



**MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY**

Pełnomocnik Rządu  
ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego

**Marcin Horała**

Warszawa, dnia 28 października 2021 r.

Znak sprawy: CPK-2.4721.16.2021

**Według rozdzielnika**

Szanowni Państwo,

stosownie do postanowień § 34 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.), jako Pełnomocnik Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedstawiam Państwu zapraszając jednocześnie do udziału w konsultacjach, projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, który dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. (<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12352801/katalog/12824595#12824595>).

**Zwracam się z prośbą o zajęcie stanowiska oraz zgłoszenie ewentualnych uwag w terminie do dnia 19.11.2021 roku.** Uwagi można zgłaszać pisemnie na adres mailowy: SekretariatBPCPK@mi.gov.pl bądź na adres korespondencyjny Ministerstwa Infrastruktury ul. Chałubińskiego 4/6 Warszawa 00-928, z dopiskiem „konsultacje publiczne BP CPK”. Potrzeba opracowania przedmiotowego projektu wynika z identyfikowanych deficytów obecnie funkcjonujących prawnych reguł ustalania wysokości odszkodowania w przypadku wywłaszczenia nieruchomości na cel publiczny. Reguły te są wspólne dla inwestycji rządowych i samorządowych, niezależnie od podstawy prawnej – przepisów ogólnych bądź tzw. specustaw inwestycyjnych. W Polsce, inaczej niż w większości krajów zachodniej Europy, wprowadzono system odszkodowawczy oparty o tzw. zasadę korzyści, obowiązujący do dziś i stosowany w ramach wszystkich tzw. specustaw inwestycyjnych. Jego konsekwencje są następujące:

(1) W przypadku wywłaszczenia nieruchomości zabudowanych, zamieszkałych, przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej (np. fabryki, zakładu naprawy pojazdów) - wysokość odszkodowania stanowi wyłącznie wartość nieruchomości, z pominięciem kosztów przeprowadzki, strat wywołanych przestojem w działalności i kosztami czynności formalnych związanych z nabyciem nowej nieruchomości.

(2) W skrajnych przypadkach osoby wywłaszczane ze zdegradowanego zasobu mieszkaniowego (np. budynek drewniany w fatalnym stanie technicznym) uzyskują odszkodowanie nie pozwalające na znalezienie innego miejsca zamieszkania - np. 30.000 - 50.000 zł.

(3) Dla przedsiębiorców wywłaszczenie może stanowić przyczynę utraty płynności finansowej i ogłoszenia upadłości.

(4) W przypadku nieruchomości niezabudowanych, najczęściej rolnych – zastosowanie zasady korzyści prowadzi do wypłacenia odszkodowania wielokrotnie przekraczającego wartość rynkową gruntów - w przypadku dróg publicznych jest to ok. 10-krotność tej wartości. Oznacza to możliwość wzbogacenia się wynoszącego 450.000 zł na jednym hektarze gruntów rolnych wartych pierwotnie 5 zł/m<sup>2</sup>. Nieznane są szacunki dotyczące łącznych kosztów funkcjonowania zasady korzyści w skali wszystkich inwestycji celu publicznego w Polsce.

Podsumowując, z jednej strony wysokość odszkodowania oderwana jest od wartości rynkowej nieruchomości, z drugiej strony nie podlegają jakiegokolwiek rekompensacie takie elementy szkody, które można uznać za społecznie słuszne do wynagrodzenia. Celem projektu jest usunięcie tych wad systemu odszkodowawczego i przyjęcie rozwiązań szeroko stosowanych w krajach rozwiniętych. Istotą projektu jest zastąpienie „zasady korzyści” nowymi regulacjami zapewniającymi słuszny charakter odszkodowania, jak również zapewniającymi równość podmiotów wywłaszczanych wobec prawa, przejawiającą się w powiązaniu wysokości odszkodowania z wartością rynkową nieruchomości – z uwzględnieniem szczególnej sytuacji dotyczącej wywłaszczania nieruchomości zamieszkałych. Do takiej wartości nieruchomości w każdym przypadku dodawany będzie bonus pieniężny, stanowiący zryczałtowany ekwiwalent kosztów przeprowadzki, czynności prawnych itd. - dotychczas nie refundowanych. Bonus pieniężny jest również swoistym wynagrodzeniem za sam fakt przymusowego przejęcia własności nieruchomości. Bonus wyniesie bazowo 10% wartości nieruchomości. Bonus w wysokości 20% dotyczyć będzie wartości obiektów budowlanych na nieruchomości oraz wartości lokalu. Aby zapewnić słuszny charakter odszkodowania przewidziano dodatkowo dwa zabezpieczenia dla osób wywłaszczanych. Po pierwsze, przysługiwać będzie roszczenie do sądu cywilnego o szkodę



rzeczywistą w zakresie szerszym niż pokryty odszkodowaniem. Będzie mógł z niego skorzystać np. przedsiębiorca, dla którego wywłaszczenie spowodowało wyjątkowo wysokie szkody, nie rekompensowane odszkodowaniem. Po drugie, jeżeli wysokość odszkodowania za nieruchomości zamieszkałą będzie niższa niż ustalone ustawowo wskaźniki, przysługiwać będzie zwiększenie odszkodowania do poziomu pozwalającego na odtworzenie sytuacji mieszkaniowej (czasem może to być nawet 100% zwiększenia wysokości odszkodowania) - zależnie od liczby osób zamieszkujących nieruchomości. Zmiana w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym zrównuje warunki finansowe nabycia nieruchomości w drodze umownej (obecnie trwa Program Dobrowolnych Nabyć nieruchomości) z warunkami nabycia w drodze przyszłego wywłaszczenia. Zmiany w specustawach inwestycyjnych mają wyłącznie dostosowawczy charakter – nowe regulacje stosowane będą w ramach specustaw na podstawie ogólnych odesłań do stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podsumowując, przedmiotowy projekt wprowadza szereg istotnych zmian umożliwiających pełną implementację konstytucyjnych zasad: równości wobec prawa oraz słusznego odszkodowania w przypadku wywłaszczenia. Projekt mityguje społeczne skutki wywłaszczeń oraz likwiduje przypadki nadmiernego wzbogacenia się w wyniku wywłaszczenia, uwzględniając w tym zakresie fakt realizacji inwestycji celu publicznego ze środków publicznych.

Dokument podpisany elektronicznie przez:

Marcin Horala

Otrzymują:

1. Autostrada Wielkopolska SA;
2. Business Centre Club;
3. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
4. Fundacja Pro Kolej;
5. GAZ-System S.A.;
6. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad;
7. Gdańsk Transport Company SA;

8. Główna Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna;
9. Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
10. Instytut Transportu Samochodowego;
11. Izba Architektów RP;
12. Koleje Dolnośląskie S.A.;
13. Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.;
14. Koleje Śląskie Sp. z o.o.;
15. Koleje Wielkopolskie Sp. z o.o.;
16. Konfederacja Lewiatan;
17. Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
18. KPZK PAN;
19. Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
20. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
21. Krajowa Rada Zarządców Dróg Powiatowych;
22. Łódzka Kolej Aglomeracyjna Sp. z o.o.;
23. Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa – Modlin Sp. z o.o.
24. Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o.;
25. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
26. Ogólnopolski Związek Pracodawców Transportu Drogowego;
27. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
28. PKP Cargo S.A.;
29. PKP LHS Sp. z o.o.;
30. PKP PLK S.A.;
31. PKP S.A.;
32. PLL LOT S.A.;
33. Poczta Polska S.A.;
34. Polska Agencja Żeglugi Powietrznej;
35. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
36. Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
37. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
38. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
39. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
40. Polska Izba Inżynierów Budownictwa;
41. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
42. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
43. Polski Kongres Drogowy;
44. Polski Związek Firm Deweloperskich.
45. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
46. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
47. Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy Sp. z o.o.;
48. Port Lotniczy im. Ignacego Paderewskiego Bydgoszcz S.A.;
49. Port Lotniczy Lublin S.A.
50. Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o.;
51. Port Lotniczy Poznań – Ławica Sp. z o.o.;
52. Port Lotniczy Rzeszów – Jasionka Sp. z o.o.;
53. Port Lotniczy Szczecin – Goleniów im. NSZZ Solidarność;
54. Port Lotniczy Wrocław Sp. z o.o.;
55. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
56. Przedsiębiorstwo Państwowe “Porty Lotnicze”;
57. Przewozy Regionalne Sp. z o.o.;
58. PSE Operator S.A.;



59. Rada Społeczna CPK;
60. Samorządowa Komisja Drogownictwa Miejskiego;
61. SISKOM - Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji;
62. Stalexport Autostrada Małopolska SA;
63. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
64. Stowarzyszenie Architektów Polskich;
65. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
66. Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
67. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji RP, Warszawa;
68. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
69. Śląski Związek Gmin i Powiatów;
70. Towarzystwo Urbanistów Polskich;
71. Unia Metropolii Polskich;
72. Unia Miasteczek Polskich;
73. Związek Gmin Wiejskich;
74. Związek Miast Polskich;
75. Związek Niezależnych Przewoźników Kolejowych;
76. Związek Powiatów Polskich;
77. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
78. Związek Województw RP;
79. Wojewodowie
80. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
81. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
82. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Polskie;
83. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
84. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego;
85. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;
86. Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej;
87. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.