



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Stanowisko
08-02-2012

Interes inwestora kosztem właściciela

- stanowisko w sprawie projektu ustawy o korytarzach przesyłowych

Rządowe Centrum Legislacji opublikowało czwartą już wersję projektu ustawy o korytarzach przesyłowych. Autorem projektu jest Ministerstwo Gospodarki. Ustawa reguluje m.in. kluczowe kwestie związane z poszanowaniem prawa własności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych. Niestety, Ministerstwo nie uznało za stosowne skonsultować projektu ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, którzy do tej pory zajmowali się tą problematyką.

Projekt daleko odbiega od dotychczasowego stanu prawnego i praktyki w zakresie regulowania zobowiązań pomiędzy podmiotami, z których jeden dysponuje prawem do nieruchomości, a inny podmiot prawo to ogranicza. **Dotychczasowe regulacje opierały się na pojęciu rynkowej wartości nieruchomości, zdefiniowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych wartość rynkową zastępuje obliczaniem - w trybie administracyjnym - wielkości opartych o urzędowo tworzone tabele, czyli cofa sposób widzenia praw do nieruchomości do stanu sprzed 1990 r.**

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zdaje sobie sprawę, że ustalanie odszkodowań czy wynagrodzeń dla właścicieli praw do nieruchomości, którym prawo to jest ograniczane z tytułu budowy elementów infrastruktury liniowej, często wywołuje kontrowersje. Świadczą o tym na przykład zróżnicowane orzeczenia sądowe. Rozumiemy, że taka sytuacja wymaga specjalnych regulacji prawnych - jednak **innych, niż proponowane przez Ministerstwo Gospodarki.**

Projekt wprowadza pojęcie wartości bazowej, która przeliczana jest dla poszczególnych nieruchomości według tabel. To, jakimi współczynnikami wartości bazowe są przeliczane, a także pomysł, by było to robione w sposób jednolity (na co nie w pełni pozwala aktualny stan prawny umożliwiający różne interpretacje) - jest kwestią technicznej dyskusji. **Natomiast nie do przyjęcia jest ustalanie wartości bazowych na podstawie wartości innej niż rynkowa.**

PFSRM postuluje, by wartości bazowe były określane jako wartości rynkowe. W przypadkach, gdy takiej wartości nie można określić, powinno być dopuszczane stosowanie innych kategorii. Obecne zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują takie przypadki (np. metody oparte o wskaźniki szacunkowe gruntu czy wartości odtworzeniowe).

Przyjęcie innych rozwiązań oznacza tworzenie nowej praktyki w ocenie wartości praw do nieruchomości. Sytuacje zbliżone do tych, z jakimi mamy do czynienia przy ustalaniu odszkodowań związanych z wytyczaniem korytarzy przesyłowych, mają miejsce również przy budowie dróg, wypłacie odszkodowań za wywłaszczanie nieruchomości do innych celów, wykupie nieruchomości i innych licznych przypadkach związanych z gospodarką nieruchomościami. Są to procesy skomplikowane, zarówno w obszarze społecznym, jak i formalnym. **Dotąd jednak ustawodawca nie usiłował zastępować decyzjami administracyjnymi działań opartych na zasadach gospodarki rynkowej i honorujących prawa do nieruchomości. Ponadto projekt ustawy nie uwzględnia sytuacji, gdy w wyniku prowadzonej inwestycji zmienia się wartość całej nieruchomości, bo na przykład traci ona charakter działki budowlanej.**

Rozwiązania proponowane w projekcie ustawy są trudne do zaakceptowania również dlatego, że umacniają pozycję inwestora kosztem właścicieli praw do nieruchomości, a w krańcowych wypadkach (grunty o wysokim stopniu zurbanizowania) mogą prowadzić do rażąco niskich odszkodowań.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oczekuje, że Ministerstwo Gospodarki powróci w projektowanej ustawie do sprawdzonych i racjonalnych rozwiązań, szanujących prawo własności.

Krzysztof Bratkowski
Wiceprezydent PFSRM

Kontakt:
PFSRM
tel. 22 627 07 17
e-mail pfva@pfva.com.pl

Linh Nguyen
Propublic agencja PR
tel. 660 545 811
e-mail linh@propublic.pl