



Minister Infrastruktury

Znak pisma: DDP-1.054.8.2025
Warszawa, 16 lutego 2025

Szanowny Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 7473 z dnia 23 stycznia br. Poseł na Sejm RP Pani Marszałek Moniki Wielichowskiej w sprawie odszkodowań na rzecz gminy z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości mimo jej rzeczywistego wydzierżawienia na rzecz podmiotu trzeciego, przedstawiam następujące stanowisko.

Pragnę wskazać, że art. 21a i art. 21b ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), dalej *specustawy drogowej*, zostały wprowadzone w celu usprawnienia prowadzenia procesu inwestycyjnego związanego z realizacją inwestycji drogowych. Art. 21a *specustawy drogowej* reguluje kwestie wejścia na nieruchomość osoby trzeciej, nawet w przypadku gdy taka osoba nie wyraża na to zgody, w celu wykonania prac przygotowawczych wyszczególnionych w art. 21a ust. 1 ustawy.

Natomiast art. 21b *specustawy drogowej* ma na celu zabezpieczenie interesów osób trzecich, na których nieruchomościach prowadzone są prace przygotowawcze. Zgodnie z art. 21b *specustawy drogowej* „Właściwy zarządca drogi po zakończeniu prac przygotowawczych, o których mowa w art. 21a ust. 1, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje odszkodowanie, z wyłączeniem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, które zostały przejęte pod drogę na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.”. Zatem *specustawa drogowa* przyznaje odszkodowanie właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości.

Pragnę poinformować, że przyjęte w *specustawie drogowej* rozwiązania są zgodne z systemowymi regulacjami zawartymi w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), w szczególności z przepisami dotyczącymi ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 112 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* „Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.”. W myśl art. 128 ust. 1 tej ustawy „Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw.”.

Zgodnie z zasadami przyjętymi na gruncie *ustawy o gospodarce nieruchomościami* odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia, jak również w sytuacji nieprzywrócenia poprzedniego stanu nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z niej nie przysługuje dzierżawcom. Prawo do odszkodowania zostało powiązane z prawem rzeczowym do nieruchomości. Natomiast dzierżawa jest prawem obligacyjnym.

Roszczenia dotyczące praw obligacyjnych, takich jak dzierżawa, mogą być rozliczone pomiędzy właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a podmiotami tych praw na podstawie łączących ich umów i przepisów prawa cywilnego. Ministerstwo Infrastruktury obecnie nie planuje zmian w art. 21b *specustawy drogowej* mających na celu umożliwienie wypłaty odszkodowania na rzecz dzierżawców. Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że przepisy art. 21a w obecnym brzmieniu i art. 21b *specustawy drogowej* weszły w życie w 2022 r., zmienione zostały w 2023 r. i do tej pory do Ministerstwa Infrastruktury nie napływały wnioski wskazujące na potrzebę zmian tychże przepisów.

Z poważaniem

Dokument podpisany elektronicznie przez:

z upoważnienia Ministra Infrastruktury
Stanisław Bukowiec
Sekretarz Stanu