

Projekt

z dnia 24 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**APEL NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2022 r.

w sprawie wystąpienia do posłów i senatorów RP z postulatami o podjęcie stosownych działań w obronie interesu osób wywłaszczanych, w związku z procedowanym projektem ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) w związku z §32 lit. c załącznika nr 1 do Uchwały nr XII/276/2015 z dnia 29 września 2015 r. Rady Miejskiej Mikołowa w sprawie Statutu Miasta Mikołowa (Dz. Urz. z 2015 r., poz. 5139 z późn. zm.)

**Rada Miejska Mikołowa
postanawia:**

§ 1. Wystąpić do Posłów i Senatorów RP z apelem o podjęcie stosownych działań w obronie słusznego interesu osób wywłaszczanych, zgodnie z treścią załączoną do niniejszego apelu.

§ 2. Wykonanie apelu powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

§ 3. Apel wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radni Rady Miejskiej Mikołowa

APEL

1. Działając w słusznym interesie osób mogących podlegać wywłaszczeniu w związku z planowaną budową Linii 170 KDP Rada Miejska Mikołowa zwraca się z apelem do Posłów i Senatorów RP o podjęcie stosownych działań w sprawie procedowanej ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, której projekt został złożony w Sejmie 15.06.2022 r. (druk sejmowy 2349).

2. Rada Miejska Mikołowa apeluje o:

a) utrzymanie zasady korzyści zawartej w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. i odrzucenie w całości zapisów:

„6) w art. 134:

a) dodaje się ust. 2a-2c w brzmieniu:

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

2b. *Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości obowiązującego przed ustaleniem lokalizacji 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 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;”

b) możliwość dochodzenia szkody całkowitej przez wszystkich, którzy doznają szkody w nieruchomości na skutek inwestycji celu publicznego i zmianę proponowanego zapisu:

„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.”

na następujący:

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

Art.128a. 1. *Właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub osoba, której przysługiwało do nieruchomości inne prawo rzeczowe, może dochodzić przed sądem powszechnym odszkodowania za straty oraz utracone korzyści, o których mowa w art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, powstałe na skutek inwestycji celu publicznego.*

Odrzucić proponowany zapis art. 128a 2.”

c) zagwarantowanie w ustawie odszkodowania pozwalającego w całości na odtworzenie nieruchomości wraz z wszystkimi kosztami koniecznymi na jej odtworzenie i zmianę przedmiotowego zapisu:

„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.”

na następujący:

„c) dodaje się ust. 5-13 w brzmieniu:

Wysokość odszkodowania, ustalona zgodnie z ust. 1a-1c, dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącego odrębny przedmiot własności, nie może być niższa, niż koszt odtworzenia nieruchomości bez uwzględnienia stopnia zużycia tj. wartość odpowiadająca wartości gruntu o porównywalnym rozmiarze i użytkowaniu, zaopatrzonej w podobny albo lepszy dostęp do infrastruktury i usług i zlokalizowanej w pobliżu zajętej nieruchomości, wraz z kosztami transakcyjnymi oraz wartość rynkowa materiałów do wbudowania w nowe domy i obiekty zastępujące domy i obiekty dotknięte skutkami realizacji inwestycji, w ilości i jakości podobnej albo lepszej od tej, która została wbudowana w domy i obiekty wywłaszczone lub częściowo dotknięte skutkami realizacji inwestycji, wraz z kosztami transportu materiałów na miejsce budowy, wynagrodzeniami dla robotników budowlanych oraz kosztami transakcyjnymi, opłatami i podatkami związanymi z realizacją nowych obiektów. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nie jest brana pod uwagę ani deprecjacja majątku (zużycie technicznie) i wartości ocalałych materiałów, ani wartość korzyści płynących z projektu, a potrąconych z wyceny majątku dotkniętego skutkami realizacji projektu.

Wysokość odszkodowania, ustalona zgodnie z ust. 1a-1c, dla nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, nie może być niższa, niż koszt zakupu nowego lokalu mieszkalnego o porównywalnym rozmiarze i użytkowaniu, zaopatrzonej w podobny albo lepszy dostęp do infrastruktury i usług i zlokalizowanej w pobliżu zajętej nieruchomości, wraz z kosztami transakcyjnymi oraz wartość rynkowa materiałów wykończeniowych do wbudowania w nowy lokal mieszkalny zastępujące lokale dotknięte skutkami realizacji inwestycji, w ilości i jakości podobnej albo lepszej od tej, która została wbudowana w lokale wywłaszczone lub częściowo dotknięte skutkami realizacji inwestycji, wraz z kosztami transportu materiałów na miejsce budowy, wynagrodzeniami dla robotników budowlanych oraz kosztami transakcyjnymi, opłatami i podatkami związanymi z realizacją wykończenia nowych lokali. Przy określaniu wartości odtworzeniowej elementów wykończenia nie jest brana pod uwagę ani deprecjacja majątku (zużycie technicznie) i wartości ocalałych materiałów, ani wartość korzyści płynących z projektu, a potrąconych z wyceny majątku dotkniętego skutkami realizacji projektu.”

3. Rada Miejska apeluje o głosowanie nad projektem ustawy zgodnie z własnym sumieniem i dobrem obywateli.

Uzasadnienie do apelu Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2022 r.

Głównym celem zmiany ustawy jest zniesienie obowiązującej od 1997 roku tzw. zasady korzyści uregulowanej w art. 134 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie autorów tego głosu, licznych komentatorów oraz orzecznictwa, zasada korzyści (nieadekwatnie nazwana) pozwala tylko na urynkowanie wartości odszkodowania. Jej treść nakazuje ustalać odszkodowanie zgodnie z celem inwestycyjnym, o ile ten powoduje wzrost wartości nieruchomości. Intencją zapisu jest symulowanie normalnych warunków rynkowych, w których racjonalny inwestor płaci za nieruchomość wartość zgodną z możliwym sposobem jej wykorzystania. Beneficjentami zasady korzyści są w głównej mierze rolnicy, których wyłączenie dotyka najmocniej. Można uznać, że nabycie nieruchomości na warunkach zgodnych z jej przyszłym przeznaczeniem w pewien sposób kompensuje przymus zbycia oraz niedogodności związane z rozbiciem spójności gospodarstwa rolnego, w skutek podziału nieruchomości zgodnie z potrzebami inwestora. Projektodawca zamierza zlikwidować przedmiotową zasadę korzyści, co więcej nakazuje rzeczoznawcom określającym wartość odszkodowania ignorować przeznaczenie na cel publiczny nawet, jeśli takowe wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Doprowadziłoby to do zmniejszenia ustalanych odszkodowań o 80-90%.

Wbrew twierdzeniom autora projektu ustawy, proponowana zmiana nie wiąże wysokości odszkodowania z wartością rynkową, tylko ją od niej oderwie. Wartość rynkową definiuje art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami w następujący sposób: 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. W ocenie ekspertów wartości rynkowej nie można ustalać w oderwaniu od przeznaczenia planistycznego i faktycznego nieruchomości, ani od prawdziwych stron transakcji. Zarówno kupujący, jak i sprzedający w ustalonej cenie uwzględniają przyszłe zagospodarowanie nieruchomości. Z zagospodarowaniem na cel publiczny wiąże się wzrost atrakcyjności nieruchomości dla kupującego a spadek dla sprzedającego, chociażby ze względu na uciążliwy charakter przyszłego sąsiedztwa. To, że zasada korzyści jest odzwierciedleniem wartości rynkowej potwierdzają występujące w obrocie transakcje gruntami drogowymi na wartości zdecydowanie wyższe, niż transakcje gruntami rolnymi. Z drugiej strony potwierdzeniem odejścia od wartości rynkowej w przypadku braku zastosowania zasady korzyści jest niechęć do sprzedaży nieruchomości spółce CPK przez rolników w Programie Dobrowolnych Nabyć. Tak manifestuje się działanie z rozeznaniem i postępowanie rozważnie, na które wskazuje art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zniesienie zasady korzyści z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje zerwanie z zasadą, że beneficjentem zmiany przeznaczenia nieruchomości pozostaje jej właściciel. Czy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zwiększa wartość nieruchomości gmina żąda od właściciela, aby oddał jej nieruchomość bądź korzyści płynące ze wzrostu jej atrakcyjności? W przypadku nabyć na cel publiczny, które są dokonywane w okolicznościach szczególnie uciążliwych dla dotychczasowych właścicieli, korzyść ze zmiany przeznaczenia nie ma być czerpana przez właściciela, który w nieruchomość inwestował przez wiele lat lub pokoleń, tylko przez podmiot przymusowo odbierający własność, w tym również spółkę CPK, która działa na zasadach komercyjnych w celu czerpania zysków.

Jednokierunkowe myślenie autora o jednej tylko inwestycji potwierdza również brak widzenia innych konsekwencji proponowanej zmiany. Spółka CPK, która będzie w przeważającej mierze

inwestowała w terenach rolniczych zyska na zniesieniu zasady korzyści. Ale jakie będą konsekwencje dla samorządów gmin miejskich? Projekt nakazuje przy ustaleniu odszkodowania pominięcie celu publicznego. W przypadku planów zagospodarowania przestrzennego w terenach zurbanizowanych, np. nowo powstających dużych osiedlach miejskich, pominięcie przeznaczenia planistycznego dróg gminnych wrysowanych w architekturę miejską spowoduje, że odszkodowanie będzie ustalane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości, tj. w znakomitej większości mieszkaniowym lub komercyjnym (usługowo-handlowym). Wysokość odszkodowań wypłacanych w największych miastach wzrośnie z 100-300 złotych za metr kwadratowy do kilku tysięcy złotych za metr kwadratowy. Spowoduje to wzbogacenie się dużych deweloperów kosztem gmin miejskich. Podobny problem, choć w mniejszej skali, będzie dotyczyć mniejszych miast.

Zmiana ustawy przewiduje naprawienie innych szkód, których wartość przewyższa odszkodowanie z tytułu utraty prawa nieruchomości, natomiast ogranicza odpowiedzialność do szkody rzeczywistej i zamyka katalog pokrzywdzonych do właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. Postulujemy o możliwość dochodzenia szkody całkowitej przez wszystkich, którzy doznają szkody w nieruchomości na skutek inwestycji celu publicznego.

Jedynym słusznym odszkodowaniem za wywłaszczenie domostwa jest takie, które pozwoli na jego fizyczne odtworzenie. Przymuszanie obywateli do przenoszenia się z domów rodzinnych do cudzych używanych nieruchomości urąga godności ludzkiej. Każda osoba, która traci własne siedlisko powinna mieć prawo do jego odtworzenia poprzez nabycie nowego gruntu w podobnej lokalizacji i odbudowanie budynku o podobnym metrażu i podobnym standardzie. Jest to standard minimalny wskazywany min. w normie OP 4.12 Banku Światowego dla przymusowych przesiedleń. Problem jest szczególnie istotny dla wywłaszczeń dokonywanych na tak dużą skalę w zbliżonej do siebie lokalizacji. Wpływ masowych wywłaszczeń pod komponent lotniskowy w trzech gminach może ukształtować rynek nieruchomości w taki sposób, że za ustaloną w operacie wartość nie będzie możliwe odkupienie nieruchomości używanych na przedmiotowym rynku. Wpływ na to ma w pierwszej kolejności zamrożenie obrotu nieruchomości w związku z perspektywą przyszłego wywłaszczenia a w drugiej kolejności ogromny popyt generowany przez tysiące wywłaszczonych rodzin. Najpierw dojdzie do zaniżenia wartości historycznych, na podstawie których dokonuje się wyceny a następnie ogromnego wzrostu cen na rynku wygenerowanego popytem. Problemu nie rozwiązuje uzależnienie odszkodowania od wskaźnika przeliczeniowego, ani liczby osób zameldowanych w nieruchomości. Takie rozwiązanie, przeciwnie, wprowadza dodatkowe komplikacje np. zróżnicowanie właścicieli wobec prawa.

Powyższe uzasadnienie jest autorstwa Fundacji INLEGIS i zostało przygotowane w związku z proponowanymi zmianami w przedmiotowej ustawie i zostało zastosowane za zgodą autorów.