

GMINA BARANÓW



Urząd Gminy w Baranowie
ul. Armii Krajowej 87
96-314 Baranów

Tel. kont. (46) 858-13-50
Fax. (46) 858-13-68
<http://www.gmina-baranow.pl>
e-mail: urząd@gmina-baranow.pl

WAO.150.27.49.2021.AS

Baranów, 19 listopada 2021r.

Sz. P.

Marcin Horała

Ministerstwo Infrastruktury

Pełnomocnik Rządu

ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego

DOTYCZY: Konsultacje publiczne BP CPK.

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z powyższą informacją o przedstawieniu do konsultacji projektu z dnia 7 lipca 2021 roku ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Gmina Baranów zgłasza do jego treści następujące uwagi.

W pierwszej kolejności Gmina Baranów podnosi, iż jej mieszkańcy po raz kolejny zostali pominięci w działaniach administracji rządowej dotyczących projektu, który swoje największe skutki przestrzennego, gospodarcze, infrastrukturalne oraz społeczne będzie wywoływał na jej obszarze.

Zgodnie z § 36 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r., poz. 1006), analizowane zamierzenie legislacyjne powinno zostać poddane konsultacji z jednostkami samorządu terytorialnego miejsca realizacji inwestycji. Udział Gminy Baranów, jak również innych jednostek został pominięty. Gmina Baranów składa uwagi do projektu ustawy z własnej inicjatywy albowiem została pominięta w procesie jej konsultacji, choć większość jej terenu zajęta zostanie pod potrzeby inwestycji administracji rządowej.

Odnosząc się do poszczególnych rozwiązań legislacyjnych projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (zwanego dalej „Ustawą”), Gmina Baranów zgłasza następujące uwagi dot. ich regulacji oraz wynikających z niej skutków.

1. Likwidacja zasady korzyści

Zgodnie z proponowanym brzmieniem Ustawy, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w **art. 134 uchyla się ust. 3 i 4, które stanowiły tzw. zasadę korzyści**, według której przy ustalaniu wysokości odszkodowania wywłaszczanej nieruchomości, nieruchomość traktowało się - w zależności od tego za co przysługiwać będzie wyższe odszkodowanie - albo jak nieruchomość dotychczasowa np. rolna, bądź jako nieruchomość, w którą będzie przekształcona na cele wywłaszczenia np. drogowa.

Zasada korzyści miała - w ramach konstytucyjnej zasady słuszności odszkodowania - uwzględnić możliwość uzyskania wartości odszkodowania uwzględniającą wartość nieruchomości wynikającą z jej przeznaczenia w celu wywłaszczenia. Mieszkańcy Gminy Baranów to bowiem głównie rolnicy, którzy zostaną teraz pokrzywdzeni przepisami wprowadzonymi po to, aby obniżyć wartość odszkodowań w porównaniu do wcześniejszych zasad obliczania wartości odszkodowań.

Jest to sprzeczne z konstytucyjną zasadą słuszności odszkodowania za wywłaszczenia. Zasada słuszności jako czynnik przesądzający o odpowiedzialności cywilnoprawnej ma na celu zapewnienie obywatelom ochrony prawnej wówczas, gdy brak jest podstaw do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych, istnieją natomiast ważne racje przemawiające za kompensacją szkody. Wyływa ona z prawa konstytucyjnego oraz prawa Unii Europejskiej. W istocie chodzi tu bowiem o gwarancję praw człowieka i obywatela – których likwidacja zasady korzyści pozbawia.

2. Różnicowanie wysokości „premi” dla gruntu i jego zabudowy.

Zgodnie z proponowanym brzmieniem Ustawy, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, został dodany **art. 134a ust. 1**, zgodnie z którym *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%;*
- 2) w przypadku nieruchomości lokalowej - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 20%;*
- 3) w pozostałych przypadkach - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 10%.*

Dla procedury wyceny nieruchomości oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy odrębnie będzie szacował:

- nieruchomości gruntową zabudowaną,
- grunt bez naniesień,

a następnie wyodrębniał wartość samych naniesień budowlanych, poprzez odjęcie od wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartości rynkowej gruntu bez naniesień.

Jest to oczywiście konsekwencją decyzji projektodawcy o zróżnicowaniu wysokości „premier” przy ustalaniu ceny nieruchomości: 10% dla gruntu i 20% dla zabudowań.

W praktyce stosowanie powyższego przepisu może nastęrczać szereg trudności, które spowodują w efekcie brak możliwości zastosowania dobrowolnej formy nabycia nieruchomości przez Spółkę i konieczność wszczęcia procedury wywłaszczeniowej.

Odrębna wycena gruntu i wyodrębnianie quasi rynkowej wartości naniesień budowlanych jest możliwa i stosowana przy wycenie do niektórych celów. Należy jednak zwrócić uwagę na możliwość wystąpienia pewnych okoliczności, których projektodawca prawdopodobnie nie analizował. Otóż w przypadku starszych budynków, charakteryzujących się złym stanem technicznym – szczególnie w okresie wzrostu cen wszelkiego rodzaju gruntów (z czym mamy obecnie do czynienia), przy zastosowaniu ww. metodyki „rozdzielenia wartości” – niekiedy okaże się, że budynek warty jest niewiele, nic albo wręcz posiada „wartość ujemną”. Na rynku nieruchomości często występują transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych, w których cena za nieruchomość jest niższa, niż wynosiłaby cena samego gruntu. Najczęściej w takich przypadkach nabywca kupuje nieruchomość z zamiarem dokonania rozbiórki istniejącej zabudowy i wzniesienia nowych obiektów. Cena w takim obrocie uwzględnia koszty, jakie nabywca poniesie w związku z „przygotowaniem” gruntu pod zabudowę. Uwzględniając fakt, że na terenie planowanego CPK znajduje się szereg starych domów i innych wiejskich zabudowań, opisywana sytuacja może nie należeć do rzadkości. Możliwość uzyskania premii przez dotychczasowego właściciela, która w odniesieniu do zabudowań ma być preferencyjna (20%), stanie się w niektórych przypadkach fikcją i nie będzie stanowić motywacji do dobrowolnej sprzedaży.

Z tego względu, brak jest uzasadnienia dla różnicowania wysokości „premier” dla gruntu i jego zabudowy.

3. Zastosowanie wskaźnika przeliczeniowego, bez uwzględnienia dodatkowych kosztów przekwalifikowania lub przeniesienia działalności gospodarczej

Zgodnie z proponowanym brzmieniem Ustawy, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, został dodany **art. 134a ust. 2**, zgodnie z którym **jeżeli wysokość odszkodowania, określona zgodnie z ust. 1 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 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez odpowiedniego wojewodę**

w roku poprzedzającym dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia, łączna wysokość odszkodowania stanowi kwotę równą 25-krotności tego wskaźnika.

W kolejnych ustępach od 3 do 5 ww. artykułu wskazano **możliwość powiększenia łącznej wysokości odszkodowania do wysokości maksymalnej 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 2.**

Zwracamy uwagę, że dla województwa mazowieckiego powyższy wskaźnik określono za okres 01.10.2020 r. - 31.03.2021 r. (z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy) na kwotę 4 359,39 zł, co oznacza, że 60-krotność tej kwoty wynosi 261 563 zł. W województwie mazowieckim może nie być to kwota umożliwiająca zakup nieruchomości i przeniesienie się.

W szczególności w żadnym zakresie nie uwzględniono kosztów przekwalifikowania mieszkańców ani przebranzowienia przedsiębiorców, które rekompensowałyby im koszty rozpoczęcia, bądź przeniesienia działalności gospodarczej, czy też utraconych korzyści. Brak ponadto przepisów rekompensujących różnicę wartości między nieruchomością wywłaszczaną, a nieruchomością nabywaną w celu nowego miejsca zamieszkania lub nowej siedziby działalności – kwoty procentowych dodatków są niewystarczające do dysproporcji między wartościami rynków gm. Baranów oraz wartościami nieruchomości na rynkach gmin sąsiednich.

4. Ograniczenie odszkodowania do szkody rzeczywistej

Zgodnie z proponowanym brzmieniem Ustawy, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, został dodany art. 134a ust. 6, zgodnie z którym **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.**

W propozycji tej przewidziano odpowiedzialność odszkodowawczą tylko w zakresie szkody rzeczywistej. Pojęcie to nie obejmuje utraconych korzyści, które pozostawać będą w związku przyczynowo – skutkowym z wygaszeniem umów dot. czynności z uwzględnieniem nieruchomości objętych decyzją o lokalizacji CPK. Ograniczono zatem istotnie możliwość dochodzenia odszkodowania.

Propozycja ta jest niezgodna z konstytucyjną zasadą słuszności odszkodowania i pozbawia mieszkańców praw słusznie dotychczas nabytych. Należy zwrócić uwagę, że Rada Ministrów ogłosiła zamiar realizacji inwestycji CPK, a obecnie przygotowuje przepisy pozwalające zmniejszyć kwoty odszkodowań za wywłaszczenia w porównaniu do praw nabytych przez mieszkańców w momencie ogłaszania zamiaru realizacji projektu CPK.

5. Konieczność zgody walnego zgromadzenia wspólników Spółki bez określenia zasad jej podejmowania

Zgodnie z proponowanym brzmieniem Ustawy, w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, został dodany art. 29a ust. 2 zgodnie z którym **Spółka Celowa jest uprawniona do nabycia nieruchomości za cenę przewyższającą cenę określoną na podstawie ust. 1, w szczególnych przypadkach związanych z potrzebami realizacji zadań ustawowych, za zgodą walnego zgromadzenia wspólników.**

Został dodany również art. 29a ust. 3 zgodnie z którym **w przypadku, gdy wysokość kwoty określonej na podstawie ust. 1, zwiększającej cenę nieruchomości, przekracza 1 milion złotych, Spółka Celowa może nabyć nieruchomość z uwzględnieniem tego przekroczenia wyłącznie za zgodą walnego zgromadzenia wspólników.**

Zwracamy uwagę, że nie wiadomo więc, na jakiej podstawie i na jakich zasadach Spółka Celowa będzie mogła określić taką wyższą cenę. Przypadki, w których cenę ustala się w inny sposób, niż określony na podstawie ust. 1, powinny być precyzyjnie określone w przepisach ustawy. W przeciwnym razie, przy realizacji przepisu w proponowanej postaci, możliwe będą nieprawidłowości i nadużycia.

6. Brak zmiany metody wyliczania wartości nieruchomości

Niezależnie od powyższego, zwracamy uwagę, że nie uległy zmianie metody podstawy wyliczania wartości nieruchomości – rozporządzenie wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomości nadal przewiduje metodę porównawczą, która dla mieszkańców Gminy Baranów jest krzywdząca – nieruchomości na terenie Gminy Baranów są niższej wartości aniżeli na terenie gmin sąsiednich (np. Grodzisk Mazowiecki, Błonie). Wynika to z faktu, że na skutek niepewności inwestycyjnej wynikającej z ogłoszenia planów budowy lotniska, które nie zostały zrealizowane; nie rozwija się na terenie Gminy Baranów rynek nieruchomości. Skutkiem tego wartości nieruchomości wycenianych metodą porównawczą nie pozwolą na takie określenie wartości, by możliwe było nabycie nieruchomości w gminach sąsiednich przez osoby wywłaszczane.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o włączenie zgłoszonych uwag do procedury legislacyjnej oraz ich uwzględnienie do ostatecznej wersji przepisów przedstawionych Sejmowi RP do uchwalenia.

Z poważaniem

Wójt Gminy Baranów

Agata Trzop-Szczyplińska