



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Irena LIPOWICZ*

Warszawa, 14. 12. 2011 ✓

**RPO-562954-IV-AD/10**

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

**Pan Sławomir Nowak**  
**Minister Transportu,**  
**Budownictwa i**  
**Gospodarki Morskiej**

*Szanowny Panie Ministrze,*

W dawnym Ministerstwie Infrastruktury podjęte zostały - z inicjatywy Rzecznika Praw Obywatelskich - prace zmierzające do rozwiązania problemu, który pojawił się na gruncie stosowania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), związanego ze sprzedażą nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, stanowiącej budynek wielomieszkaniowy.

Problem ten sprowadza się do kolizji w stosowaniu przepisów art. 13 ust. 4 oraz 34 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji, gdy konserwator zabytków odmawia udzielenia zgody na sprzedaż poszczególnych lokali w budynku wpisanym do rejestru zabytków, ale zgodę udziela na sprzedaż całej nieruchomości. W obowiązującym stanie prawnym jednostka samorządu terytorialnego wyrażająca wolę zbycia nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, oprócz wypełnienia przewidzianego art. 13 ust. 4 powołanej ustawy obowiązku uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na sprzedaż, musi jeszcze uwzględnić dyspozycję art. 34 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. zapewnić najemcom lokali mieszkalnych przy zbywaniu nieruchomości realizację prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych lokali mieszkalnych.

Opisany problem pojawia się nie tylko przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ale również własność Skarbu Państwa i nadal jest aktualny, gdy przeznaczone zostaną przez w/w podmioty do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wchodzących m.in. w skład kompleksów pałacowo-parkowych, wpisanych do rejestru zabytków. Takie nieruchomości powinny zachować niepodzielność i integralność w celu ochrony ich wartości zabytkowej.

W aktualnym stanie prawnym nie jest możliwa sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych w zabytkowej nieruchomości bez zgody konserwatora zabytków. Nie jest także możliwe zbycie takiej nieruchomości jako całości, gdyż taka sprzedaż naruszałaby pierwszeństwo najemców lokali mieszkalnych przewidziane w art. 34 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 (tj. osób, którym ustawa przyznaje roszczenie oraz poprzednich właścicieli nieruchomości oraz ich spadkobierców) nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.

Stanowisko Rzecznika w kwestii potrzeby usunięcia wskazanej kolizji podzielił Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Minister Infrastruktury, który zainicjował prace nad projektem zmiany dotychczasowej regulacji. Propozycja zmiany polegająca na wyłączeniu prawa pierwszeństwa najemców lokali mieszkalnych, w przypadku sprzedaży zabytkowych nieruchomości, została poddana pod konsultację organizacji zrzeszających samorządy terytorialne, które pozytywnie odniosły się do proponowanego rozwiązania. Zebrany został także przez resort infrastruktury materiał dotyczący zasad gospodarowania nieruchomościami publicznymi o charakterze zabytkowym w innych krajach Unii Europejskiej, z którego wynika wniosek wskazujący na przyznanie w regulacjach dotyczących nieruchomości zabytkowych prymatu wartości historycznej nieruchomości nad uprawnieniami osób, z którymi zawarto umowy o charakterze obligacyjnym.

Następnie przedstawiono Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego konkretną propozycję zmiany obowiązujących regulacji, która sprowadza się do zmiany art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającej 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.” Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego przychyliła się do przedłożonej przez resort infrastruktury propozycji nowelizacji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w kierunku przewidującym możliwość zbycia nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków z pominięciem prawa pierwszeństwa przysługującego najemcom lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zabytkowej nieruchomości.

W konsekwencji Minister Infrastruktury poinformował Rzecznika, że przedmiotowa zmiana przepisu art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie zaproponowana przy najbliższej nowelizacji tej ustawy.

W dniu 9 października 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110), która nie uwzględnia zapowiadanej zmiany art. 34 tej ustawy.

W tej sytuacji rodzi się pytanie, z jakich przyczyn, mimo znacznego zaawansowania prac nad rozwiązaniem opisanego problemu oraz pozytywnego stanowiska właściwych resortów oraz zainteresowanych organizacji pozarządowych na wypracowaną przez resort propozycję zmiany art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zapowiedź zmiany stanu prawnego we wskazanym zakresie nie została dotąd zrealizowana.

W dalszym ciągu funkcjonują zatem w obrocie prawnym przepisy, których treść wzajemnie się wyklucza, a których dalsze dowolne stosowanie może prowadzić bądź to do naruszenia praw najemców, jeżeli nieruchomość zabytkowa zostanie zbyta w całości, bądź też do ograniczenia jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa w dysponowaniu przedmiotem przysługującego im prawa własności. W ocenie Rzecznika obowiązujący stan prawny w omawianym zakresie wskazuje na nieracjonalność ustawodawcy. Może być także przyczyną roszczeń odszkodowawczych kierowanych do jednostek samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa, których źródłem będzie naruszenie zagwarantowanego im prawa pierwszeństwa przy zbywaniu nieruchomości, jak dotąd również tych wpisanych do rejestru zabytków.

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się z prośbą o poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich jakie stanowisko zajmuje Pan Minister w tej sprawie i czy prace legislacyjne będą kontynuowane przez resort Pana Ministra.

