakazane jest wyłącznie arbitralne i nieproporcjonalne ograniczanie praw nabytych**, mogą one natomiast być uszczuplane w szczególnych okolicznościach nie tylko z uwagi na wartości konstytucyjne, ale i pewne okoliczności gospodarczo-społeczne (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 16 marca 2010 r., sygn. akt K 17/09).

Mając na uwadze powyższe, uchwała **Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich nr IX/75/2024 z dnia 28 listopada 2024 r.** w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4 kwietnia 2001r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków, **wprowadza uprawnienie do złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego do dnia wejścia jej w życie.**

Jej celem jest zapewnienie mieszkań najbardziej potrzebującym, a mianowicie młodym rodzicom z dziećmi, którzy nie posiadają gotówki jak również zdolności kredytowej aby kupić własne mieszkanie. Jest to jednym z priorytetów gminy, aby prawidłowo prowadzić gospodarkę mieszkaniową i zachęcić młodych do zamieszkania na terenie gminy Strzelce Opolskie. Zasób mieszkań komunalnych zmniejsza się. Zadaniem własnym Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy. Utrzymując uprawnienie do sprzedaży mieszkania po upływie 15 lat najmu, w stosunkowo krótkiej perspektywie zasób mieszkaniowy wyczerpie się. Zaproponowane działania były niezbędnym minimum do osiągnięcia rezultatów. Należy mieć przy tym na względzie, że z **zasadą proporcjonalności** ściśle związane jest pojęcie **konieczności uzasadniającej ograniczenie wolności i praw**. Kryterium konieczności **oznacza obowiązek** wyboru najmniej uciążliwego środka prowadzącego do założonego celu.

Mając na uwadze, że **ten sam cel nie byłby możliwy do osiągnięcia przy zastosowaniu innego środka, nakładającego mniejsze ograniczenia praw i wolności jednostki**, zastosowany przez ustawodawcę środek **nie wykracza poza to, co konieczne, nie narusza więc konstytucyjnej zasady proporcjonalności wynikającej z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP** (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2007 r., sygn. akt K 8/07).

Mając na względzie przedstawioną powyżej argumentację, uznać należy, iż wniosek Państwa jest bezzasadny.

