

Opole, dnia 19 marca 2021 r.

PN.III.4131.1.15.2021.AR

**Pan  
Krzysztof Olszowka  
Przewodniczący Rady Gminy  
Reńska Wieś  
ul. Pawłowicka 1  
47-208 Reńska Wieś**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713)

#### **stwierdzam**

nieważność uchwały Nr XXIX/236/2021 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 24 lutego 2021 r. **w części** zmieniającej treść **§ 17 ust. 1 pkt 2** uchwały Rady Gminy Reńska Wieś nr XIV/106/19 z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś wyrazi: **"oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego"** – z powodu istotnego naruszenia prawa.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 24 lutego 2021 r. Rada Gminy Reńska Wieś, powołując się na art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) podjęła uchwałę nr XXIX/236/2021 w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Reńska Wieś nr XIV/106/19 z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś. Niniejsza uchwała wpłynęła do organu nadzoru w wersji elektronicznej w dniu 26 lutego 2021 r.

W § 1 przedmiotowej uchwały zmieniono treść § 17 ust. 1 uchwały nr XIV/106/19 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś. Na mocy § 17 ust. 1 pkt 2 zmienianej uchwały gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę i są osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Powyższy przepis narusza w sposób istotny art. 21 ust. 3 pkt 6 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada Gminy Reńska Wieś uzależniła zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę od nieposiadania przez nich tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. W ocenie organu nadzoru, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób mogących ubiegać się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu czy nieruchomości mieszkalnej. Wyłączenie to znajduje zastosowanie jedynie w przypadku najmu lokalu socjalnego, stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy. Kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie, po stronie potencjalnego najemcy, niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie zaś posiadanie bądź nie tytułu prawnego do innego lokalu. Należy stwierdzić, że krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu jest określony w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, a należą do niego wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie kryterium dochodowe.

Warto w tym miejscu wskazać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 maja 2015 r. (sygn. akt I OSK 255/15) w którym Sąd uzasadniał, iż samo posiadanie tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego nie oznacza, że członek wspólnoty samorządowej ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, różne okoliczności faktyczne lub prawne mogą bowiem uniemożliwić uprawnionemu korzystanie z własnego lokalu. Taki tytuł prawny może być bowiem obciążony wadą (wynikającą z okoliczności o charakterze prawnym bądź faktycznym), która uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uprawnionego. Wielokrotnie zdarza się, że lokal (dom), co do którego dana osoba ma tytuł prawny, nie nadaje się w ogóle do zamieszkania.

Z powyższego wynika, że rada gminy nie może postanowić, że prawo najmu przysługuje osobie, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, gdyż norma taka wprowadza modyfikację znaczenia pojęcia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W oparciu o powyższe argumenty, należy stwierdzić, iż przyjęta przez Radę Gminy Reńska Wieś uchwała w sposób istotny narusza prawo. W piśmiennictwie i orzecznictwie do istotnego naruszenia prawa zalicza się naruszenie przez organ gminy podejmujący uchwałę lub zarządzenie przepisów o własności, podjęcie takiego aktu bez podstawy prawnej, wadliwe zastosowanie normy prawnej będącej podstawą prawną podjęcia aktu, jak również naruszenie przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwały. W tym przypadku Rada Gminy Reńska Wieś wadliwie zrealizowała delegację wynikającą z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**Z up. Wojewody Opolskiego**

**Aleksandra Perzyna**  
**Dyrektor**  
**Wydział Prawny i Nadzoru**

Prowadzący sprawę: Alicja Radomska, referent prawny, Wydział Prawny i Nadzoru, tel. 77 45 24 462.