



Minister Infrastruktury

Znak pisma: DDP-1.054.36.2024
Warszawa, 21 listopada 2024

Szanowny Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 5610 z dnia 29 października br. Pośła na Sejm RP Krzysztofa Piątkowskiego w sprawie odszkodowań dla najemców i dzierżawców w związku z inwestycjami drogowymi i kolejowymi, przedstawiam następujące stanowisko.

W IX kadencji Sejmu RP wniesiono *poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* i *poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o transporcie kolejowym*, które w dniu 26 października 2022 r. zostały skierowane do uzupełnienia uzasadnienia. Projektom tym nie nadano numerów druków sejmowych.

Zgodnie z zasadą dyskontynuacji prac parlamentarnych, zakończenie kadencji Sejmu oznacza przerwanie ciągłości jego prac, w tym również postępowań z projektami ustaw. W odniesieniu do procesu legislacyjnego zasada dyskontynuacji oznacza zatem, że projekty ustaw, które nie zostały uchwalone przed końcem kadencji Sejmu zamykają swój bieg i nie są w żadnej formie prawnej kontynuowane przez Sejm następnej kadencji. Należy jednak podkreślić, że materia regulowana w ww. projektach może być ponownie przedmiotem procesu legislacyjnego w przypadku, gdy do Sejmu zostanie złożony nowy projekt.

Odnosząc się do kwestii wyłączenia i przysługującego z jego tytułu odszkodowania należy wskazać, że aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące odszkodowań w związku z wyłączeniami odnoszą się do właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych i podmiotów posiadających inne prawa rzeczowe na nieruchomości. Prawo do odszkodowania zostało zatem powiązane z prawem rzeczowym do nieruchomości i stanowi rekompensatę za utracone prawo do przejętej nieruchomości.

Zgodnie z art. 21 *Konstytucji RP* Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, a wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Zasady i procedury wyłączenia określa *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)* oraz inne specustawy np. *ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311 ze zm.)*, dalej specustawa drogowa, oraz *ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697)*, dalej specustawa kolejowa.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* „Wyłączenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wyłączonej odpowiadającym wartości

tych praw.”. Natomiast zgodnie z art. 112 ust. 2 ww. ustawy „Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.”. A zatem wywłaszczeniu podlegają prawa rzeczowe, tj. własność, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe, określone w art. 244 ust. 1 Kodeksu cywilnego: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. Natomiast prawa obligacyjne takie jak najem, dzierżawa nie podlegają wywłaszczeniu, lecz wygasają na skutek decyzji o wywłaszczeniu. Zgodnie z art. 123 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwałe zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.”. Należy podkreślić, że przepisy dotyczące wywłaszczeń zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami mają charakter systemowy.

Pragnę poinformować, że rozwiązania przyjęte w specustawie drogowej oraz specustawie kolejowej dotyczące odszkodowań za wywłaszczenie w związku z inwestycjami drogowymi i kolejowymi są wzorowane na przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 12 ust. 4f specustawy drogowej „Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.”.

Odnosząc się do pytań Pana Posła pragnę poinformować, że do Ministerstwa Infrastruktury w ostatnim czasie nie docierały sygnały wskazujące na problemy z brakiem odszkodowania dla najemców i dzierżawców nieruchomości wywłaszczanych pod inwestycje drogowe i kolejowe. Należy wskazać, że wzajemne roszczenia z tytułu wygaśnięcia praw obligacyjnych, takich jak najem i dzierżawa, mogą zostać rozliczone pomiędzy wywłaszczonym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a podmiotami tych praw na podstawie łączących ich umów i przepisów prawa cywilnego.

Reasumując, rozwiązania przyjęte w specustawie drogowej i specustawie kolejowej są zgodne i spójne z rozwiązaniami systemowymi przyjętymi w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ministerstwo Infrastruktury nie planuje prac legislacyjnych w zakresie rozszerzenia kręgu podmiotów, którym przysługiwałoby odszkodowanie w związku z wywłaszczeniem pod inwestycje drogowe i kolejowe. Ewentualne zmiany w przedmiotowym zakresie wymagałyby pogłębionej analizy systemowej i powinny być powiązane z analogicznymi zmianami w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Łączę wyrazy szacunku,

Dokument podpisany elektronicznie przez:

z upoważnienia Ministra Infrastruktury

Stanisław Bukowiec

Sekretarz Stanu