

# ZNIESIENIE ZASADY KORZYŚCI Rewolucja w odszkodowaniach za wywłaszczenie nieruchomości

*Trwają prace nad kontrowersyjnym projektem nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącym między innymi zmiany zasad obliczania należnego odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości.*

KATARZYNA JANAS

Prawo własności w polskim systemie prawnym cieszy się dużą ochroną. Nie brakuje jednak w tym zakresie pewnych wyłomów.

Forma ograniczenia prawa własności

Jednym z nich jest instytucja wywłaszczenia nieruchomości. Polega ona na pozbawieniu albo ograniczeniu w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Oczywiście wywłaszczenie nie może zostać dokonane w każdym przypadku, ale jedynie na cele publiczne, gdy nie mogą one być realizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Wywłaszczenie nieruchomości nie pozostaje też bez rekompensaty. Osoba wywłaszczona może ubiegać się o odszkodowanie odpowiadające wartości tych praw.

Jak jest dzisiaj

Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości ustalane jest przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Organ przeprowadza w tym zakresie stosowne postępowanie oraz wydaje decyzję administracyjną. Wysokość należnego byłemu właścicielowi odszkodowania ustalana jest dzisiaj przede wszystkim w oparciu o sporządzony na zlecenie organu operat szacunkowy. Istotnym elementem takiej opinii jest tak zwana zasada korzyści. Dzisiaj zakłada ona, że wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Zasada korzyści zostanie zastąpiona

Zasada korzyści jest zatem najczęściej dużym profitem dla właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. Przykładowo nagle grunty rolne mogą zostać wycenione jak te drogowe. Zgodnie z projektowaną regulacją zasada korzyści ma jednak zostać zniesiona. Zastąpią ją specjalne wskaźniki, które mają zagwarantować sprawiedliwe określenie sumy odszkodowania. Wysokość należnej kwoty będzie zatem określana w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – jako wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o 10 proc. oraz różnicy pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości i wartością rynkową gruntu niezabudowanego, powiększonej o 20 proc.. W przypadku nieruchomości

lokalowej – jako wartość rynkowa nieruchomości powiększona o 20 proc. Z kolei w pozostałych przypadkach jako wartość rynkowa nieruchomości powiększona o 10 proc.

## Inne wskaźniki

W projekcie wskazano też szczególne przypadki, w których zastosowanie znajdują inne wskaźniki. Uwzględniono je między innymi w odniesieniu do sytuacji, w której wysokość odszkodowania określona dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo dla samodzielnego lokalu mieszkalnego, w którym zameldowany na pobyt stały jest właściciel albo użytkownik wieczysty – jest niższa od 25-krotności wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez odpowiedniego wojewodę w roku poprzedzającym dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia. Wówczas wysokość odszkodowania będzie stanowiła kwotę równą 25-krotności tego wskaźnika. Jeżeli w budynku lub lokalu zameldowanych jest więcej niż dwie osoby, odszkodowanie wrośnie natomiast o 10-krotność wskaźnika w odniesieniu do każdej kolejnej osoby. Tyle tylko, że ostatecznie nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika.

## Sprawiedliwe odszkodowanie

Czy takie rozwiązanie zapewni rzeczywiście wywłaszczonym właścicielom sprawiedliwe odszkodowanie? Zasada korzyści na pewno nie była rozwiązaniem doskonałym. Wielokrotnie na gruncie orzecznictwa sądów administracyjnych spierano się o sposób jej rozumienia oraz zakres zastosowania. Wydaje się jednak, że wreszcie rzeczoznawcy majątkowi, a także organy administracji publicznej w pewien sposób okrzepli i nauczyli się prawidłowego obchodzenia się z mechanizmem zasady korzyści.

Projekt modyfikujący obecnie funkcjonujące regulacje budzi natomiast wątpliwości. Przede wszystkim chodzi o moment, w którym zdecydowano się na zmiany. Warto bowiem podkreślić, że mają one bezpośredni związek z realizacją największej obecnie rządowej inwestycji, czyli budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego. Oczywiście jest, że na drodze tego przedsięwzięcia stoi wielu właścicieli nieruchomości. Czy osoby wywłaszczone stracą na zmianie przepisów?

Na gruntach, które zostaną wywłaszczone na potrzeby budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz powiązanej z nim infrastruktury, funkcjonują dzisiaj przede wszystkim gospodarstwa rolne. Aktualna, rynkowa wartość tych gruntów jest zatem niewielka, a istniejące na niej zabudowania w większości charakteryzują się złym stanem technicznym. W konsekwencji, biorąc pod uwagę nową konstrukcję zasady korzyści, ich właściciele otrzymają tytułem odszkodowania grosze.

Na pewno ich szkody nie zrekompensują proponowane w projekcie wskaźniki. Należy też dodać, że o lokalizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego w okolicy gminy Baranów wiadomo już od dłuższego czasu. To natomiast negatywnie wpływa na aktualną wartość tamtejszych nieruchomości. Im bardziej odwlekane będą zatem postępowania wywłaszczeniowe i odszkodowawcze, tym mniej pieniędzy otrzymają wywłaszczeni. Tak naprawdę zatem projektowana nowelizacja została stworzona wyłącznie z myślą o potrzebach inwestora publicznego i to on realnie zyska na zmianie przepisów.