

Warszawa, 11.03.2022 r.

IRO_1662_2022_NAB.1056

WAO.150.27.2022.17.2022
WAO.170.17.2022.

Szanowna Pani
Agata Trzop-Szczypiorska
Wójt Gminy Baranów

Urząd Gminy Baranów
Ul. Armii Krajowej 87
96-314 Baranów

Szanowna Pani Wójt,

w odpowiedzi na Pani pismo z dnia 14 lutego 2022 roku, w sprawie pytania o *propozycje rozwiązań dla osób, które są beneficjentami programu Czyste Powietrze lub dofinansowań unijnych, których nieruchomości zostaną wywłaszczone (lub sprzedane w ramach Programu Dobrowolnych Nabyć) w wyniku realizacji inwestycji pn. Port Solidarność, przez co nie będą mogły wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z uczestnictwa w ww. programach*, przesyłam odpowiedź.

Jeśli mieszkaniec przystąpi do **Programu Dobrowolnych Nabyć**, to zgodnie z art. 113 ust. 3 Ustawy z dn. 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, *W przypadku gdy skutkiem wygaszenia umów dotyczących nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania lub wypowiedzenia umów, o których mowa w art. 112 ust. 1 pkt 3, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, stronie tej przysługuje od Spółki Celowej zwrot wypłaconych środków finansowych.*

W przypadku **wywłaszczenia** i w kwestii umów podpisanych w ramach programu Czyste Powietrze bądź dotyczących dofinansowań unijnych czy z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (dalej: ARiMR), należy podkreślić, że sprawa jest wieloaspektowa i musi być oceniana indywidualnie.

Natomiast, co do zasady, w przypadku umów na dofinansowanie zawieranych przez rolników – w aspekcie wywłaszczenia nieruchomości:

- 1) Określenie wpływu wywłaszczenia na uzyskane przez rolników dopłaty ze środków Unii Europejskiej oraz zaciągnięte zobowiązania wymaga przeprowadzenia odrębnej analizy z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy, m.in. treści złożonego wniosku

o dofinansowanie, daty pobrania środków, podstawy prawnej uzyskanych środków, daty wydania decyzji oraz zakresu wyłączenia (czy dotyczy całej czy też części nieruchomości).

2) Każdy rodzaj płatności jest przyznawany na innych zasadach. Przy czym przyjmuje się, że wyłączenie całego lub dużej części gospodarstwa rolnego, jeśli takiego wyłączenia nie można było przewidzieć w dniu złożenia wniosku, jest uznawane za przypadek wystąpienia nadzwyczajnych okoliczności lub siły wyższej, które zwalniają z większości zobowiązań. Wyłączenie jako siła wyższa/nadzwyczajna okoliczność musi mieć jednak bezpośredni związek z niespełnieniem przez rolnika danego wymogu. Rolnik, który nie może wykonać określonych obowiązków w związku z wyłączeniem nie podlega karom administracyjnym, a uzyskana do tego dnia płatność nie ulega zwrotowi.

3) Podkreślić należy, że warunkiem zwolnienia z ww. zobowiązań jest uznanie, że wyłączenia nie można było przewidzieć w dniu podjęcia zobowiązania. W przypadku złożenia wniosku o dopłaty lub pobraniu dopłaty po uzyskaniu informacji o wszczęciu postępowania (w tym także po dokonaniu publicznego obwieszczenia o tym postępowaniu), a tym bardziej po wydaniu decyzji o wyłączeniu, rolnik może nie uzyskać zwolnienia ze zobowiązań oraz odpowiedzialności.

4) Wyłączenie dużej części gospodarstwa rolnego stanowi okoliczność zwalniającą beneficjenta z obowiązku zwrotu płatności w wypadku niewywiązania się ze zobowiązania ONW przed upływem lat pięciu z tym jednak zastrzeżeniem, że okoliczności tej nie można było przewidzieć w dniu rozpoczęcia realizacji zobowiązania (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 30 maja 2014 r. III SA/Łd 211/14).

5) Co istotne, rolnik ma obowiązek poinformować ARiMR o zaistnieniu nadzwyczajnych okoliczności lub siły wyższej w określonym terminie. Szczegółowe informacje o procedurze i warunkach zwolnienia ze zobowiązań w odniesieniu do konkretnego dofinansowania z UE można uzyskać w ARiMR.

Odnosząc się do zasad finansowania kosztów przedsięwzięć (oraz ich ew. zwrotu) realizowanych w oparciu o inne programy unijne, w tym program Czyste Powietrze, należy wskazać, że:

- 1) Określenie wpływu wyłączenia na uzyskane dofinansowanie wymaga odrębnej analizy z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy oraz programu pomocowego. Należy mieć przy tym na uwadze różne formy i rodzaje pomocy udzielanej beneficjentom, a także różne podstawy prawne ich udzielania.
- 2) W przypadku przedsięwzięć mających na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń i poprawy jakości powietrza oraz poprawy efektywności energetycznej należy poddać ocenie m.in. formę dofinansowania, okres kwalifikowalności kosztów, datę zakończenia przedsięwzięcia oraz sankcje cywilnoprawne wynikające z zawartej umowy o dofinansowanie, w tym warunki i tryb zwrotu przyznanych kosztów.
- 3) Warto jednak wskazać, że w przypadku obecnie obowiązującego programu Czyste Powietrze okres trwałości zobowiązania wynosi 5 lat od daty zakończenia przedsięwzięcia.
- 4) Natomiast zgodnie z art. 11d – 11f ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (tj. z dnia 13 stycznia 2022 r. Dz.U. z 2022 r. poz. 438), jeśli beneficjent tzw. przedsięwzięcia

niskoemisyjnego przed upływem 5 lat przenieść w całości lub w części własność albo udział we współwłasności lub przysługujący mu zakres posiadania samoistnego budynku lub lokalu na rzecz osoby trzeciej, niebędącej współwłaścicielem lub współposiadaczem samoistnym tego budynku lub lokalu, zwraca gminie, pomniejszone o wysokość wkładu własnego określoną w umowie, koszty realizacji przedsięwzięcia. Za przeniesienie własności lub udziału we współwłasności budynku lub lokalu nie uważa się zmiany właściciela lub współwłaściciela wynikającej ze spadkobrania, w tym zapisu windykacyjnego. Obowiązek zwrotu kosztów realizacji przedsięwzięcia nie powstaje również, jeżeli beneficjent przenieść w całości lub w części własność albo udział we współwłasności lub przysługujący mu zakres posiadania samoistnego budynku na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 234) i jeżeli ta osoba zobowiąże się w umowie zawieranej z gminą do utrzymania efektów zrealizowanego przedsięwzięcia niskoemisyjnego. Podsumowując, beneficjent zobowiązany jest zapewnić trwałość przedsięwzięcia przez okres 5 lat licząc od daty zakończenia realizacji przedsięwzięcia. Zbycie nieruchomości co do zasady nie zwalnia beneficjenta z realizacji programu.

- 5) Jednakże dokonując analizy należy wyraźnie odróżnić zbycie nieruchomości od jej wywłaszczenia. Wywłaszczenie polega na pozbawieniu w drodze decyzji prawa własności nieruchomości. Wywłaszczenie nie jest zatem czynnością podejmowaną przez beneficjenta w celu przeniesienia (zbycia) nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne traktowane jest zasadniczo jako działanie siły wyższej lub inna okoliczność nadzwyczajna, niezależna od właściciela nieruchomości, co również powinno mieć wpływ na określenie obowiązków beneficjenta w zakresie ew. zwrotu dofinansowania.
- 6) Pobocznie można wskazać, że z tytułu wywłaszczenia właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. W związku z powyższym, w przypadku dokonanych modernizacji budynków/lokali ich wartość powinna zostać uwzględniona w kwocie odszkodowania przysługującej właścicielowi danej nieruchomości. Powyższe może zatem stanowić rekompensatę dla właściciela nieruchomości w sytuacji, w której zostałby on zobowiązany do zwrotu otrzymanej dotacji.

Podsumowując, określenie skutków wywłaszczenia na zobowiązania beneficjentów wynikające z umów o dofinansowania wymaga analizy konkretnego przypadku. Brak jest wyraźnych podstaw prawnych do twierdzenia, że wywłaszczenie nieruchomości zawsze będzie okolicznością skutkującą obowiązkiem zwrotu otrzymanej dopłaty przez beneficjenta.

Z poważaniem

Katarzyna
Dobrońska

Elektronicznie podpisany
przez Katarzyna
Dobrońska
Data: 2022.03.11 22:24:19
+01'00'

Katarzyna Dobrońska
Dyrektor Biura Relacji
z Otoczeniem Inwestycji