

Pani

Barbara Czerniawska

Prezes Fundacji Inlegis

b.czerniawska@fundacjainlegis.pl

Szanowna Pani,

z uwagi na szerokie zainteresowanie opinii publicznej zagadnieniami związanymi z realizacją inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, w szczególności w związku z wydaną niedawno decyzją lokalizacyjną Wojewody Mazowieckiego, odniosę się do przesłanych pytań zaznaczając jednocześnie, że nie spełniają one przesłanek trybu, na który się Pani powołała: wniosku o dostęp do informacji publicznej¹. Udostępniam odpowiedź wszystkim stronom, które otrzymały przedmiotowe pismo do wiadomości.

Niniejszym informuję, że w celu możliwie najpełniejszej odpowiedzi na potrzeby społeczne, przedstawiciele Spółki są w stałym kontakcie z właścicielami nieruchomości z obszaru lotniska. W rozmowach z pracownikami Spółki właściciele działek z tych terenów wyrażali i wciąż wyrażają zaniepokojenie sytuacją, w której różnego rodzaju organizacje, w tym kancelarie prawne specjalizujące się w postępowaniach wywłaszczeniowych, organizują spotkania i podejmują próby kontaktu z mieszkańcami oraz oferują wątpliwe, pod względem prawnym i etycznym, warunki współpracy. Z informacji od właścicieli nieruchomości wynika, że przedstawiciele tychże organizacji informują o rzekomej zmianie zasad wyceny nieruchomości w ramach Programu Dobrowolnych Nabyć, posługując się przy tym nieprawdziwymi informacjami i wprowadzając właścicieli w błąd. W ostatnim czasie tego typu sygnały powtarzały się wielokrotnie i pochodziły od różnych osób, dlatego poczuliśmy się w obowiązku wystąpić z oficjalnym komunikatem odkłamującym rozpowszechniane, nieprawdziwe

¹ Należy wyjaśnić, że nie każdy wniosek wpływający do Spółki należy traktować jako wniosek w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej nawet jeśli nadawca wskazuje przepis ww. ustawy jako podstawę prawną wniosku (tj. z dnia 23 marca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 902)). Przedmiotowy wniosek nie został zakwalifikowany jako wniosek o udostępnienie informacji publicznej, bowiem jak wskazano w licznych orzeczeniach sądów administracyjnych: informacja o stanie prawnym, interpretacja prawna, odpowiedź na polemikę nie stanowią informacji publicznej.

Informacją publiczną w rozumieniu ustawy o dostępie do informacji publicznej jest treść dokumentów wytworzonych przez organy władzy publicznej oraz dane dotyczące ich działalności, natomiast nie są nią oceny, interpretacje prawne ani potwierdzenia opinii wnioskodawcy (Wyrok NSA z dnia 16 lipca 2024 r., sygn. III OSK 2742/23).

informacje². Spółka CPK jednoznacznie wskazała w nim, że nie zmieniły się zasady wycen nieruchomości po wydaniu decyzji lokalizacyjnej dla budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego przez Wojewodę Mazowieckiego.

Spółka wskazała ponadto, że warto weryfikować informacje pochodzące od ostatnio szczególnie aktywnych na terenie inwestycji lotniskowej tzw. firm odszkodowawczych, poprzez kontakt z podmiotami świadczącymi profesjonalne usługi prawne (adwokaci, radcowie prawni) czy powiatowymi rzecznikami konsumenta. Do kontaktu z Powiatowym Rzecznikiem Konsumentów zachęca także internetowa grupa społecznościowa z Wiskitek, a ostatnio Naczelna Rada Adwokacka³ (NRA) apelowała, by właściciele nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną nie dali się nabrać na niektóre nieuczciwe praktyki tzw. firm odszkodowawczych, dotyczących na przykład nakłaniania klientów do podpisywania niekorzystnych ekonomicznie i prawnie umów przewidujących m.in. bardzo wysokie wynagrodzenie za pomoc prawną. W swoim komunikacie NRA wskazała również na możliwość skorzystania z darmowej pomocy prawnej w przypadku wątpliwości dotyczących obserwowanych praktyk w tym obszarze. Tego typu działania, w ramach których wspomniane firmy odszkodowawcze niejednokrotnie wykorzystują trudną sytuację osobistą właścicieli, są wątpliwe zarówno od strony prawnej, jak i etycznej i tym samym zasługują, zdaniem Spółki, na napiętnowanie. **Postanowienia umów, w których ustalanie zysku firmy odszkodowawczej jest wyrażone jako procent od podstawowej kwoty należnego odszkodowania, a nie, jak to jest przyjęte w warunkach rynkowych, jako procent od uzyskanego w wyniku pracy firmy dodatkowego odszkodowania, nie leżą w najlepszym interesie właścicieli.**

Zachęcam wszystkich właścicieli nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną dla lotniska wydaną w styczniu 2025 r. przez Wojewodę Mazowieckiego do skorzystania, w razie wątpliwości, z profesjonalnej pomocy prawnej, a także do zapoznania z treścią tej decyzji⁴, szczególnie rozdziałem XIII, przywołanym poniżej, w którym określono termin wydania nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną – a nie tylko z interpretacją przepisów ustawy o CPK dokonaną przez podmioty, które w odróżnieniu od profesjonalnych pełnomocników nie podlegają rygorystycznym wymaganiom prawnym i etycznym wynikającym z ustawy Prawo o adwokaturze oraz ustawy o radcach prawnych.

XIII. Termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Inwestora

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 11 oraz art. 52 ust. 1 specustawy określam termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości na 120 dni, liczony od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

Realizując misję otwartej komunikacji ze społecznościami lokalnymi, których dotyczy program inwestycyjny CPK, Spółka regularnie publikuje na stronie internetowej informacje o postępach w realizacji Programu CPK i przygotowaniu do inwestycji oraz w sposób bezpośredni – odpowiada na liczne pytania ze strony mediów czy innych interesariuszy. Intencją spółki pozostaje prowadzenie

² <https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/cpk-dementuje-spekulacje-ws-wycen-i-firm-odszkodowawczych>

³ publikacja Naczelnej Rady Adwokackiej na platformie Facebook z 6 lutego 2025 r. <https://tiny.pl/2f660g90>

⁴ Decyzja nr 5/SPEC/2025 Wojewody Mazowieckiego z 8 stycznia 2025 r., sygn. WIR-I.746.1.44.2023, WIR-I.747.6.28.2023, <https://bip.mazowieckie.pl/obwieszczenie/38790/obwieszczenie-wir-i-746-1-44-2023>

dialogu z mieszkańcami i właścicielami nieruchomości w sposób uwzględniający ich indywidualne potrzeby, jako najlepiej odpowiadający różnym sytuacjom rodzinnym czy majątkowym.

W terenie inwestycji lotniskowej od ponad czterech lat działają pracownicy Spółki, którzy spotykają się z właścicielami nieruchomości i udzielają wszelkich niezbędnych informacji oraz pomagają przejść przez formalne procesy związane z inwestycją.

Informacje publikowane na naszej stronie internetowej, jak chociażby zestaw pytań i odpowiedzi⁵ w ślad za wydaniem decyzji lokalizacyjnej dla lotniska CPK, są reakcją na pytania kierowane bezpośrednio do Spółki.

Pragnę podkreślić, że Spółka wysoko ceni wszelkie inicjatywy prowadzone przez organizacje pozarządowe, w tym fundacje, a także wspiera organizacje, które działają na obszarze inwestycji i zaspokajają określone potrzeby lokalnej społeczności. Niemniej trudno zgodzić się ze stwierdzeniem, że każda fundacja ze swej natury jest „instytucją zaufania publicznego”.

Spółka nie posiada wiedzy co do działalności konkretnych firm odszkodowawczych na terenie inwestycji i w prowadzonej komunikacji publicznej opiera się jedynie na informacjach otrzymanych od właścicieli nieruchomości dotyczących charakteru tej działalności. Mając na względzie dobro właścicieli nieruchomości, bardzo poważnie podchodzimy do tego rodzaju niepokojących sygnałów.

Jeśli zaś chodzi o pytania zadane w Państwa piśmie:

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 peryfrazy?

Odpowiedź na to pytanie została w dużej mierze udzielona powyżej. Warto dodać, że celem Spółki jest zwrócenie uwagi na wzmożoną aktywność w terenie różnych podmiotów, nakłaniających właścicieli nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną dla lotniska do podpisywania umów związanych z procesem wywłaszczenia. Niepokój Spółki wzbudza sugerowanie właścicielom potrzeby pilnego zawierania umów. Niepokoi także sugerowanie, że dzięki działalności takich podmiotów właściciele mieliby otrzymać wyższe odszkodowanie niż w wyniku postępowania administracyjnego prowadzonego przez wojewodę. Takiego rezultatu żaden podmiot nie może zagwarantować.

Fundacja Inlegis w swoim piśmie stwierdza, że: „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.”

Należy stwierdzić, że tego typu sugestie nie są umieszczane w materiale Spółki, do którego odnosi się Fundacja, można tam natomiast znaleźć zachętę do weryfikacji wszelkich informacji z wykorzystaniem innych źródeł, w tym we współpracy z podmiotami świadczącymi profesjonalne usługi prawne oraz powiatowymi rzecznikami konsumenta. Spółka zaprzecza jednocześnie stwierdzeniu, że interes wywłaszczanych właścicieli i interes Spółki w procesie przejmowania nieruchomości są sobie przeciwstawne. Podkreślić należy, że rolą inwestora publicznego jest zawsze realizacja inwestycji celu publicznego i jest ściśle określona w przepisach prawa. Interesem Spółki Celowej jest więc wykonanie

⁵ <https://www.cpk.pl/pl/aktualnosc-2/decyzja-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk-pytania-i-odpowiedzi-2>

stawianych przed nią zadań – przede wszystkim udzielania wsparcia Pełnomocnikowi ds. CPK i realizacji Programu CPK. W zawartym w art. 17 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym szczegółowym katalogu zadań Spółki Celowej wskazano m.in. nabywanie własności lub innych praw do nieruchomości a także uczestniczenie w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowaniach dotyczących tych nieruchomości, jednakże w żadnym razie nie implikuje to działania na szkodę osób z terenów inwestycji.

Z powyższych względów zdecydowanie niezasadne jest stwierdzenie o przeciwstawnych interesach Spółki Celowej i osób wywłaszczanych. Spółka ma bowiem ściśle określony zakres swoich zadań, które jest zobowiązana wykonać, natomiast w żadnym wypadku nie może się to odbywać z krzywdą dla osób wywłaszczanych.

Nadmienić należy, że organem prowadzącym postępowanie jest Wojewoda Mazowiecki i każda ze stron może się zwrócić do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w celu wyjaśnienia swoich wątpliwości. Działalność informacyjna Spółki ma charakter akcesoryjny.

Ponadto, Fundacja Inlegis w swoim piśmie pisze, że: „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.”.

Dla spółki CPK nie jest zrozumiałe, dlaczego Fundacja uznaje ostrzeżenia o nagannym działaniu firm odszkodowawczych, o którym Spółka jest informowana przez samych właścicieli nieruchomości, za działanie na szkodę mieszkańców, skoro we wcześniejszym fragmencie pisma wyrażone jest poparcie „dążeń spółki CPK do obrony właścicieli nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną przed potencjalną manipulacją i dezinformacją”. Po wtóre, ponownie trzeba podkreślić, że stwierdzenie o możliwym „uzyskiwaniu nieuprawnionych korzyści majątkowych przez spółkę CPK” wskazuje jednoznacznie na niezrozumienie roli Spółki Celowej jako podmiotu realizującego inwestycję celu publicznego. Podkreślenia wymaga, że celem takich podmiotów jak spółka CPK nie jest osiągnięcie jakichkolwiek korzyści majątkowych, szczególnie kosztem osób wywłaszczanych pod inwestycję celu publicznego, a realizacja inwestycji, dla których dany podmiot został powołany. Warto pamiętać, że w postępowaniach administracyjnych, jakimi są postępowanie o ustalenie lokalizacji inwestycji CPK oraz postępowania odszkodowawcze z tytułu wywłaszczenia na podstawie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, Spółka oraz właściciele nieruchomości występują w roli stron, a procedura administracyjna gwarantuje m.in. każdej stronie czynny udział na każdym etapie postępowania oraz prowadzenie każdej sprawy zgodnie z zasadami bezstronności i równego traktowania.

Postępowania administracyjne prowadzone są przez organy administracji publicznej, w których organy te jako gospodarze tych postępowań stosują bezpośrednio przepisy prawa oraz dokonują ich wykładni orzekając w sprawach indywidualnych.

Dotychczas nie były prowadzone postępowania odszkodowawcze z tytułu wywłaszczenia na podstawie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

2. Jaka jest podstawa prawna stwierdzenia: „Przepisy 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 nieruchomości 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.

W kontekście wyjaśnienia wątpliwości co do treści powołanych przepisów, informuję, że art. 50 ust. 1 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym stanowi, że przejście prawa własności na rzecz Spółki Celowej następuje z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna. Ustawodawca przyjął, że postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania, jako następstwo decyzji wywłaszczeniowej, będzie mogło nastąpić dopiero w momencie, gdy nastąpi skutek w postaci przejścia prawa własności wywłaszczonej nieruchomości na rzecz Spółki Celowej. Decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK nie jest ostateczna.

Pragnę zauważyć, że Wojewoda Mazowiecki w zawiadomieniach o wydaniu ww. decyzji adresowanych do stron postępowania nie wskazuje pouczenia zawartego w art. 46 ust. 2 ustawy, a podstawę prawną zawiadomienia stanowi art. 89 ust. 1 i 90 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Zatem twierdzenia zawarte w piśmie Fundacji Inlegis o „sprzeczności” stanowiska Spółki z przepisami ustawy o CPK o „wprowadzaniu w błąd właścicieli nieruchomości”, o „intencjonalnym myleniu opinii (interpretacji prawa) z wykładnią prawa”, o „nielogiczności” stanowiska Spółki, są błędne, gdyż przyjęte stanowisko jest zgodne ze stanowiskiem organu administracji wydającego przedmiotową decyzję.

Stanowisko takie zostało podparte m.in. opinią prawną przygotowaną przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej. Jednocześnie, zgodnie z zapisami opinii Spółka, jako adresat opinii, nie jest upoważniona do jej przekazywania stronom trzecim.

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?

Wydana w styczniu 2025 r. decyzja lokalizacyjna dla lotniska dotyczy mniej niż 70 nieruchomości zabudowanych, które nie zostały nabyte przez Spółkę.

Ostateczność decyzji lokalizacyjnej nie oznacza natychmiastowego obowiązku wydania nieruchomości, lecz wszczęcie postępowania o ustalenie odszkodowania z tytułu wywłaszczenia. Właściciele nieruchomości będą mieli 120 dni na wydanie nieruchomości od otrzymania powiadomienia o wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej.

Po pierwsze Spółka prowadzi i będzie prowadzić, na każdym etapie, działania zmierzające do zapewnienia poszanowania praw właścicieli nieruchomości, w tym do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, poprzez zapewnienie lokali tymczasowych. Istnieje możliwość samodzielnego wybrania lokalu i zawarcia umowy najmu – Spółka zrefunduje wtedy koszty najmu za

wskazany w przepisach okres. W przypadku inwestycji kolejowych spółka zapewni, jeżeli zajdzie taka potrzeba, lokale zamienne. Spółka celem zapewnienia mieszkańcom odpowiedniego czasu i warunków do przeniesienia ośrodków życia, przedłuża działania związane z pozyskaniem nieruchomości w ramach Programu Dobrowolnych Nabyć.

Po drugie zawiadomienie o ostateczności decyzji lokalizacyjnej otwiera możliwość wnioskowania do spółki o przedstawienie propozycji nieruchomości zamiennych, zgodnie ze szczególnymi mechanizmami przewidzianymi w ustawie o CPK – art. 59 ust. 2 pkt 1.

Spółka CPK posiada pulę nieruchomości zamiennych, zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych, z której korzystają uczestnicy Programu Dobrowolnych Nabyć. Po wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej właściciele nieruchomości, którzy nie przystąpili do PDN, będą mogli wnioskować o przedstawienie dwóch nieruchomości zamiennych.

Trudno zrozumieć, dlaczego zdaniem Fundacji Inlegis, właściciele nie będą mogli skorzystać z prawa do zaliczki. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o CPK zaliczka przysługuje, w sytuacji, gdy ustalone zostało odszkodowanie przez Wojewodę za nieruchomość zabudowaną budynkiem i jest ona wypłacana na wniosek osoby uprawnionej. Należy wyjaśnić, że zaliczka jest związana z wydaniem decyzji o ustaleniu odszkodowania, nie zaś decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK.

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?

Podstawową różnicą między inwestycją CPK a innymi inwestycjami celu publicznego jest ustawowe umożliwienie wcześniejszego zbycia nieruchomości, bez czekania na procedurę wywłaszczenia.

Dla większego komfortu czasowego właścicieli nieruchomości, Spółka z sukcesem prowadzi Program Dobrowolnych Nabyć, dając właścicielom, już od ponad czterech lat, przestrzeń na przygotowanie się do zmiany ośrodka życiowego. W Programie uwzględnione są ponadto dodatkowe korzyści dostosowane do indywidualnych sytuacji życiowych, niedostępne w procesie wywłaszczeniowym, w tym bezkosztowa przeprowadzka, także specjalistyczna (obejmująca na przykład transport maszyn, urządzeń czy zwierząt), bezkosztowy proces notarialny, konsultacje z doradcą zawodowym czy finansowanie szkoleń i kursów zawodowych.

Warto podkreślić, że do momentu wydania decyzji lokalizacyjnej przez Wojewodę Mazowieckiego Spółka nabyła działki o łącznej powierzchni 1188 hektarów. Do Programu zgłosiło się ponad 90 proc. właścicieli budynków mieszkalnych.

Czasowe wstrzymanie przyjmowania zgłoszeń do Programu Dobrowolnych Nabyć dla lotniska w 2024 r. wynikało z potrzeby przygotowania listy 2339 nieruchomości, dla których spółka wnioskowała o decyzję lokalizacyjną u Wojewody Mazowieckiego. Właściciele tych nieruchomości nadal mogą przystąpić do PDN, zaś zakończenie procesu nabywania nieruchomości planowane jest do czasu wydania ostatecznej decyzji lokalizacyjnej przez Ministra Rozwoju i Technologii

(z zastrzeżeniem czasu niezbędnego na rozpatrzenie wniosku, zlecenie operatu szacunkowego, uzgodnienie z właścicielem warunków zbycia nieruchomości oraz podpisanie aktu notarialnego).

Reasumując, mam nadzieję, że szczegółowe wyjaśnienia przedstawione powyżej rozwiązały wątpliwości Fundacji oraz mieszkańców, na prośbę których Fundacja zwróciła się do Spółki. Jednocześnie przypominam, w świetle obowiązujących przepisów prawa, że prezentowane powyżej stanowisko nie stanowi oficjalnej wykładni prawa i nie jest wiążące dla organów administracji publicznej orzekających w sprawach indywidualnych, co nie oznacza, że na kanwie przyszłych postępowań odszkodowawczych przedstawiane aktualnie poglądy nie zostaną zastosowane i utrwalone.

Z poważaniem

Filip Czernicki

Prezes Zarządu

/Dokument podpisany elektronicznie/

Do wiadomości:

- dr Maciej Lasek, Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego
- Mariusz Frankowski, Wojewoda Mazowiecki
- dr hab. Mariusz Wiącek, prof. UW, Rzecznik Praw Obywatelskich
- Mirosław Suchoń, Przewodniczący Komisji Infrastruktury, Sejm RP
- Marcin Karpiński, Przewodniczący Komisji Praw Człowieka i Praworządności, Senat RP
- Szymon Osowski, Prezes Zarządu Sieci Obywatelskiej Watchdog Polska