******

Warszawa, 18 listopada 2021 r.

**Opinia**

**na temat projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z 15 listopada 2021 roku**

**Do konsultacji trafił projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Przedmiotem zmian jest modyfikacja obowiązujących regulacji dotyczących odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Sam deklarowany cel projektu zasługuje na aprobatę jednak analiza szczegółowych postanowień prowadzi do wniosku, że cel ten nie zostaje zrealizowany.**

Proponowane rozwiązania nie stanowią adekwatnej reakcji na problemy – takie jak pomijanie dodatkowych kosztów właściciela przy wywłaszczaniu, uniemożliwienie prowadzenia działalności lub nabycia nieruchomości alternatywnej, czy wreszcie upadłości. Remedium na powyższe miałoby być przede wszystkim odejście od tzw. zasady korzyści przy ustalaniu wysokości odszkodowania. Trudno oprzeć się wrażeniu, że proponowana zmiana nie ma faktycznie na celu poprawy sytuacji właścicieli wywłaszczanych nieruchomości, ale poprawę sytuacji budżetu Państwa (względnie jednostek samorządu terytorialnego) dokonujących wywłaszczeń poprzez pozbawienie możliwości uzyskania należnych odszkodowań właścicielom gruntów rolnych wywłaszczanych na potrzeby publiczne (np. infrastrukturalne), czy też, co wydaje się nieprzypadkowe, na potrzeby budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego.

**Uchylenie zasady korzyści**

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 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 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.**

**Podwyższenie przyznawanego odszkodowania**

Zasadniczo pozytywnie 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 doszło do istotnej nieprawidłowości polegającej na pominięciu okoliczności, że takie podwyższenie odszkodowania może zostać uznane za pomoc publiczną. 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 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.

**Kierunkowo proponowana zmiana może być oceniona pozytywnie, ale wymaga głębokiego przeformułowania i ponownego opracowania celem uniknięcia kwalifikacji takiego odszkodowania jako pomocy publicznej – w szczególności być może poprzez powiązanie wprost z dodatkowymi kosztami ponoszonymi przez właścicieli, rekompensowanymi takim podwyższonym odszkodowaniem.**

**Powiązanie uprawnień z liczbą zameldowanych osób na pobyt stały.**

Całkowicie niezrozumiałym i nieuzasadnionym jest powiązanie możliwości wypłaty podwyższonego odszkodowania z zameldowaniem w danym miejscu na pobyt stały przez okres co najmniej roku. Meldunek jest obowiązkiem administracyjnoprawnym, wobec w praktyce 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 projekcie nowelizacji podmioty i osoby miałyby dyskryminowane i „ukarane” za brak zameldowania w danym miejscu poprzez obniżenie przyznawanego im odszkodowania. Może to być 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 wywłaszczenia takiej samej nieruchomości, nawet na taki sam cel i w takim samym miejscu, sytuacja prawna właścicieli (a więc i wysokość odszkodowania) miałaby różnić się z uwagi na niezwiązane z wywłaszczeniem okoliczności (tj. okoliczność faktyczną zameldowania lub nie w danym miejscu, albo wreszcie nawet z uwagi na brak 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).

**Podsumowując: projekt nowelizacji zasługuje w przeważającej części na skrajnie negatywną ocenę. Deklarowane w uzasadnieniu cele i wartości konstytucyjne nie są realizowane i chronione. Trudno nie odnieść wrażenia, że projekt przedstawiany jako pozytywna zmiana dla właścicieli nieruchomości wywłaszczanych ma być w istocie środkiem do poprawy stanu finansów publicznych poprzez wykluczenie możliwości uzyskiwania należnego odszkodowania uwzględniającego przeznaczenie nieruchomości. Pod pozorem dobrych zmian w postaci podwyższenia odszkodowania o wskaźnik procentowy usiłuje się dokonać całkowitego i negatywnego przewrotu w zasadach ustalania odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości. Efektem tych zmian, nie będzie poprawa sytuacji właścicieli dotkniętych wywłaszczeniami, ale znaczące jej pogorszenie poprzez znaczne ograniczenie wysokości przyznawanych odszkodowań.**



**dr Łukasz Bernatowicz**

wiceprezes BCC,

e-mail: lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl

tel. 502 066 619

***Business Centre Club*** *powstał pod koniec XX w., w 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych a siedziby rozlokowane są w blisko 250 miastach. Na terenie całej Polski działają 22 loże regionalne. Do BCC należą przedstawiciele wszystkich branż, międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, firmy telekomunikacyjne, najwięksi polscy producenci, uczelnie wyższe, koncerny wydawnicze i znane kancelarie prawne. Członkami Klubu są także prawnicy, dziennikarze, naukowcy, wydawcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliszewski.*

*Kontakty prasowe:* [*https://www.bcc.org.pl/strefa\_eksperta/kontakty-do-ekspertow*](https://www.bcc.org.pl/strefa_eksperta/kontakty-do-ekspertow)*, więcej:* [*https://www.bcc.org.pl/*](https://www.bcc.org.pl/) *oraz:* [*https://www.facebook.com/businesscentreclub*](https://www.facebook.com/businesscentreclub)