

13 lipca 2021

## **Komentarz do zapowiedzianych przez wiceministra infrastruktury zmian zasad wyliczania rekompensat za wywłaszczenie pod inwestycje celu publicznego.**

Odnosząc się do zapowiedzianych przez wiceministra Marcina Horałę zmian zasad wyliczania rekompensat za nieruchomości przejmowane w ramach wywłaszczeń, należy osobno rozpatrywać nieruchomości mieszkaniowe (domy, mieszkania) oraz osobno nieruchomości niezabudowane (np. grunty rolne).

W przypadku tych pierwszych efekt zapowiedzianych zmian jest niepewny. W przypadku tych drugich- zdecydowanie niekorzystny dla osób wywłaszczanych.

Jeżeli polskie państwo odbiera swoim obywatelom nieruchomość mieszkalną (np. dom, mieszkanie) na potrzeby inwestycji, to naraża właścicieli tej nieruchomości na olbrzymie uciążliwości związane z nieplanowaną koniecznością przeniesienia życia w inne miejsce. Te uciążliwości powinny być w oczywisty sposób zrekompensowane, podobnie jak dodatkowe koszty związane ze znalezieniem nowego domu i samą przeprowadzką. Rada Społeczna ds. CPK zwracała na to uwagę Pełnomocnikowi Rządu ds. CPK i spółce CPK już we wrześniu 2019, przywołując adekwatne rozwiązania zaczerpnięte z systemów prawnych innych krajów europejskich.

Dostrzeżenie konieczności zagwarantowania tej dodatkowej rekompensaty należy uznać za krok w dobrą stronę, jednak zaproponowane zasady wyliczania rekompensat nie gwarantują sprawiedliwych świadczeń.

Skąd pewność, że zaproponowana przez wiceministra wycena „wartości rynkowej” domu lub mieszkania będzie dla wywłaszczanego bardziej korzystna niż wycena z zastosowaniem obecnie obowiązującej w polskim prawie tzw. reguły korzyści? Wycena wartości rynkowej np. domu na podstawie operatów szacunkowych bazujących na historycznych transakcjach nie gwarantuje, że osoba wywłaszczona za otrzymane odszkodowanie w przyszłości będzie w stanie kupić podobną nieruchomość w okolicy.

Czy wystarczająca jest dwudziestoprocentowa rekompensata za uciążliwości i koszty relokacji? Naszym zdaniem- nie. Zwłaszcza w okresie wysokiej inflacji, szybkiego wzrostu cen nieruchomości, wzrostu cen materiałów budowlanych oraz problemów z podażą mieszkań.

Wiceminister Horała zapowiada, że chce dać wywłaszczanym nowe świadczenia rekompensujące. Warto się zastanowić czy drugą ręką nie chce czegoś zabrać. Naszym zdaniem chce zabrać znacznie więcej niż dać.

Zaproponowane zmiany są bardzo niekorzystne dla rolników i posiadaczy gruntów niezabudowanych. Według obecnie obowiązującej przy wywłaszczeniach tzw. reguły korzyści- grunty odbierane rolnikom powinny być wyceniane nie jak rolne, lecz zgodnie z ich przyszłym przeznaczeniem, czyli mówiąc w uproszczeniu: tak jak grunty inwestycyjne. Tak więc wywłaszczany rolnik może stracić gospodarstwo i ziemię ale jest faktycznym

beneficjentem przyszłej inwestycji ponieważ jego nieruchomości są wyceniane korzystnie. Ze słów wiceministra Horały wnioskujemy, że w przyszłości rząd zabierając pod przymusem rolnikom grunt na cele inwestycyjne zamierza płać tak jak za ziemię rolną, powiększając odszkodowanie o 10% . To drastyczna zmiana na niekorzyść wywłaszczanych rolników.

Przy inwestycjach wymagających wywłaszczeń na dużym obszarze, takich jak CPK, świadczenia pieniężne są ważne ale dużo ważniejsze są nieruchomości zamiennie, które muszą być bezwzględnie zaproponowane przed wywłaszczeniem. Nie można wysiedlić np. 2-3 tysięcy osób oferując im tylko świadczenia pieniężne, ponieważ to zupełnie zdestabilizuje rynek nieruchomości w regionie. W efekcie wzrostu cen za otrzymane pieniądze osoby wywłaszczone nie odtworzą swoich domów i gospodarstw w innych miejscach.

Odpowiedzialny inwestor, jakim powinno być polskie państwo, ma społeczny i moralny obowiązek zagwarantowania obywatelom możliwości wyboru nieruchomości zamiennych o standardzie nie gorszym niż domy, mieszkania, gospodarstwa i grunty odbierane właścicielom. Nie wszyscy poradzą sobie w nowej rzeczywistości.

Robert Pindor

Rada Społeczna ds. CPK