

Warszawa 5.02.2025 r.

Pan Filip Czernicki
Prezes Zarządu Spółki
Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.

Szanowny Panie Prezesie,

Na prośbę właścicieli nieruchomości, których dotyczy decyzja lokalizacyjna dla inwestycji Centralny Port Komunikacyjny, zaniepokojonych niezrozumiałą dla nich treścią komunikatu prasowego spółki CPK, opublikowanego 31 stycznia br. (<https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/cpk-dementuje-spekulacje-ws-wycen-i-firm-odszkodowawczych>), zwracam się do Pana – jako prawnika oraz prezesa spółki CPK – z prośbą o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. W tytule komunikatu oraz w jego treści aż 6 razy powtarza się określenie „tzw. firmy odszkodowawcze”. Które konkretnie firmy miał na myśli twórca tej peryfrazji?
2. Jaka jest podstawa prawna stwierdzenia: *„Przepisy prawa jasno mówią o tym, że czas na negocjacje w ramach tzw. postępowania odszkodowawczego nastąpi dopiero po wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej.”*? Opinia ta jest sprzeczna z zapisami Art. 46 i 59 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.
3. Na jakiej podstawie prawnej oparte zostały tezy, iż *„Na wnioski o nieruchomość zmienną (właściwie: zamienną) i odszkodowanie jest za wcześnie”* oraz *„Będzie można to zrobić dopiero po otrzymaniu przez właścicieli zawiadomienia o wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej”*? Sugestie te stoją w sprzeczności z zapisami Art. 46 i 59 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.
4. W jaki sposób spółka CPK zamierza zapewnić „dach nad głową” właścicielom wywłaszczanych nieruchomości oraz ich bliskim w sytuacji, gdy – zgodnie z sugestiami zawartymi w komunikacie – z wszelkimi działaniami prawnymi powinni oni czekać aż do dnia, gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji stanie się ostateczna?
5. Jakie praktyczne działania – oprócz ogólnej rekomendacji - zamierza podjąć spółka CPK, by pomóc właścicielom nieruchomości w uniknięciu działania pod presją czasu (*„Przedstawiciele CPK rekomendują, aby właściciele nieruchomości nie podejmowali decyzji pod presją czasu.”*)? Podstawowym źródłem presji czasu, wywieranej na mieszkańców, są kolejne zapowiedzi spółki o definitywnym zamknięciu Programu Dobrowolnych Nabyć. W związku z tym: do kiedy CPK może i chce kontynuować PDN, czyli nabywanie nieruchomości w trybie dobrowolnym?

Ad. 1

Jako przedstawiciel Fundacji INLEGIS, czyli instytucji zaufania społecznego, w pełni popieram dążenie spółki CPK do obrony właścicieli nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną przed potencjalną manipulacją i dezinformacją.

Jeśli więc spółka CPK posiada informacje dotyczące nielegalnych działań, które uderzają w interes publiczny i dobro mieszkańców terenu przyszłego lotniska CPK, powinna wywiązać się z obowiązku, jakim jest pilne ujawnienie kto łamie prawo oraz poparcie tego przez złożenie stosownych zawiadomień do odpowiednich służb i prokuratury.

Cieszy fakt, że spółka CPK radzi właścicielom nieruchomości rozważę oraz – w razie pojawienia się pytań i wątpliwości – kontakt z „*firmami świadczącymi profesjonalne usługi prawne (adwokaci, radcowie prawni) czy powiatowymi rzecznikami konsumenta*”. Ważne, by doradcami mieszkańców były instytucje zaufania publicznego, które posiadają właściwe kompetencje (w tym dostęp do wiedzy specjalnej, w postaci wsparcia rzeczoznawców majątkowych) i doświadczenie (mierzone przede wszystkim liczbą przeprowadzonych spraw dotyczących wywłaszczeń).

Niezrozumiałe i niepokojące jest jednak sugerowanie, że najlepszym źródłem informacji jest infolinia CPK i przedstawiciele spółki - z uwagi na to, że w toczącym się procesie przejmowania nieruchomości interes wywłaszczanych właścicieli i interes spółki są sobie przeciwstawne.

Podsumowując: przekaz merytoryczny komunikatu CPK jest niejasny. Zawarte w nim zawołowane insynuacje, bez jednoznacznego wskazania przez spółkę CPK, które to „*tzw. firmy odszkodowawcze*” działają w sposób naganny, odebrać można jako działanie na szkodę mieszkańców: wprowadzanie w błąd właścicieli nieruchomości oraz opinii publicznej. Ostatecznie, może to prowadzić do niekorzystnych decyzji w zakresie rozporządzania mieniem przez właścicieli, czego skutkiem mogłoby być uzyskiwanie nieuprawnionych korzyści majątkowych przez spółkę CPK.

Ad. 2

Procedurę dotyczącą możliwości negocjacji w sprawie wysokości odszkodowania opisuje Art. 59 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym:

Art. 59.

1. Z dniem doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 46, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 46, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości uprawniony jest do wezwania Spółki Celowej do:

- 1) przedstawienia oferty nieruchomości zamiennych, lub
- 2) rozpoczęcia negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania

Dodatkowo, Art. 46 (do którego odwołuje się art. 59) w ustępie 1 dookreśla, iż postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości rozpoczyna się z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji lokalizacyjnej:

Art. 46.

1. Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości

Tymczasem przedstawiciele spółki w omawianym komunikacie oraz w poprzedzających go wypowiedziach medialnych utrzymują, że ich zdaniem ustalenie odszkodowania może nastąpić dopiero po tym, gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK stanie się ostateczna. Opinia ta oraz forma jej prezentowania może wprowadzać w błąd właścicieli nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną CPK.

CPK jest jedną ze stron postępowania. Ma prawo do wyrażania opinii – ale nie do intencjonalnego mylenia opinii (interpretacji prawa) z wykładnią prawa.

Źródłem problemu jest to, że CPK - wykorzystując swoją przewagę: wsparcie medialne i polityczne – nadużywa mocy opiniotwórczej. W komunikacie upublicznia anonimową, prywatną opinię użytkownika prawa, uzurpując sobie przy tym rolę wykładni prawa – gdy do wykładni prawa uprawnione są jedynie organy administracyjne i sądy administracyjne.

Interpretacja CPK jest nielogiczna wobec zawartych w Ustawie o CPK odniesień do czasu przewidzianego na kolejne etapy postępowania.

Wszelkie niejasności rozstrzygnąć może wskazanie podstawy prawnej. Dopóki to nie nastąpi, zawarte w komunikacie CPK stwierdzenie: *„Przepisy prawa jasno mówią o tym, że czas na negocjacje w ramach tzw. postępowania odszkodowawczego nastąpi dopiero po wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej”* uznać należy za jedną z możliwych interpretacji. O tym jaka jest w tym przypadku wykładnia prawa, obywatel dowie się dopiero, gdy organ orzeknie w jego sprawie.

Ad. 3

Zgodnie z Ustawą o CPK, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma prawo do otrzymania w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej. Procedurę postępowania w tym zakresie określają:

- Art. 46, ust. 2, pkt 1)
- Art. 58 ust. 2
- Art. 59 ust. 2, pkt 1) oraz ust. 3, 4 i 8

Art. 46.

2. W zawiadomieniu zamieszcza się informacje o:

1) uprawnieniu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do otrzymania w ramach odszkodowania nieruchomości zamienną lub ustalenia odszkodowania w trybie negocjacji wraz z obowiązkiem zawiadomienia Spółki Celowej o wyborze trybu ustalenia odszkodowania w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;

Art. 58.

2. W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, za jego zgodą, może być przyznana nieruchomość zamienna.

Art. 59.

2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 46, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości uprawniony jest do wezwania Spółki Celowej do:

- 1) przedstawienia oferty nieruchomości zamiennych, lub
- 2) rozpoczęcia negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania.

3. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 1, Spółka Celowa zobowiązana jest do przedstawienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przynajmniej dwóch propozycji nieruchomości zamiennych.

4. Przeniesienie praw do nieruchomości zamienną na rzecz osoby uprawnionej następuje w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego.

8. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania nie udało się zawrzeć umowy przeniesienia prawa do nieruchomości zamienną lub uzgodnić wysokości odszkodowania, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji.

Ustawa o CPK literalnie określa więc czas, w jakim właściciel nieruchomości może wezwać spółkę do przedstawienia oferty nieruchomości zamiennych: jest to 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK. Tezy, iż „*Na wnioski o nieruchomość zamienną (właściwie: zamienną) i odszkodowanie jest za wcześnie*” oraz „*Będzie można to zrobić dopiero po otrzymaniu przez właścicieli zawiadomienia o wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej*” stanowią interpretację, której dokonał użytkownik prawa – anonimowy przedstawiciel spółki CPK. Jest to opinia prywatna, która nie jest prawotwórcza. Nagłaśnianie przez spółkę CPK prywatnych, anonimowych opinii i prezentowanie ich jako obiektywnej rzeczywistości wprowadza w błąd właścicieli nieruchomości oraz opinię publiczną.

Szczególnie rażąco jest w tym kontekście to, że spółka CPK podważa nawet jednoznacznie brzmiący przepis art. 46 ust. 2 pkt 3 Ustawy o CPK:

Art. 46.

2. W zawiadomieniu zamieszcza się informacje o:

- 3) możliwości wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz umożliwienia faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, co uprawnia do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego;

W tej sytuacji właścicielom, a zwłaszcza profesjonalnym pełnomocnikom właścicieli, nie pozostaje nic innego, jak składanie oświadczeń o gotowości wydania nieruchomości w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wydaniu decyzji lokalizacyjnej. Nakazują to względy ostrożności procesowej, dbałość o interesy wywłaszczonych podmiotów oraz uchylenie się od ewentualnej odpowiedzialności pełnomocników.

Obowiązkiem radców prawnych, reprezentujących zawód zaufania publicznego, występujących w roli pełnomocnika jest dbałość o interesy klienta. Brak należytej staranności w tym zakresie może grozić odpowiedzialnością odszkodowawczą oraz zawodową, w tym dyscyplinarną.

Ad. 4

Zgodnie z Art. 50 Ustawy o CPK, dokładnie w dniu, gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji stanie się ostateczna, nastąpi przejście prawa własności na rzecz spółki. Wywłaszczone osoby będą miały wówczas 120 dni na opuszczenie nieruchomości. W przypadku osób, które chciałyby uzyskać premię za dobrowolne wydanie nieruchomości, termin będzie jeszcze krótszy: zaledwie 30 dni.

Najskuteczniejszym sposobem zapewnienia dachu nad głową osobom wywłaszczanym w związku z realizacją CPK byłaby szybka wypłata odszkodowania. Jeśli nie byłoby to możliwe, np. w sytuacji, gdyby strona zdecydowała się odwołać od decyzji, pomocne byłoby wypłacenie zaliczki.

Zaliczka w wysokości 85%, przysługuje osobom posiadającym nieruchomość zabudowaną budynkiem - określa Art. 69 ust. 1 Ustawy o CPK. Zaliczka ta może jednak być wypłacona wyłącznie na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Niestety: właściciele nieruchomości, którzy posłuchają sugestii CPK i będą czekać aż do dnia, gdy decyzja lokalizacyjna stanie się ostateczna, nie zdążą z tej opcji skorzystać.

Ad. 5

Realizacja projektu CPK wymaga przejścia nieruchomości, które znajdują się na terenie objętym decyzją lokalizacyjną. Spółka może wejść w ich posiadanie w trybie dobrowolnym (Program Dobrowolnych Nabyć) lub przymusowym (wywłaszczenie). W trybie przymusowym, terminy określają przepisy prawa. O presji czasowej lub jej braku możemy więc mówić przede wszystkim

w odniesieniu do trybu dobrowolnego, czyli PDN, prowadzonego przez spółkę od grudnia 2020 r. Co ważne w tym kontekście, PDN prowadzony był z przerwami. Kilkakrotnie ogłaszano jego zakończenie, czemu towarzyszyło intensywne namawianie właścicieli do pilnego podjęcia decyzji o przystąpieniu do Programu. Finał PDN na obszarze lotniska - w związku z oczekiwaniem na wydanie decyzji lokalizacyjnej - ogłoszony został 21 października ub. r. Zapowiedziano wtedy definitywne zakończenie negocjacji z końcem listopada 2024 r. (<https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/final-programu-dobrowolnych-nabyw-na-obszarze-lotniska-negocjacje-z-cpk-do-konca-listopada>). Jednak nowy komunikat spółki, z 31 stycznia br. na stronie www.cpk.pl opatrzony został tytułem „Zasady PDN nie uległy zmianie” - co wśród mieszkańców wzbudza konsternację.

W związku z tym - chcąc uchronić mieszkańców terenów przyszłego lotniska CPK przed działaniem pochopnym i presją czasu - zasadne jest oczekiwanie, by spółka jednoznacznie zadeklarowała do kiedy zamierza PDN kontynuować. Z prawnego punktu widzenia: nie ma przeszkód, by nieruchomości były nabywane przez spółkę aż do dnia ogłoszenia ostatecznej decyzji lokalizacyjnej przez organ drugiej instancji.

Z uwagi na to, jak istotne są to kwestie, **wnoszę o udzielenie odpowiedzi w trybie dostępu do informacji publicznej.**

Z poważaniem,

Barbara Czerniawska

Prezes Fundacji INLEGIS

Do wiadomości:

- Maciej Lasek, Pełnomocnik rządu ds. CPK
- Mariusz Frankowski, Wojewoda Mazowiecki
- prof. Marcin Wiącek, Rzecznik Praw Obywatelskich
- Mirosław Suchoń, Przewodniczący Komisji Infrastruktury, Sejm RP
- Marcin Karpiński, Przewodniczący Komisja Praw Człowieka i Praworządności, Senat RP
- Szymon Osowski, Prezes Zarządu Watchdog Polska
- media