



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

**RPO-562954 -V-AD/07**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Warszawa, ... 6 lipca 2010 r.

Pan  
Cezary Grabarczyk  
Minister Infrastruktury

*szanowny Panie Ministrze*

Pismem z dnia 11 czerwca 2010 r. Rzecznik Praw Obywatelskich został poinformowany przez Pana Ministra o wynikach konsultacji przeprowadzonych w sprawie dotyczącej niespójności przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, 2603 ze zm.) regulujących zasady zbywania nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale mieszkalne zajmowane są przez najemców. W piśmie tym przedstawiono również propozycję zmiany obowiązującego stanu prawnego w tym zakresie poprzez zmianę art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającą na dodaniu ustępu 7a w brzmieniu:

„ 7a. Przepisu ust. 1 pkt 3 i ust. 7 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, w przypadku, gdy wojewódzki konserwator zabytków nie wyraził zgody, o której mowa w art. 13 ust. 4.”

Proponowana zmiana art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza, iż wobec najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków zostanie wyłączona regulacja zapewniająca im prawo pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych lokali w sytuacji, gdy wojewódzki konserwator zabytków nie wyrazi zgody na wyodrębnienie i sprzedaż poszczególnych lokal mieszkalnych ze względu na zabytkową wartość całej nieruchomości.

Ponieważ w wymienionym na wstępie piśmie została zawarta prośba o stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich w kwestii proponowanej zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami uprzejmie informuję, że intencją Rzecznika, który zainicjował działania w tej sprawie, było przede wszystkim doprowadzenie do jednoznacznego rozwiązania wątpliwości, które pojawiały się w praktyce przy stosowaniu art. 34 ust. 7 i 13 ust. 4 powołanej ustawy przy zbywaniu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Cel ten może zostać osiągnięty poprzez wyłączenie prawa pierwszeństwa najemców lokali mieszkalnych zamieszkujących w nieruchomościach zabytkowych. Pragnę jednak poinformować, że podejmując działania w tej sprawie Rzecznik jako organ powołany do ochrony wolności i praw obywatelskich miał świadomość, że uregulowanie tej kwestii wymaga wyważenia problemu nie tylko kolizji przepisów prawnych, ale też wartości, które te przepisy chronią. Prowadząc korespondencję z Panem Ministrem w tej sprawie (*vide* pismo z dnia 6.02.2009 r.) Rzecznik Praw Obywatelskich zwracał uwagę na wagę problemu, który z jednej strony wymaga wyważenia ochrony integralności i niepodzielności zabytków, z drugiej zaś ochrony prawnej lokatorów mieszkań. W korespondencji dotyczącej omawianego problemu kierownej do Pana Ministra Rzecznik nie przyznawał jednak prymatu żadnemu z przywołanych dóbr prawnych. Intencją Rzecznika w tej sprawie było wyłącznie zainicjowanie stosownych działań legislacyjnych, które doprowadzą do jednoznacznego wyeliminowania niespójności w/w przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Rzecznika cel ten może zostać spełniony poprzez dokonanie przedstawionej w odpowiedzi Pana Ministra propozycji zmiany art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie zwracam się do Pana Ministra z prośbą o poinformowanie Rzecznika o dalszych działaniach na rzecz zmiany powołanego przepisu.

Z przeziębieniem

ZASTĘPCA  
Rzecznika Praw Obywatelskich  
  
Stanisław Trociuk