

**MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
w WARSZAWIE**
ul. B. Brechta 3
03-472 Warszawa

Warszawa, 17 lipca 2006r.

N.I.N.II. 412 - 5/2006

**KANCELARIA SENATU
BIURO PREZYDIALNE,
Dział Ogólny**

wpłynęło dn. 20.04.2006
nr. 612... podpis. M

**Pan
Ryszard Legutko
Wicemarszałek Senatu
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa**

Stanisław Ryszard Kozłowski

**SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich**
wpłynęło dn. 20.07.06
nr. 5222... podpis. M

W odpowiedzi na Pana pismo znak: BPS/DSK-043-404/06 z dnia 21.06.2006r. przesyłającego oświadczenie złożone przez Senatora Roberta Smoktunowicza na 12 posiedzeniu Senatu w dniu 8.06.2006r. w załączeniu przekazuję odpowiedź.

Z poważaniem

z up. Marszałka Województwa
W. Roszkiewicz
Włodzisław Roszkiewicz
WICEMARSZAŁEK

MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
w WARSZAWIE
ul. B. Brechta 3
03-472 Warszawa

Warszawa, 17 lipca 2006r

NI.N.II. 712-5/2006.....

Pan
Robert Smoktunowicz
Senator
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa

Smoktunowicz Robert Senator

W odpowiedzi na Pana oświadczenie złożone na 12 posiedzeniu Senatu w dniu 8.06.2006r. uprzejmie wyjaśniam, że pismem z dnia 18.04.2006r. „Rada Osiedla” położonego w Pruszkowie-Tworkach zwróciła się o wyjaśnienie trybu stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Ww. „Rada Osiedla” argumentowała konieczność stosowania ustawy z dnia 7.07.2005r. (Dz.U. 157 poz. 1315) o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Jest to zdaniem „Rady” właściwa do stosowania w tym przypadku ustawa ponieważ w art. 4 i 5 ustawodawca ustala nowe zasady zbywania mieszkań:

„Art. 4. 1. Jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5.

2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1:

- 1) zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3, lub*
- 2) naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1.*

3. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych.

4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2, powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych.

5. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje także osobie bliskiej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.

266), w stosunku do osoby określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.

6. W przypadku wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zbycie mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte przez zbywcę, powiększonej o wartość poczynionych przez niego nakładów koniecznych. Cena podlega waloryzacji według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek nabywcy mieszkania cena może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.

7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2.

8. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego prawo pierwokupu, podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania lub jego następca prawny, wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna.

9. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności w nieruchomościach stanowiących własność osoby prawnej lub fizycznej, która nabyła nieruchomości wskazane w ust. 1, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, właściciel nieruchomości obciąży hipoteką inną nieruchomość stanowiącą jego własność, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasa.

11. Osoba uprawniona z tytułu pierwokupu nabywa mieszkanie, o którym mowa w ust. 1, wolne od obciążeń hipotecznych.

Art. 5. 1. Na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym.

2. Prawo żądania sprzedaży mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

3. W razie kwestionowania przez spółkę handlową prawa, o którym mowa w ust. 2, sprawę rozstrzyga sąd. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabyciu mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

5. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego wniosek o nabycie, podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, lub jego następca prawny wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna."

6. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomościach stanowiących własność osoby prawnej lub osoby fizycznej, która nabyła nieruchomość

wskazaną w ust. 1 lub 5, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają.

7. W przypadkach, o których mowa w ust. 6, właściciel zbywanej nieruchomości obciąży hipoteką inną nieruchomość, stanowiącą jego własność, w celu zabezpieczenia wiarygodności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła.

8. Osoba uprawniona, o której mowa w ust. 1, nabywa nieruchomości, o których mowa w ust. 1 lub 5, wolne od obciążeń hipotecznych.

W związku z powstałym pytaniem prawnym oraz wątpliwościami dotyczącymi stosowania ww. art. 4 ustawy zwróciliśmy się o opinię w tej sprawie do Ministerstwa Budownictwa:

1. czy nabycie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi przez Województwo Mazowieckie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999r. na podstawie art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) można uznać za proces przekształceniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ww. ustawy z dnia 07.07.2005r.?
2. czy najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach może przysługiwać prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 4 ust. 2 tej ustawy. Na czym polegałoby naruszenie interesu prawnego najemców wskutek nabycia przez Województwo prawa własności w trybie art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.)?

W opinii Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego art. 4 ww. ustawy z dnia 07.07.2005r. nie znajduje zastosowania w odniesieniu do lokali mieszkalnych, których własność Województwo nabyło na podstawie art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.). Zgodnie z art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) nabycie prawa własności nastąpiło z mocy prawa z dniem 1.01.1999r. i nie jest to (ani nie było) przekazanie nieruchomości w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.2005r. ponieważ obowiązujące przepisy „komunalizacyjne” wyraźnie rozgraniczają pojęcie „przekazania” mienia Skarbu Państwa od pojęcia „nabycia z mocy prawa”.

Ponadto trudno, naszym zdaniem dowieść naruszenia interesu prawnego najemców tych lokali z chwilą nabycia z mocy prawa własności nieruchomości na których posadowione są budynki z lokalami mieszkalnymi. Sytuacja faktyczna i prawna najemców nie uległa wówczas zmianie. Zachowali oni również prawo pierwszeństwa w nabyciu tych lokali, w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, tym bardziej że zasady te obowiązywały w 1999r. zarówno Skarb Państwa jak i jednostki samorządu terytorialnego. Warto również zauważyć, że w dacie tej nie obowiązywała jeszcze ustawa z dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań

będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 24) określająca inne warunki nabycia lokali mieszkalnych przez najemców. W ustawie tej (ustawa z dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 24) w art. 1 ust. 1 wymienione zostały podmioty zobowiązane do jej stosowania i nie ma wśród nich jednostek samorządu terytorialnego.

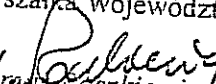
Reasumując w opinii Departamentu, Województwo Mazowieckie wyodrębniając i sprzedając lokale mieszkalne zobowiązane było i jest do stosowania zasad i trybu określonego w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami a nie ustawie dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

Do dnia dzisiejszego odpowiedź na nasze pytanie nie wpłynęła. Uzyskanie odpowiedzi jest tym bardziej istotne ponieważ sprzedaż lokali i stosowanie określonego wybranego trybu rodzi skutki finansowe zarówno dla budżetu Województwa jak i dla potencjalnych nabywców. Do dnia dzisiejszego stosując zasady z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Zarząd Województwa mógł udzielać bonifikaty do 80% nabywcom lokali natomiast stosując zasady z dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa będzie zobowiązany do stosowania innych zasad dotyczących bonifikat.

Po uzyskaniu odpowiedzi niezwłocznie przedstawimy nasze stanowisko zainteresowanym sprawą mieszkańcom i będziemy kontynuować prace związane ze zbyciem lokali mieszkalnych.

Z poważaniem

z up. Marszałka Województwa


Włodzisław Rószkiewicz
WICEMARSZAŁEK