



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI  
Zastępca Prokuratora  
Generalnego

Warszawa, dnia 26 września 2006 r.

BM-I-0700-380/06

PR V C 1637/06

(do nr BPS/DSK – 043 – 380/06)

*WDR*  
SEKRETARIAT  
Biura Prac Senackich  
Wpłynęło dn. 28.09.06  
nr 568 podpis

*Pan*

*Ryszard Legutko*

*Wicemarszałek Senatu*

*Rzeczypospolitej Polskiej*

*Przewodniczący Senatu*

W nawiązaniu do pisma z dnia 6 lipca 2006 r., uprzejmie informuję o ustaleniach poczynionych przez Prokuratora Apelacyjnego w Gdańsku będących wynikiem czynności wyjaśniających w sprawie uchwały Rady Miasta Elbląga z dnia 23 kwietnia 2006 r. nr XXIX/732/2006 dotyczącej wyrażenia zgody na nabycie od Zarządu Nieruchomości „ELZAM – DOM” Spółki z o.o. w Elblągu udziałów w nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości niezabudowanych.

Stosownie do przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t. jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Dlatego też Rada Miejska w Elblągu uchwałą z dnia 26 sierpnia 1999 r. nr IX/288/99 określiła zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres powyżej trzech lat. W § 3 ust. 2 uchwały postanowiono, że zarząd gminy upoważniony jest do nabywania na rzecz Miasta w drodze cywilnej nieruchomości gruntowych o wartości do 300 tys. zł, natomiast nabywanie nieruchomości za cenę wyższą wymaga uchwały Rady.

W tych warunkach, mając zamiar nabycia od Zarządu Nieruchomości „ELZAM-DOM” spółki z o.o. w Elblągu nieruchomości o wartości przekraczającej 3 mln zł,

Gmina Miasta Elbląga musiała uzyskać zgodę Rady Miasta Elbląga, której ta udzieliła podejmując w dniu 13 kwietnia 2006 r. uchwałę kwestionowaną przez Pana Senatora Adama Biele.

Należy zwrócić uwagę na przepis art. 7 ustawy o samorządzie gminnym, który zalicza do zadań własnych gminy obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Zatem wskazane przepisy ustawy o samorządzie gminnym oraz podjętej w wykonaniu tych przepisów postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 sierpnia 1999 r., przesądziły o kompetencji tej Rady do wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości. Natomiast przepis art. 51 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że gmina samodzielnie prowadzi gospodarkę finansową na podstawie budżetu gminy.

Samodzielność gminy w zakresie prowadzenia gminnej gospodarki finansowej polega na tym, że organy gminy są – w granicach obowiązującego prawa - suwerenne w podejmowaniu decyzji dotyczących przeznaczania i wykorzystywania komunalnych zasobów finansowych i nie podlegają w tym zakresie żadnym innym władzom i instytucjom lub organom publicznym. Organy nadzoru mogą badać te decyzje tylko pod kątem ich zgodności z prawem, nie mają natomiast kompetencji do oceny ich celowości (zasadności) ani gospodarności.

Ponieważ uchwała Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 13 kwietnia 2006r. nie narusza przepisów prawa, uznać należy, iż brak jest podstaw do jej zaskarżenia. Podstaw do stwierdzenia nieważności tej uchwały nie znalazł także Wojewoda Warmińsko- Mazurski, sprawujący na podstawie art. 85 i 86 ustawy o samorządzie gminnym nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem.

Pan Senator Adam Biela w oświadczeniu uważa, że przedmiotowa uchwała narusza przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości ( Dz.U. Nr. 157, poz. 1315), jest jej przeciwny z uwagi na skutki finansowe dla Gminy Miejskiej Elbląga, jakie spowoduje jej wykonanie.

Powołana wyżej ustawa nie tylko zmienia przepisy niektórych ustaw, w tym art. 3 obowiązującej od 7 lutego 2001r. ustawy z dnia 15 grudnia 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 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.), lecz także zawiera własne unormowania.

W art. 4 ust. 1 stanowi ona, że „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 przedmiotem 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 mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5”. Z przepisu tego wynika, że jeżeli w efekcie procesów przekształceniowych mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym określonych podmiotów, najemcy tego mieszkania przysługuje w odniesieniu do niego prawo pierwokupu.

Natomiast zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu, prawo pierwokupu przysługuje, jeżeli w tych procesach przekształceniowych :

- 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
- naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1.

Ustęp 4 tegoż przepisu stanowi natomiast, że naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2 , powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu.

W tej sprawie istotna jest również treść ust. 6 tego artykułu, w następującym brzmieniu „ 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.” Prawo pierwokupu wygasa, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie tej ustawy (czyli do 20 sierpnia 2008 r.), nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, określonego w ust. 2 (co wynika z art. 4 ust. 7 ustawy).

Ustalenia poczynione przez Prokuratora Apelacyjnego w Gdańsku prowadzą do następujących wniosków:

Przedsiębiorstwo państwowe „ ZAMECH” w Elblągu istniało do 1990 r. Natomiast spółka Zarząd Nieruchomości „ELZAM-DOM” została zawiązana 10 września 1997 r., a całość udziałów w jej kapitale zakładowym objęło Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowe „ELZAM” S.A. Spółka ta zmieniła nazwę na „ELZAM - HOLDING” S.A. i w roku 2003

zbyła 100% swoich udziałów na rzecz obecnych udziałowców. Zatem poprzednikiem spółki „ELZAM - DOM” była spółka handlowa „ELZAM- HOLDING” S.A., w której Skarb Państwa nie był podmiotem dominującym.

W dacie wejścia w życie 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 była to własność prywatna. Spółka ta nie mieściła się w pojęciu zbywcy w rozumieniu art. 2 pkt. 1 powołanej ustawy, a obrót prawny pozostających w jej posiadaniu mieszkaniami nie podlegał tym przepisom.

Stan prawny dotyczący byłych mieszkań zakładowych zmieniło uchwalenie wskazanej wcześniej ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości - obowiązującej od dnia 19 września 2005 r. Ustawa ta w art. 4 objęła ochroną najemców tych mieszkań i ustanowiła na ich rzecz – w przypadku zbywania zajmowanego lokalu – prawo pierwokupu na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte przez zbywcę, powiększonej o wartość poczynionych nakładów koniecznych.

Pierwszą transakcją po dniu 19 września 2005r. dotyczącą mieszkań byłego przedsiębiorstwa „ZAMECH” w Elblągu było ich zbycie Gminie Miasta Elbląg przez „ELZAM-DOM” spółkę z o.o. W tym przypadku „zbywającym” jest spółka „ELZAM – DOM”. W sytuacji, gdy konkretny najemca skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu (nie ma w tym zakresie obowiązku), może nabyć mieszkanie od „ELZAM-DOM” za cenę, za jaką spółka ta nabyła je od poprzednika, powiększoną o wartość poczynionych przez nią nakładów koniecznych. Wówczas w odniesieniu do tego mieszkania nie dojdzie do sprzedaży pomiędzy spółką „ELZAM - DOM” a Gminą Miasta Elbląga. Ewentualne roszczenie związane z prawem pierwokupu nie będzie skierowane przeciwko miastu lecz spółce.

Notarialna umowa sprzedaży nieruchomości Miastu przez spółkę „ELZAM –DOM” została zwarta w dniu 12 czerwca 2006r. Po ujawnieniu w księgach wieczystych praw Gminy Miasto Elbląg do nabytych nieruchomości, te lokale których najemcy będą zainteresowani nabyciem, zostaną przeznaczone do sprzedaży. Miasto z zasady nie zbywa na rzecz osób trzecich lokali zajętych przez najemców posiadających pierwszeństwo w zakresie ich nabyciu wynikające z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Lokale nabyte od spółki „ELZAM- DOM” Gmina będzie zobowiązana zbywać na takich samych zasadach i

z takimi samymi bonifikatami, jak w przypadku wszystkich innych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Cena sprzedaży lokalu w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy ustalana jest każdorazowo na podstawie jego wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Tak wyliczona cena objęta jest bonifikatą - zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr XXIII/538/05 z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 100, poz. 1331 ze zm.). Wysokość bonifikaty wynosi od 70% do 90 % i uzależniona jest od daty wybudowania nieruchomości, w której znajduje się sprzedawany lokal. Nadto jest ona podwyższana dodatkowo o 5%, w razie jednoczesnej sprzedaży wszystkich dotychczas niewykupionych lokali. Średnia cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w roku bieżącym wynosiła 7 680 zł. Należy nadmienić, że warunki te są bardziej korzystne od warunków nabycia mieszkań oferowanych przez spółkę „ELZAM-DOM”.

Po wynegocjonowaniu ceny sprzedaży ze spółką, w dniu 21 marca 2006 r. Prezydent Miasta Elbląga spotkał się z przedstawicielami najemców, którym przedstawiono warunki nabycia nieruchomości przez Miasto, sposób zarządzania zasobem lokali, w tym stosowane stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz warunki zbywania tych lokali przez Miasto na rzecz najemców.

Przedstawiciele mieszkańców zaaprobowali przedstawione warunki.

Prokurator Apelacyjny w Gdańsku wyjaśnił stan prawny sprawy opisanej w oświadczeniu złożonym przez Senatora Pana Adama Bieleę na 12 posiedzeniu Senatu RP w dniu 8 czerwca 2006 r. i przeanalizował treść Uchwały Rady Miasta Elbląga z dnia 13 kwietnia 2006 r. nr XXIX/732/2006 w przedmiocie nabycia od spółki „ELZAM DOM” lokali mieszkalnych w zakresie zgodności 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. Nr 4 poz. 24 ze zm.). Po dokonaniu tych czynności stwierdzono, iż brak jest podstaw do podejmowania czynności przez prokuratora.

Z poczynionych ustaleń wynika także, że niektórzy z lokatorów już wytoczyli powództwo przeciwko Zarządowi Nieruchomości „ELZAM – DOM” Spółce z o.o. w Elblągu oparte m.in. na przepisie art. 4 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości twierdząc, iż zostało naruszone

przysługujące im prawo pierwokupu. Sąd oddalił te powództwa. W jednej z tych spraw o sygn. akt I Ca 231/06 Sąd Okręgowy w Elblągu w postępowaniu odwoławczym oddalił wniesioną przez powoda apelację, uznając wyrok sądu pierwszej instancji za prawidłowy. W tym przypadku w postępowaniu przed sądami obu instancji powód – jeden z lokatorów przedmiotowych mieszkań - był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono także, że brak jest podstaw do zainicjowania prowadzenia postępowania karnego w niniejszej sprawie.

Jednocześnie informuję Pana Marszałka, iż, mając na uwadze wszystkie ustalenia, a probuję ocenę, że brak jest podstaw do podejmowania w niniejszej sprawie działań przez prokuratora.

ZASTĘPCA  
PROKURATORA GENERALNEGO  
*Piątek*  
*Przemysław Piątek*