

APEL**Fundacja INLEGIS****ul. Podwale 83/7****50-414 Wrocław**

Szanowni Państwo!

Działając w interesie osób wywłaszczanych, których nieruchomości są przeznaczane na realizację inwestycji publicznych, apeluję o pomoc w obronie ich słusznego interesu. W dniu 11.10.2021 r. został sporządzony projekt Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Osobą odpowiedzialną za projekt jest p. Marcin Horała – Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego. W ocenie Fundacji przedmiotowa zmiana pogorszyłaby w znaczący sposób trudną sytuację osób wywłaszczonych. Poniżej pozwalam sobie przedstawić szczegóły wraz z uzasadnieniem:

- I. Głównym celem zmiany ustawy jest zniesienie obowiązującej od 1997 roku tzw. zasady korzyści uregulowanej w art. 134 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie autorów tej petycji, licznych komentatorów oraz orzecznictwa, zasada korzyści (nieadekwatnie nazwana) pozwala tylko na urynkowanie wartości odszkodowania. Jej treść nakazuje ustalać odszkodowanie zgodnie z celem inwestycyjnym, o ile ten powoduje wzrost wartości nieruchomości. Intencją zapisu jest symulowanie normalnych warunków rynkowych, w których racjonalny inwestor płaci za nieruchomość wartość zgodną z możliwym sposobem jej wykorzystania. Beneficjentami zasady korzyści są w głównej mierze rolnicy, których wywłaszczenie dotyka najmocniej. Można uznać, że nabycie nieruchomości na warunkach zgodnych z jej przyszłym przeznaczeniem w pewien sposób kompensuje przymus zbycia oraz niedogodności związane z rozbiem spójności gospodarstwa rolnego, w skutek podziału nieruchomości zgodnie z potrzebami inwestora. Projektodawca zamierza zlikwidować przedmiotową zasadę korzyści, co więcej nakazuje rzeczoznawcom określającym wartość odszkodowania ignorować przeznaczenie na cel publiczny nawet, jeśli takowe wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Doprowadziłoby to do zmniejszenia ustalanych odszkodowań o 80-90%.

TREŚĆ ZMIANY ZAWARTA W PROJEKCIE:

2) w art. 130:

b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

“1a. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel

publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej.”;

3) w art. 134 uchyla się ust. 3 i 4;

PROPONOWANA REAKCJA:

W całości odrzucić proponowany zapis.

- II. Zmiana ustawy przewiduje, że rzeczoznawcy majątkowemu zostanie narzucona metodologia wyceny nieruchomości zabudowanej do określenia jej wartości rynkowej. Obecnie rzeczoznawca może również zastosować metodę kosztową, która prowadzi do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości. W wielu przypadkach zmiana doprowadzi do obniżenia wartości odszkodowania lub całkowicie uniemożliwi wycenę. Przez wyłączonego pożądanym byłoby ustalanie wartości odszkodowania, które nie zakłada odtworzenia utraconej nieruchomości poprzez odkupienie nieruchomości używanej a poprzez odbudowę nieruchomości nowej o podobnym standardzie. Dobry wzór w tym zakresie może stanowić stosowana przy inwestycjach finansowanych przez Bank Światowy, np. obiektach przeciwpowodziowych w dorzeczu Wisły i Odry, norma OP 4.12 dla przymusowych przesiedleń. Zgodnie z jej brzmieniem odszkodowanie za wyłączenie ma umożliwić tzw. efektywne odtworzenie nieruchomości i ma być równe wartości materiałów wbudowanych, pracy włożonej oraz transportowi wraz z podatkami.

TREŚĆ ZMIANY ZAWARTA W PROJEKCIE:

4) po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu:

“**Art. 134a.** 1. Wysokość odszkodowania określa się jako:

- 1) w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę:
 - a) wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o 10% oraz
 - b) różnicy pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości i wartością rynkową gruntu niezabudowanego - powiększonej o 20%;

PROPONOWANA REAKCJA:

Zmiana przedmiotowego zapisu na następujący:

4) po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu:

“**Art. 134a.** 1. Wysokość odszkodowania określa się jako:

- 1) w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę:

- a) wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o 10%
oraz
 - b) wartości naniesień i nasadzeń - powiększonej o 20%; wyliczona
wartość naniesień nie może być niższa od wartości odtworzeniowej
brutto naniesień bez uwzględnienia stopnia zużycia;
- III. Zmiana ustawy przewiduje naprawienie innych szkód, których wartość przewyższa odszkodowanie z tytułu utraty prawa nieruchomości, natomiast ogranicza odpowiedzialność do szkody rzeczywistej i zamyka katalog pokrzywdzonych do właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. Postulujemy o możliwość dochodzenia szkody całkowitej przez wszystkich, którzy doznają szkody w nieruchomości na skutek inwestycji celu publicznego.

TREŚĆ ZMIANY ZAWARTA W PROJEKCIE:

- 4) po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu:

6. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczywistą spowodowaną wywłaszczeniem nieruchomości, w zakresie przewyższającym wysokość odszkodowania przysługującego za wywłaszczenie nieruchomości. Roszczenie nie przysługuje w przypadku nabycia nieruchomości na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości.

PROPONOWANA REAKCJA:**Zmiana przedmiotowego zapisu na następujący:**

- 4) po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu:

6. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczywistą oraz utracone korzyści spowodowane realizacją celów publicznych. Roszczenie nie przysługuje w przypadku nabycia nieruchomości na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości.

Z poważaniem:

Mirostaw Ochojski

Przewodniczący Rady Fundacji INLEGIS

PROPONOWANA ZMIANA	TREŚĆ ZMIANY W PROJEKCIE	SKUTEK ZMIANY W PROJEKCIE	PROPONOWANA REAKCJA	PROPONOWANA TREŚĆ ZMIANY
ZNIESIENIE „ZASADY KORZYŚCI”	w art. 130: b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu: “1a. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej.”; 3) w art. 134 uchyla się ust. 3 i 4;	Zmniejszenie wysokości wypłacanych odszkodowań dla rolników o 80-90%	Odrzucenie zmiany w przepisach	W całości odrzucić proponowany zapis.
NARZUCENIE RZECZOZNAWCY METODOLOGII WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH	po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu: “Art. 134a. 1. Wysokość odszkodowania określa się jako: 1) w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę: a) wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o 10% oraz b) różnicy pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości i wartością rynkową gruntu niezabudowanego - powiększonej o 20%;	Zmiana doprowadzi do obniżenia wysokości odszkodowania, a w części przypadków <u>całkowicie uniemożliwi wycenę</u>	Modyfikacja proponowanej zmiany w przepisach, która nie będzie narzucać rzeczoznawcom metodologii wyceny, ale zdefiniuje poziom minimalny	po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu: “Art. 134a. 1. Wysokość odszkodowania określa się jako: 1) w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę: a) wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o 10% oraz b) wartości naniesień i nasadzeń - powiększonej o 20%; wliczona wartość naniesień nie może być niższa od wartości odtworzeniowej brutto naniesień bez uwzględnienia stopnia zużycia.
NAPRAWIENIE INNYCH SZKÓD, KTÓRYCH WARTOŚĆ PRZEWYŻSZA ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU UTRATY PRAWA NIERUCHOMOŚCI	po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu: 6. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczywistą spowodowaną wywłaszczeniem nieruchomości, w zakresie przewyższającym wysokość odszkodowania przysługującego za wywłaszczenie nieruchomości. Roszczenie nie przysługuje w przypadku nabycia nieruchomości na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości.	Pozytywna zmiana umożliwiająca dochodzenie odszkodowania za szkodę rzeczywistą. Zmiana ogranicza jednak odpowiedzialność do szkody rzeczywistej i zamyka katalog pokrzywdzonych do właścicieli wywłaszczanych nieruchomości.	Modyfikacja proponowanej zmiany w przepisach, która umożliwi dochodzenie szkody całkowitej przez wszystkich, którzy doznają szkody w nieruchomości na skutek inwestycji celu publicznego.	po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu: 6. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczywistą oraz utracone korzyści spowodowane realizacją celów publicznych. Roszczenie nie przysługuje w przypadku nabycia nieruchomości na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości;