



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-74-22

Druk nr 2349
Warszawa, 15 czerwca 2022 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami oraz niektórych innych
ustaw.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Prezes Rady Ministrów.

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/



PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa /elektroniczny znacznik czasu/

DKPL.WK.0610.2.74.2022.EJ(14)

RM-0610-74-22

UD300

Pani Elżbieta WITEK

Marszałek Sejmu

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi
projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych
ustaw.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został
upoważniony Prezes Rady Ministrów.

Z poważaniem,

Mateusz Morawiecki

Prezes Rady Ministrów

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:

Wnioskodawca

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 98 w ust. 3 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, z pominięciem kwot zwiększających wysokość odszkodowania, o których mowa w art. 128 ust. 1a–1c, oraz z wyłączeniem przepisów art. 128 ust. 5–12 i art. 128a.”;

- 2) w art. 114 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Do ustalenia ceny nabycia w drodze umowy praw określonych w art. 112 ust. 3 stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–12.”;

- 3) w art. 128:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1c w brzmieniu:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawę z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, ustawę z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawę z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawę z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, ustawę z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustawę z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślan z Zatoką Gdańską, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, ustawę z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, ustawę z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych oraz ustawę z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie.

„1a. W przypadku prawa własności odszkodowanie odpowiada wartości tego prawa, powiększonej o kwotę odpowiadającą 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu.

1b. W przypadku prawa użytkowania wieczystego odszkodowanie odpowiada wartości tego prawa, powiększonej o kwotę odpowiadającą 10% wartości tego prawa. Do ustalenia odszkodowania za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się przepis ust. 1a.

1c. W przypadku prawa własności do lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odszkodowanie odpowiada wartości tych praw, powiększonej o kwotę odpowiadającą 20% wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”,

b) ust. 2–4 otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, przed ustaleniem wysokości odszkodowania kwotę odpowiadającą wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego zmniejsza się o kwotę równą wartość tych praw.

3. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, przed ustaleniem wysokości odszkodowania kwotę odpowiadającą wartości nieruchomości zmniejsza się o kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego.

4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124–126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Przepisów ust. 5–12 nie stosuje się.”,

c) dodaje się ust. 5–13 w brzmieniu:

„5. Jeżeli wysokość odszkodowania, ustalona zgodnie z ust. 1a–1c, dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, w których jest zameldowany na pobyt stały właściciel albo użytkownik wieczysty, jest niższa od 25-krotności wskaźnika

przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę, obowiązującego w dniu wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości, wysokość odszkodowania ustala się w kwocie równej 25-krotności tego wskaźnika.

6. W przypadku gdy w budynku mieszkalnym albo lokalu stanowiącym odrębny przedmiot własności są zameldowane na pobyt stały więcej niż 2 osoby, wysokość odszkodowania ustaloną zgodnie z ust. 5 powiększa się w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 5.

7. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

8. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby zameldowane:

- 1) po dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029);
- 2) po dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji dokonującej wywłaszczenia – w przypadku gdy uzyskanie decyzji dokonującej wywłaszczenia nie było poprzedzone uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

9. Przepis ust. 8 stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, z wyłączeniem osób, które urodziły się albo nabyły w drodze dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości po dniu wystąpienia zdarzeń, o których mowa w ust. 8.

10. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Podstawą ustalenia okoliczności, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest oświadczenie składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności

karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

11. Wysokość odszkodowania ustalona zgodnie z przepisami ust. 5 i 6 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 5.

12. Przepisy ust. 5–11 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

13. Przepisów ust. 1a–1c i ust. 5–12 nie stosuje się do nabywania na cel publiczny, w tym w drodze wywłaszczenia, nieruchomości Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.”;

4) po art. 128 dodaje się art. 128a w brzmieniu:

„Art. 128a. 1. Właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub osoba, której przysługiwało do wywłaszczonej nieruchomości inne prawo rzeczowe, może dochodzić przed sądem powszechnym odszkodowania za straty, o których mowa w art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, powstałe na skutek wywłaszczenia nieruchomości.

2. Roszczenie nie przysługuje w zakresie straty polegającej na pozbawieniu prawa do nieruchomości, wobec której organ orzekł o odszkodowaniu, na podstawie przepisów ustawy lub przepisów odrębnych.

3. Roszczenie nie przysługuje w przypadku nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości.

4. Roszczenie nie przysługuje w zakresie wyrównania różnicy między wartością nieruchomości określoną według przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny a odszkodowaniem przyznany na podstawie ustawy lub przepisów odrębnych.

5. Jeżeli decyzja, na podstawie której nastąpiło wywłaszczenie nieruchomości, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, podmiot, który wypłacił odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, jest uprawniony do dochodzenia przed sądem powszechnym jego zwrotu od osoby, której wypłacono to odszkodowanie, lub jej spadkobiercy w zakresie, w jakim uchylenie lub stwierdzenie nieważności decyzji spowodowało naprawienie szkody. Do zwrotu tego odszkodowania stosuje się przepisy o zwrocie świadczenia nienależnego.”;

5) w art. 132:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zapłata odszkodowania ustalonego w decyzji następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu, z zastrzeżeniem ust. 1a i 1b.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązane do zapłaty odszkodowania. Waloryzacji odszkodowania ustalonego na podstawie art. 128 ust. 5–12 dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w art. 5 ust. 4.”;

6) w art. 134:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a–2c w brzmieniu:

„2a. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny.

2b. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości obowiązującego przed ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenie dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości następuje zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2c. W przypadku braku możliwości ustalenia przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż cel publiczny zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albo w przypadku gdy od dnia ustalenia przeznaczenia nieruchomości upłynęło 20 lat przy określaniu wartości nieruchomości dla celów odszkodowania przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości wynikające z faktycznego sposobu jej użytkowania.”,

b) uchyla się ust. 3 i 4;

7) w art. 135 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepis art. 134 ust. 2–2c.”;

8) w art. 140:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Waloryzacji odszkodowania ustalonego na podstawie art. 128 ust. 5–12 dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w art. 5 ust. 4.”,

b) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Do kwot zwiększających wysokość odszkodowania, ustalonych na podstawie art. 128 ust. 1a–1c, oraz do odszkodowania ustalonego na podstawie art. 128 ust. 5–12 przepisów ust. 2 i 5 nie stosuje się.”;

9) po art. 140 dodaje się art. 140a w brzmieniu:

„Art. 140a. Podmiot, który wypłacił odszkodowanie, o którym mowa w art. 128a, jest uprawniony do dochodzenia przed sądem powszechnym jego zwrotu od poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy w zakresie, w jakim zwrot nieruchomości spowodował naprawienie szkody. Do zwrotu tego odszkodowania stosuje się przepisy o zwrocie świadczenia nienależnego.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043) w art. 3 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) nabycie nieodpłatnej renty, o której mowa w art. 29b ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...).”.

Art. 3. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.²⁾) w art. 21 w ust. 1 po pkt 29a dodaje się pkt 29aa–29ac w brzmieniu:

„29aa) przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego na podstawie:

- a) decyzji lub umowy, o których mowa w art. 24 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836 oraz z 2022 r. poz. ...),
- b) decyzji lub umowy, o których mowa w art. 22 ust. 7 i 7b ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i ...), lub
- c) decyzji lub umowy, o których mowa w art. 30 ust. 4 i 4b ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483 i ...);

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1163, 1243, 1551, 1574, 1834, 1981, 2071, 2105, 2133, 2232, 2269, 2270, 2328, 2376, 2427, 2430 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 24, 64, 138, 501, 558, 583, 646, 655, 830, 872 i 1079.

29ab) przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...) oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub sprzedaży nieruchomości na szczególnych zasadach, określonych w art. 29a ust. 1 tej ustawy; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w zdaniu pierwszym, nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości;

29ac) przychody z tytułu renty, o której mowa w art. 29b ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w tym przepisie, nabył jej własność w okresie 2 lat przed zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości ceny zbycia nieruchomości;”.

Art. 4. W ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1993, 2105 i 2427) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Zwolnienia od podatku dochodowego, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 28a, 29, 29aa, 29ab, 29b, 43, 46, 46c, 47a, 71a, 102a, 111, 114, 121, 121a, 122, 125, 125a, 129, 131a, 136, 137 i 155 ustawy o podatku dochodowym, stosuje się odpowiednio do podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 oraz z 2022 r. poz. 727) w art. 9y:

1) ust. 3a i 3b otrzymują brzmienie:

„3a. W przypadku, o którym mowa w art. 9s ust. 3a, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości wygaśniętych ograniczonych praw rzeczowych.

3b. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 3e, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c oraz ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

2) uchyla się ust. 3f.

Art. 6. W ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176) w art. 18:

1) ust. 1a i 1b otrzymują brzmienie:

„1a. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

1b. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 1e, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

2) uchyla się ust. 1f.

Art. 7. W ustawie z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2008) w art. 24e:

1) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 24a ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości wygaśniętych ograniczonych praw rzeczowych.

5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

2) uchyla się ust. 9.

Art. 8. W ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079) w art. 23:

1) w ust. 1 skreśla się zdanie drugie i trzecie;

2) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 6, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

- 3) uchyla się ust. 7.

Art. 9. W ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 23:

- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 20 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”,

- b) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”,

- c) uchyla się ust. 9;

- 2) w art. 24 po ust. 2 dodaje się ust. 2a–2e w brzmieniu:

„2a. Od dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu do dnia wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w ust. 2, inwestor, a w przypadku, o którym mowa w ust. 1a – podmiot, na którego rzecz nastąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, może uzgodnić wysokość odszkodowania lub jego części z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości.

2b. Uzgodnienia wysokości odszkodowania lub jego części dokonuje się w umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2c. Inwestor niezwłocznie przekazuje wojewodzie kopię umowy, o której mowa w ust. 2b.

2d. Umowa, o której mowa w ust. 2b, zastępuje decyzję, o której mowa w ust. 2, jeżeli w treści tej umowy wskazano, że obejmuje ona całość odszkodowania.

2e. Jeżeli w treści umowy, o której mowa w ust. 2b, wskazano, że obejmuje ona część odszkodowania, pozostałą jego część ustala wojewoda w decyzji, o której mowa w ust. 2.”.

Art. 10. W ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812) w art. 21:

1) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 7, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c

i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

- 2) uchyla się ust. 8.

Art. 11. W ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484) w art. 27:

- 1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

- 2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 9, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 21:

- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 19 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę

równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”,

b) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”,

c) uchyla się ust. 9;

2) w art. 22 po ust. 7 dodaje się ust. 7a–7e w brzmieniu:

„7a. Od dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej do dnia wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w ust. 7, inwestor, a w przypadku, o którym mowa w ust. 4 – podmiot, na którego rzecz nastąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, może uzgodnić wysokość odszkodowania lub jego części z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości.

7b. Uzgodnienia wysokości odszkodowania lub jego części dokonuje się w umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7c. Inwestor niezwłocznie przekazuje wojewodzie kopię umowy, o której mowa w ust. 7b.

7d. Umowa, o której mowa w ust. 7b, zastępuje decyzję, o której mowa w ust. 7, jeżeli w treści tej umowy wskazano, że obejmuje ona całość odszkodowania.

7e. Jeżeli w treści umowy, o której mowa w ust. 7b, wskazano, że obejmuje ona część odszkodowania, pozostałą jego część ustala wojewoda w decyzji, o której mowa w ust. 7.”.

Art. 13. W ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644) w art. 22:

- 1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 19 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

- 2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

- 3) uchyla się ust. 9.

Art. 14. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1079) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 29 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie na warunkach określonych w art. 29a i art. 29b;”;

- 2) po art. 29 dodaje się art. 29a i art. 29b w brzmieniu:

„Art. 29a. 1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują uprawnienie Spółki Celowej do:

- 1) nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2–13 lub na zasadach określonych w ust. 14 i 15, albo
- 2) nabywania nieruchomości za cenę określoną zgodnie z ust. 2 i ustanowienia renty z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29b

– uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji Przedsięwzięć.

2. Podstawę ustalenia ceny nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem ust. 12.

3. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę ustaloną zgodnie z ust. 2, powiększoną o kwotę odpowiadającą:

- 1) 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu – w przypadku prawa własności;
- 2) 10% wartości prawa użytkowania wieczystego – w przypadku tego prawa; do ustalenia ceny za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się przepis pkt 1;
- 3) 20% wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w przypadku prawa własności do lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

5. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo lokalem, stanowiącym odrębny przedmiot własności, w których jest zameldowany na pobyt stały właściciel albo użytkownik wieczysty, za cenę stanowiącą 25-krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień dokonania transakcji.

6. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za łączną wysokość ceny ustalonej zgodnie z ust. 5 powiększoną w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 5, w przypadku gdy w budynku mieszkalnym albo w lokalu, stanowiącym odrębny przedmiot własności, są zameldowane na pobyt stały więcej niż 2 osoby.

7. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez jeden rok poprzedzający bezpośrednio dzień dokonania transakcji.

8. Przepis ust. 7 stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, z wyłączeniem osób, które urodziły się albo nabyły w drodze

dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w okresie jednego roku poprzedzającego bezpośrednio dzień dokonania transakcji.

9. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Podstawą ustalenia okoliczności, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest oświadczenie składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

10. Cena ustalona zgodnie z przepisami ust. 5 i 6 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 5.

11. Przepisy ust. 2 i ust. 4–10 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

12. Spółka Celowa może nabywać nieruchomości do realizacji danego Przedsięwzięcia za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150% średniej ceny metra kwadratowego uzgodnionej dla tego Przedsięwzięcia między Pełnomocnikiem a Spółką Celową.

13. Dokonując wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy zastosowaniu podejścia porównawczego, nie uwzględnia transakcji zawartych z zastosowaniem przepisów ust. 3–12 i 14.

14. Nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę przewyższającą cenę ustaloną na podstawie ust. 3–12 może nastąpić w wyjątkowych przypadkach, wynikających ze szczególnego znaczenia nabycia danej nieruchomości dla procesu inwestycyjnego, i wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej.

15. W przypadku gdy cena nieruchomości ustalona zgodnie z ust. 3–12 przekracza wartość nieruchomości określoną zgodnie z ust. 2 o więcej niż 1 milion złotych, nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za tę cenę wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej.

16. W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru wskazanego w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1:

- 1) termin wydania nieruchomości określa się – na wniosek zbywcy – na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
- 2) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania zbywca jest uprawniony do korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
- 3) na żądanie Spółki Celowej w umowie zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości Spółce Celowej w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;
- 4) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

Art. 29b. 1. Spółka Celowa może zawrzeć z osobą zbywającą nieruchomość umowę nieodpłatnej renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez tę osobę, jeżeli nie narusza to zasad prawidłowej gospodarki w zarządzaniu mieniem państwowym, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 oraz z 2022 r. poz. 807 i 872).

2. Warunkiem ustanowienia renty jest nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości po cenie równej wartości tej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

3. Renta może być ustanowiona dla osoby, która:

- 1) w dniu 30 czerwca 2021 r. była właścicielem nieruchomości na obszarze, na którym będą miały zastosowanie szczególne zasady nabywania nieruchomości;
- 2) przed zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej podlegała ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu jako rolnik zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników przez okres co najmniej 3 lat oraz
- 3) zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej.

4. Warunek zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez osobę zbywającą nieruchomość uznaje się za spełniony, jeżeli po zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki

Celowej osoba ta nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

5. Wysokość renty dla:

- 1) osoby, która nie osiągnęła wieku 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną – jest ustalana w wysokości najniższej emerytury, o której mowa w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504);
- 2) osoby, która osiągnęła wiek 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną – jest ustalana w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207).

6. Osoba, na rzecz której została ustanowiona renta, może na wniosek kontynuować podleganie ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2022 r. poz. 933 i 1155). Przepisu art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników nie stosuje się.

7. Renta wygasa z dniem, w którym osoba, na rzecz której została ustanowiona renta, stanie się ponownie właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. Spółka Celowa wypowiada umowę renty niezwłocznie ze skutkiem od dnia wygaśnięcia renty.

8. W przypadku gdy osoba, na rzecz której została ustanowiona renta, nabędzie w drodze dziedziczenia, zapisu, zapisu windykacyjnego albo zasiedzenia własność albo udział w prawie własności gospodarstwa rolnego, w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, renta ulega zawieszeniu. Zawieszenie renty nie może trwać dłużej niż przez okres jednego roku od dnia nabycia gospodarstwa rolnego. Jeżeli po upływie tego terminu osoba, której renta jest zawieszona, nadal będzie właścicielem albo współwłaścicielem tego gospodarstwa rolnego, renta wygasa, a Spółka Celowa wypowiada umowę renty ze skutkiem od dnia wygaśnięcia renty.

9. Wysokość renty zmniejsza się o wartość emerytury lub renty przysługujących na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, przepisów o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych lub przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji

Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Straży Marszałkowskiej, Służby Ochrony Państwa, Państwowej Straży Pożarnej, Służby Celno-Skarbowej i Służby Więziennej oraz ich rodzin.”;

- 3) w art. 33 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przepisy art. 29 ust. 2–6, art. 29a, art. 29b i art. 30 stosuje się odpowiednio.”;

- 4) w art. 46 w ust. 2 uchyla się pkt 4;

- 5) w art. 58 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości wywłaszczonych praw, z zastrzeżeniem art. 128 ust. 1a–13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”;

- 6) w art. 61 uchyla się ust. 2 i 4–6;

- 7) w art. 63:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie określone przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.”;

- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w art. 65, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

- 8) uchyla się art. 64.

Art. 15. W ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”,

b) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”,

c) uchyla się ust. 9;

2) w art. 30 po ust. 4 dodaje się ust. 4a–4e w brzmieniu:

„4a. Od dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym do dnia wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w ust. 4, inwestor, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2 – podmiot, na którego rzecz nastąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, może uzgodnić wysokość odszkodowania lub jego części z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości.

4b. Uzgodnienia wysokości odszkodowania lub jego części dokonuje się w umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4c. Inwestor niezwłocznie przekazuje wojewodzie kopię umowy, o której mowa w ust. 4b.

4d. Umowa, o której mowa w ust. 4b, zastępuje decyzję, o której mowa w ust. 4, jeżeli w treści tej umowy wskazano, że obejmuje ona całość odszkodowania.

4e. Jeżeli w treści umowy, o której mowa w ust. 4b, wskazano, że obejmuje ona część odszkodowania, pozostałą jego część ustala wojewoda w decyzji, o której mowa w ust. 4.”.

Art. 16. W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. z 2021 r. poz. 1280) w art. 23:

1) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku, o którym mowa w art. 18 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.

2. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustalona przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 5, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Roszczenia osób uprawnionych z tytułu ograniczonych praw rzeczowych zaspokajają się według pierwszeństwa tych praw ustalonego zgodnie z odrębnymi przepisami.”;

2) uchyla się ust. 6.

Art. 17. W ustawie z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1853 i 2368) w art. 27:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 25 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.”;

2) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w ust. 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

3) uchyla się ust. 9.

Art. 18. W ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. poz. 1551) w art. 41 ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 37 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zmniejsza się o kwotę równą wartości odszkodowania ustalonego z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych.

5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, ustaloną przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1a–1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z tym że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej przed uwzględnieniem art. 128 ust. 1c i ust. 5–11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Roszczenia osób uprawnionych z tytułu

ograniczonych praw rzeczowych zaspokaja się według pierwszeństwa tych praw ustalonego zgodnie z odrębnymi przepisami.”.

Art. 19. 1. Do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, w tym nabycie nieruchomości z mocy prawa, stosuje się przepisy dotychczasowe, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) została wydana przez organ I instancji decyzja:
 - a) o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
 - b) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej – na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 oraz z 2022 r. poz. 727),
 - c) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176),
 - d) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia Euro 2012 – na podstawie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2008),
 - e) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego – na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079),
 - f) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu – na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836),
 - g) o pozwoleniu na realizację inwestycji – na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812),
 - h) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej – na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484),

- i) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej – na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273),
 - j) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej – na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644),
 - k) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego – na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1079),
 - l) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym – na podstawie ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483),
 - m) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku – na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. z 2021 r. poz. 1280),
 - n) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy portu zewnętrznego – na podstawie ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1853 i 2368),
 - o) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie – na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. poz. 1551),
 - p) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia – na podstawie ustawy z dnia 2 grudnia 2021 r. o wsparciu przygotowania III Igrzysk Europejskich w 2023 roku (Dz. U. poz. 2389 oraz z 2022 r. poz. 616)
- a wywłaszczenie nieruchomości, w tym nabycie nieruchomości z mocy prawa, następuje na cel określony w tej decyzji;

- 2) wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, a wywłaszczenie następuje na cel określony w tym planie;
- 3) decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne – w przypadku odszkodowania ustalanego na podstawie art. 98 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1;
- 4) nastąpiło faktyczne pozbawienie własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

2. Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy została wydana decyzja:

- 1) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu – na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,
- 2) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej – na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- 3) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym – na podstawie ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym

– do ustalenia wysokości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości ustanowionego tą decyzją stosuje się przepisy odpowiednio art. 24 ustawy zmienianej w art. 9, art. 22 ustawy zmienianej w art. 12 lub art. 30 ustawy zmienianej w art. 15, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

3. W przypadku nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny w drodze umowy po przeprowadzeniu rokowań, w tym w ramach zamiany nieruchomości, do ustalenia ceny stosuje się przepisy dotychczasowe, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) została wydana przez organ I instancji decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, a nabycie następuje na cel określony w tym planie.

4. Roszczenie, o którym mowa w art. 128a ustawy zmienianej w art. 1, nie przysługuje w przypadku, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) została wydana przez organ I instancji decyzja:
 - a) o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej – na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
 - c) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
 - d) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia Euro 2012 – na podstawie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012,
 - e) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego – na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
 - f) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu – na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,
 - g) o pozwoleniu na realizację inwestycji – na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych,
 - h) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej – na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
 - i) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej – na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
 - j) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej – na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską,

- k) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego – na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
 - l) o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym – na podstawie ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym,
 - m) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku – na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku,
 - n) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy portu zewnętrznego – na podstawie ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych,
 - o) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie – na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie,
 - p) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia – na podstawie ustawy z dnia 2 grudnia 2021 r. o wsparciu przygotowania III Igrzysk Europejskich w 2023 roku – a strata objęta roszczeniem wynika z wywłaszczenia nieruchomości, w tym nabycia nieruchomości z mocy prawa, następującego na cel określony w tej decyzji;
- 2) wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, a strata objęta roszczeniem wynika z wywłaszczenia następującego na cel określony w tym planie;
- 3) nastąpiło faktyczne pozbawienie własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

Art. 20. Od dnia następującego po dniu ogłoszenia ustawy do dnia upływu 3 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy art. 10 ustawy zmienianej w art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Zwolnienia od podatku dochodowego, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 28a, 29, 29ab, 29b, 43, 46, 46c, 47a, 71a, 102a, 111, 114, 121, 121a, 122, 125, 125a,

129, 131a, 136, 137 i 155 ustawy o podatku dochodowym, stosuje się odpowiednio do podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.”.

Art. 21. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 2, art. 3 w zakresie dodawanych w art. 21 w ust. 1 pkt 29ab i 29ac, art. 14 pkt 1 i 2 i art. 20, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Zmiany zaproponowane w projekcie ustawy zakładają zreformowanie obszaru regulacji dotyczących odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości w celu zapewnienia zgodności – w wyższym niż obecnie stopniu – z konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania, określoną w przepisie art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Zakres przedmiotowy opracowywanych zmian obejmuje wszystkie przypadki wywłaszczenia nieruchomości na cel publiczny – bez znaczenia pozostaje przy tym, czy następują one w oparciu o ogólne podstawy prawne, czy też na podstawie tzw. specustaw inwestycyjnych.

1. Obowiązujący stan prawny

Zasadnicze regulacje prawne dotyczące odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości są zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „*ugn*”). Regulacje te są ponadto stosowane – przez odpowiednie odesłania – w przypadku dokonywania wywłaszczenia na podstawie specustaw inwestycyjnych.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 *ugn* wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą sądów administracyjnych:

- „*Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość ustala się wg wartości nieruchomości, a nie szkody, jaką poniesie skarżący wskutek wywłaszczenia.*” (I SA/Wa 263/07 - wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 lipca 2007 r.),
- „*Utrata dochodów z nieruchomości i spodziewanych zysków nie są objęte dyspozycją art. 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym ewentualna szkoda nie mogła być objęta ani operatem szacunkowym, ani decyzją o wywłaszczeniu. W związku z powyższym należy przyjąć, że wartość wywłaszczonej nieruchomości ustalana na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu jest jedyną formą wyrównania strat w majątku wywłaszczonego.*” (I OSK 860/08 – wyrok NSA z dnia 4 czerwca 2009 r.),
- „*Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość, przyznawane stosownie do art. 128 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w trybie postępowania administracyjnego, stanowi w istocie ekwiwalent wynagrodzenia za pozbawienie w sposób władczy, właściwy dla stosunków administracyjnoprawnych, własności nieruchomości (użytkowania wieczystego lub innego ograniczonego prawa*

rzeczowego). Ten ekwiwalent nie stanowi wyrównania szkody za działanie bezprawne, ale wyrównanie uszczerbku majątkowego związanego z mającym podstawy prawne działaniem administracji publicznej. Odszkodowanie za wywłaszczenie pełni funkcje analogiczne do ceny nabycia nieruchomości, ustalonej w formie konsensu w wypadku powodzenia rokowań opartych na podstawie art. 114 wskazanej ustawy.” (II SA/Gd 612/19 – wyrok WSA w Gdańsku z dnia 4 marca 2020 r.).

Kluczową regulacją dotyczącą ustalenia wysokości odszkodowania jest przepis art. 134 *ugn*, definiujący sposób określania wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie. Zgodnie z art. 134 ust. 1 i 2 podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi co do zasady wartość rynkowa nieruchomości, zaś przy jej określaniu uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Przepisy ust. 3 i 4 ustanawiają tzw. zasadę korzyści, zgodnie z którą w procesie określania odszkodowania wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości – jeżeli jednak przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Obowiązujące regulacje prawne dotyczące odszkodowania za wywłaszczenie podlegają negatywnej ocenie doktrynalnej, wskazuje się m.in., że błędne jest założenie o stworzeniu w wyniku przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny jakiegokolwiek korzyści inwestycyjnej dla jej właściciela. Skutkiem takiego przeznaczenia jest w to miejsce po pierwsze zamrożenie inwestycyjne nieruchomości (z możliwością skorzystania z określonych roszczeń, wynikających m.in. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), po drugie zaś skutek w postaci wywłaszczenia nieruchomości przez określony podmiot publicznoprawny. W praktyce obrotu prawnego niejednoznaczny charakter przepisów dotyczących zasady korzyści (również w zakresie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555)) prowadzi do nieuzasadnionego różnicowania sytuacji prawnej adresatów norm ustawowych, przez przyznawanie istotnie różniących się co do wysokości odszkodowań w porównywalnych stanach faktycznych (więcej w zakresie prawnej oceny zasady korzyści – M. Wolanin, M.

Gdesz – Zasada korzyści w wycenie nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne, Nieruchomości Nr 2/2022, Wyd. CH Beck).

2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami

2.1. Zniesienie tzw. zasady korzyści

Projektowana ustawa usuwa zasadę korzyści, uchylając ust. 3 i 4 w art. 134 *ugn* oraz wprowadzając w tym artykule dodatkowe ust. 2a–2c. W projektowanym ust. 2a wskazuje się, że przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny. Oznacza to, że zasadą w przypadku szacowania wartości nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia jest pominięcie celu, dla którego wywłaszczenie następuje. Wprowadzany ust. 2b precyzuje, że wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości obowiązującego przed ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenie dotychczasowego przeznaczenia następuje zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ust. 2c jednoznacznie wskazuje, że w przypadku braku możliwości ustalenia przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż cel publiczny albo w przypadku gdy od dnia ustalenia przeznaczenia nieruchomości upłynęło 20 lat, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów odszkodowania przyjmuje się przeznaczenie wynikające z faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, a zatem oparte o faktycznie istniejący stan nieruchomości. Wskazać należy, że na gruncie przepisów *ugn* obowiązuje już zasada tzw. „dawności” przy zwrotach wywłaszczonych nieruchomości. Zwrotowi mogą podlegać obecnie tylko te nieruchomości, które stały się zbędne na cel wywłaszczenia, pod warunkiem że wywłaszczenie nastąpiło nie dawniej niż 20 lat temu (art. 136 ust. 7 *ugn*). Z tego względu zasadne jest, aby w przepisach określających zasady wyceny nieruchomości na potrzeby odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości, zgodnie z przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, poszukiwanie „niepublicznego” przeznaczenia również podlegało ustawowemu ograniczeniu w czasie. Cezurę czasową skorelowano zatem z powyższą zasadą tzw. „dawności” obowiązującą na gruncie przepisów o zwrotach wywłaszczonych nieruchomości. Ponadto uwzględnianie aktów planistycznych starszych niż 20-letnie wiązać się może z praktycznymi problemami pracy rzeczoznawcy majątkowego, uznano w związku z tym, że celowe jest wprowadzenie cezury czasowej w tym zakresie.

2.2. Nowe zasady zwiększania wysokości odszkodowania

Projekt wprowadza jednocześnie nowe zasady ustalania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, w zakresie wykraczającym poza wartość określaną z pominięciem przeznaczenia nieruchomości zgodnego z celem wywłaszczenia. Zasady te ujęto w art. 128 *ugn* w zakresie dodawanych ust. 1a–1c oraz ust. 5–13.

Proponowaną zasadą jest ustalenie wysokości odszkodowania jako wartości nieruchomości, powiększonej o kwotę odpowiadającą 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu albo 20% wartości lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego proponowana zasada przewiduje ustalenie odszkodowania odpowiadającego wartości tego prawa, powiększonego o 10%, zaś do ustalenia odszkodowania za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się regulacje dotyczące własności, opisane powyżej. Podkreślenia wymaga, że w przypadku bonusu w wysokości 20% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu, przez nieruchomość należy rozumieć nieruchomość wraz z jej częściami składowymi (np. jeżeli nieruchomość jest zabudowana, odszkodowanie powiększa się dodatkowo o 20% różnicy między wartością nieruchomości – gruntu wraz z tymi zabudowaniami – i wartością samego gruntu).

Proponowane podwyższenie wysokości odszkodowania o procentowo określoną część wartości nieruchomości stanowi zryczałtowaną formę rekompensaty pieniężnej związanej z przymusowym nabyciem nieruchomości przez podmiot publiczny. Brak takiej formy rekompensaty w obecnym stanie prawnym powoduje konieczność ponoszenia przez właścicieli szeregu kosztów nieobjętych wywłaszczeniem, związanych m.in. z nabyciem nowej nieruchomości i przeprowadzką. Koszty te są wyższe w przypadku nieruchomości zagospodarowanych na różne cele, w związku z tym proponuje się w tym zakresie odpowiednie podwyższenie bonusu pieniężnego – do 20%. Dotyczy to lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności oraz wartości części składowych gruntu.

Dodatkowo w związku z występowaniem przypadków wywłaszczenia nieruchomości zamieszkałych w bardzo złym stanie technicznym, przekładającym się na ich wyjątkowo niską wartość, proponuje się umieszczenie w ustawie dodatkowego mechanizmu zabezpieczającego możliwość odtworzenia warunków mieszkaniowych po wywłaszczeniu. W ramach ww. mechanizmu, zawartego w art. 128 ust. 5–13 *ugn*, przewidziano minimalną wysokość odszkodowania w przypadku nieruchomości zamieszkałej (w tym lokalu,

stanowiącego odrębny przedmiot własności), niezależnie od wartości rynkowej tej nieruchomości. Wysokość dopłaty określa się w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez wojewodę, obowiązujący w dniu wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości (na podstawie przepisu art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.)).

Proponuje się określenie w takich przypadkach wysokości odszkodowania jako krotność ww. wskaźnika. W przypadku zamieszkania nieruchomości przez nie więcej niż 2 osoby, krotność ta wyniesie 25, następnie przepis przewiduje proporcjonalne zwiększenie odszkodowania w przypadku kolejnych zamieszkałych osób, aż do 60-krotności wskaźnika. Wskazanie jako bazowej wysokości odszkodowania 25-krotności wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych odnosi się do minimalnego standardu mieszkaniowego, jaki można wywieść z przepisów techniczno-budowlanych, zgodnie bowiem z § 94 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.) mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m².

Możliwość zastosowania opisanego powyżej mechanizmu ustalenia minimalnej wysokości odszkodowania jest ograniczona do przypadków, w których właściciel albo użytkownik wieczysty – oraz każda kolejna osoba uwzględniona w obliczeniu – są zameldowani na nieruchomości na pobyt stały. Osoby inne niż właściciel albo użytkownik wieczysty, w celu uwzględnienia w obliczeniu dokonywanym na mocy opisywanych przepisów, muszą stanowić osoby bliskie. Kategoria prawna osoby bliskiej jest zdefiniowana w art. 4 pkt 13 *ugn*, zgodnie z którym przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Dla uniknięcia nadużyć związanych ze stosowaniem ww. przepisu przewidziano ustalenie liczby osób zameldowanych wg stanu na dzień złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a w przypadku gdy w procesie inwestycyjnym decyzja taka nie jest wymagana albo wywłaszczenie następuje na „nieinwestycyjny” cel publiczny (np. związany z ochroną zabytków) – wg stanu z dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji dokonującej wywłaszczenia.

W projektowanych przepisach uwzględniono ochronę interesów spadkobierców właściciela nieruchomości przez skrócenie wymaganego okresu zameldowania (w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, w trakcie biegu terminu).

Regulacje związane z instytucją zameldowania na pobyt stały są zawarte w ustawie z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2022 r. poz. 1191), zgodnie z którą obywatel polski przebywający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązany wykonywać obowiązek meldunkowy określony w ustawie (art. 24 ust. 1), zaś pobytem stałym jest zamieszkanie w określonej miejscowości pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego przebywania (art. 25 ust. 1). Z uwagi na utrwaloną obecność obowiązku meldunkowego w polskim porządku prawnym uznano, że odwołanie się do tego obowiązku stanowi racjonalne kryterium różnicowania sytuacji osób, rezygnując w tym zakresie z odwoływania się do kryterium faktycznego zamieszkiwania na nieruchomości, jako niezwykle trudnego do ustalenia w postępowaniu dowodowym prowadzonym przed organem administracji publicznej. Dodatkowo wprowadzone warunki, związane z okresem zameldowania oraz uwzględnianiem wyłącznie osób bliskich, są związane z zasadą racjonalnego i rzetelnego wydatkowania środków publicznych, w czym mieści się tworzenie regulacji prawnych zapobiegających nadużyciom. Przedmiotowe kryteria spełniają konstytucyjną zasadę równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP). Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że wprowadzone przesłanki nie warunkują otrzymania odszkodowania za wywłaszczenie – są jedynie warunkiem ustalenia tego odszkodowania w szczególnym, wyjątkowym trybie. Ustawodawca ma szerokie możliwości kształtowania rozwiązań nietożsamyh dla wszystkich adresatów normy prawnej, pod warunkiem przyjęcia relewantnych kryteriów różnicujących ich sytuację. Odnośnie do zasady równości *„Raz jeszcze trzeba podkreślić, że postulat równości nie może być utożsamiany z nakazem identyczności. Celem i istotą regulacji prawnych jest wprowadzanie zróżnicowań. Dopóki te zróżnicowania prawne odpowiadają obiektywnie istniejącym różnicom między adresatami norm prawnych, problem naruszenia zasady równości nie powstaje. Rozważać jedynie należy, czy i w jakim zakresie prawo może zacierać czy ignorować owe obiektywnie istniejące różnice, a więc, czy zasada równości oznacza też nakaz odmiennego traktowania podmiotów (sytuacji) odmiennych.”* (L. Garlicki, M. Zubik [w:] M. Derlatka, K. Działocha, S. Jarosz-Żukowska, A. Łukaszcuk, P. Sarnecki, W. Sokolewicz, J. Trzeciński, M. Wiącek, K. Wojtyczek, L. Garlicki, M. Zubik, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Tom II, wyd. II, Warszawa 2016, art. 32). W ocenie

projektodawcy zastosowane kryteria różnicujące odpowiadają obiektywnie istniejącym różnicom, o których mowa w wypowiedzi doktryny przytoczonej powyżej, sprowadzają się bowiem do kryterium zachowania zgodnego z prawem (obowiązek meldunkowy) oraz niezwykle istotnego dla kształtowania sytuacji społeczno-ekonomicznej jednostek kryterium spokrewnienia.

Dodatkowo przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Określanie zwiększonego odszkodowania przy uwzględnieniu takich osób stanowiłoby nieracjonalne wydatkowanie środków publicznych w sytuacji, gdy osoby te – mimo zameldowania na wywłaszczanej nieruchomości – mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w ramach innej nieruchomości. Podstawą ustalenia tej okoliczności ma być oświadczenie składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Analogiczny środek dowodowy pozyskiwany pod rygorem odpowiedzialności karnej znajduje się przykładowo w art. 116 ust. 2a *ugn*.

Odpowiednia zmiana dostosowawcza w zakresie stosowania powyższych regulacji (bonusy procentowe oraz odszkodowanie oparte o liczbę osób zameldowanych) do nabywania umownego nieruchomości w wyniku rokowań znajduje się w dodawanym w art. 114 ust. 1a. Umowna forma nabycia nieruchomości w warunkach tego przepisu nie wyklucza bowiem przymusowego charakteru tej czynności, gdy nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny (wyrok TK w sprawie SK 39/15).

2.3. Roszczenie cywilnoprawne

Jako dodatkową podstawę dochodzenia kompensacji z tytułu wywłaszczenia wprowadza się, przewidziane w art. 128a *ugn*, nowe roszczenie właściciela, użytkownika wieczystego lub osoby, której przysługiwało inne prawo rzeczowe do nieruchomości, dotyczące dochodzenia przed sądem powszechnym odszkodowania za straty, które osoba ta poniosła w związku z wywłaszczeniem nieruchomości, w zakresie innym niż strata polegająca na pozbawieniu prawa do nieruchomości, wobec której organ orzekł o odszkodowaniu, na podstawie przepisów ustawy lub przepisów odrębnych. Roszczenie takie jest limitowane do przypadków

wywłaszczenia, z wyłączeniem umownego nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny. Uzasadnieniem dla wskazania dla ww. roszczeń trybu sądowo-cywilnego jest brak kompetencji organu administracji do rozstrzygania zagadnień związanych z poniesioną stratą w rozumieniu prawa cywilnego, jak również względy ekonomiki postępowania administracyjnego, dla którego podstawowy termin załatwienia sprawy wynosi do dwóch miesięcy. W ten sposób umożliwia się stosunkowo szybkie zakończenie procesu wywłaszczenia na poziomie administracyjnym, zaś ewentualne roszczenia dotyczące szerszego zakresu szkody są przenoszone do kompetentnego organu władzy sądowniczej. Na etapie postępowania cywilnego istnieją formuły pozwalające na konsensualne załatwienie sprawy (np. mediacja).

Przedmiotowe roszczenie ma zakres rozłączny z przedmiotem odszkodowania administracyjnoprawnego za wywłaszczenie, to bowiem pozostaje ekwiwalentem ceny (wartości) nieruchomości, zwiększonym o bonusy procentowe. Celem dodatkowego roszczenia jest możliwość dochodzenia poniesionej straty w wymiarze szerszym.

Zakres roszczenia jest limitowany do straty, którą poniosła osoba wywłaszczana. Prawo do odszkodowania na podstawie art. 128a nie obejmuje naprawienia utraconych korzyści (*lucrum cessans*). Pojęcie straty zostało użyte w rozumieniu art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Pojęcie „poniesionej szkody” („szkody rzeczywistej”, „*damnum emergens*”) ma na gruncie przepisów prawa cywilnego utrwalony orzeczniczo i doktrynalnie charakter. Jak wskazuje doktryna, „Przez pojęcie *damnum emergens* przyjęto rozumieć każde pogorszenie się sytuacji majątkowej poszkodowanego, wskutek zmniejszenia się posiadanych aktywów lub też zwiększenia jego pasywów (zob. A. Rembieliński, w: J. Winiarz, *Komentarz KC*, t. 1, 1989, s. 295). Zmniejszenie aktywów następuje przez utratę, ubytek lub zniszczenie poszczególnych elementów majątkowych, które dotąd przysługiwały poszkodowanemu. Chodzić tu może o rzeczy (SN w wyr. z 12.2.2015 r., IV CSK 235/14, *Legalis*), przyjął, że szkodę może stanowić obciążenie nieruchomości hipoteką, i to w sytuacji, gdy w stosunku do tej nieruchomości nie są prowadzone żadne czynności egzekucyjne), pieniądze, inne prawa bezwzględne, w tym prawa rzeczowe ograniczone, czy też wierzytelności. Ale także, co trzeba mocno zaakcentować, utrata ekspektatywy tych praw mieści się w pojęciu szkody, narusza i osłabia bowiem sferę interesów określonej osoby (por. uchw. SN z 8.11.2002 r., III CZP 73/02, OSN 2003, Nr 10, poz. 131 [...]) Omawiana postać szkody polega więc na tym, że pomniejszeniu

ulega strona czynna majątku. Przykładem damnum emergens będzie także utrata wartości tych praw. Podkreślenia wymaga, że omawiana postać szkody zawiera w sobie także zwiększenie się tych zobowiązań poszkodowanego, których powstanie lub powiększenie się ich rozmiaru stanowi skutek zdarzenia przypisanego osobie zobowiązanej do naprawienia szkody.” (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021).

W przepisie art. 128a przesądzono również, że roszczenie nie przysługuje w zakresie wyrównania różnicy między wartością nieruchomości określoną według przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny a odszkodowaniem przyznanym na podstawie ustawy, oraz uregulowano problematykę wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji stanowiącej podstawę wywłaszczenia i skutki tego zdarzenia dla wypłaconego odszkodowania (obowiązek zwrotu). Przesądzono również, że jeżeli decyzja, na podstawie której nastąpiło wywłaszczenie nieruchomości, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, podmiot, który wypłacił odszkodowanie, o którym mowa w art. 128a ust. 1, jest uprawniony do dochodzenia przed sądem powszechnym jego zwrotu od osoby, której wypłacono to odszkodowanie, lub jej spadkobiercy w zakresie, w jakim uchylenie lub stwierdzenie nieważności decyzji spowodowało naprawienie szkody. Zasady waloryzacji odszkodowania w tym zakresie określają przepisy odrębne.

Przepisy przejściowe ustawy przesadzają, że możliwość wystąpienia z roszczeniem związana jest z trybem określenia odszkodowania za wywłaszczenie (w tym za nabycie z mocy prawa) nieruchomości – jeżeli do określenia wysokości odszkodowania miały zastosowanie nowo wprowadzane regulacje, wówczas roszczenie cywilnoprawne przysługuje. W przypadku określenia odszkodowania na dotychczasowych zasadach, nie istnieje możliwość ubiegania się przed sądem powszechnym o kompensację straty objętej dyspozycją art. 128a *ugn*.

2.4. Pozostałe zmiany

Podkreślenia wymaga, że projektowane zmiany nie znajdują zastosowania do przypadków określania odszkodowań z tytułu wywłaszczenia nieruchomości *sensu largo*, polegającego na ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości – podstawową regulacją tego typu wywłaszczenia jest przepis art. 124 *ugn*, jednak odrębne regulacje w tym zakresie zawierają również specustawy inwestycyjne. Wyłączono również zastosowanie możliwości zwiększenia odszkodowania w przypadku wywłaszczania szeroko rozumianych nieruchomości

publicznych (stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego).

Wprowadzane zasady określania odszkodowania w zakresie bonusów do wartości nieruchomości oraz trybu ustalenia odszkodowania związanego z liczbą osób zameldowanych na nieruchomości nie znajdują również zastosowania do trybu przejęcia nieruchomości na potrzeby budowy dróg publicznych, określonego w art. 98 *ugn*. Zgodnie z tym przepisem działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Przesłanką braku stosowania korzystnych zasad odszkodowawczych w tym przypadku jest fakt przejmowania w tym trybie wyłącznie fragmentów nieruchomości, co nie prowadzi do konieczności np. zmiany miejsca zamieszkania lub prowadzenia działalności, ponadto jest to tryb uruchamiany na wniosek właściciela nieruchomości, zaś ustalenie wynagrodzenia następuje w pierwszym rzędzie w trybie konsensualnym (art. 98 ust. 3 *ugn*).

Uregulowano zagadnienia związane z waloryzacją odszkodowania, zarówno w zakresie jego wypłaty (art. 132 *ugn*), jak i w przypadku zwrotu nieruchomości (art. 140 *ugn*). W odniesieniu do całości odszkodowania określonego na podstawie art. 128 ust. 5–12 *ugn* – waloryzacji dokonuje się przy wykorzystaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Ponadto projekt przewiduje dokonanie odpowiednich zmian dostosowawczych w art. 135 *ugn* – polegających na modyfikacji odesłań do przepisów kształtujących wysokość odszkodowania.

Zmiany dostosowawcze dotyczą również przepisów art. 128 ust. 2-4 *ugn*. Wobec normatywnego rozdzielenia pojęcia wartości nieruchomości i pojęcia odszkodowania – w związku z wprowadzeniem kwot zwiększających wartość odszkodowania względem wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę jego określenia, niezbędne stało się uwzględnienie ww. rozdzielenia w szeregu przepisów *ugn*. W odniesieniu do art. 128 ust. 2 *ugn* dotyczy to

sytuacji, w której na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe – wówczas wartość tych praw uwzględnia się, odejmując ją od wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Tak ustalona wartość nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania. Przepis art. 128 ust. 3 *ugn* zawiera analogiczne zmiany dla przypadku ustanowienia na wywłaszczanej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego. Z kolei w art. 128 ust. 4 *ugn* przesądzono, że do odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie stosuje się przepisów o szczególnym sposobie ustalania odszkodowania, zawartych w art. 128 ust. 5–12 *ugn*.

2.5. Zgodność zmian dot. wywłaszczenia z Konstytucją RP i Konwencją o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności

Proponowane zmiany spełniają warunki konstytucyjne w zakresie kształtowania systemu odszkodowawczego za wywłaszczenie. System ten kształtowany jest obecnie przede wszystkim przez przepisy:

- art. 32 Konstytucji, ustanawiającego zasadę równości wobec prawa (*Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.*),
- art. 21 Konstytucji, ustanawiającego ramy wywłaszczenia (*Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.*).

Projektowane rozwiązania zapewniają prawidłowe i pełne wykonanie dyrektywy określonej w art. 32 Konstytucji RP, przez powiązanie wysokości odszkodowania z wartością nieruchomości, tj. z faktycznym stanem własnościowym osoby wywłaszczanej. Regulacje zwiększające wartość odszkodowania ponad wartość nieruchomości w sposób proporcjonalny (procentowy) bądź związany ze szczególną sytuacją osoby wywłaszczanej (mechanizm zapewnienia minimalnej wysokości odszkodowania dla odtworzenia sytuacji życiowej) mieści się również w kategorii konstytucyjnej słusznego odszkodowania, rozumianej jako konieczność zapewnienia ekwiwalentności wysokości odszkodowania wobec odbieranego

mienia.¹⁾ Jak wskazuje B. Banaszak w odniesieniu do pojęcia „słuszne odszkodowanie”: *„Znaczenie tego pojęcia ugruntowało się pod rządami poprzedniej Konstytucji i nie ma powodów do dokonania zmian w jego rozumieniu. Trybunał Konstytucyjny uznał, że odszkodowanie słuszne musi być ekwiwalentne do wartości dobra wywłaszczonego, co oznacza, że powinno dawać właścicielowi możliwość odtworzenia rzeczy, którą utracił. Odszkodowanie to nie może być uszczuplone przez odliczenie sum niepozostających w związku z dobrem wywłaszczonym (uchw. z 29.3.1993 r., W 13/92, OTK 1993, Nr 1, poz. 17, s. 166–167) lub poprzez wypłacanie odszkodowania na raty, co na skutek działania inflacji powoduje jego realne obniżenie (orz. z 19.6.1990 r., K 2/90, OTK 1990, Nr 1, poz. 3, s. 29–30). Ponadto TK stwierdził, że „prawo do odszkodowania jest bez wątpienia samodzielnym prawem podmiotowym o normatywnej postaci roszczenia, stanowiącym inne prawo majątkowe w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji, i jako takie podlega odrębnej ochronie na podstawie art. 64 ust. 2 Konstytucji. Jednocześnie roszczenie odszkodowawcze jest emanacją kompensacyjnej ochrony majątkowego prawa podmiotowego, która wchodzi w grę wówczas, gdy ochrona restytucyjna tego prawa nie jest możliwa (...).[...]”.*²⁾

Projektowane zmiany w sposób pełny realizują tezy postawione przez Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu K 2/90, które zapadło wprawdzie w porządku konstytucyjnym sprzed 1997 r., lecz zachowuje aktualny charakter: *„Zajmując stanowisko, że odszkodowanie stanowić powinno ekwiwalent wartości wywłaszczonej nieruchomości, czyli powinno być równoważne gospodarczo wartości wywłaszczonej nieruchomości, Trybunał Konstytucyjny uwzględnił to, że w warunkach państwa gwarantującego swobodę działalności gospodarczej, a więc przyjmującego gospodarkę rynkową, pojęcie słusznego odszkodowania sprowadza się przede wszystkim do kategorii ekonomicznych. W warunkach natomiast demokratycznego państwa prawnego ujmowanie słusznego odszkodowania w kategoriach prawnych sprowadza się do zasady ekwiwalentności, tzn. w przypadku wywłaszczenia – do stworzenia wywłaszczonemu właścicielowi możliwości odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo.”*³⁾

Kolejnym orzeczeniem TK wskazującym na kierunek interpretacji pojęcia „słuszne odszkodowanie” jest wyrok w sprawie SK 11/02 z dnia 20 lipca 2004 r., w którym Trybunał

¹⁾ „Funkcja gwarancji wartości i jej subsydiarny charakter determinują wartość odszkodowania, która powinna stanowić ekwiwalent dobra wywłaszczonego.” – M. Saffjan, L. Bosek (red.), Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86, Warszawa 2016.

²⁾ B. Banaszak, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2012.

³⁾ Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 1990 r. w sprawie K 2/90, OTK 1990, poz. 3, Legalis.

wskazał, że „Konstytucja RP nie precyzuje pojęcia „słuszne odszkodowanie”. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Trybunału Konstytucyjnego „słuszne odszkodowanie” to odszkodowanie związane z wartością wywłaszczonej nieruchomości. Znamienne jest, że prawodawca konstytucyjny nie posłużył się określeniem „pełne odszkodowanie”, lecz zastosował termin „słuszne”, który ma bardziej elastyczny charakter. Należy zatem przyjąć, że mogą istnieć szczególne sytuacje, gdy inna ważna wartość konstytucyjna pozwoli uznać za „słuszne” również odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne. Niedopuszczalne jest natomiast ograniczanie wymiaru odszkodowania w sposób arbitralny. (...) Ze względu na wartości znajdujące wyraz w Konstytucji dla ustalenia znaczenia tego pojęcia należy uwzględnić również kontekst następstw ustalenia odszkodowania dla budżetu państwa. Wywłaszczenie następuje wszakże na cele publiczne, to znaczy ze względu na dobro wspólne. Racjonalność działania nie pozwala ustawodawcy na dokonywanie wywłaszczenia w taki sposób, który ze względu na deklarowane cele publiczne zagrażałby ich osiągnięciu, powodując skutki trudne do udźwignięcia przez budżet państwa. W świetle postanowień Konstytucji RP pojęcie słusznego odszkodowania odnosi się do konieczności wyważenia interesu publicznego i prywatnego, do zachowania właściwych proporcji w zakresie ograniczeń, których doznają właściciele. Z tego punktu widzenia odszkodowanie w pełni ekwiwalentne może nie odpowiadać zasadzie słuszności, natomiast odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne może być uznane za odszkodowanie słuszne.”.

Projektowane zmiany czynią również zadość standardowi ochrony prawnomiędzynarodowej, wywodzonemu z przepisu art. 1 Protokołu nr 1 do *Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności*. W orzecnictwie ETPCz podkreśla się m.in., że odebranie własności bez wypłaty odszkodowania o wysokości racjonalnie związanej z jej wartością zazwyczaj będzie stanowić nieproporcjonalną ingerencję, która nie może zostać uzasadniona na podstawie art. 1 Protokołu Nr 1 do *Konwencji*. Przepis ten nie może jednakże gwarantować prawa do pełnego odszkodowania we wszystkich okolicznościach, gdyż uprawnione przesłanki interesu publicznego mogą wymagać wypłaty odszkodowania w wysokości mniejszej niż pełna wartość rynkowa własności (wyrok ETPCz w sprawie *Wiśniewska przeciwko Polsce* z dnia 29 listopada 2011 r., sprawa 9072/02). W innym orzeczeniu Trybunał wskazał, że jedynie odszkodowanie określone w drodze postępowania zapewniającego ogólną ocenę konsekwencji wywłaszczenia, w tym przyznanie wysokości odszkodowania zgodnego z rynkową wartością odebranego mienia, mogłoby spełnić wymogi

art. 1 Protokołu Nr 1 (wyrok z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie 47166/09, Svitlana Ilchenko przeciwko Ukrainie).

3. Specustawy inwestycyjne

Opisane powyżej zmiany dotyczące ustawy o gospodarce nieruchomościami co do zasady oddziałują w sposób bezpośredni na prawne warunki dokonywania wywłaszczenia nieruchomości na podstawie tzw. specustaw inwestycyjnych. Dotyczy to w szczególności sposobu określenia odszkodowania, uwzględniającego bonusowe świadczenia, szczególnych klauzul dot. nieruchomości zamieszkałych oraz roszczenia cywilnoprawnego.

W istniejącym stanie prawnym funkcjonują następujące specustawy, których dotyczą zmiany w *ugn*:

- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012,
- ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,
- ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych,
- ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
- ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- ustawa z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską,
- ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- ustawa z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym,
- ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku,

- ustawa z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych,
- ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie.

W przedmiotowych specustawach wprowadzono dodatkowo zmiany dostosowujące do nowych zasad określania odszkodowania za wywłaszczenie – dotyczy to klauzul zawartych w ww. specustawach, limitujących wysokość odszkodowania w przypadku ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych. Celem zmian jest odniesienie przedmiotowych regulacji do tej części odszkodowania za wywłaszczenie, która odzwierciedla wartość nieruchomości, bez uwzględnienia bonusów procentowych.

Kolejną zmianą dotyczącą przekrojowo wszystkich specustaw inwestycyjnych jest usunięcie regulacji przewidujących zwiększenie wysokości odszkodowania o kwotę 10 000 zł w przypadku wywłaszczenia lokalu albo budynku mieszkalnego. Zaproponowane bonusy procentowe, wynoszące dla budynków i lokali 20% ich bazowej wartości, konsumują ww. zwiększenie kwotowe oraz w zdecydowanej większości przypadków skutkują znacznie większym odszkodowaniem.

W odniesieniu do ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, wprowadzono dwie dodatkowe zmiany wykraczające poza określony wyżej zakres. Po pierwsze, w art. 23 ust. 1 wykreślono zdanie drugie w brzmieniu „Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”. Przedmiotowa zmiana ma charakter legislacyjny (porządkujący), niemerytoryczny. Przedmiotowe odesłanie jest zbędne wobec brzmienia przepisu art. 20 ww. ustawy, który odsyła do stosowania przepisów *ugn* w zakresie szerszym, konsumującym również usuwane odesłanie. Po drugie, usunięto w art. 23 ust. 1 zdanie trzecie w brzmieniu: „W odniesieniu do lokali mieszkalnych ustalona wartość odszkodowania nie może pogorszyć warunków mieszkaniowych dotychczasowego właściciela.” – ogólna klauzula „nie pogorszenia warunków mieszkaniowych” wydaje się niezwykle trudna do stosowania w postępowaniu administracyjnym, co więcej, wprowadzane do *ugn* instytucje zwiększające lub zmieniające sposób określania odszkodowania konsumują problem zapewnienia miejsca zamieszkania dla osób wywłaszczanych.

Z analizy przepisów regulujących kwestię ustanawiania ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na rzecz podmiotów przygotowujących i realizujących inwestycje na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, zwanych dalej łącznie jako: „specustawy energetyczne”, wynika, że przewidziane w specustawach energetycznych rozwiązania, które przewidują przyznanie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w decyzji wojewody wydawanej dopiero po umieszczeniu infrastruktury na terenie tych nieruchomości i zakończeniu robót budowlanych, mogą w niektórych przypadkach prowadzić do powstania konfliktów społecznych oraz niechęci wobec przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie infrastruktury energetycznej. W związku z powyższym za zasadne uznano wyposażenie inwestora w możliwość uzgodnienia odszkodowania z zainteresowanym podmiotem już na etapie następującym po wydaniu decyzji lokalizacyjnej, co w szczególności w przypadkach związanych ze specyfiką danej nieruchomości, jej znaczeniem dla prowadzonej działalności itd., może zwiększyć poziom akceptacji wobec przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury energetycznej. W świetle powyższego w specustawach energetycznych wprowadzono jednobrzmiące zmiany, umożliwiające konsensualne uzgodnienie wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (w miejsce ustalenia tego odszkodowania w trybie administracyjnoprawnym). Zgodnie z proponowanymi przepisami, od dnia wydania decyzji lokalizacyjnej do dnia wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji odszkodowawczej, możliwe jest uzgodnienie wysokości odszkodowania z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości. Uzgodnienia tego dokonuje się w umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności – umowa ta zastępuje decyzję administracyjną ustalającą wysokość odszkodowania (w całości bądź części). Przedmiotowe rozwiązanie przewiduje możliwość dokonania uzgodnienia bez angażowania organów administracyjnych, co zmniejszy ich obciążenie w zakresie wydawania decyzji o ustaleniu odszkodowania (zgodnie z projektem dokonanie uzgodnienia obejmującego całość odszkodowania zastępuje ww. decyzje).

3.1. Zmiany w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym

Zmiany obejmujące ustawę o Centralnym Porcie Komunikacyjnym poszerzono o wprowadzenie regulacji związanych z umownym nabywaniem nieruchomości objętych prawnymi środkami rezerwacji terenu, określonymi w art. 29 i art. 33 tej ustawy, w ramach tzw. Programu Dobrowolnych Nabyć. Spółka jest uprawniona do nabywania nieruchomości w ramach prowadzonej działalności statutowej na zasadach ogólnych (rynkowych), natomiast w odniesieniu do obszaru objętego przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie art. 28, nabycie to może nastąpić na warunkach opisanych w nowelizacji ustawy. Zgodnie z proponowanymi regulacjami, w każdym przypadku podstawę ustalenia ceny nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określana zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Przewidziane w projekcie ustawy szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych, oraz uprawnienie Spółki Celowej do zapłaty osobie zbywającej nieruchomość ceny wynikającej z zastosowania mechanizmów ustalających cenę nabycia nieruchomości albo ustanowienia renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29b.

Jak już wyżej podkreślono, zgodnie z projektowanym art. 29a ust. 2 podstawę ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości w przypadku nabycia jej przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Projekt przewiduje jednak uprawnienie Spółki Celowej do nabycia nieruchomości za cenę wyższą niż określona zgodnie z ww. ust. 2. W tym zakresie sformułowano jednak przesłankę, która uzasadnia nabywanie nieruchomości – uprawnienie to przysługuje w przypadku, gdy nabycie danej nieruchomości będzie miało znaczenie dla realizacji Przedsięwzięć w rozumieniu ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Po pierwsze cena nabycia może zostać ustalona jako wartość nieruchomości powiększona o kwotę odpowiadającą 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy między wartością całej nieruchomości i wartością gruntu albo 20% wartości lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego proponowana zasada przewiduje ustalenie odszkodowania odpowiadającego wartości tego prawa, powiększonego o 10%, zaś do ustalenia odszkodowania za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się regulacje dotyczące własności, opisane powyżej.

Brak takiej formy rekompensaty powoduje konieczność ponoszenia przez właścicieli szeregu kosztów związanych m.in. z nabyciem nowej nieruchomości i przeprowadzką.

Po drugie Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

Kolejnym uprawnieniem jest możliwość nabycia nieruchomości za cenę stanowiącą odpowiednią krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień dokonania transakcji, zależnie od liczby zameldowanych na nieruchomości osób. Wskazać również należy, że przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż: osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez 1 rok poprzedzający bezpośrednio dzień dokonania transakcji, przy czym warunek zameldowania stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości. Nie podlega on natomiast zastosowaniu wobec osób, które urodziły się albo nabyły prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego w okresie, o którym mowa w projektowanym przepisie, tj. w okresie 1 roku poprzedzającego bezpośrednio dzień dokonania transakcji. Osoby inne niż właściciel albo użytkownik wieczysty, w celu uwzględnienia w obliczeniu dokonywanym na mocy opisywanych przepisów, muszą stanowić osoby bliskie. Kategoria prawna osoby bliskiej zdefiniowana jest w art. 4 pkt 13 *ugn*, zgodnie z którym przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Regulacje związane z instytucją zameldowania na pobyt stały są zawarte w ustawie z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, zgodnie z którą obywatel polski przebywający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązany wykonywać obowiązek meldunkowy określony w ustawie (art. 24 ust. 1), zaś pobytem stałym jest zamieszkanie w określonej miejscowości pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego przebywania (art. 25 ust. 1).

Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Określanie zwiększonej ceny przy uwzględnieniu takich osób stanowiłoby nieracjonalne wydatkowanie środków publicznych w sytuacji, gdy osoby te – mimo zameldowania na nieruchomości – mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w ramach innej nieruchomości. Podstawą ustalenia tej okoliczności ma być oświadczenie składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za

składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Kolejnym uprawnieniem jest przyznanie Spółce Celowej możliwości nabycia nieruchomości do realizacji danego Przedsięwzięcia za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150% średniej ceny metra kwadratowego uzgodnionej dla tego Przedsięwzięcia między Pełnomocnikiem a Spółką Celową. Będzie to zatem granica ustalona nie w oparciu o czynniki formalne, niejako „zewnętrzne”, ale racje biznesowe – uzależniając dopuszczalną cenę nabycia nieruchomości od faktycznej opłacalności danej transakcji.

Dopuszcza się, aby Spółka Celowa mogła nabyć nieruchomość za cenę przewyższającą cenę ustaloną w oparciu o ww. zasady, jednakże będzie to mogło nastąpić w wyjątkowych przypadkach, wynikających ze szczególnego znaczenia nabycia danej nieruchomości dla procesu inwestycyjnego. Co jednak należy podkreślić, dla dokonania takiej transakcji konieczna będzie zgoda w postaci uchwały wspólników. W tym miejscu przypomnieć należy, że 100% właścicielem Spółki Celowej jest Skarb Państwa. Zatem nie może być mowy o jakiegokolwiek dowolności działania Spółki w tym zakresie. To każdorazowa decyzja jej właściciela uprawnii ją do nabycia nieruchomości za podwyższoną cenę. Z oczywistych względów właściciel Spółki Celowej udzieli takiej zgody tylko w takich warunkach, gdy uzna to za uzasadnione specyficznymi okolicznościami – np. koniecznością pozyskania konkretnej nieruchomości w ściśle określonym momencie procesu inwestycyjnego.

Projekt przewiduje też dodatkową granicę niezależności działań Spółki. Jeśli bowiem w wyniku zastosowania ww. zasad ustalania ceny sprzedaży przy danej transakcji cena konkretnej transakcji miałaby być o 1 milion złotych wyższa niż wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, proponuje się wprowadzenie mechanizmu zabezpieczającego, polegającego na konieczności uzyskania zgody na taką transakcję, wydawaną również przez wspólników Spółki Celowej (w zasadzie jednego wspólnika – Skarb Państwa) w formie uchwały.

Analizując powyższe zasady nabywania nieruchomości przez Spółkę Celową, należy podkreślić, że zasadniczym celem projektowanych przepisów jest uregulowanie uprawnień Spółki Celowej w zakresie wydatkowania środków publicznych – ustanowienia granic, w jakich Spółka Celowa może wydatkować te środki na zakup nieruchomości, mieszcząc się w granicach celowości i gospodarności wydatkowania. Uznać należy, że w obszarze ochrony

finansów publicznych prawodawca dysponuje bez wątpienia swobodą mieszczącą się w ramach zasad konstytucyjnych oraz regulacji dotyczących finansów publicznych, a przyjęta forma interwencji legislacyjnej odpowiada ww. zasadom. Analizując proponowane rozwiązania, warto mieć po pierwsze na uwadze, że przedmiotowe regulacje dotyczą działań podejmowanych przed ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, zatem z formalnego punktu widzenia nie należy rozpatrywać ich jako dotyczących nabywania nieruchomości pod inwestycję celu publicznego (nie wydano jeszcze decyzji lokalizacyjnej). Do podejmowania tego typu działań Spółka Celowa jest zobowiązana już na podstawie obowiązujących obecnie przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Przepisy te jednoznacznie upoważniają Spółkę do podejmowania działań wyprzedzających, jeszcze przed wszelkimi decyzjami o skutku wywłaszczeniowym. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że przedmiotowa regulacja nie ustanawia jednak jakiegokolwiek uprawnienia osoby zbywającej nieruchomość do uzyskania określonej ceny – mamy do czynienia z transakcjami o charakterze dobrowolnym z obu stron. W związku z tym sposób sformułowania ww. przepisów nie podlega ocenie z perspektywy zasady proporcjonalności oraz równości, w odniesieniu do tych osób.

W kolejnych przepisach projektu formułuje się zasadę, zgodnie z którą, dokonując szacowania wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy zastosowaniu podejścia porównawczego nie uwzględnia transakcji zawartych z zastosowaniem przepisów ust. 3–12 i 14, tj. transakcji, w których cenę ustalono z uwzględnieniem wprowadzanych szczególnych regulacji.

W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru objętego przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym:

- 1) termin wydania nieruchomości określa się – na wniosek zbywcy – na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
- 2) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania, zbywca uprawniony jest do korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
- 3) na żądanie Spółki Celowej w umowie zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości Spółce Celowej w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do

przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;

- 4) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

W projektowanym art. 29b wprowadza się rozwiązanie mające zabezpieczyć osoby zbywające nieruchomości, które zaprzestały prowadzenia działalności rolniczej. Rozwiązanie to polega na przyznaniu takim osobom renty. Zgodnie z projektowanymi przepisami Spółka Celowa może zawrzeć z osobą zbywającą nieruchomość umowę nieodpłatnej renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez tę osobę. Przyznanie renty nie może naruszać zasad prawidłowej gospodarki w zarządzaniu mieniem państwowym, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Warunkiem ustanowienia renty jest nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości po cenie równej wartości tej nieruchomości, określonej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Renta może być ustanowiona dla osoby, która w dniu 30 czerwca 2021 r. była właścicielem nieruchomości na obszarze, na którym będą miały zastosowanie szczególne zasady nabywania nieruchomości, oraz która przed zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej podlegała ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu jako rolnik określonego w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2022 r. poz. 933, z późn. zm.) przez okres co najmniej 3 lat oraz zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej. Warunek zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez osobę zbywającą nieruchomość uznaje się za spełniony, jeżeli po zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej osoba ta nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

Wysokość renty dla osoby, która nie osiągnęła wieku 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną, stanowi równowartość najniższej emerytury, określonej w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504). Natomiast wysokość renty dla osoby, która osiągnęła wiek 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną, stanowi równowartość minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207).

Wysokość renty pomniejsza się jednak o wartość emerytury lub renty przysługujących na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, przepisów o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych lub przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Straży Marszałkowskiej, Służby Ochrony Państwa, Państwowej Straży Pożarnej, Służby Celno-Skarbowej i Służby Więziennej oraz ich rodzin.

Osoba otrzymująca rentę może kontynuować ubezpieczenie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników dotyczącymi objęcia ubezpieczeniem emerytalno-rentowym na wniosek.

Renta wygasa z dniem, w którym osoba na rzecz której została ustanowiona renta, stanie się ponownie właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. W takim przypadku Spółka Celowa niezwłocznie wypowiada umowę renty, ze skutkiem od dnia wygaśnięcia renty.

Należy zauważyć, że konstrukcja renty cywilnej stanowi jedynie swoisty „zamiennik” innych rozwiązań zmierzających do realizacji zasady sprawiedliwości społecznej zawartych w projekcie ustawy. Warunkiem jej przyznania jest przede wszystkim zbycie nieruchomości na rzecz Spółki Celowej za cenę równą wartości tej nieruchomości. Nie mogą być zatem brane pod uwagę wyżej opisane zasady ustalania. Renta niejako zastępuje wszelkiego typu wartości dodatkowe. Zatem tak jak w przypadku zasad ustalania ceny normy dotyczące przyznania renty kierowane są do Spółki – przyznając jej takie uprawnienie. Natomiast nie stanowią narzędzia kierowanego do osób zbywających nieruchomości. Spółka ma pełną dobrowolność w zakresie ustanawiania takiej renty.

Podsumowując w tym miejscu przesłanki wprowadzenia zasad nabywania nieruchomości w oparciu o wyżej omówione przepisy, należy zwrócić uwagę, że będą one służyły docelowo realizacji Inwestycji CPK. Warto zatem zwrócić uwagę na specyfikę tej inwestycji, właśnie w aspekcie nabywania nieruchomości. Wynika ona nie tyle z doniosłego znaczenia dla gospodarki kraju czy danej gałęzi transportu, co z charakteru punktowego oraz ogromnego obszaru tej inwestycji. W przeciwieństwie do inwestycji liniowych występuje tutaj bardzo wyjątkowa sytuacja, gdy działania dotyczące tylko samego lotniska będą podejmowane na bardzo rozległym obszarze (ponad 40 ha), leżącym na terenie styku trzech gmin. Co za tym

idzie, liczba osób, na których sytuację życiową (mieszkaniową i zawodową) wpłyną te działania, jest bezprecedensowa (powyżej 1100 osób). W związku z tym konieczne jest podjęcie wszelkich możliwych działań pozwalających na wcześniejsze rozpoczęcie poszukiwań nowych ośrodków życiowych przez tak dużą liczbę osób (całych rodzin). Zaproponowane rozwiązania mają zatem stworzyć mechanizm, który z jednej strony zapewni sukcesywne obejmowanie nieruchomości przez Spółkę Celową, ale co najważniejsze, zapobiegnie skokowemu wzrostowi popytu na nieruchomości (głównie rolnicze) w niedalekiej odległości od opuszczanych lokalizacji. Mają one również umożliwić uniknięcie kumulacji wszelkich innych działań związanych z przenosinami (jak chociażby obsługa prawna i logistyczna). Z tego względu pewnego rodzaju zróżnicowanie sytuacji osób zamieszkujących tereny objęte obszarem inwestycji jest podyktowane zupełnie niespotykaną skalą relokacji, przy której zastosowanie powszechnych reguł nie tyle miałoby wpływ na realizację inwestycji, co doprowadziłoby do trudnych do przewidzenia następstw w sferze bezpieczeństwa życiowego osób zamieszkujących obszar przyszłej inwestycji.

Dodatkowo w zakresie rozważania celowości sformułowania regulacji dotyczących renty, warto uwzględnić charakterystykę społeczną obszaru Inwestycji. Należy mieć na względzie, że najpowszechniejszą na tym obszarze jest działalność rolnicza. Dlatego też propozycje ustawowe mają za zadanie wesprzeć tę grupę społeczną, która będzie najbardziej dotknięta relokacją. Co warto podkreślić, w przypadku rolników zbycie nieruchomości, na której była prowadzona działalność, w większości przypadków oznacza również utratę jedyne źródła utrzymania (czasami dla całej rodziny). Z tego względu jest konieczne przygotowanie rozwiązań, które zaradziłyby tak poważnym zmianom społecznym. Projektowane rozwiązania są skierowane zatem do osób, które realnie odczuwają skutki prowadzonych działań inwestycyjnych – faktycznie prowadziły działalność rolniczą (były ubezpieczone w KRUS) przez określony czas oraz były właścicielami nieruchomości na przewidywanym obszarze inwestycji w dniu 30 czerwca 2021 r. (już po przyjęciu przez Radę Ministrów rozporządzenia w sprawie gmin, na terenie których będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego). Jednocześnie należy mieć na uwadze, że przepisy projektu – formułując możliwość przyznania renty przez Spółkę – nie wyłączają w żadnym wypadku stosowania zasad ogólnych wydatkowania środków Spółki. Każdorazowa transakcja, w której osobie zbywającej zostanie zaproponowana renta, będzie podlegać badaniu pod względem zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki

w zarządzaniu mieniem państwowym. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że przepisy projektu zawierają zasady dotyczące renty – szczegółowe warunki jej przyznania wiążące dla Spółki. Podkreślenia wymaga, że będzie miała ona charakter renty cywilnej, której źródłem będzie umowa zbycia nieruchomości, zatem będą do niej miały zastosowane również ogólne zasady prawa cywilnego. Konkretnie rozwiązania, np. moment nabycia, wysokość (uzależniona od wieku osoby uprawnionej), ew. terminy i sposób wypłaty, będą już wynikały z umowy między Spółką a zbywającym nieruchomości.

Dodatkowo w ustawie o CPK wprowadzono również zmiany wynikowe w zakresie przepisów regulujących sposób określenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości:

- w art. 46 w ust. 2 uchylono pkt 4 – usuwając z zawiadomienia o wydaniu decyzji lokalizacyjnej pouczenie o uprawnieniu do uzyskania przez właściciela nieruchomości bonusu w postaci 10 000 zł w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny – wobec usunięcia tego bonusu ze wszystkich specustaw,
- w art. 58 ust. 1 zmodyfikowano brzmienie do zmian systemowych, wprowadzając zastrzeżenia dotyczące zwiększenia wysokości odszkodowania w stosunku do wartości wywłaszczanych praw do nieruchomości,
- w art. 61 uchylono ust. 2 oraz 4–6 – kwestie zawarte w tych ustępach, dotyczące sposobu określania wartości nieruchomości, uregulowane są w sposób wyczerpujący w przepisach *ugn*, do których ustawa o CPK odsyła w tym zakresie.

3.2. Regulacje podatkowe

Projektowane przepisy przewidują możliwość zawarcia przez Spółkę Celową umowy nieodpłatnej renty z osobami, które dokonają zbycia nieruchomości po cenie odpowiadającej jej wartości określonej w operacie szacunkowym. Proponowane świadczenia ze strony Spółki Celowej są warunkowane zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej wskutek zbycia nieruchomości, co wiąże się z zaprzestaniem zarobkowania w związku z prowadzoną działalnością rolniczą. W celu wyeliminowania potencjalnych wątpliwości interpretacyjnych co do tego, jakie przepisy podatkowe będą miały zastosowanie do renty ustanawianej przez Spółkę Celową, jest zasadne wprowadzenie zmiany w ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn polegającej na wyłączeniu z opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn przychodów z nieodpłatnej renty, o której mowa w art. 29b ustawy z dnia

10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Skutkiem tej regulacji będzie, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, objęcie jej zakresem przychodów otrzymanych z tytułu renty ustanawianej w trybie omawianej ustawy.

Ponadto w uzupełnieniu zmian dokonywanych w specustawach inwestycyjnych regulujących proces inwestycyjno-budowlany inwestycji przesyłowych, naftowych oraz terminalowych dokonano zmiany dotyczącej ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, w ramach której zwolniono z tego podatku przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego na podstawie:

- decyzji lub umowy, o których mowa w art. 24 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,
- decyzji lub umowy, o których mowa w art. 22 ust. 7 i 7b ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- decyzji lub umowy, o których mowa w art. 30 ust. 4 i 4b ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.

W związku ze zmianą specustaw energetycznych i wprowadzeniem możliwości zastąpienia decyzji wojewody o przyznaniu odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości uzgodnieniem, jest konieczne jednoznaczne przesądzenie w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, że odszkodowanie ustalone w uzgodnieniu nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. W związku z tym, że odszkodowanie będzie przyznawane w uzgodnieniu, może powstać wątpliwość w zakresie tego, czy jest objęte dyspozycją art. 21 ust. 1 pkt 3 albo 29 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wprowadzana zmiana eliminuje tę wątpliwość.

Natomiast w dodawanym pkt 29ab uwzględnia się przypadek przychodów uzyskanych z tytułu odszkodowania wypłaconego zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub sprzedaży nieruchomości na szczególnych zasadach, określonych w art. 29a ust. 1 tej ustawy. Zwolnienie nie będzie

dotyczyło sytuacji, gdy zbywający nabył własność nieruchomości w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie lub w związku z realizacją prawa pierwokupu. Przepis ma na celu uzyskanie analogicznego zwolnienia podatkowego w tym zakresie, jakie przysługuje przy opodatkowaniu w stosunku do nabycia albo wywłaszczenia nieruchomości na inne cele publiczne. Ponadto – zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami – w dodawanym pkt 29ac przewiduje się przypadek przychodów z tytułu renty, o której mowa w art. 29b ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, przy czym nie będzie to dotyczyło przypadków w których właściciel nieruchomości nabył jej własność w okresie 2 lat przed zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości ceny zbycia nieruchomości.

W związku z systemowym powiązaniem zwolnień podatkowych osób fizycznych przysługujących na podstawie ww. ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ze zwolnieniami wynikającymi z ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne do projektu wprowadzono odpowiednią zmianę w tej drugiej ustawie.

4. Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe

W przepisach przejściowych uregulowano sytuacje związane z postępowaniami wywłaszczeniowymi w toku, jak również z sytuacjami faktycznego wywłaszczenia, z którym nie było związane ustalenie odszkodowania. Generalnie przyjętą zasadą jest powiązanie stosowania nowych zasad odszkodowawczych w sytuacji, gdy akt dokonujący przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny został wydany po dniu wejścia w życie ustawy. Chroni to prawa nabyte wynikające z faktu własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny w czasie obowiązywania dotychczasowych regulacji. Za zdarzenie graniczne dla stosowania nowych przepisów uznaje się albo wydanie decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, albo wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to zarówno ogólnego stanu prawnego, jak i specustaw inwestycyjnych. Analogicznie regulacje przejściowe stosuje się do ustalenia odszkodowania w umowie.

Celem przepisu art. 19 ust. 2 jest natomiast jednoznaczne przesądzenie, że uzgodnienie wysokości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości decyzjami lokalizacyjnymi wydawanymi w trybie przewidzianym w specustawach energetycznych, będzie mogło być dokonywane w formie umowy zawartej między inwestorem albo innym uprawnionym a podmiotem, którego prawo ograniczono, nie tylko w przypadkach inwestycji, wobec których nie wydano jeszcze decyzji lokalizacyjnych, ale również w przypadkach, w których takie decyzje zostały wydane, ale nie doszło do wszczęcia postępowania w sprawie wydania przez wojewodę decyzji w zakresie odszkodowań, o których mowa w art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, art. 22 ust. 7 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.

Regulacje przejściowe dotyczące dopuszczalności roszczenia cywilnoprawnego określonego w art. 128a *ugn* wskazują, że przepis ten podlega zastosowaniu jedynie w przypadku, gdy odszkodowanie za wywłaszczenie zostało ustalone w oparciu o nowe zasady zawarte w projekcie.

Proponowane regulacje prawne powodują jednocześnie niezgodność części przepisów rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 159 *ugn* z materią ustawową. Obecnie przedmiotowe upoważnienie ustawowe jest wykonane przez wydanie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Niezgodność dotyczy przepisów § 36 i § 37 ww. rozporządzenia, precyzujących stosowanie zasady korzyści w odniesieniu do poszczególnych rodzajów inwestycji infrastrukturalnych. Rozporządzenie wymaga w tym zakresie zmiany, wchodzącej w życie w tym samym dniu co przepisy ustawy.

W związku ze różnicowaniem terminów wejścia w życie regulacji podatkowych (art. 3 w zakresie dodawanych w art. 21 w ust. 1 pkt 29ab i 29ac oraz art. 4) dodano w art. 20 regulację, zgodnie z którą art. 10 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, w okresie od dnia wejścia w życie części przepisów zmieniających przepisy podatkowe do dnia wejścia w życie pozostałych regulacji, będzie miał brzmienie uwzględniające to rozróżnienie (w zakresie zwolnienia zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 29aa ustawy o PIT).

Ustawa wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyłączeniem zmiany ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, części zmian dotyczących ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, zmiany ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz części zmian dotyczących ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym które – będąc jednoznacznie korzystne dla adresatów normy prawnej – mogą wejść w życie z pominięciem wydłużonego okresu *vacatio legis*.

Kompleksowe omówienie skutków projektowanych zmian, jak również wzorców prawnomiędzynarodowych, na których je oparto, zawarto w załączniku do niniejszego uzasadnienia – Ocenie Skutków Regulacji.

W zakresie wpływu regulacji na funkcjonowanie mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw należy wskazać na jednoznacznie pozytywny wymiar projektu, z uwagi na zwiększenie wysokości odszkodowania w przypadku wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej oraz wprowadzenie dodatkowego roszczenia cywilnoprawnego w tym zakresie.

Projekt nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej – regulacje dotyczące wywłaszczenia nieruchomości pozostają materią regulacyjną państw członkowskich.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt nie podlega obowiązkowi uzyskania opinii organów i instytucji Unii Europejskiej, w tym Europejskiego Banku Centralnego, o którym mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Marcin Horała – Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Mikołaj Ochman – Dyrektor Biura Pełnomocnika Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej, Ministerstwo Infrastruktury sekretariatBPCPK@mi.gov.pl	Data sporządzenia 02.05.2022 r. Źródło: Inne Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD300
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W przypadku wywłaszczenia nieruchomości pod inwestycję celu publicznego sposób określenia wysokości odszkodowania regulują przepisy prawa – ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia wykonawczego. Rozwiązania dotyczące odszkodowań są kształtowane w ramach konstytucyjnej zasady „słusznego odszkodowania”.

W Polsce, inaczej niż w większości krajów zachodniej Europy, wprowadzono w 1997 r. system odszkodowawczy oparty o tzw. zasadę korzyści, obowiązujący do dziś i stosowany w ramach wszystkich tzw. specustaw inwestycyjnych. Jego konsekwencje są następujące:

(1) W przypadku wywłaszczenia nieruchomości zabudowanych, zamieszkałych, przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej (np. fabryki, zakładu naprawy pojazdów) – wysokość odszkodowania stanowi wyłącznie wartość nieruchomości, z pominięciem kosztów przeprowadzki, strat wywołanych przestojem w działalności i kosztami czynności formalnych związanych z nabyciem nowej nieruchomości.

(2) W skrajnych przypadkach osoby wywłaszczane ze zdegradowanego zasobu mieszkaniowego (np. budynek drewniany w fatalnym stanie technicznym) uzyskują odszkodowanie niepozwalające na znalezienie innego miejsca zamieszkania – np. 30 000 – 50 000 zł.

(3) Dla przedsiębiorców wywłaszczenie może stanowić przyczynę utraty płynności finansowej i ogłoszenia upadłości.

(4) W przypadku nieruchomości niezabudowanych, najczęściej rolnych – zastosowanie zasady korzyści prowadzi do wypłacenia **odszkodowania wielokrotnie przekraczającego wartość rynkową gruntów** – w przypadku dróg publicznych jest to ok. 10-krotność tej wartości. Oznacza to możliwość wzbogacenia się, wynoszącego 450 000 zł na jednym hektarze gruntów rolnych wartych pierwotnie 5 zł/m². Nieznane są szacunki dotyczące łącznych kosztów funkcjonowania zasady korzyści w skali wszystkich inwestycji celu publicznego w Polsce.

Podsumowując, z jednej strony **wysokość odszkodowania jest oderwana od wartości rynkowej nieruchomości**, z drugiej strony nie podlegają jakiegokolwiek rekompensacie takie elementy szkody, które można uznać za społecznie słuszne do wynagrodzenia. Celem projektu jest usunięcie tych wad systemu odszkodowawczego i przyjęcie rozwiązań szeroko stosowanych w krajach rozwiniętych.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projekt ma na celu zmianę ustawy o gospodarce nieruchomościami (oraz szereg zmian dostosowawczych w specustawach). Główny cel zmian to likwidacja zasady korzyści i powiązanie odszkodowania w każdym przypadku z wartością rynkową nieruchomości. Do takiej wartości w każdym przypadku dodawany będzie bonus pieniężny, stanowiący zryczałtowany ekwiwalent kosztów przeprowadzki, czynności prawnych itd. – dotychczas nie refundowanych. Bonus pieniężny jest również swoistym wynagrodzeniem za sam fakt przymusowego przejęcia własności nieruchomości.

Bonus wyniesie bazowo 10% wartości nieruchomości. Bonus w wysokości 20% dotyczyć będzie wartości naniesień na nieruchomości oraz wartości lokalu.

Wysokość bonusu finansowego została zaproponowana na podstawie szeroko przeprowadzonej analizy zarówno na

rynku krajowym, jak i rynku międzynarodowym, w tym w szczególności rynku UE. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarto w pkt 3. Parametry zapewniające minimalną wartość odszkodowania dla nieruchomości zamieszkałych w bardzo złym stanie technicznym, przekładającym się na ich wyjątkowo niską wartość – w relacji do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – wskaźnik ten został zaproponowany jako rozwiązanie pewne, neutralne oraz możliwe do wyliczenia na poziomie administracyjnym, bez konieczności korzystania z usług podmiotów zewnętrznych. Dodatkowo szeroko przeprowadzona analiza rynku pokazała, że tak wyliczona kwota odszkodowania zapewni osobie wywłaszczanej możliwość odtworzenia warunków mieszkaniowych. Poniżej znajduje się zestawienie wskaźników przeliczeniowych dla poszczególnych województw oraz głównych miast w tychże województwach:

Województwo	stawka przeliczeniowa	kwota odszkodowania minimalna
Mazowieckie	4 354,45 zł	108 861,25 zł
Warszawa	7 197,41 zł	179 935,25 zł
Śląskie	4 532,00 zł	113 300,00 zł
Katowice	5 121,00 zł	128 025,00 zł
Wielkopolskie	3 711,00 zł	92 775,00 zł
Poznań	5 217,00 zł	130 425,00 zł
Kujawsko-pomorskie	3 857,00 zł	96 425,00 zł
Bydgoszcz	5 086,00 zł	127 150,00 zł
Opolskie	3 534,56 zł	88 364,00 zł
Opole	4 295,25 zł	107 381,25 zł
Pomorskie	5 254,00 zł	131 350,00 zł
Gdańsk	5 755,00 zł	143 875,00 zł
Łódzkie	3 627,00 zł	90 675,00 zł
Łódź	4 326,00 zł	108 150,00 zł
Podkarpackie	3 231,00 zł	80 775,00 zł
Rzeszów	4 310,00 zł	107 750,00 zł

Warmińsko-mazurskie	4 446,00 zł	111 150,00 zł
Olsztyn	5 797,00 zł	144 925,00 zł
Małopolskie	4 273,00 zł	106 825,00 zł
Kraków	5 672,00 zł	141 800,00 zł
Lubelskie	4 569,02 zł	114 225,50 zł
Lublin	3 588,19 zł	89 704,75 zł
Dolnośląski	3 987,00 zł	99 675,00 zł
Wrocław	5 468,00 zł	136 700,00 zł

Zachodniopomorskie	3 726,00 zł	93 150,00 zł
Szczecin	4 345,00 zł	108 625,00 zł
Lubuskie	4 326,00 zł	108 150,00 zł
Zielona Góra	5 178,00 zł	129 450,00 zł
Świętokrzyskie	4 045,57 zł	101 139,25 zł
Kielce	4 747,12 zł	118 678,00 zł
Podlaskie	4 082,25 zł	102 056,25 zł
Białystok	4 345,50 zł	108 637,50 zł

Aby zapewnić słuszny charakter odszkodowania, przewidziano dodatkowo dwa zabezpieczenia dla osób wywłaszczanych. Po pierwsze, przysługiwać będzie roszczenie do sądu cywilnego o odszkodowanie za stratę poniesioną przez wywłaszczonego, w zakresie innym niż pokryty odszkodowaniem. Będzie mógł z niego skorzystać np. przedsiębiorca, dla którego wywłaszczenie spowodowało wyjątkowo wysokie szkody nierekompensowane odszkodowaniem. Po drugie, jeżeli wysokość odszkodowania za nieruchomość zamieszkałą będzie niższa niż ustalone ustawowo wskaźniki, będzie przysługiwać zwiększenie odszkodowania do poziomu pozwalającego na odtworzenie sytuacji mieszkaniowej (czasem może to być nawet 100% zwiększenia wysokości odszkodowania) – zależnie od liczby osób zamieszkujących nieruchomość. W zakresie tego bonusu przyjęto kryterium zameldowania na pobyt stały jako podstawę stwierdzenia zamieszkania, dodatkowo ograniczono je podmiotowo do osób bliskich właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu).

Projektowane rozwiązania dla ustalania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości będą podlegały zastosowaniu do umownego nabywania nieruchomości na potrzeby budowy Zasobu nieruchomości CPK.

Dla projektowanych rozwiązań opracowano studia przypadków obrazujące różnice między stanem prawnym obecnym a projektowanym:

STUDIA PRZYPADKU - WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przypadek 1: wywłaszczenie nieruchomości zamieszkałej o niskiej wartości

Założenia: nieruchomość o powierzchni 600 m² zabudowana budynkiem o powierzchni 60 m² w fatalnym stanie technicznym. Analizowane 2 warianty: nieruchomość zamieszkuje 1 osoba lub 6 osób. Nieruchomość położona na terenie woj. opolskiego.

Odszkodowanie w obecnym stanie prawnym (wartość rynkowa nieruchomości – zasada korzyści nie znajduje zastosowania)	Odszkodowanie po nowelizacji – wariant 1 osoby zamieszkującej nieruchomość	Odszkodowanie po nowelizacji – wariant 6 osób spokrewnionych zameldowanych na nieruchomości
50 000 zł	25*3 534,56 = 88 364 zł	60*3 534,56 = 212 073 zł
(przyjęta wartość rynkowa)	176% obecnego odszkodowania	424% obecnego odszkodowania

Przypadek 2: Nieruchomość z zabudową przemysłową (działalność gospodarcza)

Założenia: Powierzchnia nieruchomości wynosi 8000 m², powierzchnia użytkowa wszystkich budynków oraz budowli znajdujących się na nieruchomości wynosi 1500 m².

Odszkodowanie w obecnym stanie prawnym	Odszkodowanie po nowelizacji
3 750 000 zł	3 750 000 * 1,20 = 4 500 000 zł
(przyjęta wartość rynkowa)	Osoba wywłaszczana (przedsiębiorca) otrzymuje rekompensatę za wywłaszczenie w wysokości 120% wartości nieruchomości.* Przysługuje roszczenie o naprawienie szkody rzeczywistej

wywołanej wywłaszczeniem w zakresie przekraczającym odszkodowanie.

*przyjęto jako uproszczenie modelu zwiększenie o 20% całej wartości rynkowej nieruchomości

FUNKCJONOWANIE ZASADY KORZYŚCI W SEKTORZE INWESTYCJI DROGOWYCH

Z przeprowadzonej analizy danych, uzyskanych z GDDKiA, która z racji rozbudowy i budowy dróg w Polsce dokonuje najczęściej wywłaszczeń nieruchomości na cel publiczny wynika, że wywłaszczane są głównie grunty o przeznaczeniu rolnym (rzadziej leśnym), często stanowiące łąki, pastwiska, nieużytki, rowy, gleby o niskiej klasie bonitacyjnej.

Poniżej w tabeli przedstawiono szacunkowe oszczędności dla budżetu SP powstałe w wyniku likwidacji tzw. zasady korzyści, zgodnie z którą następuje obliczanie wysokości odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości w trzech wariantach:

1. Wariant 1 – w danym roku udział gruntów rolnych w terenach wywłaszczanych stanowił min. 60% pow. terenów ogółem wywłaszczanych – wariant stosunkowo rzadko występujący
2. Wariant 2 – w danym roku udział gruntów rolnych w terenach wywłaszczanych stanowił min. 75% pow. terenów ogółem wywłaszczanych – wariant często występujący
3. Wariant 3 – w danym roku udział gruntów rolnych w terenach wywłaszczanych stanowił min. 90% pow. terenów ogółem wywłaszczanych – wariant bardzo często występujący

Rok	Poniesione wydatki na wykup nieruchomości	Szacunkowe oszczędności przy minimalnym poziomie udziału gruntów rolnych w terenach wywłaszczanych <u>Wariant 1</u>	Szacunkowe oszczędności przy realnym poziomie udziału gruntów rolnych w terenach wywłaszczanych <u>Wariant 2</u>	Szacunkowe oszczędności przy maksymalnym poziomie udziału gruntów rolnych w terenach wywłaszczanych <u>Wariant 3</u>
2019	861 000 000 zł	516 600 000 zł	645 750 000 zł	774 900 000 zł
2020	1 381 000 000 zł	828 600 000 zł	1 035 750 000 zł	1 242 900 000 zł
różnica po 2 latach		1 345 200 000 zł	1 681 500 000 zł	2 017 800 000 zł

W celu lepszego zobrazowania działania zasady korzyści przy ustalaniu wysokości kwoty odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości, w poniższej tabeli zestawiono kilkanaście konkretnych wywłaszczeń nieruchomości pod drogi, jakie miały miejsce w ostatnich latach (maks. 2–3 lata wstecz).

L p.	Lokalizacja - miejscowość	Przeznaczenie gruntu wywłaszczanego	Średnia cena za 1 m ²	Zapłacono na cenę za wywłaszczoną nieruchomość za 1m ²	Powierzchnia wywłaszczanej nieruchomości [m ²]	Wysokość wypłaconego odszkodowania	Wysokość odszkodowania bez uwzględnienia zasady korzyści	Różnica w odszkodowaniach
1	Węgierska Górka	rola	3,00 zł	32,33 zł	3247	104 975,51 zł	9 741,00 zł	95 234,51 zł
2	Węgierska Górka	rola	3,00 zł	40,17 zł	3409	136 939,53 zł	10 227,00 zł	126 712,53 zł
3	Smardzew	rola	3,00 zł	36,00 zł	15000	540 000,00 zł	45 000,00 zł	495 000,00 zł

4	Lućmierz	rola	3,00 zł	35,90 zł	20000	718 000,00 zł	60 000,00 zł	658 000,00 zł
5	Zubki Duże	rola	3,00 zł	29,40 zł	10000	294 000,00 zł	30 000,00 zł	264 000,00 zł
6	Warszawa, Wilanów	rola	50,00 zł	650,00 zł	25000	16 250 000,00 zł	1 250 000,00 zł	15 000 000,00 zł
7	Radziejowice, Przeszkoda	rola	8,00 zł	50,00 zł	18000	900 000,00 zł	144 000,00 zł	756 000,00 zł
8	Gadka. Kołbiel, Otwocki	rola	6,00 zł	45,00 zł	1289	58 005,00 zł	7 734,00 zł	50 271,00 zł
9	Janiszów, Kamienna Góra	rola	2,65 zł	30,12 zł	572	17 228,64 zł	1 515,80 zł	15 712,84 zł
10	Kmiecin, Nowy Dwór Gdański	rola	5,50 zł	43,56 zł	363223	15 821 993,88 zł	1 997 726,50 zł	13 824 267,38 zł
11	Cedry Małe	rola	6,00 zł	39,90 zł	53541	2 136 285,90 zł	321 246,00 zł	1 815 039,90 zł
12	Kamień, gm. Szemud	rola	8,43 zł	105,25 zł	52542	5 530 045,50 zł	442 929,06 zł	5 087 116,44 zł
13	Odcinek Poznań - Konin	rola	5,00 zł	500,00 zł	40000	20 000 000,00 zł	200 000,00 zł	19 800 000,00 zł
razem różnica w nadpłaconym odszkodowaniu zgodnie z zasadą korzyści								57 987 354,60 zł

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Problematyka wywłaszczenia nieruchomości na cel publiczny oraz związanej z tym wypłaty odszkodowania za przejęte nieruchomości w krajach Unii Europejskiej jest ujmowana w różnorodny sposób. W celu głębszego rozpoznania tematu przeprowadzono bardzo dokładną kwerendę modeli wywłaszczeń oraz odszkodowań w wybranych państwach Unii Europejskiej. Z przeprowadzonej analizy bezwzględnie wyłaniają się poniższe wnioski:

- w żadnym z badanych krajów procedura ustalania wysokości należnego odszkodowania za wywłączoną nieruchomość nie została oparta o model analogiczny jak w polskim prawodawstwie, zwany potocznie „zasadą korzyści”.
- w wielu państwach (m.in. Holandia, Bułgaria, Litwa, Niemcy, Francja, Włochy, Portugalia) podstawą ustalenia odszkodowania jest rzeczywista wartość nieruchomości, rozumiana jako cena, która byłaby zapłacona w normalnej transakcji na warunkach rynkowych, w której beneficjent wywłaszczenia jest rozsądnym nabywcą, a wywłaszczony właściciel rozsądnym sprzedawcą.
- w Szwecji podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości jest tzw. wartość podatkowa (odpowiadająca polskiej wartości katastralnej), która odpowiada mniej więcej 75% wartości rynkowej danej nieruchomości.
- prawodawstwo większości analizowanych państw (m.in. Włochy, Francja Hiszpania, Holandia, Szwecja) wyraźnie nakazuje określać wartość rynkową nieruchomości bez uwzględnienia budowli, nasadzeń i ulepszeń, jeżeli okaże się, wzięwszy pod uwagę czas ich wykonania i inne okoliczności, że zostały one dokonane w celu uzyskania większego odszkodowania (nakłady spekulacyjne).
- w większości przeanalizowanych systemów prawnych odszkodowanie za wywłaszczenie stanowi nie tylko równowartość wartości rynkowej nieruchomości, ale powiększone zostaje o rekompensatę za inne szkody będące konsekwencją wywłaszczenia, takie jak np.: koszty przeprowadzki, koszty pomocy prawnej, koszty zakupu nowej nieruchomości, udowodnione koszty utraconych pożytków.
- niektóre państwa wprowadziły w swoich jurysdykcjach zasadę, że każdemu wywłaszczonemu należy wypłacić specjalny dodatek w wysokości od 5% (Hiszpania) do 25% (Szwecja) tytułem zadośćuczynienia za krzywdę doznana wskutek wywłaszczenia.
- jurysdykcje niektórych z analizowanych państw bardzo silny nacisk kładą na ważność, a wręcz nadrzędność celu

publicznego (Niemcy, Włochy), w związku z czym przyznawane odszkodowanie za wywłaszczenie ma wywierać interes publiczny z interesem wywłaszczanego. Tym samym ustawodawca jest uprawniony do wypłaty odszkodowania poniżej pełnej wartości przedmiotu wywłaszczenia.

- procedury wywłaszczenia różnią się między sobą w zależności od analizowanego państwa. Przykładowo we Francji istnieje dwuetapowy model postępowania wywłaszczeniowego – administracyjny i sądowy, przy czym ponad 90% spraw kończy się zawarciem porozumienia między właścicielem a organem wywłaszczającym. W Hiszpanii preferowanym sposobem przejmowania nieruchomości jest tryb umowny, jeśli jednak do niego nie dojdzie, strony postępowania zobligowane są do przedstawienia własnych wyliczeń wartości nieruchomości, jeśli w ten sposób nadal nie dojdzie do porozumienia, wówczas wysokość należnego do wypłacenia odszkodowania rozpatruje odpowiednia Komisja. W Niemczech jedynie około 10% nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny podlega wywłaszczeniu, pozostałe 90% jest nabywane w drodze dobrowolnego porozumienia o nabyciu nieruchomości.
- większość państw członkowskich przewiduje w ramach odszkodowania: wypłatę środków pieniężnych, możliwość nabycia nieruchomości zamiennej (istnieją tu ograniczenia np. że wartości nieruchomości nie mogą się różnić od siebie o więcej niż 10% – Bułgaria) oraz możliwość przyznania innych praw (np. Niemcy).
- wiele jurysdykcji badanych państw przewiduje możliwość powiększenia odszkodowania o dalsze szkody i niedogodności będące konsekwencją wywłaszczenia, które dotyczą nie tylko nieruchomości, ale osoby właściciela (lub najemcy/dzierżawcy), który na danej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą. Katalog możliwych rekompensat, ale i warunków, jakie musi spełniać wywłaszczany przedsiębiorca różnią się między sobą w zależności od kraju. W Holandii wypłacanie dodatkowych elementów odszkodowania jest uzależnione od faktu, czy wywłaszczany przedsiębiorca będzie kontynuował działalność czy też podlega ona bezwzględnej likwidacji (przy czym koszt przyjętego rozwiązania nie stanowi kryterium decyzyjnego), rozważana jest również dostępność miejsca na kontynuowanie działalności, rentowność firmy, koszt kontynuacji działalności, a nawet wiek wywłaszczanego. W Niemczech natomiast odszkodowanie obejmuje wartość rynkową nieruchomości oraz wszelkie utracone i poniesione koszty związane z przeprowadzką, których część dochodzona jest w drodze odrębnego postępowania. We Francji odszkodowanie może zostać powiększone o tzw. odszkodowanie uzupełniające (obejmujące m.in. koszty odprawy pracowników zwolnionych w wyniku zaprzestania prowadzenia działalności, koszty utraconych klientów, koszty zakłócenia prowadzenia działalności gospodarczej) lub odszkodowanie całkowite (dochód z 3 lat pomnożony przez współczynnik ściśle określony w zależności od rodzaju biznesu) za eksmisję w przypadku całkowitego zaprzestania działalności gospodarczej. W prawie włoskim wskazuje się natomiast, że jeżeli na wywłaszczonej nieruchomości wykonywana jest działalność o charakterze gospodarczym, właścicielowi/przedsiębiorcy nie przysługuje dodatkowe odszkodowanie w związku z utratą lub zmniejszeniem zarobków (utrata zysku) spowodowaną wywłaszczeniem lub rozczłonkowaniem przedsiębiorstwa. Szkoda poniesiona przez przedsiębiorcę jako taka nie wchodzi w skład odszkodowania za wywłaszczenie.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Inwestorzy inwestycji celu publicznego – rządowi	ok. 20	-	Pozytywne. Usunięcie rozbieżności orzeczniczych dotyczących stosowania zasady korzyści.
Inwestorzy inwestycji celu publicznego – samorządowi	gminy+powiaty+województwa samorządowe (+jednostki podległe)	-	Pozytywne. Usunięcie rozbieżności orzeczniczych dotyczących stosowania zasady korzyści.
Właściciele oraz użytkownicy wieczysti wywłaszczanych nieruchomości	BD.	-	Pozytywne. (1) Oparcie wysokości odszkodowania o wartość rynkową nieruchomości. (2) Zwiększenie wysokości odszkodowania o procentowo określone bonusy. (3) Szczególne rozwiązania dla nieruchomości zamieszkałych, gwarantujące możliwość odtworzenia sytuacji mieszkaniowej. (4) Wprowadzenie roszczenia cywilnoprawnego dla szkód przewyższających wysokość odszkodowania.
Właściciele oraz użytkownicy wieczysti nieruchomości objęci	BD.	-	Pozytywne. Zwiększenie ceny nabycia nieruchomości.

rozporządzeniem z art. 28 ustawy o CPK (7400 ha)			
Osoby zamieszkujące nieruchomości podlegające wywłaszczeniu	BD.	-	Pozytywne. Szczególne rozwiązania dla nieruchomości zamieszkałych, gwarantujące możliwość odtworzenia sytuacji mieszkaniowej.
Rzeczoznawcy majątkowi	7591	Centralny Rejestr Rzeczoznawców w Majątkowych	Pozytywne. Usunięcie rozbieżności orzecznich dotyczących stosowania zasady korzyści.
Organy orzekające w postępowaniach administracyjnych dot. ustalenia odszkodowania (starostowie, wojewodowie, minister właściwy ds. budownictwa)	Starostowie – 380 (w tym miasta na prawach powiatu) Wojewodowie – 16 Minister - 1	-	Pozytywne. Usunięcie rozbieżności orzecznich dotyczących stosowania zasady korzyści.
Sądy administracyjne (NSA, WSA)	17	-	Pozytywne. Usunięcie rozbieżności orzecznich dotyczących stosowania zasady korzyści.
Sądy powszechne	11 sądów apelacyjnych, 46 sądów okręgowych, 318 sądów rejonowych	-	Neutralne Wzrost liczby rozpoznawanych spraw w zakresie roszczeń dot. szkody rzeczywistej wynikającej z wywłaszczenia – brak możliwości oszacowania liczby spraw.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt został skierowany do konsultacji publicznych zgodnie z wymogami Regulaminu pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348), w okresie 28.10.2021 – 19.11.2021 r. W ramach konsultacji został zamieszczony na stronach RPL RCL oraz przekazany bezpośrednio podmiotom wymienionym niżej. W wyniku konsultacji wpłynęło 58 uwag, które zostały szczegółowo przeanalizowane i ujęte w tabeli zamieszczonej na stronach RCL wraz z odniesieniem się projektodawcy.

Lista podmiotów, do których przekazano projekt do konsultacji:

1. Autostrada Wielkopolska SA;
2. Business Centre Club;
3. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
4. Fundacja Pro Kolej;
5. GAZ-System S.A.;
6. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad;
7. Gdańsk Transport Company SA;
8. Główna Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna;
9. Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
10. Instytut Transportu Samochodowego;
11. Izba Architektów RP;
12. Koleje Dolnośląskie S.A.;
13. Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.;
14. Koleje Śląskie Sp. z o.o.;
15. Koleje Wielkopolskie Sp. z o.o.;
16. Konfederacja Lewiatan;
17. Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
18. KPZK PAN;
19. Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
20. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
21. Krajowa Rada Zaradców Dróg Powiatowych;
22. Łódzka Kolej Aglomeracyjna Sp. z o.o.;
23. Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa – Modlin Sp. z o.o.;
24. Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o.;
25. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;

26.Ogólnopolski Związek Pracodawców Transportu Drogowego;
27.Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.;
28.PKP Cargo S.A.;
29.PKP LHS Sp. z o.o.;
30.PKP PLK S.A.;
31.PKP S.A.;
32.PLL LOT S.A.;
33.Poczta Polska S.A.;
34.Polska Agencja Żeglugi Powietrznej;
35.Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
36.Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
37.Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
38.Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
39.Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
40.Polska Izba Inżynierów Budownictwa;
41.Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
42.Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
43.Polski Kongres Drogowy;
44.Polski Związek Firm Deweloperskich;
45.Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
46.Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
47.Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy Sp. z o.o.;
48.Port Lotniczy im. Ignacego Paderewskiego Bydgoszcz S.A.;
49.Port Lotniczy Lublin S.A.;
50.Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o.;
51.Port Lotniczy Poznań – Ławica Sp. z o.o.;
52.Port Lotniczy Rzeszów – Jasionka Sp. z o.o.;
53.Port Lotniczy Szczecin – Goleniów im. NSZZ Solidarność;
54.Port Lotniczy Wrocław Sp. z o.o.;
55.Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
56.Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”;
57.Przewozy Regionalne Sp. z o.o.;
58.PSE Operator S.A.;
59.Rada Społeczna CPK;
60.Samorządowa Komisja Drogownictwa Miejskiego;
61.SISKOM – Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji;
62.Stalexport Autostrada Małopolska SA;
63.Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
64.Stowarzyszenie Architektów Polskich;
65.Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
66.Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
67.Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji RP, Warszawa;
68.Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
69.Śląski Związek Gmin i Powiatów;
70.Towarzystwo Urbanistów Polskich;
71.Unia Metropolii Polskich;
72.Unia Miasteczek Polskich;
73.Związek Gmin Wiejskich;
74.Związek Miast Polskich;
75.Związek Niezależnych Przewoźników Kolejowych;
76.Związek Powiatów Polskich;
77.Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
78.Związek Województw RP;
79.Wojewodowie;
80.Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
81.Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
82.Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Polskie;
83.Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
84.Prezes Urzędu Transportu Kolejowego;
85.Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;

86.Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej;
87.Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Projekt w dniu 26.01.2022 r. uzyskał pozytywną opinię Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Z uwagi na brak gromadzenia ogólnopolskich danych dotyczących wyłączeń nieruchomości w Polsce nie ma możliwości wskazania kwotowego wpływu projektowanych rozwiązań na sektor finansów publicznych. Brak jest możliwości przedstawienia wiarygodnych wyliczeń obrazujących skutek przedmiotowej regulacji na cały sektor finansów publicznych, w tym podsektor samorządowy. Przyczyny niemożności wskazania tych skutków są następujące: 1) Brak zbiorczych danych historycznych dotyczących nabywania nieruchomości na cele publiczne – w ujęciu finansowym bądź obszarowym, umożliwiające przeprowadzenie makrosymulacji w tym zakresie. 2) Brak danych dotyczących prognozowanego zakresu realizacji inwestycji stanowiących cel publiczny – jest to uzależnione od stanu finansów publicznych i wysokości uzyskanych środków unijnych.											

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
Niemierzalne		Projekt oddziałuje pozytywnie na dwa zasadnicze obszary analizy:						
		Przedsiębiorstwa. Projekt przewiduje rozwiązania zabezpieczające interesy						

		wywłaszczanych przedsiębiorców w postaci zwiększenia wysokości odszkodowania oraz dodatkowego roszczenia cywilnoprawnego ponad wysokość odszkodowania w przypadku szkody rzeczywistej wywołanej wywłaszczeniem. Odpowiada w tym zakresie na postulaty formułowane przez związki przedsiębiorców, m.in. Lewiatan (http://konfederacjalewiatan.pl/aktualnosci/2012/1/przepisy_o_wywłaszczeniu_zagrazaja_przedsiębiorstwom). Rodziny. Projekt przewiduje rozwiązania zabezpieczające interesy rodzin – w przypadku wywłaszczenia nieruchomości faktycznie zamieszkałych przewiduje dodatkowe rozwiązania dostosowujące wysokość odszkodowania do możliwości odtworzenia sytuacji mieszkaniowej w innym miejscu. W tym samym zakresie projekt może mieć pozytywny wpływ na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-	
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☒ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
9. Wpływ na rynek pracy		
Pozytywny. Projekt w zakresie zabezpieczenia interesów wywłaszczanych przedsiębiorców ogranicza przypadki zaprzestania działalności gospodarczej w związku z wywłaszczeniem.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☒ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☒ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Projekt racjonalizuje wydatkowanie środków publicznych na odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, opierając wysokość odszkodowania o kryteria w sposób pełny wykonujące konstytucyjną zasadę słusznego odszkodowania.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Wykonanie aktu prawnego następuje w ramach określania wysokości odszkodowania bądź wysokości ceny nabycia nieruchomości w odpowiednich postępowaniach (administracyjnych, negocjacyjnych).		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja efektów projektu nastąpi z wykorzystaniem narzędzi ewaluacji <i>ex post</i> przez monitorowanie wpływu nowych regulacji prawnych na kształtowanie się wysokości odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości, jak również monitorowanie obciążenia organów administracji publicznej oraz sądów w zakresie spraw spornych generowanych przez projektowane rozwiązania. Ewaluacja <i>ex post</i> ustawy planowana jest po upływie 2 lat od dnia jej wejścia w życie. Na tej		

podstawie sformułowane zostaną wnioski w zakresie:

- 1) rekomendowanych zmian prawnych wynikających z ukształtowanej praktyki stosowania nowych regulacji;
- 2) zmian w zakresie finansowania organów i jednostek sądownictwa.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.

Raport z konsultacji publicznych
projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych
innych ustaw

I. Przedmiot konsultacji publicznych

Przedmiotem konsultacji publicznych był **projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw** (nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD300).

II. Przebieg konsultacji publicznych i podmioty, które wzięły w nich udział

W dniu 28 października 2021 r. Pełnomocnik do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego skierował projekt ustawy do konsultacji publicznych.

Treść projektu została udostępniona na stronach Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy proces legislacyjny”.

Projekt został przekazany do konsultacji i opiniowania następującym podmiotom:

1. Autostrada Wielkopolska SA;
2. Business Centre Club;
3. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
4. Fundacja Pro Kolej;
5. GAZ-System S.A.;
6. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad;
7. Gdańsk Transport Company SA;
8. Główna Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna;
9. Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
10. Instytut Transportu Samochodowego;
11. Izba Architektów RP;
12. Koleje Dolnośląskie S.A.;
13. Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.;
14. Koleje Śląskie Sp. z o.o.;
15. Koleje Wielkopolskie Sp. z o.o.;
16. Konfederacja Lewiatan;
17. Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
18. KPZK PAN;

- 19.Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
- 20.Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
- 21.Krajowa Rada Zarządców Dróg Powiatowych;
- 22.Łódzka Kolej Aglomeracyjna Sp. z o.o.;
- 23.Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa – Modlin Sp. z o.o.
- 24.Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o.;
- 25.Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
- 26.Ogólnopolski Związek Pracodawców Transportu Drogowego;
- 27.Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.;
- 28.PKP Cargo S.A.;
- 29.PKP LHS Sp. z o.o.;
- 30.PKP PLK S.A.;
- 31.PKP S.A.;
- 32.PLL LOT S.A.;
- 33.Poczta Polska S.A.;
- 34.Polska Agencja Żeglugi Powietrznej;
- 35.Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
- 36.Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
- 37.Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 38.Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
- 39.Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
- 40.Polska Izba Inżynierów Budownictwa;
- 41.Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
- 42.Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 43.Polski Kongres Drogowy;
- 44.Polski Związek Firm Deweloperskich.
- 45.Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 46.Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- 47.Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy Sp. z o.o.;
- 48.Port Lotniczy im. Ignacego Paderewskiego Bydgoszcz S.A.;
- 49.Port Lotniczy Lublin S.A.;
- 50.Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o.;

- 51.Port Lotniczy Poznań – Ławica Sp. z o.o.;
- 52.Port Lotniczy Rzeszów – Jasionka Sp. z o.o.;
- 53.Port Lotniczy Szczecin – Goleniów im. NSZZ Solidarność;
- 54.Port Lotniczy Wrocław Sp. z o.o.;
- 55.Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
- 56.Przedsiębiorstwo Państwowe “Porty Lotnicze”;
- 57.Przewozy Regionalne Sp. z o.o.;
- 58.PSE Operator S.A.;
- 59.Rada Społeczna CPK;
- 60.Samorządowa Komisja Drogownictwa Miejskiego;
- 61.SISKOM - Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji;
- 62.Stalexport Autostrada Małopolska SA;
- 63.Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 64.Stowarzyszenie Architektów Polskich;
- 65.Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
- 66.Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 67.Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji RP, Warszawa;
- 68.Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 69.Śląski Związek Gmin i Powiatów;
- 70.Towarzystwo Urbanistów Polskich;
- 71.Unia Metropolii Polskich;
- 72.Unia Miasteczek Polskich;
- 73.Związek Gmin Wiejskich;
- 74.Związek Miast Polskich;
- 75.Związek Niezależnych Przewoźników Kolejowych;
- 76.Związek Powiatów Polskich;
- 77.Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
- 78.Związek Województw RP;
- 79.Wojewodowie;
- 80.Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
- 81.Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
- 82.Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Polskie;
- 83.Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

- 84. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego;
- 85. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;
- 86. Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej;
- 87. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Wyniki przeprowadzonych konsultacji i opiniowania omówione zostały w załącznikach do niniejszego raportu.

III. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

Projekt ustawy nie podlegał konsultacjom z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

IV. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.

ZESTAWIENIE UWAG Z KONSULTACJI PUBLICZNYCH

Lp.	Artykuł	Zgłaszający	Treść uwagi i jej uzasadnienie	Stanowisko
1	Art. 9y ustawy o transporcie kolejowym	Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.	<i>Zmiany te w dwóch ww. ustępach art. 9y polegają na dodaniu do dotychczasowego brzmienia zwrotu:</i> <i>„określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”</i> Jak wskazano w uzasadnieniu Projektu: W przedmiotowych specustawach wprowadzono dodatkowo zmiany dostosowujące do nowych zasad określania odszkodowania za wywłaszczenie - dotyczy to klauzul zawartych w ww. specustawach, limitujących wysokość odszkodowania w przypadku ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych.	Odpowiedź poniżej:
2	Art. 134a UGN	Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.	Biorąc pod uwagę proponowane brzmienie i treść uzasadnienia trudno jest ocenić, jaki skutek według Projektodawcy ma odnieść dodanie w przepisach specustaw, odnoszących się do wysokości odszkodowania, słów: <i>„określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.</i> Co oznacza zwrot: uwzględnienie art. 134a u.g.n.? Czy chodzi o jego skutek związany z uchwaleniem/ogłoszeniem/wejściem w życie czy też zastosowanie w konkretnym przypadku? I jak w konsekwencji należy rozumieć zwrot: określona przed uwzględnieniem art. 134a u.g.n.? Czy należy go np. rozumieć jako: 1. określona przed uchwaleniem art. 134a ustawy? 2. określona przed podpisaniem ustawy przez Prezydenta RP? 3. określona przed publikacją ustawy w Dzienniku Ustaw? 4. określona przed wejściem w życie art. 134a? 5. określona przed zastosowaniem w konkretnym przypadku? Czy raczej zmiana ta oznacza, że po nowelizacji u.g.n. ww. przepisy specustaw staną się normami kolizyjnymi, które określą skutek wejścia w życie art. 134a u.g.n. dla spraw, w których rozpoczęto szacowanie odszkodowania albo oszacowano odszkodowanie przed dniem wejścia w życie art. 134a u.g.n.?	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Zwrot ten należy rozumieć w ten sposób, że kwota odszkodowania podlegająca dyspozycji zmienianych przepisów dotyczy wartości nieruchomości (rynkowej, odtworzeniowej), nie zaś łącznej sumy odszkodowania powiększonej o bonusy wprowadzane ustawą (10/20%). Takie rozumienie wydaje się wspólne dla wszystkich uczestników procesu konsultacyjnego, którzy nie zgłosili analogicznych uwag.

			Jakie zatem skutki dla szacowania wartości odszkodowania według zasad wskazanych w specustawach będzie miało wejście w życie art. 134a u.g.n.: 1. po wejściu w życie art. 134a u.g.n. wysokość odszkodowania określona na dotychczasowych zasadach nie będzie korygowana według zasad art. 134a, jeżeli wysokość odszkodowania została określona? 2. po wejściu w życie art. 134a u.g.n. wysokość odszkodowania określona na dotychczasowych zasadach będzie korygowana według zasad art. 134a, jeżeli wysokość odszkodowania została określona ale odszkodowanie nie zostało wypłacone? 3. po wejściu w życie art. 134a u.g.n. wysokość odszkodowania będzie określona według zasad art. 134a jedynie w sprawach, w których wysokość odszkodowania nie została jeszcze określona? Powyższe wątpliwości wskazują na brak precyzji proponowanego rozwiązania, wobec czego zmiana brzmienia klauzul limitujących wysokość odszkodowania w specustawach, w tym ustawie o transporcie kolejowym, wymaga dalszych prac redakcyjnych, które pozwolą na dokładne i nie budzące wątpliwości wskazanie konsekwencji dodania art. 134a u.g.n.	
3	Uwaga ogólna	Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o.	Na wstępie pragniemy zaznaczyć, że w ocenie Spółki projekt zawiera wiele innowacyjnych rozwiązań pozwalających na szybsze efektywniejsze procedowanie spraw związanych z wywłaszczeniem nieruchomości na cele publiczne, niż miało to miejsce dotychczas. Analogicznie Spółka ocenia także zmiany w postaci ryczałtowego zwiększenia odszkodowania o 10 lub 20 % wartości nieruchomości, odpowiednio dla nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych), w celu zrekompensowania właścicielom nieruchomości kosztów m.in. konieczności przeprowadzki, nabycia nowej nieruchomości czy też rozpoczęcia działalności w nowym miejscu. Podobnie Spółka ocenia również umożliwienie właścicielom wywłaszczanych nieruchomości dochodzenia przed sądem powszechnym odszkodowania przewyższającego ryczałtowe odszkodowanie oszacowane zgodnie z wytycznymi ustawy. Należy	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Przytoczony przepis Konstytucji dotyczy <u>bezprawnych</u> działań władzy publicznej – w odniesieniu do odszkodowania decydującą klauzulą konstytucyjną jest ta dotycząca słusznego odszkodowania. W uzasadnieniu projektu omówiono rozumienie tego pojęcia, wskazując w szczególności, że nie musi ono oznaczać pełnej kompensaty wszelkich szkód.

		jednak wskazać, że zaproponowane rozwiązanie będzie skutkowało zwiększeniem wydatków ponoszonych przez Skarb Państwa czy też samorządy o koszty postępowania i zastępstwa procesowego, jak również odsetki ustawowe należne właścicielowi wywłaszczanej nieruchomości za czas dochodzenia roszczenia do dnia zapłaty. Z racji na wielość podobieństw zachodzących zakresie dochodzenia odszkodowań do postępowań toczących się przed sądami powszechnymi w sprawach z zakresu ustanawiania obszarów ograniczonego użytkowania, należy przyjąć z dużym prawdopodobieństwem, że procesy odszkodowawcze będą procedowane latami, przez co wartości dochodzonych odsetek mogą ulec zwiększeniu nawet o połowę wartości sporu, a tym samym w skali makro, znacząco zwiększyć koszty realizacji inwestycji. W związku z powyższym zasadnym byłoby wprowadzenie rozwiązań pośrednich, które pozwalałyby na zawarcie porozumienia ze Skarbem Państwa lub samorządem w postępowaniu przedsądowym, w sytuacji, gdy wartości dochodzone przez właściciela nieruchomości byłby przez powyższe podmioty akceptowalne. Należy jednocześnie poddać pod rozagę dopuszczenie możliwości dochodzenia odszkodowania tytułem utraconych korzyści przez właścicieli wywłaszczanych nieruchomości, bowiem obecna propozycja ograniczenia odszkodowania do szkody rzeczywistej może zostać uznana, za niezgodną z art. 77 Konstytucji RP, na podstawie którego: <i>„1. Każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej.</i> <i>2. Ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności lub praw.”</i> Zgodnie z przyjętym orzecnictwem szkodę stanowi "każdy uszczerbek w prawnie chronionych dobrach danego podmiotu, zarówno o charakterze majątkowym, jak i niemajątkowym" (TK - SK 18/00). Tak rozumiana szkoda obejmuje nie tylko doznaną stratę	
--	--	---	--

			rzeczywistą (damnum emergens}, ale również utracone korzyści (lucrum cessans) (zob. TK - K 20/02). Podstawową funkcją odszkodowania jest bowiem funkcja kompensacyjna. Ma ono zatem umożliwić wyrównanie uszczerbku doznanego w dobrach prawnie chronionych, przywracając poprzedni stan tych dóbr (w odniesieniu do szkody majątkowej będzie to miało postać restytucji naturalnej lub pieniężnej), a także zadośćuczynienie za wyrządzoną krzywdę (szkodę niemajątkową). Prawidłową kompensację powinny cechować przede wszystkim: pełność (odpowiedniość), pewność (gwarancja jej otrzymania) oraz szybkość (bezzwłoczność) - zob. TK - SK 21/08. Działaniem organu władzy publicznej, z którego tak rozumiana szkoda ma wynikać, może być zarówno zachowanie czynne tego organu (wydanie aktu prawnego, orzeczenia czy decyzji), jak i jego zaniechanie (brak działania mimo skonkretyzowanego w prawie i zaktualizowanego w danej sytuacji obowiązku jego podjęcia).	
4	Art. 134 ust. 3 i 4, art. 130 ust. 1a UGN	Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o.	Negatywnie należy ocenić zaproponowaną zmianę art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n. poprzez uchylenie tych przepisów i dodanie skorelowanego z tą zmianą ust. 1a do art. 130 u.g.n. Konsekwencją powyższej zmiany będzie uniezależnienie wyceny nieruchomości od planowanego przeznaczenia nieruchomości tj. celu wywłaszczenia, a zatem rezygnacja z dotychczasowej zasady korzyści. Zaproponowane rozwiązanie jest wysoce niekorzystne z punktu widzenia właścicieli nieruchomości, a w szczególności przedsiębiorców, dla których aktualny w danej chwili (na moment wywłaszczenia) sposób wykorzystywania danej nieruchomości może nie być elementem docelowym, lecz jedynie przejściowym - przykładowo w związku z planowanymi inwestycjami przez okres pozyskiwania na nie środków. W zaproponowanym brzmieniu takie docelowe przeznaczenie - na przykład zabudowa wielorodzinna dopuszczalna przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub wręcz nawet przez uzyskaną przez właściciela-inwestora decyzję o warunkach zabudowy na wczesnym etapie inwestycji) lecz jeszcze niezrealizowana - miałaby być całkowicie pomijana przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalania odszkodowania. W powyższym przypadku w dużej liczbie spraw takie nieruchomości mogłyby zostać	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Przedmiotowa zmiana, polegająca na likwidacji zasady korzyści, jest zasadniczym elementem projektu. W ocenie projektodawcy nie ujawniły się okoliczności nakazujące wycofanie się z tych zmian. Przytoczony przykład, dotyczący przeznaczenia w MPZP na cele mieszkaniowe, jest nieadekwatny, bowiem pominięcie ustaleń planu dotyczy wyłącznie przeznaczenia na cel publiczny. Pozbawienie przywileju dobrowolności obrotu nieruchomością, właściwe dla wywłaszczenia, jest rekompensowane

			potraktowane po prostu jako nieużytki - i w ten sposób wycenione, co całkowicie nie odpowiadałoby ich realnej wartości rynkowej. W konsekwencji mogłoby dochodzić do rażącego pokrzywdzenia właścicieli nieruchomości wywłaszczanych poprzez istotne zaniżenie przyznawanego odszkodowania. Nadto należy wskazać, że przy rynkowych realiach właściciel nieruchomości może sam podjąć decyzję o tym komu i kiedy sprzeda należącą do niego nieruchomość. W sytuacji, gdy dochodzi do wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne jest on tego przywileju pozbawiany, a tym samym nie może przykładowo poczekać na wzrost wartości sprzedawanej nieruchomości. Pierwotnie utratę tego przywileju rekompensowała zasada korzyści. Natomiast nie uwzględnienie jej w przedmiotowym projekcie ustawy należy uznać za niezgodne z zasadą słusznego odszkodowania wyrażoną w art. 21 Konstytucji RP.	bonusami pieniężnymi, pozytywnie ocenionymi przez autora uwag.
5	Art. 134 i 134a UGN	Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o.	W treści zmienianego art. 134 i art. 134a u.g.n. w części dotyczącej możliwości przyznania odszkodowania przewyższającego wartość wywłaszczanej nieruchomości nie został uwzględniony fakt, że w sytuacji przysporzenia po stornie właściciela wywłaszczanej nieruchomości, gdzie podwyższenie odszkodowania mogłoby zostać uznane za pomoc publiczną. W przedmiotowej sytuacji, gdzie nieruchomość stanowi wartościowy składnik majątkowy, niemożliwe byłoby stosowanie norm odnoszących się do pomocy de minimis z uwagi na znaczne ryzyko przekroczenia progów powyższej pomocy. W sytuacji panującej pandemii wirusa COVID-19, gdzie w ramach pomocy publicznej większość przedsiębiorców korzystała i zapewne będzie jeszcze korzystać z programów pomocowych, mogłoby także dojść do wykluczenia z tego dodatku większości przedsiębiorców W celu uniknięcia klasyfikacji tego dodatku, jako pomocy publicznej należałoby zawrzeć w treści przytoczonych powyżej artykułów zapis, że przyznany dodatek wynika z dodatkowych kosztów, jakie właściciel nieruchomości będzie musiał ponieść w związku ze zmianą lokalizacji swojego przedsiębiorstwa.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W analogicznej sytuacji dotyczącej specustaw – bonusu pieniężnego w wysokości 5% wartości odszkodowania, nie stwierdzono przesłanek do analizowania ww. przypadku z perspektywy pomocy publicznej (m. in. brak selektywności).
6	Art. 134a	Mazowiecki Port Lotniczy	W związku z poruszonym powyżej tematem możliwość przyznania podwyższonego odszkodowania właścicielom wywłaszczanych	Nie uwzględniono

	ust. 2-6 UGN	Warszawa- Modlin Sp. z o.o.	nieruchomości, o którym mowa w art. 134a u.g.n. za zbyt daleko idące należałoby uznać zapisy art. 134a ust. 2-6 u.g.n. pozwalające powiązanie wypłaty podwyższonego odszkodowania z zameldowaniem poszczególnych osób w danym miejscu na pobyt stały przez okres co najmniej roku z uwzględnieniem stopnia pokrewieństwa z właścicielem lub posiadaczem wywłaszczanej nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać, że obowiązek meldunkowy realizowany na podstawie ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2019 r. poz. 1397 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych Administracji z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu wypełniania formularzy stosowanych przy wykonywaniu obowiązku meldunkowego (Dz.U. poz. 2411 z późn. zm.), jest wyłącznie obowiązkiem administracyjnoprawnym i jak wynika z praktyki często stan osobowy osób zameldowanych, a osób faktycznie zamieszkujących daną znacząco się różni. W rezultacie końcowym takie rozwiązanie skutkowałoby dyskryminacją osób, które: 1. korzystają z nieruchomości nie na pobyt stały, 2. są najemcami lokali mieszkaniowych nie na pobyt stały, 3. wynajmują bądź dzierżawią nieruchomość do celów zarobkowych, 4. wynajmują lokale mieszkalne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych innych osób, poprzez przyznanie im zaniżonego odszkodowania z powodu braku zameldowania pod adresem wywłaszczanej nieruchomości. W ocenie Spółki taka sytuacja bezpośrednio prowadzić będzie do znacznych rozbieżności pomiędzy sytuacjami poszczególnych właścicieli, ze szczególnym uwzględnieniem niekorzystnej sytuacji osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, których obowiązek meldunkowy nie dotyczy. Mając na względzie powyższe zasadnym byłoby dodanie zapisów regulujących sytuację ww. podmiotów.	Uzasadnienie: Autor uwagi zasadnie wskazuje, że zameldowanie jest obowiązkiem administracyjnym wynikającym z powszechnie obowiązujących regulacji prawnych. W ocenie projektodawcy brak realizacji tego obowiązku może być przyczyną negatywnych konsekwencji prawnych w obszarze wywłaszczenia. Projektowane regulacje mają charakter wyjątkowy i dotyczą ochrony prawnej osób faktycznie zamieszkujących (faktycznie, czyli przy spełnieniu przesłanek zameldowania).
--	-----------------	-----------------------------------	---	--

			Na dalszym etapie procedowania projektu przedmiotowej ustawy należałoby dokonać zmian redakcyjnych w treści ustawy lub doprecyzować jej zapisy, w taki sposób, aby ich interpretacja nie budziła wątpliwości, co do ich zgodności z konstytucją RP. Powyższe rozwiązanie w przyszłości wyeliminuje problem dochodzenia dodatkowych roszczeń od podmiotów, których składniki majątku zostały wyłączone na cele publiczne.	
7	Uwaga ogólna	Osoba fizyczna, mail: k...4@gmail.com	Dotyczy konsultacji publicznych projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Chciałabym wyrazić swoją opinię i veto dla tej ustawy. Uważam, że jest ona zaprojektowana z niekorzyścią dla obywateli, a jedynie ma na celu obniżenie kosztów związanych z budową CPK. Zwracam uwagę na zniesienie tzw. zasady korzyści. Jest to niezgodne z konstytucją, która mówi o zasadach słusznego odszkodowania za wyłączenie _artykuł 21 ustęp 2 Konstytucji RP. Sam fakt wyłączenia z ziemi ojcowizny lub zaniżanie kosztów nieruchomości względem jej wartości rynkowej + zadośćuczynienie, jest sprzeczne z zasadami przyzwoitości i etyki. Zaniżanie, wręcz brak dodatkowego zadośćuczynienia jest nieuczciwe. Projekt zakłada narzucenie rzeczoznawcom majątkowym sposobu wyceny nieruchomości, co oznacza ingerencję w niezależność rzeczoznawcy majątkowego i będzie skutkował szkodą dla właścicieli nieruchomości nietypowych. Podpisuje się jednocześnie pod wszystkimi uwagami jakie wpłynęły do projektu, których tu nie przytoczę, ale zostały zgromadzone w ramach konsultacji publicznych.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).
8	Art. 130 ust. 1a UGN	Konwent Dyrektorów Zarządów	Zmiana art. 130 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na dodaniu ust. 1a – w proponowanej treści ust. 1a jest wymieniony tylko plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja administracyjna, brakuje wyszczególnienia studium uwarunkowań i kierunków	Uwzględniono częściowo Uzasadnienie:

		Dróg Wojewódzkich	zagospodarowania przestrzennego gminy, w przypadkach braku planu miejscowego. Zmiana art. 130 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na dodaniu ust. 1a – proponowana treść ust. 1a, stanowiąca, iż nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości, w szczególności planu miejscowego, będzie sprzeczna z aktualną i niezmienną treścią art. 130 ust. 1, art. 134 ust. 2, art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie, w którym ww. przepisy wskazują, że wysokość odszkodowania, wartość nieruchomości, ustala się uwzględniając między innymi przeznaczenie nieruchomości; zgodnie z treścią art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, bądź studium, bądź decyzji. Wprowadzenie takiego zapisu w proponowanym art. 130 ust 1a będzie powodować wątpliwości interpretacyjne dla rzeczoznawców majątkowych, w zakresie jaki faktycznie stan nieruchomości mają przyjąć do szacowania. Ponadto w takiej sytuacji, powstaje wątpliwość w jaki sposób mają być wyceniane nieruchomości, które faktycznie posiadają w miejscowym planie przeznaczenie na cele publiczne (pod drogę), takie przypadki istnieją w praktyce i wówczas takie nieruchomości będą dyskryminowane w tym zakresie.	Brak wskazania studium wynika z uznania, że źródłem lokalizacji inwestycji jest wyłącznie plan miejscowy albo odpowiednia decyzja administracyjna o analogicznych ustaleniach. Niezależnie od negatywnej oceny roli studium w procesie wyceny, zagadnienie to nie jest objęte reformą. Dodawane przepisy stanowią <i>lex specialis</i> wobec m.in. art. 154 ugn – zastrzeżenie w tym zakresie zawarto w art. 154 ugn.
9	Art. 134a ust. 1 UGN	Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich	<i>Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na dodaniu art. 134a ust. 1</i> – w treści przepisu jw. jest wymieniana nieruchomość zabudowana, nieruchomość niezabudowana, podkreślić i wskazać należy, że nie ma definicji ustawowej nieruchomości zabudowanej, zatem pojawia się wątpliwość interpretacyjna czy chodzi o nieruchomości zabudowaną tylko budynkiem mieszkalnym, czy też innym budynkiem gospodarczym, jak również czy za nieruchomość zabudowaną należy traktować zabudowę inną infrastrukturą, innymi składnikami budowlanymi. Odwrotnie czy za nieruchomość niezabudowaną należy traktować tylko grunt na którym nie znajdują się żadne składniki budowlane. Ponadto istnieją również nieruchomości zabudowane obiektami budowlanymi – jak np. droga, które są przejmowane od innych jednostek samorządu terytorialnego. Powstaje zatem pytanie, jak takie nieruchomości będą traktowane w rozumieniu wprowadzanej treści art. 134a. Czy w takim przypadku, za przejmowane od samorządów inne	Uwzględniono Uwaga uwzględniona: Opracowano nową redakcję przepisów, wskazującą, że chodzi o wszelkie naniesienia na grunt (części składowe gruntu). Uwaga dotycząca wyłączeń nieruchomości publicznych - uwzględniona.

			drogi publiczne – w sytuacji braku zrzeczenia się odszkodowania – należy powiększać wysokość odszkodowania o wskazane bonusy w art. 134a, w myśl uzasadnienia przedmiotowego projektu zamiany ustawy. Tym samym projekt ustawy wymaga uzupełnienia. Konieczne jest bowiem zdefiniowanie pojęcia „nieruchomości gruntowej zabudowanej”, użytego w dodanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami art. 134a. Obecnie w art. 4 pkt 1 została jedynie zdefiniowana „nieruchomość gruntowa”, przez którą należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Zatem nieruchomość gruntowa to również nieruchomość zabudowana, o ile wszystkie części składowe gruntu stanowią własność jednego podmiotu. Używanie dwóch różnych pojęć na nazwanie tego samego będzie rodziło wątpliwości interpretacyjne.	
10	Art. 134a ust. 1 UGN	Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich	Ponadto, w ocenie Konwentu, w przygotowanym projekcie pominięto nieruchomości budynkowe. W dodanym art. 134a ust. 1 pkt 2 wskazano, że w przypadku nieruchomości lokalowej wysokość odszkodowania określa się jako wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 20%, natomiast nic nie wpisano o nieruchomości budynkowej. Zatem należy przyjąć, że odszkodowanie w tym przypadku będzie ustalane zgodnie z art. 134a ust. 1 pkt 3, czyli będzie podwyższane jedynie o 10% wartości rynkowej. Również nie będą miały zastosowania do właścicieli budynków mieszkalnych stanowiących odrębną własność rozwiązania przewidziane w ust. 2 art. 134a, którym będą podlegali właściciele nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (jeden właściciel budynku i gruntu) oraz właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych. Wyżej opisane rozwiązanie będzie powodowało nierówne traktowanie wywłaszczanych właścicieli, którzy będą pozbawiani miejsc swojego zamieszkania, w zależności od tego, czy będą właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu, czy też budynku mieszkalnego, czy też nieruchomości gruntowej zabudowanej. Należne im odszkodowanie będzie ustalane na różnych zasadach.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązania przyznają bonus w wysokości 20% dla wartości wszelkich naniesień na grunt (części składowych gruntu).
11	Art. 134a	Konwent Dyrektorów Zarządów	Poza wyżej opisanym rozróżnieniem właścicieli poszczególnych rodzajów nieruchomości, art. 134a ust. 1 rodzi również wątpliwości interpretacyjne, co do zasad ustalana wysokości odszkodowania za	Uwzględniono Wyjaśnienie:

	ust. 1 UGN	Dróg Wojewódzkich	nasadzenia roślinne. Czy „grunt niezabudowany” z pkt 1 lit. a to grunt wraz z nasadzeniami i wysokość odszkodowania z tytułu jego wywłaszczenia ma być podwyższana o 10% wartości, czy też o 20% zgodnie z pkt 1 lit. b ww. przepisu. W proponowanym brzmieniu art. 134 a ust. 1 wskazano, że wysokość odszkodowania określa się jako: 1) w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę: a) wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonego o 10% oraz b) różnicy pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości i wartością rynkową gruntu niezabudowanego – powiększonej o 20%; c) w pozostałych przypadkach – wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 10%. Zatem, zgodnie z art. 134 a ust. 1 pkt 1 lit. b, odszkodowanie za nasadzenia roślinne i naniesienia budowane będzie podwyższane o 20% wartości rynkowej, co w przypadku nasadzeń roślinnych wydaje się nadmierną rekompensatą, tym bardziej, że rzeczoznawcy majątkowi do wyceny roślin ozdobnych stosują metodykę szacowania opracowaną przez dr inż. Krzysztofa Zmarlickiego i dr inż. Mariusza Chojnowskiego „Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych” (Warszawa 2017), która uwzględnia wartość odtworzenia roślin - wartość z cennika szkółki roślin ozdobnych powiększoną o 30% na posadzenie i dostarczenie rośliny. Niezależnie od oceny zasadności wyżej opisanego podwyższenia wysokości odszkodowania za nasadzenia roślinne, wadą przyjętego rozwiązanie są wprowadzone rozróżnienia pomiędzy właścicielami nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, na których znajdują się nasadzenia roślinne. Ponieważ w pierwszym przypadku odszkodowanie za nasadzenia będzie podwyższane o 20%, natomiast w drugim przypadku o 10%.	Dla zachowania prostoty i spójności regulacji przyjęto zasadę bonusu 20% dla wszelkich naniesień na grunt (części składowych gruntu). Usunięto określenie “zabudowanej” aby uspołjnić regulację.
12	Art. 134a ust. 1 UGN	Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich	Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na dodaniu art. 134a ust. 1 – w treści art. 134a ust. 1 jest wymieniana wartość rynkowa nieruchomości, przy czym z treści samego ust. 1 wynika, że niezbędne jest określenie wartości całej nieruchomości zabudowanej i wartości gruntu niezabudowanego. W takiej sytuacji, w przeważającej ilości	Uwzględniono Uwzględniono w zakresie wartości odtworzeniowej – poprzez usunięcie w art. 134a ust. 1 określeń „wartość rynkowa” i

			przypadków nieruchomości nie będzie możliwe określenie ich wartości rynkowej, tylko określenie wartości odtworzeniowej, ze względu na rodzaj szacowanej nieruchomości. Gdzie zgodnie z art. 150 ustawy są to dwie odrębne wyceny wartości. Zatem, czy w takim przypadku określona wartość odtworzeniowa, będzie podlegała działaniu wprowadzanego art. 134a. Aby uniknąć rozbieżności interpretacyjnych należałoby w treści art. 134a, ust.1 posłużyć się „wartością nieruchomości”, lub „wartością nieruchomości do celów odszkodowania”.	zastąpienie ich określeniami „wartość” – w ten sposób opisane w ww. przepisie bonusy dotyczą wartości nieruchomości niezależnie od sposobu jej określenia (rynkowa, odtworzeniowa).
13	Art. 134a ust. 2-3 UGN	Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich	Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na dodaniu art. 134a ust. 2 oraz ust. 3 – powstaje wątpliwość czy działanie ust. 3, czyli powiększanie wysokości odszkodowania w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby zameldowanej w budynku, jest uzależnione tylko od spełnienia warunku wynikającego z ust. 2, czy będzie dotyczyć każdej nieruchomości z budynkiem mieszkalnym, zamieszkiwanej przez więcej niż 2 osoby. Zapisy treści ust. 2 i ust. 3 należy doprecyzować w tym zakresie.	Odpowiedź poniżej:
14	Art. 134a ust. 6 UGN	Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich	Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegająca na dodaniu art. 134a ust. 6 – uzasadnione obawy budzi wprowadzenie w regulacji jw. możliwości dodatkowego dochodzenia roszczeń. Pełna wartość słusznego odszkodowania powinna być ustalana w jednym postępowaniu. Powyższe pozwala na konkretne, prawomocne rozstrzygnięcia i nie generuje kolejnych, wieloletnich i kosztownych procesów odszkodowawczych. Na koszty jw. składają się w szczególności: kwoty dodatkowego odszkodowania, koszty postępowania (w tym koszty zastępstwa procesowego; koszty sporządzenia opinii przez biegłych, inne opłaty), a także zasądzone odsetki. Tym samym, w ocenie Konwentu, nie jest właściwe wprowadzenie ust. 6 w art. 134a nowelizowanej ustawy, który daje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu możliwość żądania przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczywistą spowodowaną wywłaszczeniem nieruchomości, w zakresie przewyższającym wysokość odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Wymieszanie trybów postępowań administracyjnego i cywilnego do ustalania odszkodowania z tytułu wywłaszczenia będzie powodowało chaos. Na jakim etapie podmiot uprawniony może wystąpić do sądu powszechnego, czy musi	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Przepis ust. 3 stanowi przepis szczególny wobec regulacji ust. 2, wynika to z systematyki ustawy, w ocenie projektodawcy nie budzi wątpliwości co do przesłanek stosowania (ust. 3: zameldowany jest właściciel/użytkownik wieczysty oraz co najmniej dwie osoby bliskie).

			wyczerpać tryb instancji w postępowaniu administracyjnym, czy też może otrzymać odszkodowanie na podstawie decyzji organu pierwszej instancji i następnie próbować „ugrać” więcej w postępowaniu sądowym. Nie został określony termin, w jakim mogą być składane takie wnioski. Wprowadzenie ww. przepisu sugeruje, że odszkodowania ustalane na podstawie nowelizowanych przepisów nie będą naprawiały rzeczywistych szkód spowodowanych wywłaszczeniem i trzeba będzie go dochodzić przez sądami powszechnymi.	
15	Uwaga ogólna	Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich	Reasumując, Konwent wskazuje, że zaproponowana zmiana przepisów na pewno spowoduje wzrost kosztów realizowanych inwestycji, ponieważ znacznie podwyższy wysokość ustalanych odszkodowań, a także będzie generować koszty jw. Trudno jest ocenić jej całkowite skutki bez zapoznania się z propozycją zmian przepisów wykonawczych regulujących zasady sporządzania operatów szacunkowych, w tym ustalania odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone na drogi publiczne.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: W uzasadnieniu projektu zasygnalizowano konieczność dostosowania rozporządzenia wycenowego.
16	Art. 134 ust. 3 i 4 UGN	Związek Pracodawców Business Center Club	<i>Uchylenie zasady korzyści – zmiany art. 134 u.g.n., art. 130 u.g.n., art. 128 u.g.n.</i> Zdaniem ZP BCC negatywnie należy ocenić zaproponowaną zmianę art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n. poprzez uchylenie tych przepisów i dodanie skorelowanego z tą zmianą ust. 1a do art. 130 u.g.n. Konsekwencją powyższej zmiany ma być – według Uzasadnienia – uniezależnienie wyceny nieruchomości od planowanego przeznaczenia nieruchomości tj. celu wywłaszczenia, a zatem rezygnacja z dotychczasowej zasady korzyści. Zdaniem ZP BCC zaproponowane rozwiązanie jest wysoce niekorzystne z punktu widzenia właścicieli nieruchomości, a w szczególności przedsiębiorców dla których aktualny w danej chwili (na moment wywłaszczenia) sposób wykorzystywania danej nieruchomości może nie być elementem docelowym lecz jedynie przejściowym – przykładowo w związku z planowanymi inwestycjami przez okres pozyskiwania na nie środków. W zaproponowanym brzmieniu takie docelowe przeznaczenie – na przykład zabudowa wielorodzinna dopuszczalna przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub wręcz nawet przez uzyskaną przez właściciela-	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Projektowana regulacja realizuje m. in. postulaty przedsiębiorców, opisane w OSR. W sytuacji, gdy przedsiębiorca jest właścicielem gruntów rolnych, nie jest zrozumiałe na podstawie jakich przesłanek ze środków publicznych wypłacane ma być za ten grunt odszkodowanie przewyższające wielokrotnie wartość wynikającą z rolnego charakteru gruntów. Przykład przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną jest nieadekwatny, bowiem pominięcie ustaleń MPZP następuje wyłącznie w zakresie przeznaczenia na cel publiczny. Tak więc grunty przeznaczone

			inwestora decyzję o warunkach zabudowy na wczesnym etapie inwestycji) lecz jeszcze niezrealizowana – miałyby być całkowicie pomijana przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalania odszkodowania. W powyższym przypadku w dużej liczbie spraw takie nieruchomości mogłyby zostać potraktowane po prostu jako nieużytki – i w ten sposób wycenione, co całkowicie nie odpowiadałoby ich realnej wartości rynkowej. W konsekwencji powyższego zdaniem ZP BCC mogłoby dochodzić do rażącego pokrzywdzenia właścicieli nieruchomości wywłaszczanych poprzez istotne zaniżenie przyznawanego odszkodowania. Powyższe stałoby również w rażącej sprzeczności z deklarowanym celem Projektu. Zdaniem ZP BCC powyższa regulacja powinna zostać usunięta z Projektu na obecnym etapie prac legislacyjnych.	w MPZP na cel mieszkaniowy będą wyceniane wg tego celu.
17	Art. 134, art. 134a UGN	Związek Pracodawców Business Center Club	<i>Podwyższenie przyznawanego odszkodowania – zmiana art. 134 u.g.n., art. 134a u.g.n., przepisów ustaw szczególnych.</i>	Odpowiedź poniżej:
18	Art. 134, art. 134a UGN	Związek Pracodawców Business Center Club	Zasadniczo pozytywnie zdaniem ZP BCC należy ocenić proponowaną zmianę art. 134 i art. 134a u.g.n. w postaci możliwości przyznania odszkodowania przewyższającego wartość wywłaszczanej nieruchomości. Zgodzić się można z Uzasadnieniem Projektu, że w takim wypadku nie będzie dochodzić do przysporzenia po stronie właściciela bowiem podwyższone odszkodowanie de facto stanowić będzie rekompensatę ponoszonych przez właściciela kosztów. Niemniej jednak i w odniesieniu do tej regulacji zdaniem ZP BCC doszło do istotnej nieprawidłowości w Projekcie polegającej na pominięciu okoliczności, że takie podwyższenie odszkodowania może zostać uznane za pomoc publiczną. Z tej perspektywy bowiem właściciel nieruchomości wartej X otrzymywałby od państwa (względnie jednostki samorządu terytorialnego) kwotę większą niż X za tę nieruchomość, a zatem byłby wzbogacony o różnicę pomiędzy tymi wartościami. Mając na uwadze, że nieruchomości stanowią zasadniczo istotny i wartościowy składnik majątkowy, trudno byłoby bronić poglądu o możliwości stosowania w takim wypadku norm dotyczących pomocy publicznej de minimis z uwagi na prawdopodobne przekroczenia progów tej pomocy. Nadto wykluczeni	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Dotychczasowe doświadczenia związane ze stosowaniem bonusów do odszkodowań ponad wartość rynkową (np. bonus 5% w specustawach inwestycyjnych) nie doprowadziły do uznania, że dochodzi do udzielenia pomocy publicznej (m. in. brak selektywności). Należy pamiętać, że odszkodowanie jest ekwiwalentem wyjątkowego zdarzenia, jakim jest pozbawienie prawa własności nieruchomości, zaś państwa mają swobodę w kształtowaniu rozwiązań w tym zakresie, w celu zapewnienia zgodności ze standardem konwencyjnym i krajowymi regulacjami.

			z tego dodatku mogliby być przedsiębiorcy, którzy we wcześniejszym okresie korzystali już z pomocy publicznej – chociażby przyznawanej w związku ze zwalczaniem i zapobieganiem epidemii koronawirusa SARS-CoV-2.	
19	Art. 134 UGN	Związek Pracodawców Business Center Club	<i>Powiązanie uprawnień z ilością zameldowanych osób na pobyt stały – zmiana art. 134a u.g.n.</i> Zdaniem ZP BCC całkowicie niezrozumiałym i nieuzasadnionym (a jedynie wzmiankowanym w Uzasadnieniu) jest powiązanie możliwości wypłaty podwyższonego odszkodowania z zameldowaniem w danym miejscu na pobyt stały przez okres co najmniej roku. Meldunek jest obowiązkiem administracyjnoprawnym, wobec którego – co wielokrotnie było podnoszone również w stanowiskach medialnych – w praktyce współcześnie z dużym prawdopodobieństwem można domniemywać, że nie jest wykonywany a dane meldunkowe nie odpowiadają rzeczywistemu miejscu zamieszkania. Powiązanie z meldunkiem całkowicie pomija sytuację podmiotów i osób mających miejsce zamieszkania w innym miejscu a wykorzystujących daną nieruchomość w innych celach (np. zarobkowych) albo nawet w celach mieszkalnych ale nie na pobyt stały (w szczególności – domki letniskowe) lub wreszcie w celach mieszkalnych innych osób (np. w drodze wynajmu). W takim wypadku wszystkie przewidziane w Uzasadnieniu argumenty przemawiają z objęciem również takich podmiotów możliwością uzyskania podwyższonego odszkodowania. Tymczasem w Projekcie podmioty i osoby takie miałyby być w swoisty sposób dyskryminowane i „ukarane” za brak zameldowania w danym miejscu poprzez obniżenie przyznawanego im odszkodowania. Powyższe może być nadto – zdaniem ZP BCC - sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa rozumianą jako traktowanie w tożsamy sposób osób znajdujących się w takiej samej sytuacji prawnej. Zgodnie bowiem z Projektem w tej samej sytuacji wyłączenia takiej samej nieruchomości, nawet na taki sam cel i w takim samym miejscu, sytuacja prawna właścicieli (a więc i wysokość odszkodowania) miałyby różnić się z uwagi na całkowicie niezwiązane z wyłączeniem okoliczności (tj. okoliczność faktyczną zameldowania lub nie w danym miejscu, albo wreszcie nawet z uwagi na brak	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Proponowany szczególny tryb ustalania odszkodowania ma na celu zabezpieczenie podstawowych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem, wydaje się w związku z tym, że pominięcie domów letniskowych/sezonowych (wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem) jest adekwatnym rozwiązaniem. Również wyłączenie nieruchomości wynajmowanej w celach mieszkaniowych nie rodzi dla jej właściciela negatywnych skutków bytowych, nie jest w związku z tym jasne na jakiej podstawie miałyby uzyskać dodatkowe świadczenia publiczne. Projektodawca nie ma wpływu na poziom przestrzegania obowiązku meldunkowego, odwołano się do obowiązującej instytucji polskiego prawa.

			możliwości zameldowania – jeśli właścicielem nieruchomości jest chociażby osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej ale wyposażona w zdolność prawną, której nawet jedyny wspólnik i jedyny reprezentant faktycznie zamieszkuje w danym miejscu i prowadzi tam działalność). Zdaniem ZP BCC powyższe stoi w jaskrawej sprzeczności z deklarowanym celem Projektu, wobec czego powiązanie z obowiązkiem meldunkowym powinno zostać usunięte z Projektu.	
20	Art. 134 UGN (dotyczy art. 1 i 2 projektu)	PKP S.A. Cargo	Proponowany projekt ustawy w naszej ocenie dotyczy PKP CARGO S.A., <i>przede wszystkim w zakresie art. 1 i art. 2, które mogą być związane z budową tzw. „szprych kolejowych” w ramach budowy CPK</i>. Głównie może chodzić w tym przypadku o przebudowę układów torowych i innych obiektów budowlanych na stacjach kolejowych. O ile nowelizowana ustawa zabezpiecza interesy PKP CARGO S.A. na nieruchomościach, których jesteśmy właścicielem albo użytkownikiem wieczystym, to wątpliwości budzi zabezpieczenie interesów dzierżawcy w przypadku wywłaszczania nieruchomości dzierżawionych (w przypadku PKP CARGO S.A. – nieruchomości dzierżawionych od PKP S.A.) na podstawie umów dzierżawy.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Projektowane zmiany nie wprowadzają modyfikacji w zakresie skutków wywłaszczenia dla stosunków umownych dzierżawy. Jest to poza zakresem projektu.
21	Art. 134a, art. 128 ust. 1 UGN	PKP S.A. Cargo	W przypadku wywłaszczenia nieruchomości PKP S.A., która jest dzierżawiona przez PKP CARGO S.A., a na której dodatkowo PKP CARGO S.A. dokonała nakładów inwestycyjnych ulepszających tą nieruchomość dla poprawy jakości lub zwiększenia zakresu prowadzonej działalności, <i>projektowany art. 134a w zw. z art. 128 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zabezpiecza interesów dzierżawcy nieruchomości</i> (PKP CARGO S.A. lub spółek zależnych). Art. 134a ust. 6 dopuszcza żądanie przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczywistą spowodowaną wywłaszczeniem nieruchomości, w zakresie przewyższającym wysokość odszkodowania przysługującego za wywłaszczenie nieruchomości, jednak – zgodnie z proponowanym znnowelizowanym brzmieniem art. 128 ust. 1 - uprawnienie to dotyczy właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, który w naszym przypadku (PKP CARGO SA.), pobiera jedynie pożytki z dzierżawy nieruchomości. W przypadku wywłaszczenia takiej nieruchomości, PKP CARGO S.A. nie jest stroną w postępowaniu	Nie uwzględniono Uzasadnienie: JW.

			wyłączeniowym i przed sądem powszechnym nie może dochodzić odszkodowania związanego z likwidacją działalności lub jej przeniesienia do innej lokalizacji. W związku z powyższym proponujemy dostosowanie zapisów art. 134a oraz 128 ust. 1 nowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami w taki sposób, aby zabezpieczyć także interesy użytkownika (dzierżawcy) nieruchomości wyłączanej.	
22	Uwaga ogólna	Osoba fizyczna, mail: k...t@interia.pl	Zmiany dotyczące wykupu gruntów pod inwestycje publiczne np. CPK są niekorzystne i krzywdzące dla właścicieli gruntów. Bonus za wyłączenie ziemi rolnej jest zbyt mały w przypadku wykupu całości gospodarstwa. Projekt ustawy nie uwzględnia utraconych przychodów w przypadku wyłączania terenów, na których prowadzona jest działalność. Zmiana sposobu dochodzenia swoich roszczeń ze ścieżki administracyjnej na cywilną jest skandaliczna! Znacząco utrudni to dochodzenie swoich praw mieszkańcom wyłączonych terenów. Projekt ustawy wydaje się krzywdzący (zniesienie zasady korzyści) dla właścicieli działek w okolicach miast. Ludzie mając świadomość, że Państwo wykorzystując swoją dominującą pozycję, chce obniżyć wartość terenów pod inwestycję. Powoduje to słuszne protesty i nieprzychylność wobec całego projektu CPK. <i>Propozycja zmian</i> 1. Zwiększenie % dodatku do wartości nieruchomości. 2. przywrócenie zasady korzyści. 3. uwzględnienie utraconych korzyści. 4. dodatki dla osób, które w wyniku wyłączeń będą musiały zmienić profil działalności lub porzucić produkcję rolną. 5. Jasne określenie wykupów resztkowych , aby drobni rolnicy nie obawiali się przecięcia gospodarstwa na pół.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).

			Jasno określone i przede wszystkim znacząco korzystne dla właścicieli wywłaszczonych terenów spowodowałyby odwrócenie sytuacji. Człowiek, który wie, że zostanie godną rekompensatę, poważnie przewyższającą cenę rynkową nie protestuje. Człowiek mający poczucie okradania go z dorobku nierzadko wielopokoleniowego, będzie to długo pamiętał przy wyborczej urnie.	
23	Art. 134a ust. 1a UGN	Polski Związek Firm Deweloperskich	„przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej.” Zdaniem PZFD przedstawiony mechanizm nie powinien dotyczyć ustalania wysokości odszkodowania w przypadku określonym w projektowanym art. 134a ust. 1 pkt 3, tj. w przypadkach innych niż nieruchomość gruntowa zabudowana i nieruchomość lokalowa – w projekcie określonych jako „pozostałe przypadki”. Różne rodzaje nieruchomości mogą przedstawiać inną wartość, która jest zdeterminowana ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy decyzji administracyjnej – np. inna będzie wartość nieruchomości rolnej czy drogi publicznej, a jest ona zdeterminowana właśnie przeznaczeniem takiej nieruchomości. Ustalenia planu powinny mieć w takich wypadkach znaczenie.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Proponowane rozwiązanie stanowi istotę projektowanej reformy, obejmującej likwidację zasady korzyści. Należy podkreślić, że dotyczy ono tylko ustaleń MPZP/decyzji lokalizacyjnych w zakresie przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny (a nie np. przeznaczenia na cele mieszkaniowe).
24	Uwaga ogólna	Osoba fizyczna, brak danych	Po zapoznaniu się z projektem, najbardziej rażącymi są poniższe założenia: 1. Projekt ustawy jest sprzeczny z art. 21 Konstytucji 2. Niedopuszczalny jest brak uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy wycenach nieruchomości i naliczania odszkodowania. 3. Projekt zakłada narzucenie rzeczoznawcom majątkowym sposobu wyceny nieruchomości mieszkalnych. W praktyce wykluczy to możliwość wyceny kosztowej, dzięki której możliwe jest uzyskanie wartości odtworzeniowej. Oznacza to ingerencję w niezależność rzeczoznawcy majątkowego i będzie skutkował szkodą dla właścicieli nieruchomości nietypowych. 4. Wprowadzenie zmian jest powierzenie przygotowania projektu nowych przepisów podmiotowi, który ma w tym bezpośredni interes finansowy.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).

			5. Wskazane w projekcie bonusy nie są w żaden sposób adekwatne do zmiany, która ma zajść w odszkodowaniach i nie będą pokrywały rzeczywistych kosztów związanych z wywłaszczeniem.	
25	Uwaga ogólna	Osoba fizyczna, brak danych	pragnę zgłosić następujące ustawy do projektu ustawy (https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12352801/12824595/12824596/dokument527118.docx): Po pierwsze, projekt ustawy jest sprzeczny z art. 21 Konstytucji (tj. z zasadą słusznego odszkodowania), jako iż likwiduje zasadę korzyści, co nie ma uzasadnienia. Należy zatem uznać, że zmienia się więc przepisy po to, by ta oraz inne publiczne inwestycje były tańsze, kosztem wywłaszczanego obywatela. Jest to jawna niesprawiedliwość. W przypadku wywłaszczenia nie ma możliwości swobodnego dysponowania własnością, a tym samym usunięcie obowiązującej dotychczas zasady korzyści, która rekompensuje ów brak, stanowi pogwałcenie praw obywatela przez państwo. Po drugie, moje kluczowe zastrzeżenie budzi fakt rażącej ingerencji w zasady wyceny nieruchomości: - niedopuszczalny jest brak uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy wycenach nieruchomości i naliczania odszkodowania, - niezgodne z zasadami jest narzucenie niezależnym rzeczoznawcom majątkowym sposobu wyceny nieruchomości mieszkalnych. Wykluczenie możliwości wyceny kosztowej (umożliwiającej uzyskanie wartości odtworzeniowej nieruchomości) oznacza niedopuszczalną ingerencję w niezależność rzeczoznawcy majątkowego. W konsekwencji proponowany zapis będzie skutkował szkodą dla właścicieli nieruchomości odmiennych od typowych (a standardy wyceny nakazują uwzględnienie korekt wynikających z indywidualnych charakterystyk nieruchomości), - szacowanie wartości nieruchomości nie powinno być dokonywane na dzień/okres wydania decyzji o wywłaszczeniu ani na dzień ustalenia miejsca inwestycji, lecz na okres upublicznienia planów lokalizacji inwestycji (już bowiem w momencie ujawnienia tej informacji drastycznie spada popyt na nieruchomości w tej lokalizacji, ceny ofertowe są niższe w porównaniu do poprzednich okresów, a rzeczywiste ceny	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).

			transakcyjne w większym stopniu odbiegają od ofertowych, w porównaniu do poprzednich okresów). Po trzecie, skrajnym pogwałceniem zasad równości i sprawiedliwości jest powierzenie przygotowania projektu nowych przepisów podmiotowi, który ma w tym bezpośredni interes finansowy. W konsekwencji wprowadzenia proponowanych zmian wskazane w projekcie bonusy nie będą adekwatne do zmiany, która ma zajść w odszkodowaniach i nie będą pokrywały rzeczywistych kosztów związanych z wywłaszczeniem. Wbrew pustym, populistycznym opisom, jakoby proponowane zmiany polepszały sytuację wywłaszczanych właścicieli, w istocie pogarszają one ich sytuację i uniemożliwiają nabycie lub budowę nieruchomości o analogicznym standardzie bez ponoszenia dodatkowych istotnych kosztów (czyli tworzą konieczność albo poniesienia dodatkowych nakładów celem zachowania dotychczasowego standardu, albo istotnego jego obniżenia). Inwestycja państwowa pogarszałaby zatem dobrostan obywateli - czyli byłaby dokonywana ich kosztem. Ufam, że moje Państwo będzie państwem prawa i będzie szanować swoich obywateli oraz ich prawa (oraz sprawiedliwość), w tym nie zezwoli na grabież ich majątku, czyli że wymienione wyżej wady projektu zostaną usunięte.	
26	Uwaga ogólna	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Przedmiotowa regulacja dotyczy obszaru całej Polski, zaś udział samorządów w jej opiniowaniu realizowany jest nie tylko przez możliwość składania uwag w konsultacjach publicznych (co Gmina uczyniła), lecz również przez rozpatrzenie projektu przez KWRiST.

27	Art. 134 ust. 3 i 4	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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. Wpływa ona z prawa konstytucyjnego oraz prawa Unii Europejskiej. W istocie chodzi tu bowiem o gwarancję praw człowieka i obywatela - których likwidacja zasady korzyści pozbawia.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Zgodność wprowadzanych zmian z konstytucyjną zasadą słuszności odszkodowania została omówiona w uzasadnieniu projektu. Cyt. „Proponowane zmiany spełniają warunki konstytucyjne w zakresie kształtowania systemu odszkodowawczego za wywłaszczenie. System ten kształtowany jest obecnie przede wszystkim przez przepisy: - art. 32 Konstytucji, ustanawiającego zasadę równości wobec prawa (<i>Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.</i>); - art. 21 Konstytucji, ustanawiającego ramy wywłaszczenia (<i>Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.</i>). Projektowane rozwiązania zapewniają prawidłowe i pełne wykonanie dyrektywy określonej w art. 32 Konstytucji, poprzez powiązanie wysokości odszkodowania z
----	------------------------	--	---	--

				wartością rynkową nieruchomości, tj. z faktycznym stanem własnościowym osoby wywłaszczanej. Regulacje zwiększające wartość odszkodowania ponad wartość rynkową w sposób proporcjonalny (procentowy) bądź związany ze szczególną sytuacją osoby wywłaszczanej (mechanizm zapewnienia minimalnej wysokości odszkodowania dla odtworzenia sytuacji życiowej) mieści się również w kategorii konstytucyjnej słusznego odszkodowania, rozumianej jako konieczność zapewnienia ekwiwalentności wysokości odszkodowania wobec odbieranego mienia.² Jak wskazuje B. Banaszak w odniesieniu do pojęcia „słuszne odszkodowanie”: „Znaczenie tego pojęcia ugruntowało się pod rządami poprzedniej Konstytucji i nie ma powodów do dokonania zmian w jego rozumieniu. Trybunał Konstytucyjny uznał, że odszkodowanie słuszne musi być ekwiwalentne do wartości dobra wywłaszczonego, co oznacza, że powinno dawać właścicielowi możliwość odtworzenia rzeczy, którą utracił. Odszkodowanie to nie może być uszczuplone przez odliczenie sum niepozostających w związku z dobrem wywłączonym (uchw. z 29.3.1993 r., W 13/92, OTK 1993, Nr 1, poz. 17, s. 166–167) lub poprzez wypłacanie odszkodowania na raty, co na skutek działania inflacji powoduje jego realne
--	--	--	--	---

				obniżenie (orz. z 19.6.1990 r., K 2/90, OTK 1990, Nr 1, poz. 3, s. 29–30). Ponadto TK stwierdził, że "prawo do odszkodowania jest bez wątpienia samodzielnym prawem podmiotowym o normatywnej postaci roszczenia, stanowiącym inne prawo majątkowe w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji, i jako takie podlega odrębnej ochronie na podstawie art. 64 ust. 2 Konstytucji. Jednocześnie roszczenie odszkodowawcze jest emanacją kompensacyjnej ochrony majątkowego prawa podmiotowego, która wchodzi w grę wówczas, gdy ochrona restytucyjna tego prawa nie jest możliwa (...).[...]"³ Projektowane zmiany w sposób pełny realizują tezy postawione przez Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu K 2/90, zapadłego wprawdzie w porządku konstytucyjnym sprzed 1997 r., lecz zachowującego aktualny charakter: „Zajmując stanowisko, że odszkodowanie stanowić powinno ekwiwalent wartości wywłaszczonej nieruchomości, czyli powinno być równoważne gospodarczo wartości wywłaszczonej nieruchomości, Trybunał Konstytucyjny uwzględnił to, że w warunkach państwa gwarantującego swobodę działalności gospodarczej, a więc przyjmującego gospodarkę rynkową, pojęcie słusznego odszkodowania sprowadza się przede wszystkim do kategorii ekonomicznych. W warunkach natomiast demokratycznego państwa
--	--	--	--	---

				prawnego ujmowanie słusznego odszkodowania w kategoriach prawnych sprowadza się do zasady ekwiwalentności, tzn. w przypadku wywłaszczenia - do stworzenia wywłaśczonemu właścicielowi możliwości odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo.”.⁴ Kolejnym orzeczeniem TK wskazującym na kierunek interpretacji pojęcia „słuszne odszkodowanie” jest wyrok w sprawie SK 11/02 z dnia 20 lipca 2004 r., w którym Trybunał wskazał, że "Konstytucja RP nie precyzuje pojęcia "słuszne odszkodowanie". Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego "słuszne odszkodowanie" to odszkodowanie związane z wartością wywłaszczonej nieruchomości. Znamienne jest, że prawodawca konstytucyjny nie posłużył się określeniem "pełne odszkodowanie", lecz zastosował termin "słuszne", który ma bardziej elastyczny charakter. Należy zatem przyjąć, że mogą istnieć szczególne sytuacje, gdy inna ważna wartość konstytucyjna pozwoli uznać za "słuszne" również odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne. Niedopuszczalne jest natomiast ograniczanie wymiaru odszkodowania w sposób arbitralny. (...) Ze względu na wartości znajdujące wyraz w Konstytucji dla ustalenia znaczenia tego pojęcia należy uwzględnić również kontekst następstw ustalenia odszkodowania dla budżetu państwa. Wywłaszczenie następuje wszakże na cele
--	--	--	--	---

				<i>publiczne, to znaczy ze względu na dobro wspólne. Racjonalność działania nie pozwala ustawodawcy na dokonywanie wyłączenia w taki sposób, który ze względu na deklarowane cele publiczne zagrażałby ich osiągnięciu, powodując skutki trudne do udźwignięcia przez budżet państwa. W świetle postanowień Konstytucji RP pojęcie słusznego odszkodowania odnosi się do konieczności wyważenia interesu publicznego i prywatnego, do zachowania właściwych proporcji w zakresie ograniczeń, których doznają właściciele. Z tego punktu widzenia odszkodowanie w pełni ekwiwalentne może nie odpowiadać zasadzie słuszości, natomiast odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne może być uznane za odszkodowanie słusze".</i> Projektowane zmiany czynią również zadość standardowi ochrony prawnomiędzynarodowej, wywodzonemu z przepisu art. 1 Protokołu nr 1 do <i>Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności</i>. W orzecznictwie ETPCz podkreśla się m. in., że odebranie własności bez wypłaty odszkodowania o wysokości racjonalnie związanej z jej wartością zazwyczaj będzie stanowić nieproporcjonalną ingerencję, która nie może zostać uzasadniona na podstawie art. 1 Protokołu Nr 1 do <i>Konwencji</i>. Przepis ten nie może jednakże gwarantować prawa do
--	--	--	--	---

				pełnego odszkodowania we wszystkich okolicznościach, gdyż uprawnione przesłanki interesu publicznego mogą wymagać wypłaty odszkodowania w wysokości mniejszej niż pełna wartość rynkowa własności. (wyrok ETPCz w sprawie Wiśniewska przeciwko Polsce, z dnia 29 listopada 2011 r., sprawa 9072/02). W innym orzeczeniu Trybunał wskazał, że jedynie odszkodowanie określone w drodze postępowania zapewniającego ogólną ocenę konsekwencji wywłaszczenia, w tym przyznanie wysokości odszkodowania zgodnego z rynkową wartością odebranego mienia, mogłoby spełnić wymogi art. 1 Protokołu Nr 1 (wyrok z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie 47166/09, Svitlana Ilchenko przeciwko Ukrainie).”
28	Art. 134a ust. 1 UGN	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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 <i>wysokość odszkodowania określa się jako:</i> <i>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</i> <i>2) w przypadku nieruchomości lokalowej - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 20%;</i> <i>3) w pozostałych przypadkach - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 10%.</i> <i>powiększonej o 20%;</i>	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Ewentualne trudności we wdrożeniu rzeczoznawców majątkowych do nowych regulacji będą mitygowane zmianami w rozporządzeniu wycenowym oraz działaniami w celu ujednolicenia metodyki stosowania przepisów. Trudności takie są naturalnym elementem każdej reformy, zaś celem projektodawcy było maksymalne uproszczenie systemu (zwłaszcza wobec obecnych dużych trudności z interpretacją przepisów o zasadzie korzyści).

		Dla procedury wyceny nieruchomości oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy odrębnie będzie szacował: - nieruchomość gruntową zabudowaną, - grunt bez naniesień, 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 „premii” przy ustalaniu ceny nieruchomości: 10% dla gruntu i 20% dla zabudowań. W praktyce stosowanie powyższego przepisu może narażać 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 „premi” dla gruntu i jego zabudowy.	
29	Art. 134a ust. 2 UGN	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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 samodzielnej 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.	Odpowiedź poniżej:
30	Art. 134a ust. 3-5 UGN	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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 wywłaszczoną, 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.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Przedmiotowe współczynniki w analizach (zawartych m. in. w OSR) pozwoliły na zaspokojenie sytuacji mieszkaniowej, a na pewno stanowią pozytywną zmianę dla właścicieli nieruchomości w stosunku do bazowego odszkodowania. Dodatkowe elementy szkody zostały przewidziane w ramach roszczenia cywilnoprawnego, co jest kolejnym zwiększeniem odszkodowania. Projektodawca nie jest w stanie określić takiego poziomu odszkodowania, który zrekompensuje nabycie bliżej niesprecyzowanej nieruchomości zamiennej.

31	Art. 134a ust. 6	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W odniesieniu do pojęcia słusznego odszkodowania w uzasadnieniu ustawy zawarto obszerny wywód wskazujący na rozumienie tej zasady przez krajowe i międzynarodowe organy ochrony praw człowieka.
32	Art. 29a ust. 2-3 UGN	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: W ocenie projektodawcy dokonanie wyboru pomiędzy zawartymi w projekcie metodami określenia ceny nabycia nieruchomości nie wymaga określenia przesłanek na poziomie ustawowym, wystarczające są w tym zakresie regulacje wewnętrzne Spółki.

			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.	
33	Uwaga ogólna	Urząd Gminy Baranów, Rada Gminy Baranów	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.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Nowelizacja rozporządzenia w zakresie skutków procedowanej ustawy została zapowiedziana w jej uzasadnieniu, nie ma możliwości znowelizowania rozporządzenia ustawą w ramach jednego projektu.
34	Uwaga ogólna	Osoba fizyczne – uwagę o tej samej treści złożyło kilka osób, autor opinii: Mirosław Ochojski	Pan Marcin Horała, pełniący funkcję Pełnomocnika Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego, oddał wybranym podmiotom pod konsultacje projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (dalej „projekt ustawy”). Projekt ma zreformować zasady ustalania odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości na cele inwestycji publicznych. Zmiany miałyby nastąpić przede wszystkim w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „ugn”) oraz szeregu tzw. specustaw. Już w uzasadnieniu do przedmiotowego projektu można spotkać się z kuriozalnymi twierdzeniami. Przeczytamy tam, że zaproponowane zmiany „zakładają zreformowanie obszaru regulacji dotyczących odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości w celu zapewnienia zgodności – w wyższym niż obecnie stopniu – z	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).

		konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania”. Nedorzeczność tej wypowiedzi jest wielopoziomowa: 1. Orzecznictwo Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego jest zgodne, że jedynym organem uprawnionym do badania zgodności treści ustawy z ustawą zasadniczą jest Trybunał Konstytucyjny w oparciu o art. 188 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny nigdy nie orzekał o niezgodności zapisów art. 134 ugn z konstytucją. Dziwi zatem przypisanie sobie takich kompetencji przez Pełnomocnika Rządu. 2. Trybunał Konstytucyjny orzekał o zgodności z konstytucją treści art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomości, min.: w wyroku z dnia 16 października 2012 r., sygn. akt K 4/10. 3. Zgodność ustawy z konstytucją nie jest stopniowalna – nie może występować w mniejszym bądź większym stopniu. Ustawa jest lub nie jest zgodna z konstytucją, a o jej niezgodności może zdecydować tylko Trybunał Konstytucyjny. 4. Jakie miałyby być konsekwencje stwierdzenia faktu, że ustalanie odszkodowań od 1997 do 2021 r. następowało niezgodnie z konstytucją? Powodowałoby to nieważność z mocy prawa wszystkich postępowań? Niestety zarówno dalsza treść uzasadnienia, jak i sam projekt ustawy zawiera wiele błędów na podobnym poziomie. Zniesienie zasady korzyści Podstawowym celem proponowanych zmian w ustawodawstwie jest uchylenie ust. 3 i 4 art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapisy te ustanawiały tzw. zasadę korzyści. W myśl jej brzmienia, odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości ustala się według wartości nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, jeśli zmiana przeznaczenia wywołana decyzją wywłaszczeniową nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości. Jeśli dochodzi do takiego wzrostu, to ustalenie odszkodowania powinno nastąpić zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości na cele wywłaszczenia. Inaczej mówiąc, rzeczoznawca powinien wybrać spośród dwóch alternatywnych przeznaczeń – dotychczasowego i przyszłego – sposób wyceny korzystniejszy dla wywłaszczonego. Zasada korzyści ma zastosowanie w przypadku ustalania wartości nieruchomości o dotychczasowym przeznaczeniu rolnym, leśnym, nieużytków itd. Tylko takie nieruchomości są nabywane w obrocie taniej, niż nieruchomości przeznaczone na cele inwestycji publicznych. Dotychczasowe rozumienie zasady korzyści zmienia wyrok	Zgodność wprowadzanych zmian z konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania została omówiona w uzasadnieniu projektu. Cyt. „Proponowane zmiany spełniają warunki konstytucyjne w zakresie kształtowania systemu odszkodowawczego za wywłaszczenie. System ten kształtowany jest obecnie przede wszystkim przez przepisy: - art. 32 Konstytucji, ustanawiającego zasadę równości wobec prawa (<i>Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.</i>); - art. 21 Konstytucji, ustanawiającego ramy wywłaszczenia (<i>Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.</i>). Projektowane rozwiązania zapewniają prawidłowe i pełne wykonanie dyrektywy określonej w art. 32 Konstytucji, poprzez powiązanie wysokości odszkodowania z wartością rynkową nieruchomości, tj. z faktycznym stanem własnościowym osoby wywłaszczanej. Regulacje zwiększające
--	--	---	--

		Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2019 r. (Wyrok NSA I OSK 2430/17 z dn. 10.07.2019 r.). W orzeczeniu tym NSA stanął na stanowisku, że wynikającą z ust. 3 i 4 art. 134 ugn zasadę korzyści, należy stosować łącznie z zapisami § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wnioski płynące z przedmiotowego orzeczenia są takie, że wyceny zgodnie z alternatywnym przeznaczeniem dokonuje się tylko, jeśli to przeznaczenie wynika z dokumentów planistycznych. W przeciwnym wypadku wartość nieruchomości ustala się zgodnie z przeznaczeniem dotychczasowym i ewentualnie powiększa o maksymalnie 50 procent, jeśli zmiana przeznaczenia prowadzi do wzrostu wartości. Autor niniejszego artykułu nie zgadza się z taką interpretacją przepisów prawa. Wskazać należy, że § 36 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie może wykluczyć, obowiązku zastosowania do wyceny nieruchomości rolnych wywłaszczonych pod drogi art. 134 ust. 4 ugn. Przepis ten zawarty jest bowiem w akcie wyższego rzędu do ww. Rozporządzenia, czyli ustawie. Uznanie zatem, że w stosunku do nieruchomości rolnych zasadę korzyści stosować należy zawsze i obligatoryjnie w sposób określony w § 36 ust. 3 Rozporządzenia oznaczałoby, że w tej części narusza ono art. 92 ust. 1 Konstytucji. Rozporządzenie, będąc aktem wykonawczym do ustawy nie może bowiem pozostawać w sprzeczności z ustawą, na podstawie której zostało wydane. Ponadto, cytowane orzeczenie NSA jest niezgodne z praktyką i pozostałym orzecznictwem. Zgodnie z zaproponowanym projektem ustawy zmieniającej brzmienie art. 134 ugn, zasada korzyści miałaby zostać w całości zniesiona, co w ocenie autora niniejszego komentarza, nie znajduje uzasadnienia społecznego, nie nosi znamion uczciwości, racjonalności, a co najważniejsze nie realizuje wyrażonej w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP zasady słusznego odszkodowania za wywłaszczenie. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że za słuszne odszkodowanie można uznać tylko takie, które odpowiada wartości utraconego prawa. Jaka jest zatem wartość utraconego prawa własności gruntu rolnego, który zostanie wykorzystany na cele inwestycyjne? Należy tu zidentyfikować trzy aspekty tego problemu: 1. Jaka jest wartość rynkowa takiej	wartość odszkodowania ponad wartość rynkową w sposób proporcjonalny (procentowy) bądź związany ze szczególną sytuacją osoby wywłaszczanej (mechanizm zapewnienia minimalnej wysokości odszkodowania dla odtworzenia sytuacji życiowej) mieści się również w kategorii konstytucyjnej słusznego odszkodowania, rozumianej jako konieczność zapewnienia ekwiwalentności wysokości odszkodowania wobec odbieranego mienia.² Jak wskazuje B. Banaszak w odniesieniu do pojęcia „słuszne odszkodowanie”: <i>„Znaczenie tego pojęcia ugruntowało się pod rządami poprzedniej Konstytucji i nie ma powodów do dokonania zmian w jego rozumieniu. Trybunał Konstytucyjny uznał, że odszkodowanie słuszne musi być ekwiwalentne do wartości dobra wywłaszczonego, co oznacza, że powinno dawać właścicielowi możliwość odtworzenia rzeczy, którą utracił. Odszkodowanie to nie może być uszczuplone przez odliczenie sum niepozostających w związku z dobrem wywłaszczonym (uchw. z 29.3.1993 r., W 13/92, OTK 1993, Nr 1, poz. 17, s. 166–167) lub poprzez wypłacanie odszkodowania na raty, co na skutek działania inflacji powoduje jego realne obniżenie (orz. z 19.6.1990 r., K 2/90, OTK 1990, Nr 1, poz. 3, s. 29–30). Ponadto TK stwierdził, że "prawo do odszkodowania</i>
--	--	--	--

		nieruchomości. 2. Jaka jest strata dla osoby wywłaszczonej. 3. Jaka jest korzyść dla inwestora. Ad. 1. Wartość rynkowa, w największym skrócie ujmując, to taka za jaką racjonalnie działający kupujący oraz sprzedający, dokonaliby transakcji przeniesienia prawa własności nieruchomości. Rynkowość transakcji wynika z wystarczającej ekspozycji nieruchomości na rynku, na którym istnieje więcej niż jeden oferent oraz więcej niż jeden potencjalny kupujący. Jak widać na samym początku, niemożliwe jest stworzenie takich warunków w przypadku nieruchomości nabywanych na cele publiczne: zawsze jest tutaj tylko jeden potencjalny kupujący oraz jeden potencjalny sprzedający – nie jest możliwa sprzedaż nieruchomości, przeznaczonej na drogę gminną, gminie sąsiedniej, ani nie jest możliwe nabycie nieruchomości sąsiedniej, celem budowy drogi o danym przebiegu. Ale do takich nabyć na rynku dochodzi. Organy publiczne nie zawsze korzystają ze specustaw, czasem nabywają w warunkach dobrowolności transakcji, przed notariuszem. Istnieją zatem transakcje rynkowe, choć nieliczne. Dlaczego zatem projektodawca odmawia im przymiotu rynkowości? W uzasadnieniu do projektu ustawy wprost padają stwierdzenia, że aktualny sposób wyceny, uwzględniający cel nabycia nieruchomości oderwany jest od rynkowej wartości nieruchomości. A jednak strony transakcji działające w warunkach dobrowolności tak kształtują swoją relację. Można nawet uznać, że nabywca jest w tym wypadku stroną silniejszą, ponieważ w zanadrzu posiada możliwość wywłaszczenia. Obrazowo opisując, możliwe byłoby stwierdzenie, że sprzedający negocjuje z bronią przyłożoną do skroni. To zatem wywłaszczonego należałoby chronić ze zwiększoną ostrożnością. Czy w normalnych warunkach rynkowych strony w negocjacjach nie uwzględniają przyszłego przeznaczenia nieruchomości? Czy działka o przeznaczeniu rolniczym, dla której istnieje możliwość zmiany przeznaczenia na inwestycyjne lub budowlane, nie jest sprzedawana drożej niż ta bez takiej możliwości? Czy rolnik zbywający grunty przeznaczane pod budowę centrum logistycznego, sprzedaje je za średnią wartość roli? A w tym wypadku inwestor ma pewność uzyskania zmiany przeznaczenia. Nabycie i zmiana przeznaczenia następuje w tym samym	<i>jest bez wątpienia samodzielnym prawem podmiotowym o normatywnej postaci roszczenia, stanowiącym inne prawo majątkowe w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji, i jako takie podlega odrębnej ochronie na podstawie art. 64 ust. 2 Konstytucji. Jednocześnie roszczenie odszkodowawcze jest emanacją kompensacyjnej ochrony majątkowego prawa podmiotowego, która wchodzi w grę wówczas, gdy ochrona restytucyjna tego prawa nie jest możliwa (...).[...]</i>³ Projektowane zmiany w sposób pełny realizują tezy postawione przez Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu K 2/90, zapadłego wprawdzie w porządku konstytucyjnym sprzed 1997 r., lecz zachowującego aktualny charakter: „Zajmując stanowisko, że odszkodowanie stanowić powinno ekwiwalent wartości wywłaszczonej nieruchomości, czyli powinno być równoważne gospodarczo wartości wywłaszczonej nieruchomości, Trybunał Konstytucyjny uwzględnił to, że w warunkach państwa gwarantującego swobodę działalności gospodarczej, a więc przyjmującego gospodarkę rynkową, pojęcie słusznego odszkodowania sprowadza się przede wszystkim do kategorii ekonomicznych. W warunkach natomiast demokratycznego państwa prawnego ujmowanie słusznego odszkodowania w kategoriach prawnych sprowadza się do zasady ekwiwalentności,
--	--	---	---

		momencie i oba zjawiska są bezpośrednim skutkiem decyzji administracyjnej. Ad. 2. Jaka jest realna strata z tytułu wywłaszczenia nieruchomości dla rolnika? Autor projektu ustawy, twierdzi, że jest ona równa uśrednionej wartości transakcyjnej gruntów o przeznaczeniu rolniczym. Ale czy na pewno? Czy w warunkach rynkowych odbywają się transakcje gruntami rolnymi, w których strona kupująca może w dowolny sposób dokonać podziału nieruchomości sprzedającego i wybrać najbardziej atrakcyjne dla niego części? Czy racjonalnie działający rolnik wyraziłby zgodę na wycięcie z całego areалу wąskiego paska przecinającego jego gospodarstwo w najmniej dogodnym miejscu? A taki jest przebieg inwestycji liniowych. Odszkodowanie za wywłaszczenie jest zwykle wypłacane wiele miesięcy po wydaniu nieruchomości inwestorowi. Czy to nie wpływałoby na wartość transakcji rynkowej? Czy zatem, odszkodowanie w wysokości uśrednionej ceny transakcyjnej za metr kwadratowy gruntu rolnego rekompensuje straty immamentnie wpisane w wywłaszczenie, tj. przymusowy charakter transakcji, niedogodne podziały nieruchomości, wpływ inwestycji na pozostałą po podziale nieruchomość itd.? Wydaje się, że odpowiedź na takie pytanie jest negatywna. Ad. 3. Jaka jest realna korzyść nabycia nieruchomości w drodze wywłaszczenia przez inwestora? Przede wszystkim, nieracjonalnym jest twierdzenie, że przysporzenie majątkowe odpowiada wartości nieruchomości zgodnej z dotychczasowym jej przeznaczeniem. Skoro przeznaczenie automatycznie ulega zmianie, to taka jest korzyść inwestora. Inwestor nabywa grunt, na którym zbuduje zbiornik przeciwpowodziowy, drogę, ale również lotnisko, czy miejsce obsługi podróźnych, na którym powstanie stacja paliw, restauracja i hotel. Wiele z tych inwestycji, poza swoim charakterem publicznym, ma również aspekty komercyjne. Pobiera się opłaty autostradowe, lotniskowe oraz dzierżawi, na zasadach komercyjnych, miejsca obsługi podróźnych – wszystkie nabywane w warunkach przymusu państwowego. Czy korzyść uzyskana przez inwestora z tytułu nabycia nieruchomości, za kwotę niższą niż wartość zgodna ze sposobem użytkowania, nie jest bezpodstawnym wzbogaceniem instytucji publicznych kosztem ochrony	<i>tzn. w przypadku wywłaszczenia - do stworzenia wywłaszczonemu właścicielowi możliwości odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo.”⁴</i> Kolejnym orzeczeniem TK wskazującym na kierunek interpretacji pojęcia „słuszne odszkodowanie” jest wyrok w sprawie SK 11/02 z dnia 20 lipca 2004 r., w którym Trybunał wskazał, że <i>"Konstytucja RP nie precyzuje pojęcia "słuszne odszkodowanie". Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Trybunału Konstytucyjnego "słuszne odszkodowanie" to odszkodowanie związane z wartością wywłaszczonej nieruchomości. Znamienne jest, że prawodawca konstytucyjny nie posłużył się określeniem "pełne odszkodowanie", lecz zastosował termin "słuszne", który ma bardziej elastyczny charakter. Należy zatem przyjąć, że mogą istnieć szczególne sytuacje, gdy inna ważna wartość konstytucyjna pozwoli uznać za "słuszne" również odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne. Niedopuszczalne jest natomiast ograniczanie wymiaru odszkodowania w sposób arbitralny. (...) Ze względu na wartości znajdujące wyraz w Konstytucji dla ustalenia znaczenia tego pojęcia należy uwzględnić również kontekst następstw ustalenia odszkodowania dla budżetu państwa. Wywłaszczenie następuje wszakże na cele publiczne, to znaczy ze względu na dobro wspólne. Racjonalność działania nie pozwala ustawodawcy na dokonywanie</i>
--	--	---	---

		prawa własności prywatnej? W tym miejscu pragnę zaznaczyć, że autor opracowania nie posiada żadnego remedium na rozwiązanie tak postawionego problemu. Jednak z całą stanowczością należy zaznaczyć, że autor projektu ustawy kieruje się interesem tylko jednej strony – nabywcy nieruchomości. Druga strona nie jest nawet proszona o opinię w sprawie. Nie bez znaczenia z pewnością pozostaje fakt, że autorem projektu ustawy jest pełnomocnik rządu ds. największej w historii Polski inwestycji (zarówno publicznej, jak i komercyjnej), Centralnego Portu Komunikacyjnego. Sam zresztą wskazuje w przedstawionych materiałach wysokość korzyści, które uzyska Skarb Państwa przy nabyciu nieruchomości. Dla nabywanych 200 ha gruntów rolnych oszczędność środków inwestora, to według autora projektu ustawy, 386 800 000 złotych. Jeśli przeliczyć, to odpowiednio na kilka tysięcy hektarów przeznaczonych do wywłaszczenia pod CPK i inwestycje powiązane, to nieuzasadnione korzyści inwestora można przeliczyć na przynajmniej kilkanaście miliardów złotych. Wycena nieruchomości mieszkalnych Projekt ustawy zakłada zmiany w sposobie wyceny nieruchomości mieszkalnych. Te w uzasadnieniu przedstawiane są tylko i wyłącznie, jako korzyści dla wywłaszczonych. Autor artykułu nie zgadza się z tym uzasadnieniem. . Komentarz do projektu ustawy nie odnosi się w żaden sposób do określenia zawartego w pkt. 2 ust. 1 art. 134a ustawy o gospodarce nieruchomościami po projektowanych zmianach. Zgodnie z jego brzmieniem, wysokość odszkodowania w przypadku nieruchomości lokalowej określa się, jako wartość rynkową nieruchomości. To narzucenie rzeczoznawcom majątkowym sposobu wyceny. Projektodawca chce w ten sposób wykluczyć możliwość wyceny kosztowej prowadzącej do uzyskania wartości odtworzeniowej. Ten sposób ingerencji w niezależność rzeczoznawcy majątkowego, będzie skutkował szkodą dla właścicieli nieruchomości nietypowych. Takie nieruchomości nie znajdują odpowiedników w nieruchomościach będących przedmiotem obrotu rynkowego. Za nietypowe w szczególności należy uznać nieruchomości, które zawierają ponadprzeciętnie dużą ilość części składowych, tj. budynków dodatkowych poza mieszkalnym, nasadzeń, budowli naziemnych i podziemnych itd. Nieruchomości mieszkalne o dużej wartości rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego a	<i>wywłaszczenia w taki sposób, który ze względu na deklarowane cele publiczne zagrażałby ich osiągnięciu, powodując skutki trudne do udźwignięcia przez budżet państwa. W świetle postanowień Konstytucji RP pojęcie słusznego odszkodowania odnosi się do konieczności wyważenia interesu publicznego i prywatnego, do zachowania właściwych proporcji w zakresie ograniczeń, których doznają właściciele. Z tego punktu widzenia odszkodowanie w pełni ekwiwalentne może nie odpowiadać zasadzie słuszości, natomiast odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne może być uznane za odszkodowanie słusze".</i> Projektowane zmiany czynią również zadość standardowi ochrony prawnomiędzynarodowej, wywodzonemu z przepisu art. 1 Protokołu nr 1 do <i>Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności</i>. W orzecnictwie ETPCz podkreśla się m. in., że odebranie własności bez wypłaty odszkodowania o wysokości racjonalnie związanej z jej wartością zazwyczaj będzie stanowić nieproporcjonalną ingerencję, która nie może zostać uzasadniona na podstawie art. 1 Protokołu Nr 1 do <i>Konwencji</i>. Przepis ten nie może jednakże gwarantować prawa do pełnego odszkodowania we wszystkich okolicznościach, gdyż uprawnione przesłanki interesu publicznego mogą
--	--	---	---

		poza tym ich ceny transakcyjne odbiegają bardzo mocno w dół od kosztów wytworzenia. Narzucenie metodologii wyceny powoduje dodatkowo problem całkowicie nierozwiązywalny: nie da się wycenić w sposób rynkowy części nieruchomości – a do podziału zabudowy w toku wywłaszczenia również dochodzi. Należałoby uznać, że narzucenie rzeczoznawcom majątkowym takiej metodologii wyceny to ruch w stronę odwrotną od oczekiwanej przez wywłaszczonych. Autor niniejszego komentarza uważa, że jedynym sposobem ustalenia odszkodowania, który powoduje ustalenie słusznej jego wartości, jest zastosowanie zasady tzw. efektywnego odtworzenia nieruchomości. Zasada ta wyrażona jest chociażby w normie OP 4.12 sformułowanej przez Bank Światowy na potrzeby przymusowych wysiedleń, jakimi są wywłaszczenia nieruchomości. Norma ta zakłada, że wysokość odszkodowania powinna pozwolić na fizyczne odtworzenie nowej nieruchomości o podobnym standardzie do wywłaszczanej. Dla uzyskania takiego celu wylicza się wartość materiałów wbudowanych oraz koszt usług związanych z transportem i budową, wskazanych w kwotach brutto, bez uwzględnienia stopnia zużycia. Uczciwym i oczywistym wydaje się, że ustawodawca powinien zagwarantować osobie wywłaszczonej możliwość odtworzenia domostwa. Odniesienie się do wartości rynkowej, wynika z założenia, że wywłaszczony ma prawo do odkupienia podobnej nieruchomości z rynku wtórnego. Każdy racjonalny użytkownik rynku wie, że oddanie cudzych używanych butów nie rekompensuje utraty własnych. Ponadto, odniesienie się do historycznych transakcji rynkowych nie pozwala na odkupienie podobnej nieruchomości, nawet na rynku wtórnym, w czasie galopującej inflacji. Na zmniejszenie mocy nabywczej pieniądza na rynku lokalnym oddziaływać będzie sama inwestycja, na cele której dochodzi do wywłaszczenia. Szczególnie inwestycja o takim rozmiarze jak CPK, wywoła lawinowy wzrost popytu na rynku lokalnym, a co za tym idzie wzrost cen. W ocenie autora niniejszego komentarza problemu nie rozwiązują również zapisy ust. 2 i kolejne art. 134a proponowanej nowej treści ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak dalece oderwany od rzeczywistości jest autor projektu nowelizacji, wskazują materiały przez niego dostarczone, zgodnie z którymi kwota 88 364 złotych ma pozwolić na odtworzenie domostwa przez najuboższych wywłaszczonych.	wymagać wypłaty odszkodowania w wysokości mniejszej niż pełna wartość rynkowa własności. (wyrok ETPCz w sprawie Wiśniewska przeciwko Polsce, z dnia 29 listopada 2011 r., sprawa 9072/02). W innym orzeczeniu Trybunał wskazał, że jedynie odszkodowanie określone w drodze postępowania zapewniającego ogólną ocenę konsekwencji wywłaszczenia, w tym przyznanie wysokości odszkodowania zgodnego z rynkową wartością odebranego mienia, mogłoby spełnić wymogi art. 1 Protokołu Nr 1 (wyrok z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie 47166/09, Svitlana Ilchenko przeciwko Ukrainie).”
--	--	---	---

			Naprawa innych szkód wywołanych wywłaszczeniem Krokiem w dobrym kierunku jest proponowany zapis ust. 6 art. 134a ustawy o gospodarce nieruchomościami po planowanych zmianach. Zgodnie z jego brzmieniem wywłaszczony będzie mógł dochodzić dodatkowych kwot przewyższających wartość utraconego prawa własności nieruchomości, jeśli szkoda będzie wyższa. W ocenie piszącego brak takiego uregulowania był ewidentną luką prawną. Sądy w swoim orzecznictwie, niejako chcąc ukonstytuować istniejący stan rzeczy, pokusiły się o rozróżnienie pomiędzy odszkodowaniem słusznym a pełnym. Jak można znaleźć w orzecznictwie: odszkodowanie słuszne nie musi być odszkodowaniem pełnym. Jak nieintuicyjne jest to twierdzenie, wie każdy, kto próbował wytłumaczyć to osobie fizycznej dotkniętej taką szkodą. Należałoby zatem ujednolicić oba pojęcia i stwierdzić, że tylko przy pełnej rekompensacie szkód, możemy uznać, że odszkodowanie jest słuszne. Jak zatem powyżej: projektodawca wykonał krok w dobrym kierunku, ale zatrzymał się w połowie drogi. Przyznał stronie prawo do odszkodowania, ale tylko za szkodę rzeczywistą – ta zaś nie odnosi się do utraconych korzyści. Czy wzoru do uregulowania tej kwestii w sposób słuszny nie mogłyby stanowić zapisy kodeksu cywilnego odpowiadające za naprawienie szkody wywołanej deliktem? Dyskusyjne jest ponadto wskazanie sądu powszechnego jako organu właściwego do dochodzenia roszczenia. W sposób oczywisty utrudnia to korzystanie z niego przez osoby dotknięte: wiąże się z ponoszeniem kosztów procesowych, przenosi ciężar dowodowy na stronę formułującą żądanie i obarcza ją ryzykiem przegranego sporu. Powiększenie odszkodowania za wywłaszczenie Jako propozycję jednoznacznie korzystną, należy uznać obowiązek powiększenia odszkodowania o odpowiednio 20% dla nieruchomości lokalowych oraz 10% dla wszystkich pozostałych, wynikający z projektowanego brzmienia treści art. 134a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Słuszne jest uzasadnienie autora projektu ustawy, że wywłaszczonym należy się rekompensata za zbycie nieruchomości z użyciem przymusu państwowego. Można oczywiście dyskutować, czy wysokość rekompensaty jest wystarczająca – niektóre państwa europejskie zdecydowanie przebijają tę propozycję. W ocenie piszącego komentarz, dodatek jest środkiem, który w polskim ustawodawstwie nie	
--	--	--	---	--

			był wcześniej stosowany, więc proponowana treść jest zmianą na korzyść. Jeśli ustalone odszkodowanie wystarczy na odtworzenie stanu posiadania sprzed wywłaszczenia, to dodatkowe środki będą rekompensatą za szkody niemajątkowe. Niestety, w proponowanym całokształcie rozwiązań nie będą pełniły takiej funkcji. Wysokość odszkodowań będzie niewystarczająca na efektywne naprawienie szkody, a dodatek będzie tylko pomniejszał realną stratę. Podsumowanie Zmiana przepisów prawa w zakresie ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie jest oczekiwana, chyba, przez wszystkich uczestników procesu: inwestorów, wywłaszczonych, organy ustalające odszkodowanie, rzeczoznawców majątkowych, profesjonalnych pełnomocników itd. Niezbyt szczęśliwym sposobem na wprowadzenie zmian jest powierzenie przygotowania projektu nowych przepisów podmiotowi, który ma w tym bezpośredni interes finansowy. Zmiana winna być efektem kompromisu uwzględniającego interesy wszystkich stron i powinna odpowiadać najlepszym standardom światowym i europejskim. Ustawodawca musi pamiętać, że porusza się w niezmiernie wrażliwej materii. Wywłaszczenie pozwala na naruszenie konstytucyjnego prawa własności, wykorzystuje w tej sytuacji dysproporcję sił pomiędzy obywatelem a zinstytucjonalizowanym Państwem. Obywatel powinien podlegać szczególnej ochronie w tej sytuacji, w tym gwarantowane to jest konstytucją art. 64.	
35	Art. 134a ust. 2 UGN (art. 1 projektu)	Związek Powiatów Polskich	1. Art. 1 pkt 4 projektu – dodający art. 134a ust. 2 do ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujący minimalną wysokość odszkodowania dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo dla samodzielnego lokalu mieszkalnego. W kontekście odwoływania się do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia chcemy wskazać, że w stosunku do nieruchomości w bardzo złym stanie technicznym wydaje się to zbyt daleko idącym rozwiązaniem. W takiej sytuacji może bowiem dojść do zawyżenia odszkodowania w stosunku do rzeczywistej szkody poniesionej przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, co jest wątpliwe w świetle konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W ocenie projektodawcy sporadyczne zwiększenie różnicy między kwotą wypłaconego odszkodowania a wartością rynkową nieruchomości w złym stanie technicznym jest akceptowalnym sposobem funkcjonowania systemowego rozwiązania prawnego, które chronić ma dobro konstytucyjne, jakim jest prawo do mieszkania.

36	Art. 134a ust. 3 i 4 UGN (art. 1 projektu)	Związek Powiatów Polskich	2. Art. 1 pkt 4 projektu – dodający art. 134a ust. 3 i 4 do ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzający zwiększenie wysokości odszkodowania w przypadku zameldowania na pobyt stały w budynku mieszkalnym albo samodzielnym lokalu mieszkalnym więcej niż 2 osób. Powiązanie odszkodowania z liczbą osób zameldowanych budzi wątpliwości. Albowiem pozostawienie tej reguły może spowodować, że odszkodowanie za nieruchomość, której wartość zostanie oszacowana na kwotę wyższą, w której zameldowanych jest mniejsza liczba osób będzie niższe niż odszkodowanie za nieruchomość o dużo mniejszej wartości, gdzie zameldowanych jest więcej osób. W konsekwencji możemy mieć do czynienia z naruszeniem zasady sprawiedliwości społecznej.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Zasada przeliczenia odszkodowania wg liczby osób zameldowanych ma charakter wyjątkowy i służy zabezpieczeniu warunków bytowych w przypadku nieruchomości w złym stanie technicznym. W ocenie projektodawcy jest to wypełnienie zasad konstytucyjnych wobec osób pozbawianych własności przez państwo. Rozwiązanie to daje się pogodzić z zasadą sprawiedliwości społecznej.
37	Art. 134a ust. 1 UGN	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	W projekcie ustawy dodaje się nowy art. 134a w ustawie o gospodarce nieruchomościami określający zasady ustalania wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Proponujemy następujące brzmienie art. 134a ust. 1 ustawy: „Art. 134a. 1. Wysokość odszkodowania określa się jako: <i>1) w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę:</i> <i>a) wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o nie więcej niż 10% oraz</i> <i>b) różnicy pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości i wartością rynkową gruntu niezabudowanego - powiększonej o nie więcej niż 20%;</i> <i>2) w przypadku nieruchomości lokalowej - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o nie więcej niż 20%;</i> <i>3) w pozostałych przypadkach - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o nie więcej niż 10%.”</i> Rozwiązanie przewidziane w art. 134a ust. 1 ustawy nie powinno określać jedynej dopuszczalnej wielkości zwiększenia odszkodowania, ale powinno wprowadzać mechanizm pozwalający na ustalenie także w tym zakresie „<i>ślusznego odszkodowania</i>”. Tym samym wielkości procentowe wskazane w tym przepisie nie powinny mieć charakteru sztywnego, ale maksymalny, pozwalając w zależności od danego przypadku na dostosowanie wartości takiego zwiększenia do danej sytuacji.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Przyjęcie w zakresie wysokości bonusu uznaniowości przeniosłoby na organ w każdej sprawie konieczność przeprowadzenia kompleksowej analizy interesów społecznych i gospodarczych związanych z wywłaszczeniem, w celu przyznania właściwej wysokości bonusu. Jest to nieakceptowalne z perspektywy prostoty projektowanych rozwiązań i pewności wobec prawa.

			Proponowane rozwiązanie pozwoliłoby na przyznanie stosownego zwiększenia w wielkościach od 0% do 10% lub odpowiednio do 20%.	
38	Uwaga ogólna	Stowarzyszenie Zanim Powstanie Lotnisko - CPK	Uważamy, że projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw należy w całości odrzucić i zaniechać jego procedowania. Projekt wprowadza niekorzystne dla właścicieli nieruchomości zmiany w sposobie wyceny nieruchomości a także nie rozwiązuje głównego problemu związanego z wywłaszczeniami – wyceny odszkodowania w wysokości niewystarczającej do odtworzenia utraconej nieruchomości. Według dokumentu Ocena Skutków Regulacji celem projektu jest usunięcie wad systemu odszkodowawczego i przyjęcie rozwiązań szeroko stosowanych w krajach rozwiniętych. W naszej ocenie projekt ustawy nie likwiduje wad obowiązującego systemu odszkodowawczego, w tym braku rekompensat za dodatkowego koszty poniesione przez wywłaszczanych właścicieli nieruchomości a także nie uwzględnia rozwiązań stosowanych w innych krajach, korzystnych dla właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. W projekcie ustawy wyklucza się możliwość zastosowania wyceny kosztowej prowadzącej do uzyskania wartości odtworzeniowej, stosując tylko wycenę wartości rynkowej. Proponowane w projekcie podniesienie wysokości odszkodowań o 10% lub 20% od wartości rynkowej nieruchomości nie gwarantuje pokrycia wszystkich, rzeczywiście poniesionych kosztów oraz nie pozwala na odtworzenie utraconej nieruchomości w takim samym standardzie, tej samej powierzchni użytkowej i w podobnej lokalizacji w nowym miejscu zamieszkania. Projekt nie uwzględnia różnic cen nieruchomości, materiałów i usług budowanych pomiędzy datą wyceny wartości rynkowej nieruchomości a datą otrzymania odszkodowania. Ponadto projektodawca nie dostrzega różnic cen nieruchomości w miejscowościach 2 położonych na terenie objętym programem dobrowolnych nabyć CPK, na którym rynek sprzedaży nieruchomości został w praktyce zamrożony od 4 lat, kiedy ogłoszono budowę Centralnego Portu Komunikacyjnego, a cenami rynkowymi nieruchomości w gminach sąsiednich, gdzie ewentualnie mogliby się przenieść mieszkańcy wywłaszczani z powodu budowy CPK. Dodatkowy wzrost cen nieruchomości w gminach sąsiednich do	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).

		Centralnego Portu Komunikacyjnego jest bardzo prawdopodobny, tym wyższy im więcej mieszkańców wysiedlonych z terenu budowy CPK będzie zmuszonych do nabycia nowych nieruchomości. Zasada tak zwanego efektywnego odtworzenia nieruchomości, wyrażona w normie OP 4.12 sformułowanej przez Bank Światowy na potrzeby przymusowych wysiedleń, jakimi są wywłaszczenia nieruchomości, zakłada, że wysokość odszkodowania powinna pozwolić na fizyczne odtworzenie nowej nieruchomości o podobnym standardzie do wywłaszczanej. Dla uzyskania takiego celu wylicza się wartość materiałów wbudowanych oraz koszt usług związanych z transportem i budową, wskazanych w kwotach brutto, bez uwzględnienia stopnia zużycia. Ustawodawca powinien zagwarantować osobie wywłaszczonej możliwość odtworzenia domostwa. Naszym zdaniem zasada efektywnego odtworzenia nieruchomości jest lepszą i uczciwszą metodą ustalenia wysokości słusznego odszkodowania niż regulacje proponowane w projekcie ustawy. Zniesienie zasady korzyści proponowane przez Projektodawcę nie znajduje uzasadnienia społecznego, nie nosi znamion uczciwości, racjonalności, a co najważniejsze nie realizuje wyrażonej w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP zasady słusznego odszkodowania za wywłaszczenie. Zasady korzyści w dużym stopniu rekompensuje niektórym właścicielom stratę związaną z wywłaszczenia ich nieruchomości. Natomiast likwidacja zasady korzyści może doprowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia się instytucji publicznych kosztem ochrony prawa własności prywatnej. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego (między innymi w wyroku z dnia 16 października 2012 r., sygn. akt K 4/10) treść art. 134 ust. 3 i 4 Ustawy o gospodarce nieruchomości, czyli przepisy regulujące zasadę korzyści, jest zgodna z konstytucją. Trybunał Konstytucyjny jest jedynym organem uprawnionym do badania zgodności treści ustawy z Konstytucją RP. Dlatego sugestia wyrażona w Uzasadnieniu projektu ustawy, że „zmiany zaproponowane w projekcie ustawy zakładają zreformowanie obszaru regulacji dotyczących odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości w celu zapewnienia zgodności - w wyższym niż obecnie stopniu – z konstytucyjną zasadą słusznego	
--	--	--	--

			odszkodowania, określoną w przepisie art. 21 ust. 2 Konstytucji RP” jest niezgodna z prawdą.	
39	Art. 130 ust. 1 UGN	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Treść uwagi: Zdanie drugie już istnieje. Natomiast w zdaniu trzecim znajduje się odniesienie się do odpowiedniego stosowania przepisów, wobec czego można nadać mu nowe brzmienie.	Uwzględniono
40	Art. 134a ust. 2 UGN	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Treść uwagi: Proponujemy następujące brzmienie art.134a ust. 2: „2. Jeżeli wysokość odszkodowania, określona zgodnie z ust. 1 dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo dla samodzielnego lokalu mieszkalnego - w którym w dniu wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego zamieszkuje właściciel albo użytkownik wieczysty - jest niższa od 25-krotności wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 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.” Uzasadnienie: Wydaje się, że lepszym kryterium jest „zamieszkanie” niż meldunek. W przypadku stwierdzenia zameldowania na pobyt stały sporządzający wycenę ma obowiązek uwzględnić tę przesłankę powiększenia odszkodowania bez względu na rzeczywistą liczbę osób zamieszkujących daną nieruchomość. Należy podkreślić, że ze względu na brak sankcji za niewłaściwe realizowanie obowiązku meldunkowego, istnieją poważne rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a danymi zawartymi w ewidencji ludności (najczęściej wynika to z nierealizowania obowiązku wymeldowania osób, które niegdyś zamieszkiwały pod danym adresem, ale z różnych przyczyn się wyprowadziły). Jeśli do ustawy wpisane zostałyby kryterium zamieszkania (określenie to jest używane w języku prawnym, chociażby w przepisach: art. 40 § 4, art. 51. K.p.a., art. 25 ust. 1 ustawy o ewidencji ludności), organ przed zleceniem wyceny ma obowiązek zbadać za pomocą dostępnych środków	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązanie (odpowiedni okres zameldowania przed wywłaszczeniem) ma zapobiegać nadużyciom. Projektodawca odwołał się do istniejącego w Polsce obowiązku prawnego zameldowania, nie może odpowiadać za przypadki jego nie realizowania przez adresatów normy. Kryterium zamieszkania uznano za zbyt skomplikowane, wymagające postępowania dowodowego (na masową skalę, biorąc pod uwagę liczbę wywłaszczeń).

			dowodowych (w tym danych zawartych w ewidencji ludności), jaka jest rzeczywista liczba osób zamieszkujących konkretną nieruchomość. Można też posłużyć się określeniem „pobyt stały” w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o ewidencji ludności lub dodać definicję „zamieszkania” w słowniczku (art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Określenie „pobyt stały” jest okolicznością faktyczną, w przeciwieństwie do „zameldowania”, które polega na wypełnieniu ustawowego obowiązku ciążącego na obywatelach polskich oraz cudzoziemcach przebywających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.	
41	Art. 134a ust. 3 UGN	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Treść uwagi: Proponujemy następujące brzmienie art. 134a ust. 3: „3. Jeżeli w dniu wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego w budynku mieszkalnym albo samodzielny lokal mieszkalny zamieszkują więcej niż 2 osoby, łączną wysokość odszkodowania określoną zgodnie z ust. 2 powiększa się w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 2.”	Nie uwzględniono Uzasadnienie: JW.
42	Art. 134a ust. 4	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Treść uwagi: Proponujemy następujące brzmienie art. 134a ust. 4: „4. Przy ustalaniu liczby osób zamieszkujących uwzględnia się wyłącznie: 1) właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości; 2) osoby bliskie właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości o ile osoby te w dniu wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego zamieszkiwały pod wskazanym adresem od co najmniej 1 roku.”	Nie uwzględniono Uzasadnienie: JW.
43	Art. 134a ust. 1 UGN	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego	wprowadzenie w projektowanym art. 134a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zapisu o powiększeniu wartości rynkowej o odpowiednio 10% i 20% wartości rynkowej nieruchomości, a nie wprowadzenie tego zapisu do art. 135 spowoduje, że w przypadku braku nieruchomości podobnych na rynku i konieczności określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości nie będą zachowane spójne zasady ustalenia wysokości odszkodowania,	Uwzględniono Uwzględniono w zakresie wartości odtworzeniowej – poprzez usunięcie w art. 134a ust. 1 określeń „wartość rynkowa” i zastąpienie ich określeniami „wartość” – w ten sposób opisane w ww. przepisie bonusy dotyczą wartości nieruchomości niezależnie od sposobu jej określenia (rynkowa, odtworzeniowa).

44	Art. 134a ust. 2 i 3 UGN	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego	zapis zaproponowany w projektowanym art. 134a ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami polegający na wprowadzeniu wskaźników uzależnionych od liczby osób zamieszkujących nieruchomość może skutkować nadużyciami i nieuzasadnionym powiększeniem wysokości ustalonego odszkodowania,	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: W uwadze nie wyjaśniono na czym miałyby polegać ewentualnie nadużycia – wydaje się, że wprowadzone mechanizmy cezury czasowej oraz związku z właścicielem nieruchomości (osoba bliska) skutecznie im przeciwdziałają.
45	Art. 134a ust. 6	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego	wprowadzenie przepisu w brzmieniu zaproponowanym w projektowanym art. 134a ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami może skutkować długotrwałymi procesami sądowymi oraz trudnościami w rozliczeniu kosztów inwestycji.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Wprowadzony tryb dochodzenia szkody rzeczywistej nie przedłuża postępowań administracyjnych w procesie inwestycyjno-budowlanym, wymaga również aktywności strony domagającej się dodatkowego odszkodowania.
46	Art. 4 UGN	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego	Niezależnie od powyższego Województwo Zachodniopomorskie zwraca uwagę na brak w art. 4 obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, definicji ustawowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, która stosowana jest w projekcie ustawy o zmianie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.	Uwzględniono Nowa redakcja przepisu nie posługuje się tym pojęciem.
47	Art. 98 ust. 3	Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego – za pośrednictwem Biura Związku Województw RP	Treść uwagi (propozycja zmian) Proponuje się dodanie zmiany także w zakresie art. 98 ust 3 w brzmieniu: Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym zarządcą drogi. Przepis art. 131 UGN stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Zmiana poza zakresem projektu.

			Uzasadnienie Regulacja poprzez wskazanie, iż odszkodowanie ma wypłacić właściwy zarządca drogi doprowadziłoby do ujednolicenia zasad nabycia nieruchomości pod drogi publiczne. Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy itd. dróg publicznych na terenie miasta na prawach powiatu finansowane jest z budżetu tego miasta (z wyjątkiem dróg ekspresowych i autostrad). Zgodnie z art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych (UDP) prezydent miasta na prawach powiatu jest zarządcą wszystkich dróg publicznych na terenie miasta na prawach powiatu (z wyjątkiem ekspresowych i autostrad), do którego zadań należy m.in. nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne (art. 20 pkt 17). Obecne brzmienie art. 98 ust. 3 jest niespójne ze wskazanymi przepisami. Z jednej strony przepisy w/w wskazują prezydenta jako zarządcę drogi, do którego właściwości należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg, odpowiedzialnego także za nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne, a budżet miasta na prawach powiatu jako źródło finansowania nabywania. Z drugiej jednak strony w UGN odsyła się po odszkodowanie do właściwego organu. Problem tworzy się przy jedynie przy drogach wojewódzkich, gdzie zarządcą drogi wojewódzkiej jest prezydent miasta na prawach powiatu, który też przejmuje władanie nieruchomością, ale właściwym organem zgodnie z UGN jest zarząd województwa. Dochodzi do nieuzasadnionego i niezamierzonego przez ustawodawcę przeniesienia ustawowego obowiązku budowy dróg (w tym nabywania gruntów pod nie) na innym podmiot. W przypadku nabycia w drodze cywilnoprawnej, wyłączenia, bądź specustawy ZRID nabycie następuje ze środków miasta na prawach powiatu – także w przypadku dróg wojewódzkich. Jeśli jednak właściciel wydzieli nieruchomość przeznaczoną zgodnie z planem pod drogę wojewódzką, koszty nabycia poniesie samorząd województwa. Pod względem skutków, tj. nabycia terenu pod drogę w przedstawionych wyżej sytuacjach nie będzie różnicy. Nabycie bowiem w każdym	uwagi
--	--	--	---	---------------------

			przypadku następuje formalnie na rzecz województwa, jednak grunty są we władaniu zarządcy drogi - prezydenta miasta na prawach powiatu. Dlatego zasadnym jest doprecyzowanie i jednoznacznie wskazanie jednego podmiotu odpowiedzialnego za nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne i ponoszenie w tym zakresie wszelkich kosztów, w tym z ujawnienie praw w księdze wieczystej.	
48	Art. 134 ust. 3 i 4	Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego	Proponuje się osiągnięcie tego celu poprzez usunięcie z obecnego brzmienia ustawy tak zwanej zasady korzyści zawartej w ust. 3 i 4 w art. 134 ugn. Zgodnie z projektem wysokość odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględniałaby zatem ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej. Oznaczałoby to, że zasadą w przypadku szacowania wartości nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia byłoby pominięcie celu, dla którego następuje wywłaszczenie. Proponowane zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego ocenia negatywnie. Na wstępie należy zauważyć, że zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Konieczną do spełnienia przesłanką materialną dopuszczalności wywłaszczenia, jest zatem wypłata słusznego odszkodowania. Jest to przesłanka budząca najwięcej kontrowersji. Słusność rekompensaty jest często kwestionowana przez osoby wywłaszczane, a spory zawisłe przed sądami są konsekwencją różnicy pomiędzy pełnym odszkodowaniem, żądanym przez stronę (rozumianym jako konstytucyjna słusna rekompensata), a słusznym odszkodowaniem wypłacanym przez organ władzy publicznej. Słuszne odszkodowanie jest niemożliwe do jednoznacznego zdefiniowania, gdyż jest pojęciem nieostrym. Nie ulega jednak wątpliwości, że jako punkt wyjścia słusznego odszkodowania powszechnie uznawana jest wartość rynkowa wywłaszczanej nieruchomości, chociaż należy zawsze mieć na uwadze szereg innych uwarunkowań i okoliczności, które mogą mieć wpływ na ostateczną wysokość odszkodowania. W tym miejscu należy podkreślić, że obecna	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu projektu zawarto szeroką argumentację dotyczącą rozumienia zasady słusności odszkodowania przez TK, również w kontekście międzynarodowym. Przedmiotowa uwaga nie odnosi się do tej argumentacji, przedstawiając ogólne argumenty przeciwne.

		definicja wartości rynkowej opiera się o koncepcję „<i>highest and best use</i>” tj. optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości. Zgodnie z ust. 1 art. 151 „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.” Jest oczywistym, że w warunkach rynkowych, sprzedający działając z rozeznaniem zgodzi się sprzedać, a kupujący zgodzi się kupić nieruchomość za cenę wynikającą z alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia nieruchomości, jeśli tylko ten alternatywny sposób korzystania pozwoli uzyskać cenę wyższą niż cena uwzględniająca aktualny, mniej korzystny z punktu widzenia ceny, sposób korzystania. Dlatego w warunkach rynkowych działki użytkowane rolniczo, ale przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę uzyskują ceny zbliżone do gruntów budowlanych przy podobnych innych cechach wpływających na wartość. Ust.3 i 4 Art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakazujący przy określaniu wartości uwzględniać korzystniejszy z punktu widzenia wartości sposób korzystania przenoszą zatem typowe zachowania rynkowe uczestników rynku nieruchomości (sprzedających i kupujących) na szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb wywłaszczenia w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne, a więc które mogą podlegać przymusowemu odjęciu prawa własności. Tak zwana zasada korzyści zawarta w ust. 3 i 4 art. 134 nie jest zatem wistocie, żadną „korzyścią” dla wywłaszczanego właściciela nieruchomości, ale zrównuje go w oczekiwaniach uzyskania rynkowej ceny z właścicielami nieruchomości nie przeznaczonych na cele publiczne. W tej sytuacji usunięcie z ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 3 i 4 art. 134 i nie uwzględnianie przy określaniu wartości nieruchomości ustaleń aktu określającego jej przeznaczenie na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej, to jest przyjęcie zasady, że w przypadku szacowania wartości nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia pomija	
--	--	---	--

			się cel, dla którego wywłaszczenie następuje, uważamy za wysoce krzywdzące właścicieli takich nieruchomości. Należy podkreślić, że już samo wywłaszczanie nieruchomości należy traktować jako sytuację nadzwyczajną i dolegliwą dla właściciela, dopuszczalną tylko wtedy gdy nieruchomość jest niezbędna dla realizacji określonego celu publicznego. Przy przyjęciu proponowanych w Projekcie zmian, właściciele wywłaszczanych nieruchomości będą dodatkowo „karani” nie tylko poprzez uniemożliwienie poprzez wywłaszczenie korzystanie z nieruchomości w ramach obowiązującego prawa, ale również poprzez pozbawienie ich odszkodowania adekwatnego do istniejących w dniu wywłaszczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości w każdy dozwolony prawem sposób, a więc odszkodowania będącego pochodną inwestycyjnej atrakcyjności nieruchomości. W tej sytuacji Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego zdecydowanie negatywnie ocenia proponowane zmiany art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami.	
49	Uwaga ogólna	Osoby fizyczne: Mieszkańcy osiedla Mieszki w Łodzi	Mieszkańcy osiedla Mieszki w Łodzi zwracają się z prośbą do Pana Wiceprzewodniczącego o pomoc i poparcie w uznaniu za niedopuszczalny projektu dotyczącego zmiany ustaw o gospodarce nieruchomościami, którego opracowanie zostało powierzone Spółce CPK. Projekt ten w rażący sposób ma wpłynąć na wywłaszczenia osób, które będą stronami pokrzywdzonymi przy budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego, a także Kolei Dużych Prędkości. Po zapoznaniu się z tym projektem można odnieść wrażenie graniczące z pewnością, że powstał on w celu wywłaszczenia tysięcy osób jak najniższym kosztem. Cały projekt sprzeczny jest z jakimikolwiek zasadami dbania o dobro obywateli. Biorąc pod uwagę, że Centralny Port Komunikacyjny jest projektem rządowym to niezrozumiałą jest próba pozbawienia ludzi majątków, na które pracowali całe życie poprzez dopasowanie ustaw do spółki, która nawet nie jest spółką Skarbu Państwa tylko spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Przyjęcie tego projektu będzie pogwałceniem Konstytucji, a także	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia “słuszne odszkodowanie”).

			praw jakie obywatele Polski mieli od lat. Po zapoznaniu się z projektem, najbardziej rażącymi są poniższe założenia: 1. Projekt ustawy jest sprzeczny z art. 21 Konstytucji czyli z zasadą słusznego odszkodowania poprzez likwidację zasady korzyści. 2. Niedopuszczalny jest brak uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości wynikającej z m1eJscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy wycenach nieruchomości i naliczania odszkodowania. 3. Projekt zakłada narzucenie rzeczoznawcom majątkowym sposobu wyceny nieruchomości mieszkalnych. W praktyce wykluczy to możliwość wyceny kosztowej, dzięki której możliwe jest uzyskanie wartości odtworzeniowej. Oznacza to ingerencję w niezależność rzeczoznawcy majątkowego i będzie skutkował szkodą dla właścicieli nieruchomości nietypowych. 4. Wprowadzenie zmian jest powierzenie przygotowania projektu nowych przepisów podmiotowi, który ma w tym bezpośredni interes finansowy. 5. Wskazane w projekcie bonusy nie są w żaden sposób adekwatne do zmiany, która ma zajść w odszkodowaniach i nie będą pokrywały rzeczywistych kosztów związanych z wywłaszczeniem. W związku z powyższym prosimy o zajęcie stanowiska i niedopuszczenie do pogwałcenia naszych praw.	
--	--	--	---	--

50	Art. 98 ust. 3 UGN	Os. Fizyczna	Odpowiadając na ogłoszenie https://legislacja.gov.pl/projekt/12352801/katalog/12824601#12824601 dotyczące projektu zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami i tzw. specustaw inwestycyjnych (wersja z 7 lipca 2021 r.), składam uwagę w przedmiocie niepewności jaką powodują projektowane przepisy, a mianowicie czy i w jakim zakresie nowela wpłynie na stosowanie art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uzasadnienie Zgodnie z orzecnictwem sądowo administracyjnym, odjęcie prawa własności w trybie art. 98 ust. 3 ugn nie stanowi wywłaszczenia (tak wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. akt I OSK 1319/20). Uzasadnienie projektu: "Zakres przedmiotowy opracowywanych zmian obejmuje wszystkie przypadki wywłaszczenia nieruchomości na cel publiczny – bez znaczenia pozostaje przy tym, czy następują one w oparciu o ogólne podstawy prawne, czy też na podstawie tzw. specustaw inwestycyjnych". Prowadzi to do wniosku, że nowelizacja nie dotyczy odszkodowań ustalanych na podstawie art. 98 ust. 3 ugn. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z tym przepisem: "(...) przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości". Tym samym, w przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego, organ będzie zobowiązany do zastosowania przepisów, jakie obowiązują przy wywłaszczaniu nieruchomości. Projektodawca powinien rozważyć, czy projektowane przepisy nie wywołają luki lub chaosu w stosowaniu tego przepisu.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uzasadnieniu i OSR ustawy wyjaśniono zarówno przesłanki merytoryczne, którymi kierował się projektodawca, jak i wskazano na międzynarodowy standard przepisów odszkodowawczych i zgodność z Konstytucją ww. regulacji (w szczególności wyjaśniono rozumienie pojęcia "słuszne odszkodowanie").
51	Art. 134a ust. 7	PSE S.A.	Uwaga/Propozycja zmian zapisu: Proponowanemu art. 134a ust. 7 ugn nadać brzmienie:	Nie uwzględniono Uzasadnienie:

	UGN (art. 1 projektu)		<i>Przepisów ust. 1-5 nie stosuje się do ustalania odszkodowania za ustalenie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości.</i> <i>Uzasadnienie:</i> Dotychczasowe brzmienie art. 134a ust. 7 ugn wyłącza w przypadku ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości (np. z art. 124 ugn, ale też art. 22 specustawy przesyłowej) stosowanie przepisu projektowanego art. 134a ust. 6: <i>„6. 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.”</i> Wyłączenie takie nie znajduje uzasadnienia. W każdym przypadku wywłaszczenia (także polegającego na ograniczeniu własności), wywłaszczony (dotknięty ograniczeniem) powinien dysponować drogą sądową dla ustalenia rzeczywistej szkody spowodowanej wywłaszczeniem. Różnicowanie sytuacji podmiotów ze względu na zakres ingerencji w prawo własności narusza zasadę równości wobec prawa oraz narusza prawo do sądu. Zastosowanie przy tym zdania 2 w ust. 6 do ograniczeń prawa własności pozwoli zawierać porozumienia w sprawie odszkodowań na tyle korzystne dla właścicieli nieruchomości, że nie będzie potrzeby dochodzenia roszczeń przed sądem.	Założeniem projektu jest nie wprowadzanie zmian systemowych w obszarze ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości.
52	Art. 124 ust. 5-7 UGN (dotyczy art. 22 ust. 3 projektu)	PSE S.A.	Uwaga/propozycja zmian zapisu: Dotychczasowe punkty 1 i 2 ująć w jedną jednostkę redakcyjną dotyczącą art. 21 (pkt 1 lit. a i b) i dodać pkt 2 w brzmieniu: „2) w art. 22: a) ust. 3 otrzymuje brzmienie: <i>„Przepisy art. 124 ust. 5-7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy”</i> Uzasadnienie: Zmiana brzmienia art. 22 ust. 3 (poprzez skreślenie	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Rozwiązanie wbrew intencji projektodawcy.

			odesłania do art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz dodanie w art. 22 ust. 6a pełnią dwojaką funkcję. Po pierwsze, wprowadza jednoznaczną normę wskazującą na przysługujące określonym podmiotom odszkodowanie. Jednoznacznie przy tym odsyła (na zasadzie odesłania pierwszego stopnia) do przepisu art. 128 ust. 4 ugn. Dotychczasowe odesłanie zawarte w art. 22 ust. 3 rodzi wątpliwości. Mimo, że kwestia zasad ustalania odszkodowania jest kluczowym zagadnieniem to jest to odesłanie drugiego stopnia poprzez art. 124 ust. 4 ugn. Budzi to wątpliwości czy w ogóle art. 128 ust. 4 może być stosowany, a jeśli tak to w jakich przypadkach. Przywrócenie stanu poprzedniego, którego wymaga art. 124 ust. 4 ugn, niweczy stosowanie art. 128 ust. 4, a zatem skutkuje brakiem podstaw do ustalenia odszkodowania. W większości przypadków inwestor po założeniu urządzeń przesyłowych przywraca nieruchomość do stanu poprzedniego. Nie można bowiem przyjmować, że pozostawienie urządzeń na gruncie zawsze oznacza niemożliwość przywrócenia stanu poprzedniego, gdyż przepis byłby – przy takiej wykładni – pusty (nigdy nie byłoby możliwe przywrócenie stanu poprzedniego). Skoro dochodzi do przywrócenia stanu poprzedniego, to nie ma podstaw do ustalenia i wypłaty odszkodowania. Formuła przywrócenia stanu poprzedniego jest nieadekwatna do trwałego obciążenia nieruchomości ograniczeniem (tytułem prawnym na rzecz inwestora). Trwały tytuł prawny obciążający nieruchomość zawsze wpływa na jej wartość. Do tego, ogranicza właściciela w zakresie jego ekskluzywnych uprawnień właścicielskich. Każdorazowo zatem powinno to stosownej rekompensacie w postaci ustalonego odszkodowania. Z tych też powodów celowe jest skreślenie dotychczasowego odesłania zawartego w art. 22 ust. 3.	
53	Art. 128 ust. 4 UGN (dotyczy art. 22 ust. 6a i 6b	PSE S.A.	Uwaga/propozycja zmian zapisu: <i>b) po ust. 6 dodaje się ust. 6a i 6b w brzmieniu:</i> <i>„6a. Ograniczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje za odszkodowaniem na rzecz podmiotu, którego prawo rzeczowe zostało ograniczone. Art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem ust. 6b.</i>	Uwzględniono Proponowane przepisy umieszczono w projekcie.

	projektu)		<i>6b. Odszkodowanie przysługuje w szczególności za zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające z obciążenia nieruchomości prawem wynikającym z decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, korzystanie z nieruchomości przez inwestora lub inny podmiot uprawniony oraz za szkody powstałe w skutek zdarzeń, o których mowa w ust. 1 i 2.”,</i> b) ust. 7 otrzymuje brzmienie: <i>„7. Decyzje w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda, o ile inwestor i podmiot, którego prawo rzeczowe zostało ograniczone, nie uzgodnią jego wysokości w terminie 90 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się ostateczna. Każda ze stron ma prawo wystąpić z ofertą zawarcia umowy począwszy od dnia następującego po dniu, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej stała się ostateczna.”,</i> Uzasadnienie: Po drugie, projektowany art. 22 ust. 6a w zdaniu drugim wskazuje, że art. 128 ust. 4 ugn podlega zastosowaniu przy uwzględnieniu modyfikacji zawartych w kolejnym ustępie 6b. Samo wskazanie, że odesłanie ma charakter „odpowiedni” jest niewystarczające. Przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzupełniony przez stosowny akt wykonawczy, ma już swoją wieloletnią historię stosowania a wypracowana praktyka nie przystaje w pełni do regulacji art. 22 specustawy. Dlatego konieczne jest wprowadzenie przepisu modyfikującego zasady stosowania art. 128 ust. 4 ugn. Dodanie w art. 22 ust. 6b ma istotne znaczenie dla rzeczoznawców majątkowych, inwestora oraz wojewody jako organu, który wydaje decyzje odszkodowawczą. Uzupełnia on regulację art. 128 ust. 4 ugn, który to przepis ma znaczenie dla ograniczenia własności z art. 124 ugn wprowadzanego na podstawie decyzji starosty wydawanej w innych okolicznościach niż decyzja lokalizacyjna z art. 22 ust. 1-2 specustawy (w przypadku art. 124 ugn ze względu na konieczność uwzględnienia planowanej inwestycji w planie miejscowym oraz ze względu na znacznie węższy zakres ograniczenia własności). Wnioskowany art. 22 ust. 6b urealnia i silniej implementuje, w odniesieniu do odszkodowania za ograniczenie własności na podstawie decyzji lokalizacyjnej zasadę	
--	---------------	--	---	--

			słusznej jego wysokości w związku z wywłaszczeniem lub ograniczeniem własności. Słuszne jest odszkodowanie, które rekompensuje wszystkie straty związane z odjęciem (ograniczeniem) własności. Nie ulega wątpliwości, że decyzja lokalizacyjna z art. 22 ust. 1-2 specustawy kreuje trwały tytuł prawny do nieruchomości, który w określonym pasie w sposób znaczący ogranicza właściciela w jego sferze uprawnień właścicielskich. Inwestor na podstawie tego ograniczenia korzysta z nieruchomości w określonym zakresie. Dlatego, słuszne odszkodowanie powinno zawierać rekompensatę za to korzystanie (na przyszłość). Odszkodowanie powinno także uwzględniać utratę wartości nieruchomości na skutek obciążenia nieruchomości prawem podmiotowym na rzecz inwestora (mimo że prawo to nie jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością przesyłu, to jednak w swych skutkach w sferze faktów niczym od tego prawa się nie różni). Okoliczność, że uprawnienie inwestora znajduje podstawę w regulacji prawa administracyjnego i przybiera postać uprawnienia ze sfery prawa publicznego, w żadnej mierze nie powinno skutkować pozbawieniem właściciela należnego i słusznego odszkodowania. Stosowanie art. 128 ust. 4 ugn bez powyższych, postulowanych modyfikacji, nie pozwala na odpowiednią rekompensatę za korzystanie z nieruchomości (na przyszłość), ani nie uwzględnia obciążenia własności prawem inwestora.	
54	Art. 128 ust. 4 UGN (dotyczy art. 22 ust. 7 i 7a projektu)	PSE S.A.	Uwaga/propozycja zmian zapisu: po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu: <i>„7a. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża podmiot, na rzecz którego następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Inwestor albo podmiot, na rzecz którego następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą, pokrywa koszty ustalenia wysokości odszkodowań.”.</i> Uzasadnienie: Dodanie w art. 22 ust. 7 pełni kolejne doniosłe funkcje. Przede wszystkim jednoznacznie uprawnia inwestora i podmiot uprawniony z praw rzeczowych do zawarcia cywilnoprawnego porozumienia w przedmiocie ustalenia odszkodowania. Dotychczasowa	Uwzględniono Proponowane przepisy umieszczono w projekcie.

			praktyka stosowania art. 128 ust. 4 ugn wykluczała możliwość ustalenia odszkodowania na podstawie tego przepisu przed posadowieniem urządzeń przesyłowych na gruncie. Takie posadowienie może nastąpić nawet kilka lat po wydaniu decyzji z art. 22 ust. 1-2 specustawy. Stawia to uprawnione podmioty w niekorzystnej sytuacji co nie znajduje żadnego usprawiedliwienia. Wprowadzenie trybu dochodzenia do porozumienia i określenie terminu na jego zawarcie, zdyscyplinuje obie strony i pozwoli zawierać umowy niezwłocznie po wydaniu ostatecznej decyzji lokalizacyjnej. Jeśli do zawarcia porozumienia nie dojdzie, wojewoda będzie uprawniony do wszczęcia postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania. W dotychczasowej praktyce wojewodowie oczekiwali ze wszczęciem postępowań do czasu posadowienia urządzeń przesyłowych. Oznaczało to konieczność wieloletniego wyczekiwania przez uprawnione podmioty na decyzję odszkodowawczą. Dodanie wreszcie art. 22 ust. 7a ma znaczenie redakcyjne. Stanowi przeniesienie dotychczasowej treści ust. 7.	
55	Uwaga ogólna	Rada Gminy Baranów	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.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Przedmiotowa regulacja dotyczy obszaru całej Polski, zaś udział samorządów w jej opiniowaniu realizowany jest nie tylko przez możliwość składania uwag w konsultacjach publicznych (co Gmina uczyniła), lecz również przez rozpatrzenie projektu przez KWRiST.
56	Art. 1 projektu	Stowarzyszenie geodetów	W art. 1 pkt 2) 1. uwaga redakcyjna do zmiany 2) a) - "w ust. 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:"	Nie uwzględniono Uzasadnienie:

			2. uwaga do zmiany 2) b) - należy rozważyć dopisanie treści, iż "uwzględnia się przeznaczenie obowiązujące przed zmianą przeznaczenia na cel publiczny."	Wynika to z ogólnych zasad wyceny.
57	Art. 130 ust. 1 i 1a UGN	Śląski Związek Gmin i Powiatów	Wywłaszczenie stanowi instrument prawny pozyskania przede wszystkim prawa własności nieruchomości dla zrealizowania na tej nieruchomości inwestycji służącej osiągnięciu celu publicznego wynikającego z dokumentów planistycznych. Z art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn), który brzmi: <i>wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu</i>, jednoznacznie wynika, że do ustalenia wysokości odszkodowania należy uwzględnić także przeznaczenie nieruchomości wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ to tylko w nim – zgodnie z art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określa się przeznaczenie terenu jako jedyny możliwy sposób jego zagospodarowania. Projektowane wprowadzenie w art. 130 ust. 1a w brzmieniu „<i>Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia <u>nie uwzględnia się</u> ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej</i>” powoduje, że nie zostanie spełniona jedna z przesłanek wskazanych w ust. 1 tego przepisu. Należy podkreślić, że w systemie prawnym funkcjonuje § 36 ust. 4 Rozporządzenia Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r., który wskazuje sposób wyceny nieruchomości wywłaszczonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jeśli na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową (tj. cel publiczny określony w planie miejscowym). Dodatkowo należy podkreślić, że zgodnie z art. 154 ugn rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny wartości biorąc pod uwagę przeznaczenie z mpzp albo decyzji celu publicznego. Skoro ustalenie odszkodowania następuje na podstawie wartości nieruchomości (art. 134 ust. 1 ugn), to	Uwzględniono Uzasadnienie: Sprzeczność z regulacjami art. 154 ugn ma charakter pozorny, w istocie dochodzi do stosunku specjalności przepisów (art. 154 ugn dotyczy wyceny ogólnie). Dodano odpowiednie zastrzeżenie w art. 154 ugn. Nowelizacja przedmiotowego rozporządzenia została zapowiedziana w uzasadnieniu projektu ustawy.

			zmiana ustawy powinna zawierać instrukcję postępowania w tym zakresie zarówno dla rzeczoznawcy i organu. W tej sytuacji organ nie będzie mógł zastosować skutecznie art. 130 ust. 1a ugn, ponieważ nie ma uprawnień do ustalenia wartości nieruchomości, a rzeczoznawca mający te uprawnienia, posiada regułę postępowania określoną w dalszych przepisach – art. 134 i art. 154 ugn. Jeśli by przenieść to uregulowanie do instrukcji postępowania dla rzeczoznawcy, to należałoby wskazać jakie przeznaczenie bierze się pod uwagę przy wycenie wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do ustalenia odszkodowania, Biorąc pod uwagę, że odszkodowanie powinno odpowiadać rynkowej wartości nieruchomości na dzień wydania decyzji o jej wywłaszczeniu, to sytuacja w której nie będzie się uwzględniać dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu wydaje się niedopuszczalna i sprzeczna z zasadą słusznego odszkodowania.	
58	Art. 134 ust. 1 UGN	Śląski Związek Gmin i Powiatów	Treść art. 134a ust. 1 jest niespójna z uzasadnieniem, które wskazuje konieczność przyznania bonusu pieniężnego do 20% wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości zabudowanych albo wykorzystywanych gospodarczo (tych ostatnich brak w przepisie). Niemniej zastąpienie zasady korzyści w dotychczasowej formie poprzez proponowany ryczałt zwiększający odszkodowania o 10 lub 20 proc. wartości nieruchomości (odpowiednio dla nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych), zmierzający do zrekompensowania dodatkowych kosztów osób wywłaszczonych (np. konieczności przeprowadzki, nabycia nowej nieruchomości, czy rozpoczęcia działalności w nowym miejscu) należy ocenić z jednej strony pozytywnie. Przy czym mając na uwadze argumentację zawartą w uzasadnieniu projektu warto również poddać pod rozwagę kwestię ustalania odszkodowania z pominięciem należnego podatku VAT - fakt ten również powoduje, że odszkodowanie nie odpowiada wartości wywłaszczonej nieruchomości. Kwestię wyrównania dodatkowych kosztów związanych ze zmianą miejsca zamieszkania w związku z wywłaszczeniem (przeprowadzka, koszty zakupu innej nieruchomości itd.) mogłyby zostać uregulowane realnym ryczałtem na wzór specustawy drogowej (10 tys. dla właścicieli nieruchomości przez nich zamieszkałych) obliczanym na podstawie	Uwzględniono Uzasadnienie: Uzasadnienie zostało zmodyfikowane. Intencją projektodawcy nie była modyfikacja przepisów dot. VAT.

			wskaźników użytych w nowelizacji ustawy, w celu uniknięcia niekorzystnej zmiany siły nabywczej pieniądza przy podawaniu określonej kwoty. Z drugiej jednak strony sposób ustalenia „korzyści” dla nieruchomości zabudowanych jest nazbyt skomplikowany, ponadto może być oderwany od rzeczywistej wartości nieruchomości, a konstytucyjne słuszne odszkodowanie jako wypłacane ze środków publicznych, nie może być nadmiernie wygórowane, Regulacje zawarte w art. 134a ust. 2-4 przewidują minimalną wysokość odszkodowania w przypadku nieruchomości zamieszkałej (bądź lokalu mieszkalnego) uniezależniając ją od wartości rynkowej. Mechanizm ten w zasadzie sprawi, że część osób wywłaszczonych będzie w pewnym zakresie beneficjentami inwestycji planowanej przez państwo czy samorząd. Zaproponowane rozwiązania (zwiększanie odszkodowania o wskaźnik przeliczeniowy oraz uwzględnienie liczby osób zameldowanych) stanowią zaprzeczenie podstawowej zasady równości podmiotów wywłaszczanych wobec prawa. Przywoływane fragmenty też Trybunału Konstytucyjnego tj. „<i>słuszne odszkodowanie musi być ekwiwalentne do wartości dobra wywłaszczeniowego</i>” czy „<i>odszkodowanie stanowić powinno ekwiwalent wartości wywłaszczonej nieruchomości (...), do stworzenia wywłaszczonemu możliwości odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo</i>” czy wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka mówiącego, że <i>jedynie odszkodowanie (...) zgodne z wartością rynkową odebranego mienia, mogłoby spełniać wymogi art. 1 Protokołu nr 1</i>)” na poparcie proponowanych zmian, które w istocie odcinają się od wartości rynkowej, wydają się co najmniej nielogiczne.	
59	Uwaga ogólna	Śląski Związek Gmin i Powiatów	Odnosząc się natomiast do kwestii technicznych projektowanej regulacji należy zauważyć, że posługuje się ona pojęciem miejsce zameldowania, które służy jedynie celom ewidencyjnym i wyznacza się go na podstawie przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych, zaś uzasadnienie projektu ustawy odnosi się do liczby osób zamieszkałych (kategoria z kodeksu cywilnego - miejscem zamieszkania osoby fizycznej	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W zastosowanym mechanizmie zameldowanie stanowi prawne potwierdzenie faktu zamieszkiwania na

			jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu). Ponadto ustawowa definicja osoby bliskiej odwołujące się do związku pokrewieństwa lub do związku rodzinnego (małżonek) albo do istniejącego węzła prawnego przysposobienia i poza marginesem zostawia takich współdomowników jak zięć, synowa czy teściowe właściciela bądź użytkownika wieczystego wywłaszczanej nieruchomości. Uzależnienie zastosowania korzystnych przeliczników od kryterium zameldowania w sensie formalnym, może prowadzić do uzyskania dodatkowych korzyści dla osób faktycznie mieszkających w dobrych warunkach ale w innej lokalizacji.	nieruchomości – zgodnie z przesłankami obowiązku meldunkowego. Nie ma w tym zakresie sprzeczności. Użyta definicja osoby bliskiej jest stosowana w całej ugn.
60	Uwaga ogólna	Śląski Związek Gmin i Powiatów	Warto zwrócić również uwagę, że w dotychczasowych regulacjach w zakresie refundacji kosztów przeprowadzki, pomijane są osoby zamieszkujące lokale na podstawie umów najmu. W ich przypadku też zachodzi konieczność opuszczenia lokali i wobec braku rekompensaty ponoszonych kosztów, czują się pokrzywdzone.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Konieczne jest określenie granicy dla rekompensaty zdarzeń związanych z wywłaszczeniem, a wynikających ze stosunków zobowiązaniowych. Inaczej łączna kwota odszkodowania może wielokrotnie przekraczać rozsądną kompensatę za wywłaszczenie.
61	Uwaga ogólna	Śląski Związek Gmin i Powiatów	Proponowany przez ustawodawcę vacatio legis uznać należy za niewystarczający i stanowczo zbyt krótki. Wskazuje się, iż postępowania przekształceniowe są postępowaniami szczególnie skomplikowanymi i długotrwałymi. Niedostosowanie przepisów przejściowych i wprowadzających skutkować będzie niemożnością przygotowania się organów oraz uczestników obrotu do tak istotnych zmian prawa.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Projektodawca uznaje przyjętą vacatio legis za odpowiednią do charakteru regulacji. Zastosowanie przepisów nie nastąpi od razu, lecz w wyniku wydawania decyzji wywłaszczeniowych w nowym reżimie prawnym.
62	Art. 130 ust. 1a UGN (dotyczy art. 1	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców	Uwagi do zmiany nr 2 pkt. b w art. 1 projektu (dot. proponowanego art. 130 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Proponowana treść przepisu: w art. 130 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: "1a. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Proponowany przepis stanowi lex specialis wobec ogólnych zasad określania wartości

	projektu)	w Majątkowych	aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej.” Uważamy, że proponowane zapisy będą skutkować brakiem jednoznaczności w określaniu wartości dla tych celów wyceny. Z jednej strony w art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest powiedziane, że "wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wyłączonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wyłączeniu". Natomiast w propozycji zawartej w projekcie w ust. 2 tego samego artykułu wyłącza się uwzględnienie ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej. Pytanie pojawiające się w związku z tym: w jaki sposób określić przeznaczenie takiej nieruchomości, pozostaje na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami bez odpowiedzi. Część nieruchomości objęta wyłączeniami lub przejmowana z mocy prawa na podstawie tzw. specustaw objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w których to dokumentach wskazane jest przeznaczenie pod cel publiczny. Decyzje wydawane na bazie specustw taki stan niejako tylko potwierdzają. Biorąc to pod uwagę, a jednocześnie określając wartość takiej nieruchomości pominiemy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje administracyjne wskazujące na cel publiczny, to taka nieruchomości stanie się nieruchomością pozbawioną jednej z ważnych cech jakim jest przeznaczenie. Element ten jest o tyle istotny, ponieważ przechodząc do dalszego etapu określania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany przeprowadzić analizę rynku nieruchomości pod kątem doboru nieruchomości podobnych. <u>Nieruchomość podobna</u>, zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami to "<u>nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania</u>	nieruchomości, w tym jej statusu prawnoplanistycznego. W ocenie projektodawcy pominięcie ustaleń aktu przeznaczającego na cel publiczny nie oznacza braku możliwości określenia cech nieruchomości na podstawie innych źródeł danych. Dodano zastrzeżenie w art. 154 ugn.
--	---------------	------------------	--	---

			oraz inne cechy wpływające na jej wartość". W przypadku gdy wyceniana nieruchomość będzie de facto pozbawiona przeznaczenia, jakie nieruchomości, a właściwie nieruchomości o jakim przeznaczeniu będą mogły być uważane ze nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej? W jaki sposób pod kątem przeznaczenia dokonać doboru nieruchomości podobnych w przypadku nieruchomości niezabudowanych? Zwłaszcza uwzględniając fakt, że przecież wszystkim nieruchomościom występującym w obrocie takie przeznaczenie da się przyporządkować (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy też decyzje o warunkach zabudowy). Z wyłączeniem nieruchomości wycenianej, która tego przeznaczenia będzie de facto pozbawiona. Jeżeli przeznaczenie takiej nieruchomości ma być przyjęte na bazie przeznaczenia terenów przyległych lub na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, to stosowny zapis powinien znaleźć się w ustawie. Należy również podnieść okoliczności związane z potencjalnymi trudnościami w ustaleniu tzw. faktycznego sposobu użytkowania w aspekcie nieruchomości niezabudowanych. Naszym zdaniem taka jednoznaczność powinna wynikać z zapisów ustawy, a nie z późniejszych interpretacji. Jednocześnie biorąc pod uwagę zapisy art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z których wynika, że w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednoznacznego doprecyzowania naszym zdaniem wymaga status studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w aspekcie propozycji zawartych w projekcie polegających na dodaniu ust. 1a do art. 130 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu cytowanym powyżej. Przecież cel publiczny może wynikać również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
63	Art. 134a	Polska Federacja	Uwagi do zmiany nr 4 w art. 1 projektu (dot. proponowanego art. 134a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).	Uwzględniono

	ust. 1 UGN (dotyczy art. 1 projektu)	Stowarzyszeń Rzeczoznawców w Majątkowych	Proponowana treść przepisu: “Art. 134a. 1. 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%. W art. 134a ust. 1 pkt 1 zostało użyte sformułowanie „nieruchomość gruntowa zabudowana”. Należy zauważyć, że w polskim systemie prawnym nie ma legalnej definicji nieruchomości gruntowej zabudowanej, a określenie to jest na tyle szerokie, że mieszczą się w nim zarówno nieruchomości zabudowane budynkami jak i budowlami takimi jak np. drogi, wolnostojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe itp. Taka konstrukcja nasuwa pytanie czy intencją przepisu jest stosowanie 20% "powiększenia odszkodowania" do wszystkich nieruchomości zabudowanych (budynkami lub tylko budowlami), czy tylko do nieruchomości zabudowanych budynkami. W proponowanym w projekcie art. 134a ust. 1 kilkakrotnie posłużono się określeniem „wartość rynkowa nieruchomości” i tylko w odniesieniu do niej przewidziano możliwość powiększenia odszkodowania. Należy podkreślić, że w przypadku wyłączeń na cele publiczne bardzo często mamy do czynienia z nieruchomościami nietypowymi, które nie występują w obrocie, co powoduje, że nie ma możliwości określenia w ich przypadku wartości rynkowej. W tym miejscu należy mieć na uwadze dyspozycję art. art. 150 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być	Uzasadnienie: Zaproponowano nową redakcję ww. przepisu.
--	--	---	---	--

			przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne” oraz art. 135 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: "Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową". Użycie takiego zapisu jaki wynika z projektu skutkuje tym, że w sytuacji kiedy rzeczoznawca majątkowy nie znajdzie na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, w konsekwencji czego nie będzie mógł określić wartości rynkowej i określi wartość odtworzeniową, organ ustalający odszkodowanie nie będzie miał możliwości zastosowania przewidzianych w tym przepisie procentowych powiększeń. Zwracamy na to uwagę, ponieważ nie wiemy czy propozycja takiego rozwiązania wynika wprost z intencji projektodawcy, czy jest wyłącznie niedoprecyzowaniem. Przyjęcie takiego rozwiązania w postaci powiązania zwiększenia odszkodowania wyłącznie z wartością rynkową może prowadzić do szeregu problemów i komplikacji na etapie prowadzonych postępowań administracyjnych.	
64	Art. 130 ust. 1a UGN	Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice sp. z o.o.	W art. 130 ust. 1a przedmiotowego projektu prosimy o doszczegółowienie lub wskazanie wykładni dotyczącej przeznaczenia gruntów, jakie będzie uwzględniane przy określaniu wysokości odszkodowania, tj. czy będzie to przeznaczenie wskazywane w poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (sprzed wprowadzenia przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny), wskazywane w ewidencji gruntów czy inne, a jeśli tak to jakie. Jednocześnie prosimy o doszczegółowienie/wskazanie wykładni dotyczącej uwzględnianego przy szacowaniu odszkodowania przeznaczenia gruntów w momencie, gdy po zatwierdzeniu Planu Generalnego, jednostka samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 roku – Prawo lotnicze, sporządzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodny z zatwierdzonym planem generalnym, a określający przeznaczenie gruntów na cele „lotniskowe”. Bazując na rynku nieruchomości w otoczeniu lotniska Kraków-Balice, w zakresie nieruchomości zabudowanych o niskim standardzie wykończenia, a umożliwiających ich zamieszkiwanie	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Pominięcie aktu przeznaczającego nieruchomość na cel publiczny powoduje konieczność ustalenia cech nieruchomości na podstawie wszelkich innych dostępnych źródeł danych. Zagadnienia systemowych rozwiązań dla relokacji nie są objęte projektem, znalazły się m. in. w nowelizacji ustawy o CPK (dział IVC).

		i odpowiadające podstawowym potrzebom, istnieje duże ryzyko, iż mechanizm wskazany w art. 134a, w tym oparty również na określaniu wysokości odszkodowania w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez odpowiedniego wojewodę i wynikające z niego odszkodowanie, w zestawieniu z obecnymi kosztami budowy/kupna domu/mieszkania na rynku około krakowskim, może okazać się niewystarczające do relokowania rodzin zamieszkujących przedmiotowe nieruchomości. Aby umożliwić relokację nieruchomości, o których mowa powyżej należy rozważyć możliwość zastosowania m.in. następujących mechanizmów: a) wyceny wartości odtworzeniowej (z ewentualną koniecznością wydatkowania środków na cel dot. budowy domu/zakupu nieruchomości zabudowanej), tak by umożliwić uzyskanie odszkodowania, celem osiągnięcia przez wywłaszczanych właścicieli standardu mieszkaniowego nie gorszego od sytuacji sprzed wywłaszczenia, b) wybudowania mieszkań/osiedla (lub skorzystania z zasobu mieszkań socjalnych), celem przesiedlenia mieszkańców (zwłaszcza osób starszych lub niezaradnych), którzy nie będą w stanie podołać przeprowadzeniu procesu inwestycyjnego budowy nowego lokum (co umożliwi ich relokację), c) innych mechanizmów, które umożliwią skuteczne przesiedlanie wywłaszczanych domostw do nowego lokum. Pod analizę poddajemy sposób przekazywania transzy odszkodowania właścicielom nieruchomości zabudowanych, którzy kwestionują zasądzone odszkodowanie (tak by możliwa była wypłata, np. pierwszej transzy odszkodowania z pierwotnej wyceny), aby spór dotyczył wyłącznie różnicy. Zgodnie ze wskazaną oceną skutków regulacji problematyką, jaka została rozwiązana w innych krajach, tj. m.in. by „określać wartość rynkową nieruchomości bez uwzględnienia budowli, nasadzeń i ulepszeń, jeżeli okaże się, wzięwszy pod uwagę czas ich wykonania i inne okoliczności,	
--	--	--	--

			że zostały one dokonane w celu uzyskania większego odszkodowania (nakłady spekulacyjne)” należałoby na wzmiankowaną okoliczność poszerzyć obszar badań nieruchomości dokonywanych na etapie sporządzania wycen przez rzeczoznawcę majątkowego, o analizę dot. występowania ewentualnych samowoli budowlanych. Jednocześnie informuję, iż MPL zastrzega sobie prawo zgłaszania dalszych uwag do przedmiotowego projektu na dalszych etapach jego procedowania.	
--	--	--	---	--

ZESTAWIENIE UWAG Z OPINIOWANIA

Lp.	Artykuł	Zgłaszający	Treść uwagi i jej uzasadnienie	Stanowisko
1	Art. 134a UGN (dotyczy art. 1 pkt 1 projektu)	Prokuratoria Generalna	<i>Wątpliwości budzi spójność projektowanego art. 134a z art. 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi (także w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 1 projektu), że wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem odpowiadającym wartości wywłaszczanego prawa. Tym samym każdy dodatkowy element powiększający wartość ekwiwalentu finansowego nie powinien być traktowany jako odszkodowanie za wywłaszczone prawo do nieruchomości, lecz jako odszkodowanie za inne prawo mające lub mogące mieć charakter majątkowy. Podkreślenia wymaga, że określająca zasady ustalania odszkodowania ustawa o gospodarce nieruchomościami dotyczy co do zasady gospodarowania nieruchomościami (a nie innymi składnikami majątkowymi), a przepisy o odszkodowaniu regulują jego ustalanie za odjęcie prawa rzeczowego do nieruchomości, którego określenie następuje przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów m.in. art. 154 ust. 1 ugn. Przepis ten nakazuje uwzględnić przy wycenie „w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”, przy czym przez stan nieruchomości, zgodnie z art. 4 pkt 16 ugn rozumie się „stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”.</i>	Uwzględniono Wyjaśnienie: Proponowane brzmienie przepisu art. 128 ust. 1 ugn uwzględnia ten problem (“Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw, z zastrzeżeniem art. 134a.”). W art. 154 ugn dodano ust. 4 porządkujący stosowanie przepisów dot. uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.
2	Art. 134a ust. 1 UGN	Prokuratoria Generalna	Proponowany art. 134a ust. 1 wprowadza różne wskaźniki zwiększenia wartości odszkodowania w zależności od rodzaju wywłaszczanej nieruchomości, odmiennie określając go dla nieruchomości gruntowych zabudowanych (pkt 1), nieruchomości lokalowych (pkt 2) oraz pozostałych nieruchomości (pkt 3). Nie jest jasne w tym kontekście, jak rozumieć zawarte w art. 134a ust. 1 pkt 2 ugn pojęcie „nieruchomości lokalowej”, i czy obejmuje tylko nieruchomości lokalowe stanowiące odrębny przedmiot własności w ujęciu wieczystoksięgowym, czy też jakiejś inne nieruchomości	Uwaga wyjaśniona Wyjaśnienie: Pojęciem nieruchomości lokalowej posługuje się przykładowo ustawa o księgach wieczystych i hipotece, nie jest ono w niej zdefiniowane.

			(np. powiązane z udziałem w gruncie wyodrębnionego lokalu). Pozostałe przepisy obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie posługują się tym pojęciem. Trudności interpretacyjne może potęgować to, że projektodawcy w kolejnym ustępie używają wyrażenia „samodzielny lokal mieszkalny”, co sugeruje, że zwiększenie wysokości odszkodowania dotyczy jedynie lokali stanowiących odrębny przedmiot własności w ujęciu wieczystoksięgowym, a więc tych wyodrębnionych prawnie, nie dotyczą natomiast innych nieruchomości lokalowych. W związku z tym proponujemy wprowadzić definicje tych terminów w przepisach ustawy, tak by ich zakres zastosowania nie budził wątpliwości wykładniczych. Ponadto powstaje wątpliwość, czy projektowany przepis nie różnicuje bez uzasadnienia sytuacji prawnej właścicieli wywłaszczonych nieruchomości spełniających dotąd podobne funkcje, zwłaszcza zaś nieruchomości mieszkalnych (lokalowych i budynkowych). O ile w przypadku nieruchomości lokalowych przyznaje się prawo do odszkodowania obliczonego jako wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 20% (art. 134a ust. 1 pkt 2), o tyle nie jest jasne, czy w wypadku wywłaszczania nieruchomości budynkowych odszkodowanie to byłoby obliczane z uwzględnieniem 10% wskaźnika wzrostu, stosownie do treści art. 134a ust. 1 pkt 3, czy też na innej podstawie. Należy zaznaczyć, że inne projektowane przepisy dotyczące powiększenia łącznej wysokości odszkodowania odnoszą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i budynku mieszkalnego (art. 134a ust. 2 i 3 ugn), co może pogłębiać trudności interpretacyjne.	Ujednolicono nazewnictwo w projekcie, zgodnie z uwagą. Oдноśnie różnicowania sytuacji prawnej – zastosowane uproszczenie polegające na obliczaniu bonusu jedynie od wartości nieruchomości lokalowej nie ma w ocenie projektodawcy negatywnego skutku dla uprawnień właścicieli nieruchomości budynkowych.
3	Art. 134a ust. 2-5 UGN	Prokuratoria Generalna	Zastrzeżenia może ponadto budzić uzależnienie prawa do odszkodowania przekraczającego wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo samodzielnego lokalu mieszkalnego od liczby osób zameldowanych na pobyt stały (projektowane art. 134a ust. 2-5). Jakkolwiek rozwiązanie to ma charakter szczególny i znajdzie zastosowanie dopiero, jeżeli wysokość odszkodowania za nieruchomość zamieszkałą będzie niższa niż ustalone ustawowo wskaźniki, to może prowadzić do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości od kryterium, które nie może zostać uznane za nierelevantne z punktu widzenia celu proponowanej regulacji. Nieuwzględnienie w projektowanym art. 134a ust. 4 osób zameldowanych na pobyt stały w budynku mieszkalnym albo	Uwzględniono częściowo Uzasadnienie: Celem ewidencji ludności jest <i>odzwierciedlenie przez właściwe organy w stosownym rejestrze danych faktycznych o rzeczywistym zamieszkiwaniu i przebywaniu osób pod danym adresem</i>, to jest to instytucja dokładnie spełniająca cele w zakresie ustalenia faktycznej sytuacji

			samodzielnym lokalu mieszkalnym krócej niż przez 1 rok od dnia wszczęcia postępowania w przedmiocie wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości może prowadzić do sytuacji, w których osoba dziedzicząca budynek lub lokal, przez sam fakt krótszego zameldowania w nim, będzie inaczej traktowana niż inna osoba, która jest zameldowana przez dłuższy okres. Należy zauważyć, że regulacje projektu, ustalając prawo do procentowego powiększenia sumy odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, przyznają je tylko w razie zameldowania na pobyt stały właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego (art. 134a ust. 2). Wywłaszczeniem mogą być objęte jednak również inne prawa do nieruchomości, z którymi wiązać może się prawo do mieszkania w lokalu (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Tym samym, w świetle tego przepisu, osoby pozbawione innych niż własność lub użytkowanie wieczyste praw majątkowych nie uzyskają prawa do zwiększenia odszkodowania do poziomu pozwalającego na odtworzenie sytuacji mieszkaniowej.	mieszkaniowej na nieruchomości wywłaszczanej. To bowiem faktyczne zamieszkiwanie, a co za tym idzie faktyczne utracenie miejsca zamieszkania w wyniku wywłaszczenia, stanowić ma podstawę do zastosowania przepisów o wyjątkowym zwiększeniu wysokości odszkodowania. Do projektu wprowadzono regulacje uwzględniające prawa spadkobierców, uzależnione od momentu stwierdzenia nabycia spadku.
4	Art. 134a ust. 6 UGN	Prokuratoria Generalna	Projektowany art. 134a ust. 6 stanowi, że 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. Przepis ten zdaje się nie uwzględniać kwestii związanej z odrębnym trybem uzyskania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości w postępowaniu administracyjnym. Z projektowanego przepisu wynika, że nie chodzi o kwestionowanie przed sądem odszkodowania ustalonego w trybie administracyjnym (jak np. w art. 36 ust. 5 specustawy mieszkaniowej), a o ustalenie nowego, dodatkowego odszkodowania. Nie jest wobec tego jasne, jak mają się kształtować relacje między zakresem odszkodowania ustalonym w postępowaniu administracyjnym, a uzupełniającym (w nieokreślonym zakresie) odszkodowaniem, które miałyby być ustalone w postępowaniu przed sądem na podstawie art. 134a ust. 6.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Chodzi o dodatkowe odszkodowanie w kwocie przewyższającej to uzyskane w trybie administracyjnym. Zgodnie z przepisami ugn, odszkodowanie za wywłaszczenie nie obejmuje przedmiotu postępowania cywilnego, tj. szkody rzeczywistej.
5	Art. 134a ust. 1	Prokuratoria Generalna	Zwracamy uwagę, że konstrukcja określania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości zawarta w art. 134a ust. 1 ugn (art. 1 pkt 4	Nie uwzględniono

	(dotyczy art. 1 pkt 4 projektu), art. 143a ust. 1 pkt 1 UGN		projektu) może prowadzić do zwiększenia kosztów i przedłużenia czasu jego ustalania. Co do zasady, operat o wartości nieruchomości sporządzany jest dla nieruchomości (w ujęciu wieczystoksięgowym). Obecnie wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem wymaga sporządzenia tylko jednej opinii o wartości nieruchomości. Natomiast z projektowanej regulacji art. 143a ust. 1 pkt 1 ugn wynika, że na potrzeby obliczenia procentu dodatku konieczne będzie sporządzenie jeszcze opinii o wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, niezależnie od opinii o wartości całej nieruchomości. Zmienia się zatem konstrukcyjne podejście do przedmiotu wyceny, dla której podstawowe znaczenie ma obecnie wycena nieruchomości jako całości, a nie jako różnicy pomiędzy wartością gruntu, a wartością nieruchomości zabudowanej.	Wyjaśnienie: W ocenie projektodawcy osiągnięcie celów regulacji może się wiązać z takim niewielkim zwiększeniem stopnia złożoności analiz nieruchomościowych.
6	Uwaga ogólna	Prokuratoria Generalna	Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące ustalania wartości rynkowej nieruchomości mają zasadnicze znaczenie przy ustalaniu odszkodowania za nieruchomości przejęte na podstawie wadliwych decyzji administracyjnych, w tym również żądania zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (także przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami - por. art. 216 ugn). Wprawdzie dotyczy to określania wartości prawa do nieruchomości, jednakże w opiniach biegłych sądowych o wartości nieruchomości, często znajduje się nawiązanie do przepisów ugn dotyczących odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości (w tym do art. 134 ugn). Z tego punktu widzenia (przy zasądzanych odszkodowaniach o znacznej wielkości) istnieje ryzyko przyjęcia takiego kierunku interpretacji przepisów i praktyki biegłych, który wpłynął będzie na zwiększenie odszkodowań (nie tylko za wartość rynkową nieruchomości, lecz także za inne elementy, czy zależne od liczby zameldowanych osób).	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W projekcie zawarto odpowiednie przepisy przejściowe, ponadto projektodawca nie ma wpływu na kształtowanie się praktyki interpretacji przepisów <i>contra legem</i> . Zakres zastosowania projektowanych rozwiązań został określony ściśle, wyłączając nawet przypadki ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.
7	Art. 9y ust. 3a i 3b ustawy o transporcie kolejowym (dotyczy art. 2 projektu)	Prokuratoria Generalna	Projekt wymaga ponadto wprowadzenia korekt legislacyjnych, polegających m.in. na: 1) przeniesieniu niektórych przepisów intertemporalnych zawartych w zmienianych ustawach do przepisów końcowych tych ustaw. Tytułem przykładu można wskazać, że zmieniane art. 9y ust. 3a i 3b ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (art. 2 projektu) stanowią o zwiększeniu wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, która	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Wskazane przepisy dotyczą podstawowego trybu realizacji inwestycji kolejowych w Polsce, nie mają charakteru intertemporalnego. W

			została określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;	projekcie ustawy zawarte są odpowiednie przepisy przejściowe.
8	Art. 29a ust. 1-2 i 4 pkt 1 uCPK (dotyczy art. 10 pkr 1 projektu)	Prokuratoria Generalna	c.d. 2) przeniesieniu przepisów art. 29a ust. 1-2 i ust. 4 pkt 1 ustawy z 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (art. 10 pkt 1 projektu) do rozdziału 7 tej ustawy. Wskazane przepisy regulują zasady określania ceny nieruchomości położonych na terenach wskazanych w rozporządzeniu wyznaczającym obszaru inwestycji i termin ich wypłaty. Tym samym powinny być one zamieszczone w rozdziale 7 tej ustawy, który zawiera przepisy regulujące odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Ww. przepisy regulują zasady nabywania nieruchomości w okresie obowiązywania aktów rezerwacyjnych opisanych w art. 29 i 33 uCPK, są zatem umieszczone w jednostkach systematyzacyjnych dotyczących tych przepisów. Wprowadzane regulacje dot. nabywania nieruchomości dotyczą etapu przed ich wywłaszczeniem.
9	Art. 134 ust. 3 i 4 UGN	Wojewoda Pomorski	<u>Likwidacja tzw. „zasady korzyści” - uchylenie ust. 3 i 4 w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami</u> Sam kierunek proponowanych zmian, co do zasady, należy ocenić pozytywnie. Należy mieć jednak na uwadze, że wieloletni okres obowiązywania i stosowania tzw. „zasady korzyści”, przede wszystkim w obszarze dotyczącym ustalania odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone w oparciu o przepisy tzw. specustaw inwestycyjnych, a zwłaszcza specustawy drogowej, spowodował, że zasada ta została niejako zaakceptowana w powszechnym ujęciu jako jeden z podstawowych wyznaczników ustalania odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone pod budowę inwestycji liniowych. Wynika to z faktu, że większość nieruchomości wywłaszczanych pod inwestycje liniowe, a zwłaszcza pod budowę dróg lub linii kolejowych to nieruchomości rolne. Oznacza to, że skutkiem likwidacji „zasady korzyści” będzie kategoryczna zmiana, którą w ramach interesu indywidualnego należy ocenić wyłącznie jako „pogorszenie” warunków ustalania odszkodowania w odniesieniu do regulacji obowiązujących przez wiele lat. Oczywistym jest przy tym, że ocena likwidacji „zasady korzyści” w kontekście kryteriów oceny słuszności odszkodowania, a zwłaszcza jego ekwiwalentności powinna prowadzić do wniosku o urealnieniu wysokości odszkodowania. Wieloletnie doświadczenia Wojewody Pomorskiego pokazują jednak, że podstawowym	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Uwaga dotyczy podstawowego rozwiązania projektu, jej uwzględnienie - i rezygnacja z likwidacji zasady korzyści - oznaczałaby zaniechanie procedowania ustawy. Projektodawca nie widzi ku temu obecnie przesłanek.

			problemem przy przejmowaniu nieruchomości rolnych jest przede wszystkim sam fakt ich wywłaszczania, który budzi podstawowy sprzeciw. Natomiast „zasada korzyści” w pewnym stopniu łagodzi tą sytuację. Z tego względu należy przyłożyć istotną wagę do skutków społecznych, które bez wątpienia wywoła likwidacja „zasady korzyści”. Brak zrozumienia właścicieli nieruchomości rolnych, dla których odszkodowanie będzie ustalane wedle projektowanych zasad, a których sąsiedzi uzyskali odszkodowanie ustalone kilka lat wcześniej wedle „zasady korzyści”, wydaje się oczywisty. w uzasadnieniu do projektu ustawy oraz w ocenie skutków regulacji przykład 10-krotnego wzrostu wysokości odszkodowania ustalanego wedle „zasady korzyści” za nieruchomość rolną wywłączoną pod budowę dróg publicznych wydaje się przykładem skrajnym. Oceny takiej należy bowiem dokonywać w odniesieniu do konkretnego rynku lokalnego lub regionalnego. Należy przy tym pamiętać, że rynek nieruchomości drogowych, nabywanych przez podmioty publiczne, w naturalny sposób zanika, dlatego też można w pewnym stopniu przypuszczać, że w przyszłości zastosowanie „zasady korzyści” mogłoby zostać istotnie ograniczone – do sposobu wyceny przewidzianego w § 36 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (wycena w oparciu o grunty o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych). Najważniejszym zadaniem wydaje się zatem łagodzenie skutków projektowanych zmian w odniesieniu do likwidacji „zasady korzyści”. Podstawowym elementem powinno być maksymalne wydłużenie okresu <i>vacatio legis</i> dla ww. ustawy.	
10	Art. 130 ust. 1a UGN	Wojewoda Pomorski	<u>Zmiany w art. 130 ustawy o gospodarce nieruchomościami – dodanie ust. 1a o projektowanym brzmieniu</u> - niespójność z treścią art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – projektowana regulacja dotyczy bowiem w istocie sposobu ustalania przeznaczenia nieruchomości na potrzeby wyceny, dlatego jej treść winna być spójna z treścią art. 154 ust. 2, - w przypadku zaistnienia podstaw do pominięcia celu publicznego (np. budowa drogi) wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w jaki sposób należy ustalać przeznaczenie nieruchomości na potrzeby wyceny?	Uwzględniono częściowo Uzasadnienie: W art. 154 ugn dodano ust. 4 porządkujący stosowanie przepisów dot. uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

			- użycie nieostrego pojęcia „aktu” – akt administracyjny czy akt prawa miejscowego? – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, - brak wskazania, czy sam fakt przeznaczenia nieruchomości na jakikolwiek cel publiczny, inny niż cel wyłączenia nieruchomości, powoduje konieczność pominięcia tego celu, czy tylko cel publiczny tożsamy z celem wyłączenia uprawnia do jego pominięcia.	Każda nieruchomość przed przeznaczeniem na cel publiczny miała inne, “pierwotne” przeznaczenie. Istnieje zamknięty katalog aktów określających przeznaczenie nieruchomości (plany miejscowe, decyzje lokalizacyjne). Oдноśnie tożsamości celu publicznego – uwaga uwzględniona.
11	Art. 134a UGN	Wojewoda Pomorski	<u>Dodanie art. 134a do ustawy o gospodarce nieruchomościami o projektowanym brzmieniu</u> - brak szczegółowego uzasadnienia w treści uzasadnienia do projektu ustawy do zastosowania mechanizmu ustalania wysokości odszkodowania wynikającego z treści ust. 1 projektowanego przepisu, a przede wszystkim do zastosowania proponowanych wskaźników podwyższenia wartości rynkowej – nie sposób zatem dokonać pełnej oceny projektowanej regulacji w odniesieniu do kryteriów ekwiwalentności odszkodowania, - konieczność poznania założeń niezbędnej nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, - w kręgu osób wyznaczonych treścią ust. 4 całkowicie zostają pominięte osoby o zameldowaniu na pobyt czasowy, bez względu na okres tego zameldowania, a ten może być relatywnie długi, - konieczność wyposażenia organów odszkodowawczych w powszechny i stały dostęp do narzędzi umożliwiających weryfikację okoliczności wskazanych w treści ust. 4 - upowszechnienie i uproszczenie dostępu do bazy danych PESEL, - należy mieć na uwadze, że w obecnym kształcie celem postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym, nie jest zrekompensowanie wszelkich ewentualnych szkód, które mogą powstać w związku z przejęciem nieruchomości oraz realizacją inwestycji liniowej, jednakże nie wyklucza to możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych (uzupełniających) za	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Nie wskazano na czym miałyby polegać bardziej szczegółowe uzasadnienie tej kwestii. Założeniem jest usunięcie przepisów odnoszących się do określania wartości z uwzględnieniem zasady korzyści. Pobyt czasowy uznano za niewystarczającą przesłankę do zastosowania szczególnych regulacji. Możliwość pozyskania zaświadczeń w tym zakresie, relatywnie prosta. W obecnym stanie prawnym nie ma możliwości uzyskania odszkodowania za szkody rzeczywiste wywołane wyłączeniem (brak materialnej podstawy prawnej roszczenia).

			szkody wynikłe z tego tytułu na zasadach ogólnych w postępowaniu przed sądem powszechnym – wydaje się zatem, że projektowana regulacja w ust. 6 nie wprowadza żadnych nowych instrumentów prawnych, albowiem ochrona ta istnieje i wynika z zasad ogólnych uregulowanych w Kodeksie cywilnym,	
12	Art. 14 i 16 projektu	Wojewoda Pomorski	<u>Przepisy przejściowe i okres vacatio legis – art. 14 i 16 projektu ustawy</u> - z uwagi na ciągłość i etapowość procesu inwestycyjnego zwłaszcza w obszarze budowy dróg publicznych wyższych kategorii na wielu obszarach kraju zachodzi poważne ryzyko, iż odmienne zasady ustalania wysokości odszkodowań będą dotyczyły nieruchomości wywłaszczonych pod budowę tej samej inwestycji, lecz objętych różnymi etapami (odcinkami) – sytuacja taka jest całkowicie niedopuszczalna, dlatego uzasadnione wydaje się wprowadzenie dodatkowych kryteriów, poza momentem złożenia wniosku o wydanie decyzji, takich jak położenie nieruchomości (kryterium terytorialne) oraz tożsamości inwestycji (kryterium rzeczowe), - uzasadnione jest maksymalne wydłużenie okresu <i>vacatio legis</i>, celem zapewnienia wszystkim inwestorom możliwości dostosowania określonych planów inwestycyjnych do nowych rozwiązań, a organom odszkodowawczym, a także rzeczoznawcom majątkowym - zapewnienie czasu na przygotowanie się do nowych reguł ustalania wysokości odszkodowań i wyceny nieruchomości.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Brak podstaw do uznania, że sytuacja prawna właścicieli ma być determinowana faktem bycia objętym odcinkiem inwestycji - decydujące jest kryterium czasowe orzekania. W ocenie projektodawcy zastosowana <i>vacatio</i> jest odpowiednia.
13	Art. 130 ust. 1a UGN i art. 134a ust. 3 i 4 UGN	Wojewoda Dolnośląski	Trudności w procesie stosowania prawa może pociągać za sobą wprowadzenie regulacji art. 130 ust. 1a u.g.n., zgodnie z którą: „<i>Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej</i>”. Między innymi w postępowaniach w przedmiocie ustalenia odszkodowania na podstawie art. 98 ust. 3 u.g.n. (odszkodowanie to ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości), na dzień dzisiejszy na potrzeby wyceny przyjmuje się przeznaczenie drogowe gruntu, a więc zgodne z celem publicznym. Analogiczna sytuacja występuje w postępowaniach odszkodowawczych prowadzonych na podstawie specustawy drogowej (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W uwadze wskazano w istocie sposób postępowania organu w opisanej sytuacji - odwołanie się do ustaleń studium bądź faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, w każdym przypadku określenie sytuacji nieruchomości sprzed przeznaczenia na cel publiczny. Wskazywanie braku wiążącego charakteru studium jest niezrozumiałe - w ugn wprost wskazano studium jako

		Dz.U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.), w przypadku uprzedniego przeznaczenia gruntu pod inwestycję drogową w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie znajduje wówczas zastosowania - obowiązująca aktualnie - zasada korzyści z art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n., z uwagi na tożsamość aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości (zgodnego z planem miejscowym) oraz alternatywnego sposobu użytkowania (wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia). Zasada korzyści nie znajduje również zastosowania przy określaniu odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (wyłączenie <i>sensu largo</i>). Proponowana regulacja może doprowadzić do rozbieżności co do tego, jakie przeznaczenie gruntu - jako czynnik obligatoryjny w procesie szacowania wpływający na wartość nieruchomości - należy przyjąć w toku wyceny. Skoro bowiem wykluczone jest przyjęcie przeznaczenia na cel publiczny wynikającego z planu miejscowego albo decyzji administracyjnej (w szczególności decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego), to rozważane może być przeznaczenie wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bądź wynikające z faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości - innej bowiem możliwości ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje (por. art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n.). Możliwość odwoływania się do studium nasuwa jednak wątpliwości prawne, albowiem z jednej strony w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem określającym - w sensie prawnym, obowiązującym - dopuszczalne przeznaczenie konkretnego gruntu (por. art. 4 oraz art. 9 i nast. ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), ale z drugiej jest jednym z dokumentów, w oparciu o który rzeczoznawca ma obowiązek określić przeznaczenie nieruchomości zgodnie z powołanymi wyżej przepisami art. 154 ust. 2 i 3. Celem uniknięcia istotnych wątpliwości interpretacyjnych oraz rozbieżności w orzecznictwie organów administracji publicznej oraz sądów administracyjnych celowe jest doprecyzowanie omawianej zmiany poprzez wskazanie, na jakiej podstawie powinno być	podstawę określenia przeznaczenia nieruchomości, nie jest to rozwiązanie nowe. Wyłączenie projektowanych rozwiązań dla ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości nastąpiło, brak zasadności wyłączenia dla trybu z art. 98 ugn - następuje tu pełne wyłączenie części nieruchomości. Jednocześnie wyłączenie części nieruchomości nie jest sytuacją nową i praktyka wyceny jest w tym zakresie ukształtowana. W art. 154 ugn dodano ust. 4 porządkujący stosowanie przepisów dot. uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.
--	--	---	---

		przyjmowane przez rzeczoznawcę majątkowego przeznaczenie w sytuacji nieuwzględnienia <i>ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny</i>. Należałoby też rozważyć wyłączenie nowej regulacji art. 130 ust. 1a u.g.n. w odniesieniu do odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (wywłaszczenia <i>sensu largo</i>) oraz, ewentualnie, w odniesieniu do odszkodowań ustalanych w związku z art. 98 u.g.n. W pierwszym z wymienionych wyżej przypadków pominięcie w postępowaniu odszkodowawczym przeznaczenia na cel publiczny wynikającego z mpzp (np. linia elektroenergetyczna, gazociąg itp.) może prowadzić do nieuzasadnionego wzrostu przyznawanych odszkodowań - zakres prawnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości będzie bowiem przyjmowany jako powodujący większy uszczerbek dla wywłaszczanego aniżeli w sytuacji uwzględnienia uprzedniego przeznaczenia na cel publiczny. Przeznaczenie na cel publiczny w mpzp samo w sobie może powodować szkodę majątkową dla właściciela nieruchomości, ale jej źródłem jest uchwalenie mpzp przez organ gminy realizujący zadania własne, a nie wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przez organ realizujący zadania z zakresu administracji rządowej. Obecnie, w postępowaniach ustalających odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości określa się uszczerbek spowodowany wyłącznie przez posadowienie urządzeń infrastruktury technicznej w granicach danej nieruchomości, z wyłączeniem uszczerbku wywołanego przeznaczeniem części nieruchomości na cele infrastrukturalne w mpzp. Wymaga wskazania, że zmiany zasad ustalania odszkodowań za nieruchomości wywłaszczone powinny uwzględniać treść art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewidującego dochodzenie odszkodowania za tzw. szkodę planistyczną. Wydaje się bowiem, że ten ostatni przepis powinien gwarantować właścicielowi nieruchomości możliwość kompensacji szkody wynikającej z ustalenia na jego nieruchomości obszaru realizacji	
--	--	---	--

			celu publicznego, względnie zobowiązywać właściciela do zapłaty opłaty jednorazowej (renty planistycznej) w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Należałoby rozważyć, czy skompensowanie finansowych aspektów zmiany planu miejscowego w trybie art. 36 wymienionej ustawy nie powinno skutkować przyjęciem aktualnego na dzień wywłaszczenia przeznaczenia planistycznego gruntu na potrzeby ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, tj. uwzględniającego lokalizację inwestycji celu publicznego. Odmienne rozwiązanie może powodować ryzyko przyznania niejako podwójnego odszkodowania za tzw. szkodę planistyczną (w przypadku np. przeznaczenia w planie na cel publiczny obszaru uprzednio przeznaczonego pod wysokowartościową zabudowę mieszkaniową) bądź nieuzasadnionego zaniżenia świadczenia (w przypadku np. przeznaczenia w planie na cel publiczny obszaru uprzednio przeznaczonego pod niskowartościową rolę, a zatem potencjalnego naliczenia w związku z tym renty planistycznej przez gminę). Ponadto trzeba podkreślić, że ustalanie przeznaczenia na podstawie faktycznego sposobu użytkowania będzie utrudnione dowodowo i często sporne, jako odnoszące się do stanu faktycznego często sprzed wielu lat poprzedzających wydanie decyzji odszkodowawczej. Przykładowo, z doświadczenia tutejszego organu wynika, że nierzadko spotykane są sytuacje, gdy wywłaszczenie obejmuje fragment nieruchomości przeznaczonej w planie miejscowym pod drogę publiczną, a wydzielonej z parceli, na której posadowiony jest budynek mieszkaniowy bądź usługowy. Abstrahując zatem od zapisów dokumentu planistycznego i przyjmując proponowane brzmienie u.g.n., pojawia się wątpliwość, czy przedmiotowej części nie należałoby traktować jako nieruchomości mieszkaniowej/usługowej jako poniekąd „powiązanej” z działką, z której została wyodrębniona, chociaż z racji jej walorów użytkowych, tj. powierzchni i kształtu (często są to długie i wąskie pasy terenu), wykluczone byłoby takie jej zagospodarowanie.	
14	Art. 18 ust. 1a UGN	Wojewoda Dolnośląski	Uwagę zwraca również fakt braku zmiany brzmienia art. 18 ust. 1a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w sposób analogiczny do zmian,	Uwzględniono

			które zostały wprowadzone w pozostałych tzw. specustawach: Jest: Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Po zmianach: Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu <u>określona przed uwzględnieniem art. 134 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami</u> zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.	
15	Art. 130 ust. 1 UGN (dotyczy art. 1 projektu)	Wojewoda Opolski	Zgodnie z obowiązującym art. 130 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) – dalej „u.g.n.” cyt. „Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1, według stanu i przeznaczenia nieruchomości odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu. Przepis art. 134 stosuje się odpowiednio”. Natomiast stosownie do art. 1 pkt 2 lit. a projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych ustaw, cyt. „w ust. 1 dodaje się zdanie 2 w brzmieniu: „Przepisy art. 134 i art. 134a stosuje się odpowiednio”. Nie jest zatem jasne, czy intencją proponowanych zmian jest wykreślenie zdania drugiego (jak i może zdania trzeciego) obowiązującego przepisu art. 130 ust. 1 u.g.n. i jego zastąpienie w proponowanej treści, czy też zmiana treści zdania trzeciego art. 130 ust. 1 u.g.n. Z tych też względów trudno wyrazić opinię, co do zakresu proponowanej zmiany. W myśl proponowanego ust. 1a w art. 130 u.g.n., cyt.: „Przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu	Uwzględniono W art. 154 ugn dodano ust. 4 porządkujący stosowanie przepisów dot. uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

		określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej”. Zarazem trzeba jednak zauważyć, że stosownie do art. 134 ust. 2 u.g.n. przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w wyroku z dnia 21 listopada 2003 r. sygn. akt V CK 21/03 wskazał na konieczność uwzględnienia przeznaczenia w planie miejscowym przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Z kolei zgodnie z 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w wyroku z dnia 15 maja 2019 r. sygn. akt II CSK 297/18 wskazał, że oznaczenie "przeznaczenia nieruchomości" – zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. – powinno nastąpić na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku – na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tak więc w procesie wyceny zasadnicze znaczenie ma przeznaczenie nieruchomości ustalane zgodnie z art. 154 u.g.n., jak również fakt, że rzeczoznawca majątkowy jest zobligowany do uwzględnienia art. 134 u.g.n. Trzeba mieć również na uwadze, że w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1 u.g.n. wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu. Zgodnie natomiast z art. 130 ust. 2 u.g.n. ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Reasumując, proponowany nowy zapis art. 130 u.g.n. może budzić wątpliwości interpretacyjne. W uzasadnieniu do projektu ustawy o zmianie	
--	--	---	--

			ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych ustaw wskazano, że cyt. „Proponowaną zasadą jest ustalenie wysokości odszkodowania jako wartości rynkowej nieruchomości, określonej zgodnie z art. 134 ust. 3 <i>ugn</i> , powiększonej o kwotę stanowiącą równowartość 10% bądź 20% wartości rynkowej nieruchomości”. Zarazem w tymże uzasadnieniu wskazuje się cyt. „Projektowana zmiana usuwa zasadę korzyści uchylając ust. 3 i 4 w art. 134 <i>ugn</i> oraz wprowadzając w art. 130 dodatkowy ust. 1a” i w przekazanym projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych ustaw – art. 1 pkt 3 wprowadza się następującą zmianę: „w art. 134 uchyla się ust. 3 i 4”.	
16	Art. 134a ust. 2 UGN	Wojewoda Opolski	Jednocześnie proponuje się po art. 134 u.g.n. art. 134a ust. 2 w brzmieniu: „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”. Taka zaproponowana treść brzmienia przepisu może rodzić wątpliwości interpretacyjne. Nie jest bowiem oczywiste jakiemu podmiotowi przysługiwałaby dopłata – jak wskazano w uzasadnieniu do projektu – do odszkodowania: właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu, czy też osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (którym również przysługuje odszkodowanie). Trzeba mieć bowiem na uwadze, że stosownie do art. 244 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) – dalej „k.c.” ograniczonymi prawami rzeczowymi są m.in. służebność i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zauważyć również należy, że stosownie do art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 128 ust. 1 <i>ugn</i> 1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Przepisy uzupełniono o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

			nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Równocześnie nie można pominąć regulacji zawartych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U z 2020 r. poz. 2040). Zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.	
17	Art. 134a ust. 2-4 UGN	Wojewoda Opolski	Kwestią, która może również budzić spory jest zaproponowana treść art. 134a ust. 4 u.g.n. Wskazuje się w nim w zdaniu pierwszym, że cyt. „Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez 1 rok od dnia wszczęcia postępowania w przedmiocie wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości”. Pomija się w tym uregulowaniu osoby, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), nie jest także wiadome, czym podyktowane jest przyjęcie kryterium 1 roku od dnia wszczęcia postępowania w przedmiocie wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości jako wymogu zameldowania – co przy braku powszechnej wiedzy o inwestycjach oraz stałych zmianach układów właścicielskich nieruchomości może być podnoszone jako złamanie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa. Proponowane regulacje, zawarte w art. 134a ust. 2-4, mogą ponadto rodzić problemy interpretacyjne w ich stosowaniu w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, o których mowa w art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Przepisy uzupełniono o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Kryterium 1 roku ma na celu uniknięcie nadużywania ww. przepisów. Mają one charakter wyjątkowy i projektodawca uznaje, że takie kryterium jest akceptowalne.
18	Art. 134a ust. 2 UGN (dotyczy art. 1 pkt 4 projektu)	Wojewoda Świętokrzyski	W art. 1 pkt 4 projektu ustawy, który dotyczy art. 134a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano w projektowanym art. 134a ust.2 że: „2. 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 1m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez odpowiedniego wojewodę w roku poprzedzającym dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia,	Uwzględniono Dokonano doprecyzowania w zakresie wskaźnika: aktualnego na dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości

			łączna wysokość odszkodowania stanowi kwotę równą 25-krotności tego wskaźnika”. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany jest na okres 6 miesięcy przez wojewodę. Tym samym zapis art. 134a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga doprecyzowania w celu dokonania modyfikacji regulacji zawartej w art. 1 pkt 4 projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, tak, aby spełniała ona wymogi zawarte w § 6 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” – (Dz.U. z 2016 r. poz. 283).	
19	Art. 1 pkt 2b projektu	Wojewoda Kujawsko - Pomorski	Odnośnie art. 1 pkt 2 b projektu ustawy – zasadne wydaje się poszerzenie katalogu wyszczególnionych aktów określających przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny (których ustalenia nie mają być - zgodnie z projektem – uwzględniane przy ustalaniu wysokości odszkodowania) również o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Mimo zastosowania jako kryterium wyceny, studium nie określa przeznaczenia nieruchomości.
20	Art. 134a ust. 1 pkt 1 UGN (dotyczy art. 1 pkt 4 projektu)	Wojewoda Kujawsko - Pomorski	Odnośnie art. 1 pkt 4 projektu ustawy – za zasadne uznać należy doprecyzowanie pojęcia nieruchomości gruntowej niezabudowanej, użytego w treści projektowanego art. 134a ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub też wprowadzenie regulacji ograniczającej się do określania, na podstawie szczególnych zasad, wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem. W przedstawionym uzasadnieniu projektu ustawy wskazano, iż 20-procentowy bonus dotyczy wartości naniesień na grunt, natomiast w ocenie skutków regulacji odwołano się do wartości obiektów budowlanych, stąd mniemać należy, iż intencją projektodawcy jest wprowadzenie podwyższonego odszkodowania również w przypadku innych niż budynki obiektów budowlanych (przykładowo ogrodzeń, słupów reklamowych, części nawierzchni, studni). Uzasadnione wydaje się więc być doprecyzowanie tejże kwestii w samej treści projektu ustawy.	Uwzględniono Uzasadnienie: Wprowadzono nową redakcję przepisów.
21	Art. 135 ust. 3 UGN (dotyczy	Wojewoda Kujawsko - Pomorski	Odnośnie art. 1 pkt 5 w zw. z art. 1 pkt 4 projektu ustawy - projektowany art. 135 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wprowadza odwołania do projektowanego art. 134a ugn w sytuacji określania wartości gruntu przy	Uwzględniono częściowo Uzasadnienie:

	art. 1 pkt 4 i 5 projektu)		określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości. Wobec powyższego powstaje pytanie czy intencją projektodawcy jest wprowadzenie specjalnego bonusu z tytułu utraty naniesień budowlanych na gruncie również w przypadku, gdy następuje określenie wartości odtworzeniowej, a nie wartości rynkowej nieruchomości. Odnosnie art. 1 pkt 4 projektu ustawy w zakresie w jakim wprowadza on dodatkowe zabezpieczenie dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub samodzielnego lokalu mieszkalnego – projektowany przepis odwołuje się do przesłanki zameldowania właściciela lub użytkownika wieczystego na pobyt stały. Przesłanka ta jest odmienna od przesłanki zamieszkania, o której mowa w art. 18 ust. 1f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.). Mając na uwadze, iż wskazane wyżej regulacje (projektowana i obowiązująca) dotyczą ustalenia odszkodowania dla właściciela wyłączonego z nieruchomości stanowiącej miejsce jego zamieszkania za zasadne uznać należy ujednolicenie określonych w nich przesłanek.	Uwzględniono w zakresie wartości odtworzeniowej – poprzez usunięcie w art. 134a ust. 1 określeń „wartość rynkowa” i zastąpienie ich określeniami „wartość” – w ten sposób opisane w ww. przepisie bonusy dotyczą wartości nieruchomości niezależnie od sposobu jej określenia (rynkowa, odtworzeniowa). Intencją projektodawcy nie była zmiana funkcjonujących mechanizmów specustaw, stąd zmiany w nich ograniczono do niezbędnego minimum. Kryterium zameldowania projektodawca uważa za skuteczniejsze i pewniejsze do weryfikacji.
22	Art. 154 ust. 2 UGN	Wojewoda Kujawsko - Pomorski	Mając na uwadze wskazany w projekcie cel regulacji, tj. zapewnienie – w wyższym niż obecnie stopniu - zgodności z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP przepisów dotyczących ustalania odszkodowania za wyłączenie nieruchomości, proszę o rozważenie zmiany art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez usunięcie odwołania się do treści studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego gminy w procesie ustalania przeznaczenia nieruchomości w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postulat ten opieram na pojawiających się w doktrynie oraz w praktyce orzeczniczej głosach podkreślających, iż studium nie tylko nie jest źródłem prawa miejscowego, a tym samym nie może stanowić źródła praw i obowiązków obywateli, lecz przede wszystkim nie ustala przeznaczenia terenów i co do zasady nie rozstrzyga o aktualnym potencjale inwestycyjnym nieruchomości, warunkującym możliwość jej zabudowy czy innego zagospodarowania. Irrelewantność postanowień studium dla możliwości ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej powoduje, iż wycena uwzględniająca przeznaczenie nieruchomości wynikające ze studium może	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Proponowana zmiana wykracza poza zakres projektu (niezależnie od jej pozytywnej oceny).

			powodować określenie wartości nieruchomości w sposób znacznie odbiegający od jej wartości rynkowej i powodować zarówno pokrzywdzenie, jak i nadmierne wzbogacenie dotychczasowego właściciela. Ponadto wykorzystanie studium budzi w działalności orzeczniczej liczne trudności związane m.in. z jednoznacznym ustaleniem wskazanych w nim kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, rozstrzyganiem rozbieżności pomiędzy jego częścią tekstową i graficzną oraz wyznaczeniem granic i powierzchni obszarów o odmiennych funkcjach. W tym stanie rzeczy za zasadne uznać należy rozważenie pozostawienia rzeczoznawcom majątkowym możliwości określenia cech rynkowych nieruchomości w oparciu o wyniki analizy rynku, być może również przy uwzględnieniu treści studium, które jednak nie będzie kategorięcznie przesądzać o przeznaczeniu nieruchomości oraz doborze nieruchomości podobnych i w sposób fundamentalny kształtować podstawowe założenia warunkujące ostateczny wynik wyceny.	
23	Uwaga ogólna	Wojewoda Małopolski	Za uzasadnione należy uznać proponowane zmiany obowiązujących uregulowań, w kontekście uwag zawartych w piśmie przesyłającym ww. projekt, zmierzające do wyeliminowania sytuacji, w których w przypadku nieruchomości niezabudowanych, w tym rolnych – stosowanie obecnie obowiązującej zasady korzyści prowadzi do przyznawania odszkodowań wielokrotnie przekraczających wartość rynkową tego typu gruntów. Pozytywnie należy ocenić zamierzenia zmian przepisów odszkodowawczych, które mają doprowadzić do rekompensaty byłym właścicielom zwłaszcza nieruchomości zabudowanych (w tym służących do prowadzenia działalności gospodarczej) takich elementów szkody spowodowanej wywłaszczeniem, które jak wskazano w ww. piśmie dot. projektu ustawy, uznawane są za „społecznie słuszne do wynagrodzenia”. W efekcie bowiem mogłoby to co najmniej przybliżać ww. podmioty do odtworzenia ich sytuacji majątkowej, w tym np. mieszkaniowej, a przez to „życiowej”, w stosunku do stanu sprzed wywłaszczenia. Mimo zasługujących na akceptację słusznych założeń, wydaje się, iż proponowane szczegółowe zapisy przedstawionego projektu przede wszystkim są zbyt skomplikowane, a w związku z tym ich stosowanie w proponowanym obecnie kształcie może być nieczytelne nie tylko dla podmiotów wywłaszczanych, jako zależne od zbyt wielu zmiennych. W	Nie uwzględniono Uzasadnienie: W ocenie projektodawcy zaproponowany system jest maksymalnie uproszczony, stąd np. posługiwanie się kryterium zameldowania, automatycznie weryfikowalnym (odmiennie niż “zamieszkanie”). Wieloletnie doświadczenia w wycenie części nieruchomości pozwolą rzeczoznawcom majątkowym na skuteczne stosowanie nowych regulacji, ew. możliwa jest w tym zakresie ingerencja w rozporządzenie wycenowe.

			związku z tym nowelizacja może również tworzyć obraz nieprzejrzystości sposobu – procesu wyliczenia należnego stronie odszkodowania. Również dla organów administracji orzekających o ustalaniu odszkodowań według proponowanych reguł, prawidłowe określenie wysokości odszkodowania może stać się zadaniem niełatwym, stwarzającym możliwość licznych pomyłek. Jedynie bowiem zapis proponowanego art. 134a ust. 1 pkt 3 przedstawia prosty i łatwo zrozumiały dla każdego obywatela sposób ustalania odszkodowania w tzw. „pozostałych przypadkach”, czyli takich które nie dotyczą „nieruchomości gruntowej zabudowanej” oraz „nieruchomości lokalowej”, czyli zapewne dotyczą „gruntów niezabudowanych” np. rolnych. Jako jedno z pytań - wątpliwości po analizie proponowanego brzmienia przepisów ww. ustawy pojawia się również takie: „czy dążąc do ustalania odszkodowań za grunty zarówno zabudowane jak i niezabudowane jako odpowiadających ich wartości rynkowej, następnie powiększanej odpowiednio o proponowane 10% lub 20% ustawowe bonusy, możliwym będzie ustalenie realnej rynkowej wartości bardzo często przecież wywłaszczanych dla potrzeb budowy/przebudowy inwestycji publicznych (np. dróg) jedynie małych części, fragmentów nieruchomości (często o pow. kilku m²), w sytuacji gdy transakcje rynkowe takimi małymi działkami praktycznie nie występują?”. Jeśli tak, to powstaje pytanie, które z proponowanych zapisów będą umożliwiały ustalenie wysokości odszkodowań za takie wywłaszczane jedynie części nieruchomości?	
24	Art. 134a ust. 2 UGN	Wojewoda Małopolski	Wątpliwości wydaje się budzić także zapis art. 134a ust. 2 w części wskazującej na konieczność posługiwania się wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jako ogłaszanego przez odpowiedniego wojewodę w roku poprzedzającym dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia, w sytuacji gdy np. na terenie województwa małopolskiego obowiązuje obecnie obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 28 września 2021 r. „w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa, na okres 6 miesięcy, od dnia 1 października 2021 roku”.	Uwzględniono Dokonano doprecyzowania w zakresie wskaźnika: aktualnego na dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości.

25	Art. 18 ust. 1a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (dotyczy art. 3 projektu)	Wojewoda Małopolski	Ponadto czy celowo nie wprowadzono odpowiedniego zapisu – zmiany np. art. 18 ust. 1a w art. 3 proponowanej ustawy, który ma dotyczyć wprowadzanych zmian w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 oraz z 2021 r. poz. 784), który wydaje się, iż mógłby stanowić dostosowaną do zapisów tej ustawy wersję wprowadzanej również tą ustawą zmiany np. art. 9y ust. 3a ustawy o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1043, 1378 i 1778 oraz z 2021 r. poz. 780 i 784) oraz odpowiednich przepisów w innych specustawach - z wyjątkiem jednak specustawy drogowej? Zgodnie bowiem np. z ww. przepisem proponuje się aby w przypadku, o którym mowa w art. 9s ust. 3a, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określoną przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zmniejszać o kwotę równą wartości wygaśniętych ograniczonych praw rzeczowych.	Uwzględniono Zmiany w specustawach zostały dodane.
26	Art. 9y ust. 3a ustawy o transporcie kolejowym	Wojewoda Małopolski	W świetle np. cytowanego art. 9y ust. 3a ustawy o transporcie kolejowym istotną wątpliwość wydaje się także budzić zapis w obecnym brzmieniu: (...) <i>wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami</i> zmniejsza się o kwotę równą wartości wygaśniętych ograniczonych praw rzeczowych. Czy to oznacza, że organ orzekający o ustaleniu w takiej sytuacji odszkodowania winien również określić wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, którą dopiero następnie będzie zmniejszać o kwotę równą „wartości wygaśniętych ograniczonych praw rzeczowych”? Czy chodzi wtedy o oparcie się o jedynie wartość rynkową danego rodzaju nieruchomości - bez uwzględnienia ustawowych bonusów wprowadzanych art. 134a ugn, choć i takie rozumienie niekoniecznie będzie uprawnione ze względu na wprowadzany w art. 134a ust pkt 1 ppkt a i b sposób liczenia wysokości odszkodowania w przypadku nieruchomości zabudowanej tj. jako sumy wyliczeń kwot z ww. ppkt a i b?. Niewątpliwie w razie uchwalenia w przedstawionym brzmieniu ww. projektu ustawy wydaje się, iż koniecznym byłoby niemal równocześnie opublikowanie przez	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Intencją przepisu było pominięcie wszelkich modyfikacji wysokości odszkodowania, które następują po ustaleniu wartości nieruchomości, tj. bonusów lub przelicznika mieszkaniowego.

			Ministerstwo także opracowań w zakresie „praktycznej wykładni wprowadzanych przepisów”, a to w celu wyjaśnienia i ujednolicenia tak dla organów administracji jak i stron postępowań sposobu - procesu wyliczania ustalanych na ich podstawie odszkodowań a w związku z tym wyeliminowania istotnych pomyłek w tym zakresie.	
27	Art. 130 ust. 1a UGN (dotyczy art. 1 w pkt 2 projektu)	Wojewoda Łódzki	W art. 1 w pkt 2 w lit. b projektu ustawy dodany został art. 130 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), zgodnie z którym przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny. Przepis ten może spowodować powstanie luki prawnej, polegającej na braku wskazania przez ustawodawcę, w oparciu o jakie dokumenty należy w takim przypadku ustalić w procesie wyceny przeznaczenie nieruchomości. Podniesiony problem nie wystąpi jedynie, gdy cel publiczny uzasadniający pozyskanie gruntu zostałby określony w decyzji lokalizacyjnej. Wówczas zastosowanie znajdzie art. 154 ust. 1, 2 i 3 obecnie obowiązującej u.g.n. Jednak w świetle proponowanego art. 130 ust. 1a, gdy cel publiczny wynika z planu zagospodarowania przestrzennego, nie będzie już możliwości wykorzystania określonych w art. 154 zasad. Powstała na gruncie proponowanej normy sytuacja, poprzez oczywistą niezgodność z art. 154 i art. 134 ust. 2 u.g.n., a tym samym założenie dowolności, może w prosty sposób prowadzić do zawyżania lub zaniżania wartości nieruchomości. Zatem, powstaje wątpliwość, czy ustanowiona w art. 36 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) instytucja renty planistycznej, nadal będzie miała rację bytu w omawianym przypadku. Przedstawiony projekt milczy w tym zakresie.	Uwzględniono częściowo Wyjaśnienie: W ocenie projektodawcy w każdym przypadku istnieje możliwość odtworzenia sytuacji prawno planistycznej nieruchomości sprzed zmiany tej sytuacji, polegającej na przeznaczeniu nieruchomości na cel publiczny. W art. 154 ugn dodano ust. 4 porządkujący stosowanie przepisów dot. uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.
28	Art. 134 ust. 3 i 4 UGN (dotyczy art. 1)	Wojewoda Łódzki	Proponuję, aby uchylony przez art. 1 pkt 3 projektu ustawy art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n. tzw. zasada korzyści, został przeniesiony i połączony ze zmianą § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555).	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Nie ma możliwości połączenia w jednym projekcie zmian dotyczących ustawy i rozporządzenia. Na potrzebę zmiany ww. rozporządzenia wskazano w uzasadnieniu.

29	Art. 134a ust. 1 UGN (dotyczy art. 1 i 2 projektu)	Wojewoda Łódzki	W art. 1 w pkt 4 projektu ustawy dodany został art. 134a ust. 1 u.g.n., powodujący wątpliwość, co ustawodawca rozumie pod pojęciem nieruchomości zabudowanej – czy obejmuje ono jedynie nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, czy też taką, na której znajdują się obiekty w postaci ogrodzenia, studni, szopy, itp. Brak również wyjaśnienia, jak należy zdefiniować użyte w pkt. 1 lit. b pojęcie „całej nieruchomości”. Czy w przypadku, gdy pod inwestycję celu publicznego wydzielany jest fragment nieruchomości, jako całą nieruchomość należy rozumieć nieruchomość z której tej fragment jest wydzielany, czy wyłącznie wyłączonej jej część. W przypadku inwestycji drogowych często występują sytuacje, w których przejmowane są części działek z fragmentami przydomowych ogródków oraz zabudowanych ogrodzeniami. Na gruncie proponowanych zmian nie jest jasne, czy przewidziany w art. 134a ust. 1 pkt 1 lit. b bonus 20 % należy się w przypadku obliczania odszkodowania za grunt i za naniesienia na gruncie wyłącznie w postaci np. ogrodzenia, czy może wówczas zastosowanie winien znaleźć art. 134a ust. 1 pkt 3. Wartość naniesień tego typu obliczana jest poprzez określenie kosztów odtworzenia, posilując się katalogami cen materiałów budowlanych. W praktyce jednak, uzyskiwane odszkodowanie często nie pozwala na odtworzenie tego typu naniesień z uwagi na stopień zużycia. Wskazać też należy na dowolność widoczną przy określeniu wysokości bonusów 10% i 20% w art. 134a ust. 1, czy choćby wysokości 25-krotności wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o której mowa w ust. 2 proponowanego przepisu. Projekt ustawy nie daje odpowiedzi uzasadniającej przyjęcie tych wartości na zaproponowanym poziomie.	Nie uwzględniono Wyjaśnienie: Chodzi o wszelkie naniesienia na grunt (części składowe gruntu). OSR projektu wskazuje uzasadnienie wysokości bonusów poprzez analizę porównawczą rozwiązań zagranicznych.
30	Art. 134a ust. 2 UGN	Wojewoda Łódzki	Uzależnienie w proponowanym art. 134a ust. 2 u.g.n. przyznania odszkodowania w podwyższonej kwocie za nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo za samodzielny lokal mieszkalny od faktu zameldowania na pobyt stały właściciela albo użytkownika wieczystego, może prowadzić do nadużyć. Aktualnie obowiązujące przepisy prawa nie stoją na przeszkodzie bycia właścicielem kilku lokali mieszkalnych, czy nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym. Przy czym osoba taka może mieć zapewnione lokum do bytowania jako właściciel, a posiadać	Uwzględniono częściowo Uzasadnienie: Uwzględniono w zakresie wartości odtworzeniowej – poprzez usunięcie w art. 134a ust. 1 określeń „wartość

			meldunek w innym miejscu. Podwyższenie odszkodowania w celu pokrycia kosztów nabycia nowego lokum zapewniającego bytowanie, w przypadku, gdy nie jest to konieczne i nie będzie realizowane w tym celu, nie mieści się w pojęciu słusznego odszkodowania, tym bardziej, że ust. 2. nie jest też jasne, czy art. 134a ust. 2 u.g.n. będzie miał zastosowanie w sytuacji w której została określona wartość odtworzeniowa wyłączonej nieruchomości, jak również czy przy wyliczeniach należy uwzględnić kwartalny wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, a jeśli tak to z którego kwartału.	rynkowa” i zastąpienie ich określeniami „wartość” – w ten sposób opisane w ww. przepisie bonusy dotyczą wartości nieruchomości niezależnie od sposobu jej określenia (rynkowa, odtworzeniowa). W odniesieniu do współczynników kwartalnych – przepisy zmodyfikowano wskazując na stosowanie współczynnika z dnia orzekania. Odnośnie nadużywania instytucji zameldowania – projektodawca nie ma wpływu na nieprawidłowości występujące w tym zakresie.
31	Art. 134a ust. 3, 4, 5 UGN	Wojewoda Łódzki	W pojęciu słusznego odszkodowania nie mieści się zmiana zaproponowana w art. 134a ust. 3 i 4. Pojawia się pytanie, jaki związek z wartością nieruchomości ma ilość osób zameldowanych w budynku mieszkalnym albo samodzielnym lokalu mieszkalnym. Zaakcentować trzeba, że wartość rynkowa nieruchomości, czy wartość odtworzeniowa, a takie przecież określa się w celu ustalenia wysokości należnego odszkodowania wskutek przymusowego pozbawienia prawa do nieruchomości, nie wzrastają wprost proporcjonalnie do ilości osób legitymujących się tytułem prawnym lokalu, czy tytułem do stałego przebywania w budynku mieszkalnym. Ustalenie odszkodowania według proponowanych zasad prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia się rodzin np. wielodzietnych, czy zrekonstruowanych bądź wielopokoleniowych, i oznaczałoby brak równości wobec osób mieszkających samotnie, bądź samotnie wychowujących dziecko, a przecież istotą przyznania nadwyżki, jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy, jest pokrycie kosztów związanych z nabyciem nowego lokum. Rzeczywiste koszty, które trzeba ponieść w takich okolicznościach, nie są zaś uzależnione od ilości osób zameldowanych w wyłączanym lokalu bądź budynku. Proponowane w ust. 3 i 4, a zatem i w ust. 5, zmiany	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Instytucja powiązania wysokości odszkodowania z liczbą osób zameldowanych ma charakter wyjątkowy, odrywając wysokość odszkodowania od wartości nieruchomości na rzecz swoistego ekwiwalentu dla odtworzenia sytuacji mieszkaniowej. Cezura jednego roku wynika z konieczności wprowadzenia mechanizmu zapobiegania nadużyciom, w ocenie projektodawcy - uwzględniając wyjątkowy charakter tej instytucji, jest to dopuszczalne zróżnicowanie.

			stoją w sprzeczności z konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania, bazującą na adekwatności obowiązku naprawienia szkody względem stopnia jej wyrządzenia. Krzywdzące, a więc i naruszające zasadę słusznego odszkodowania, może okazać się również wprowadzenie w art. 134a ust. 4 pkt 1 cezury jednego roku dla możliwości zastosowania zasady określonej w ust. 2 tego przepisu wobec właściciela bądź użytkownika wieczystego zameldowanych w lokalu czy budynku mieszkalnym, którzy nie posiadają innych nieruchomości zapewniających im warunki mieszkaniowe i muszą wobec tego ponieść koszty nabycia nowego lokum. Wzorem uregulowań zawartych w art. 130 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 17 u.g.n., stan prawny należałoby ustalić na dzień pozbawienia prawa. Chcąc uchronić się przed ewentualnym nieuczciwym działaniem ze strony właścicieli czy użytkowników wieczystych nieruchomości ustawodawca w zaprezentowany sposób odmówiłby gwarantowanej konstytucyjnie równości podmiotów wobec prawa.	
32	Art. 134a ust. 6 UGN	Wojewoda Łódzki	Wątpliwości budzi także propozycja zamieszczona w art. 134a ust. 6 u.g.n., rozwijająca możliwość uzyskania dodatkowego odszkodowania w trybie cywilnoprawnym, po uprzednim otrzymaniu takiego ekwiwalentu na skutek wydania decyzji administracyjnej. Dotychczasowy system prawny regulujący kwestie odszkodowawcze oddziela tryb cywilny od administracyjnego, jako rozłączne możliwości ubiegania się o zadośćuczynienie. Przedstawiona propozycja może także przyczynić się do nadmiernego wydłużenia procedury odszkodowawczej i wzrostu jej kosztów, a w przypadku gdy wyłączona zostanie możliwość zastosowania proponowanej zmiany wobec nabycia w drodze umowy – do odchodzenia od tego sposobu i przerwania całości spraw wyłączeniowych na tryb administracyjny, co przyczyni się do spowolnienia procesu pozyskiwania praw do gruntu i realizacji zamierzeń inwestycyjnych.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Proponowana regulacja nie wydłuża procedury odszkodowawczej, ta bowiem kończy się wydaniem decyzji administracyjnej. Wprowadzone dodatkowe roszczenie ma charakter cywilnoprawny, utrzymane jest zatem rozdzielenie trybów.
33	Uwaga ogólna	Wojewoda Łódzki	Warte natomiast rozważenia jest wprowadzenie dodatkowych przepisów, umożliwiających dochodzenie w trybie cywilnoprawnym odszkodowania za szkody mające swe źródło w szeroko rozumianej decyzji wyłączeniowej, ale powstałe na nieruchomościach sąsiednich. Wskazać tu trzeba choćby przypadki przejmowania własności części nieruchomości zabudowanej, w których linie rozgraniczające część przejmowaną pod inwestycję przecinają w przypadkowy sposób budynki, a niewyłączone	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Regulacje dotyczące resztówek znajdują odpowiednie uregulowanie w przepisach ugn.

			części tych budynków nie nadają się samodzielnie do dalszego ich wykorzystywania.	
34	Art. 130 ust. 1a UGN	Wojewoda Podkarpacki	W dodanym art. 130 ust. 1a wskazano, że przy ustalaniu wysokości odszkodowania na potrzeby wywłaszczenia nie uwzględnia się ustaleń aktu określającego przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnej. W praktyce bardzo często spotykane są sytuacje, kiedy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały już uwzględnione cele publiczne np. budowa drogi. Tak sformułowany przepis uniemożliwia uwzględnienie takiego przeznaczenia, a jednocześnie nie wskazuje, w jaki sposób to przeznaczenie rzeczoznawca majątkowy ma ustalić. Może to doprowadzić do sytuacji, w której rzeczoznawca majątkowy nie będzie mógł ustalić przeznaczenia wycenianej nieruchomości, a co za tym idzie dokonać wyceny takiej nieruchomości. Należy zauważyć, że przepis ten stoi w sprzeczności z art. 154 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który jednoznacznie wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy podczas szacowania nieruchomości uwzględnia przeznaczenie w planie miejscowym.	Uwzględniono częściowo Uzasadnienie: W odniesieniu do każdej nieruchomości możliwe jest ustalenie jej statusu prawnoplanistycznego z dnia poprzedzającego przeznaczenie na cel publiczny. W art. 154 ugn dodano ust. 4 porządkujący stosowanie przepisów dot. uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.
35	Art. 134a ust. 1 UGN	Wojewoda Podkarpacki	W art. 134a ust. 1 zostało użyte sformułowanie „nieruchomość gruntowa zabudowana”. Należy zauważyć, że w polskim systemie prawnym nie ma nieruchomości definicji nieruchomości gruntowej zabudowanej, a określenie to jest na tyle szerokie, że mieszczą się w nim zarówno nieruchomości zabudowane budynkami, jak i budowlami, takimi jak np. drogi, wolnostojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, sieci uzbrojenia terenu itp. Taka konstrukcja nasuwa pytanie, czy intencją przepisu jest stosowanie 20% bonusu do wszystkich nieruchomości zabudowanych czy tylko do nieruchomości zabudowanych budynkami. Ponadto w art. 134a ust. 1 posłużono się określeniem „wartość rynkowa nieruchomości” i tylko w odniesieniu do niej przewidziano możliwość powiększenia odszkodowania o 10% i 20%.	Uwzględniono Wyjaśnienie: Chodzi o wszelkie naniesienia na grunt (części składowe gruntu). Odnosnie rodzajów wartości - przepis zmodyfikowano.
36	Uwaga ogólna	Wojewoda Podkarpacki	Należy podkreślić, że w przypadku wywłaszczeń na cele publiczne często mamy do czynienia z nieruchomościami nietypowymi, które nie występują w obrocie rynkowym, co powoduje, że nie ma możliwości określenia w ich przypadku wartości rynkowej. W tym miejscu należy mieć na uwadze dyspozycję art. art. 150 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce	Uwzględniono Uwzględniono w zakresie wartości odtworzeniowej – poprzez usunięcie w art. 134a ust. 1 określeń „wartość

		nieruchomościami, zgodnie z którym „wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne”. Użycie takiego zapisu skutkuje tym, że w sytuacji kiedy rzeczoznawca majątkowy nie znajdzie na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, w konsekwencji czego nie będzie mógł określić wartości rynkowej i określi wartość odtworzeniową, organ ustalający odszkodowanie nie będzie miał możliwości zastosowania przewidzianych w tym przepisie procentowych powiększeń. Zapisy te nie odbiorą co prawda rzeczoznawcy majątkowemu możliwości określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości, ale doprowadzi do sytuacji, w których rzeczoznawcy będą określali wartość rynkową nieruchomości (zamiast korzystniejszej dla wywłaszczanego wartości odtworzeniowej) tylko po to, aby można było zastosować przewidziane w ustawie bonusy. W rezultacie może to doprowadzić do zaniżania wartości nieruchomości (szczególnie tych zabudowanych niewielkimi budynkami w złym stanie technicznym). Jak wynika z dotychczasowego doświadczenia obrót takimi budynkami jest znikomy i uzyskują one na rynku rażąco niskie ceny, a określenie ich wartości odtworzeniowej umożliwia uzyskanie adekwatnej wartości. Należy jednocześnie zauważyć, że określanie wartości rynkowej nieruchomości, na której znajduje się szereg różnego rodzaju składników budowlanych (np. altana, ogrodzenie, budynki gospodarcze, budynek mieszkalny itd.) jest bardzo często niezrozumiałe dla osób wywłaszczanych i w trakcie prowadzonego postępowania żądają one, aby jednoznacznie wskazać im, jaka jest wartość poszczególnych składników budowlanych. Dodatkowo należy zauważyć, że likwidacja „zasady korzyści” spowoduje znaczny spadek wysokości odszkodowań za nieruchomości przeznaczane na cele publiczne, w szczególności w przypadku nieruchomości, które w dokumentach planistycznych przeznaczone są na cele rolne. Może to doprowadzić do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości, w szczególności w przypadku inwestycji, które są etapowane. W sytuacji kiedy na jeden odcinek drogi został już złożony wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej właściciele wywłaszczanych terenów (o przeznaczeniu rolnym) otrzymają wielokrotnie wyższe	rynkowa” i zastąpienie ich określeniami „wartość” – w ten sposób opisane w ww. przepisie bonusy dotyczą wartości nieruchomości niezależnie od sposobu jej określenia (rynkowa, odtworzeniowa).
--	--	---	---

			odszkodowania niż właściciele terenów, na które wnioski o wydanie takiej decyzji zostaną wydane już po wejściu w życie projektu niniejszej ustawy. Sytuacja taka będzie skutkowała znaczącym wzrostem ilości zarzutów właścicieli wywłaszczanych nieruchomości w toku procedowanych postępowań, a następnie wzrostem ilości odwołań od decyzji odszkodowawczych. Konsekwencją tego będzie znaczące zwiększenie obciążenia organów ustalających odszkodowania a w szczególności organów II instancji, a co za tym idzie kosztów tych postępowań.	
37	Art. 134 ust. 3 i 4 UGN (dotyczy rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555), w zakresie treści § 36 i § 37)	Wojewoda Zachodniopomorski	W ślad za proponowanymi zmianami z ustawy o gospodarce nieruchomościami polegającymi na wykreśleniu z niej art. 134 ust. 3 i 4, powinny iść jednocześnie zmiany w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555), w zakresie treści § 36 i § 37; w szczególności należy zwrócić uwagę, że wykreślenie art. 134 ust. 3 i 4 powoduje, że traci rację bytu przepis § 36 ust. 3 rozporządzenia stanowiącego: § 36 ust. 3 - <i>W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:</i> <i>1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,</i> <i>2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni</i> – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. ponadto, należy odpowiednio zmodyfikować treść art § 36 ust. 4 rozporządzenia – który obecnie stanowi, że: § 36 ust. 4 - <i>W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień</i>	Uwzględniono Wyjaśnienie: Propozycje będą analizowane w ramach prac nad nowelizacją ww. rozporządzenia.

			wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio. w ten sposób, że: „W przypadku gdy na realizację inwestycji publicznej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, wartość rynkową określa się według jej aktualnego przeznaczenia a w przypadku gdy na danym rynku brak jest cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych.” odpowiednio ulega modyfikacji treść § 36 ust. 6 rozporządzenia odpowiednio ulega modyfikacji treść § 37 rozporządzenia należy rozważyć wyodrębnienie - w treści art. 134a ustawy o gospodarce nieruchomościami - nieruchomości rolnych jako osobnej kategorii i określenie sposobu ustalenia odszkodowania za ten typ nieruchomości (zgodnie z ogólną regułą zawartą w § 36 ust. 3 rozporządzenia) poprzez wprowadzenie następującego zapisu: „3a) w przypadku nieruchomości rolnych – wartość rynkową nieruchomości powiększa się o 50%” należy rozważyć możliwość niewprowadzania do ustawy przepisów przejściowych; pozwoli to na ujednolicenie wszystkich wycen w jednym czasie dla wszystkich podmiotów objętych wywłaszczeniem oraz nakreśli jasne ramy postępowania dla rzeczoznawców majątkowych.	
38	Art. 130 ust. 1a UGN	Wojewoda Podlaski	Projektowany art. 130 ust. 1a, stanowi o nieuwzględnianiu przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny. Wobec powyższego, wątpliwości budzi, w jaki sposób określić przeznaczenie nieruchomości, która w dokumentacji planistycznej przeznaczona jest pod realizowaną inwestycję. Czy wobec powyższego zastosowanie znajdzie regulacja z przyjęciem przeznaczenia nieruchomości przyległych?.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Przeznaczenie będzie określane wg stanu prawnoplanistycznego z dnia

				poprzedzającego przeznaczenie na cel publiczny.
39	Art. 134a ust. 1 UGN	Wojewoda Podlaski	Projektowany art. 134a, nie przewiduje procedury ustalania odszkodowania dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na której znajdują się nasadzenia. W praktyce wiadomym jest, że rzeczoznawca najczęściej szacuje wartość odtworzeniową nieruchomości (suma wartości gruntu oraz np. drzewostanu). Wobec powyższego, w świetle projektowanego 134a ust. 1 pkt 3, wątpliwości budzi, czy wartość drzewostanu należy również powiększyć o 10 %. W takim stanie rzeczy, konieczne jest dodanie do art. 134a ust. 1 kolejnej jednostki redakcyjnej uwzględniającej wyżej opisany przypadek lub doprecyzowanie istniejących procedur (pkt 1-3); w projektowanym art. 134a ust. 1 pkt 1 wskazano procedurę ustalania odszkodowania dla nieruchomości gruntowej zabudowanej. Literalne rozumienie tego przepisu prowadzi do wniosku, że procedura będzie dotyczyć nieruchomości na których znajduje się budynek, ewentualnie budynek lub budowla (w świetle Prawa budowlanego).	Uwzględniono Uzasadnienie: Uwzględniono w zakresie wartości odtworzeniowej – poprzez usunięcie w art. 134a ust. 1 określeń „wartość rynkowa” i zastąpienie ich określeniami „wartość” – w ten sposób opisane w ww. przepisie bonusy dotyczą wartości nieruchomości niezależnie od sposobu jej określenia (rynkowa, odtworzeniowa). Odnośnie wątpliwości dotyczących nieruchomości zabudowanych - chodzi o wszelkie naniesienia na grunt (części składowe gruntu). Przepis w tym zakresie zmodyfikowano.
40	Art. 4 UGN	Wojewoda Podlaski	Z drugiej strony w uzasadnieniu do projektu ustawy, mowa jest o bonusie za wartość naniesień na gruncie, czyli stosowaniu tej procedury do nieruchomości, na których znajdują się jakiegokolwiek części składowe budowlane (np. obiekty małej architektury). Wobec powyższego zasadne jest wprowadzenie do art. 4 u.g.n. definicji nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu uniknięcia problemów interpretacyjnych.	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Chodzi o wszelkie naniesienia na grunt (części składowe gruntu).
41	Art. 135 UGN	Wojewoda Podlaski	W przypadku ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość gruntową zabudowaną, obligatoryjnie rzeczoznawca majątkowy będzie zobowiązany oddzielnie wycenić wartość gruntu oraz wartość części składowych, co bezpośrednio koliduje z obowiązującym brzmieniem art. 135 u.g.n., który w pierwszej kolejności narzuca rzeczoznawcy oszacowanie nieruchomości jako całości (wartość rynkowa).	Nie uwzględniono Uzasadnienie: Będzie to lex specialis wobec tego obowiązku.
42	Art. 134a ust. 2-4 UGN	Wojewoda Podlaski	Projektowany art. 134a ust. 2-4 przewiduje procedurę ustalania wysokości odszkodowania, uzależnionego od liczby osób zameldowanych w budynku lub lokalu mieszkalnym. Wątpliwości budzi powiązanie wysokości	Nie uwzględniono Uzasadnienie:

		odszkodowania z zameldowaniem na pobyt stały właściciela nieruchomości oraz osób bliskich wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, które odbiega od obecnych realiów rynkowych i społecznych, albowiem zameldowanie służy wyłącznie celom ewidencyjnym i ma na celu potwierdzenie faktu pobytu osoby w miejscu, w którym się zameldowała. Wysokość odszkodowania winna być związana z kryterium zamieszkania, tj. instytucji miejsca zamieszkania określonej w art. 25 k.c. Zgodnie z art. 25 k.c., miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Z kolei miejsce zameldowania wyznacza się na podstawie przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych. W świetle powyższego przepisu o miejscu zamieszkania osoby fizycznej decydują zatem dwa czynniki: zewnętrzny (faktyczne przebywanie, z łac. corpus) oraz wewnętrzny (zamiar stałego pobytu, z łac. animus manendi), występujące i trwające łącznie. Jak podkreśla się w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznanie określonej miejscowości za miejsce zamieszkania osoby fizycznej wymaga przebywania w tej miejscowości z zamiarem stałego pobytu. O stałości pobytu decyduje przede wszystkim takie przebywanie, które ma cechy posiadania w określonej miejscowości głównego ośrodka swoich osobistych i majątkowych interesów (wyr. SN z dnia 25 listopada 1975 r., sygn. akt III CRN 53/75, Legalis). Brak zameldowania osoby fizycznej w miejscowości cechującej się jej częstym, a nawet stałym pobytom nie powinien jednak determinować braku miejsca zamieszkania w tej miejscowości, ponieważ może wynikać z obiektywnych okoliczności uniemożliwiających dokonanie zameldowania, czy też z braku woli dokonania czynności meldunkowych przez samego zainteresowanego.	Jeżeli celem ewidencji ludności jest <i>odzwierciedlenie przez właściwe organy w stosownym rejestrze danych faktycznych o rzeczywistym zamieszkiwaniu i przebywaniu osób pod danym adresem</i>, to jest to instytucja dokładnie spełniająca cele w zakresie ustalenia faktycznej sytuacji mieszkaniowej na nieruchomości wywłaszczanej. To bowiem faktyczne zamieszkiwanie, a co za tym idzie faktyczne utracenie miejsca zamieszkania w wyniku wywłaszczenia, stanowić ma podstawę do zastosowania przepisów o wyjątkowym zwiększeniu wysokości odszkodowania. Oparcie się o kryterium cywilistyczne miejsca zamieszkania powoduje konieczność prowadzenia przez organy postępowania dowodowego, do którego nie mają one środków operacyjnych. Istotnie komplikuje to proces przyznawania odszkodowania. Niezrozumiała jest część uwagi dotycząca “braku woli” w odniesieniu do dokonania czynności wymaganej przepisem prawa.
--	--	---	--