



Warszawa, dnia 24 września 2008 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 25.09.08.

nr. 5590 podpis. [signature]

BN1e-08/BN-6884

REKURSYJA  
Biura Prac Senackich  
Wpłynęło dn. 26.09.08  
nr. 7036 podpis. [signature]

Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu

[Handwritten signature]

W odpowiedzi na oświadczenie Pana Senatora Rafała Muchackiego, złożone na 16 posiedzeniu Senatu w dniu 24 lipca 2008 r., przekazane przy piśmie Pana Marszałka z dnia 31 lipca 2008 r., znak BPS/DSK-043-738/08, otrzymane za pośrednictwem Ministra Skarbu Państwa przy piśmie z dnia 13 sierpnia 2008 r., znak MSP/SMiKD/3138/08/AK, dotyczące podwyższenia nabywcom ceny zakupu mieszkań zakładowych, stanowiących własność FSM Wytwórni Wyrobów Różnych S.A., uprzejmie udzielam informacji w zakresie zagadnienia przedstawionego w oświadczeniu Pana Senatora.

Na wstępie pragnę zauważyć, że określając zasady zbywania tzw. mieszkań zakładowych w przepisach 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 z późn. zm.), ustawodawca jednoznacznie wskazał w art. 3 ww. ustawy, że zbycie tych nieruchomości na rzecz osoby trzeciej nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, przysługującego najemcy tego lokalu, będącego osobą uprawnioną. Z takiej konstrukcji przepisu wynika, że ustawodawca przyznał najemcom uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu lokalu, w przypadku podjęcia przez właściciela nieruchomości decyzji o zbyciu nieruchomości.

Określając rodzaj omawianego uprawnienia (art. 4 ust. 1 ww. ustawy) oraz zasady ustalania ceny mieszkania zbywanego na rzecz najemcy (art. 6 ust. 1 ww. ustawy) ustawodawca odesłał do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). Zatem przy rozstrzygnięciu o szczegółowych zasadach ustalania ceny lokalu zakładowego uzasadnionym jest sięgnięcie do przepisów tej ustawy.

Z konstrukcji prawa pierwszeństwa określonego w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że czynności niezbędne dla jego realizacji podejmowane są przez właściciela nieruchomości. Podmiot, który podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości, przystępuje do wykonania czynności przygotowujących nieruchomość do sprzedaży. W

ramach tych działań badany jest m.in. stan prawny nieruchomości i sporządzane są niezbędne dokumenty geodezyjne i prawne, ewentualnie dokonywana jest regulacja stanu prawnego nieruchomości. Przygotowaną pod względem prawnym nieruchomość, właściwy organ przeznacza do sprzedaży. Przed przystąpieniem do sprzedaży na rzecz osób trzecich właściwy organ realizuje szczególne uprawnienia podmiotów uprzywilejowanych przez ustawodawcę, w tym m.in. najemców lokali mieszkalnych. Przy ustaleniu ceny lokalu zbywanego na rzecz osoby uprawnionej właściwy organ zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w art. 67 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* cenę nieruchomości ustala się na podstawie wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Kolejne ustępy art. 67 ww. ustawy zawierają szczegółowe zasady dotyczące ustalania ceny zbywanej nieruchomości, w zależności od określonego trybu jej zbycia. W przepisie art. 67 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ustawodawca doprecyzował sposób ustalania ceny nieruchomości, w przypadku sprzedaży bezprzetargowej, która wynika bezpośrednio z potrzeby realizacji uprawnień przysługujących do zbywanej nieruchomości. W takich przypadkach cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Cena ta może być zatem ustalona na poziomie równym bądź wyższym niż wartość nieruchomości wskazana w operacie szacunkowym. Norma ta umożliwia tym samym uwzględnienie w cenie zbywanej nieruchomości kosztów, które zostały poniesione na przygotowanie nieruchomości do zbycia.

Jak zatem z powyższego wynika, określając w art. 6 ust. 1 *ustawy 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*, zasady ustalenia ceny sprzedaży mieszkania zakładowego na rzecz najemcy, ustawodawca wskazał na ogólne zasady ustalania cen nieruchomości określone w przepisach *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Jako że sprzedaż lokalu zakładowego na rzecz jego najemcy następuje w ramach realizacji uprawnienia do pierwszeństwa w nabyciu lokalu, przy ustalaniu ceny lokalu zakładowego uzasadnionym byłoby zatem odpowiednie zastosowanie normy wskazanej w art. 67 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Przyjmując zatem literalną wykładnię omawianych przepisów, należałoby stwierdzić, że cena lokalu, od której udzielana będzie bonifikata wynikająca z art. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy 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*, powinna być ustalona na poziomie równym lub wyższym niż wartość lokalu, określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Reasumując należy zatem stwierdzić, że przyjęcie powyższej zasady przy ustaleniu ceny mieszkania zakładowego zbywanego na rzecz osoby uprawnionej, umożliwia uwzględnienie w tej cenie (podwyższenia ceny) kosztów poniesionych na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Należy jednak wskazać, że nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie przedstawionej przez Pana Senatora są wnioski wynikające z wyroku Sądu Najwyższego z

dnia 15 stycznia 2003 r. IV CKN 1637/2000. W wyroku tym sąd zwrócił uwagę, że przysługujące najemcom lokali mieszkalnych pierwszeństwo w nabyciu najmowanego lokalu, przewidziane w art. 34 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* jest uregulowaniem o wybitnie preferencyjnym charakterze. W związku z tym Sąd Najwyższy wskazuje, że określenie ceny lokalu mieszkalnego zbywanego w ramach realizacji pierwszeństwa na poziomie dowolnie wyższym niż wartość lokalu, mogłoby prowadzić do tego, że preferencje związane z wskazanym uprawnieniem, stałyby się iluzoryczne.

Przekazując powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że przyczynią się one do wyjaśnienia wątpliwości zgłoszonych przez Pana Senatora Rafała Muchackiego.

Z upoważnienia

MINISTER INFRASTRUKTURY

Olgiert Dziekoński  
Podsekretarz Stanu