



Warszawa, dnia 31 października 2008 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

4427
Nr TA4AN-0701/ 108

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

W nawiązaniu do oświadczenia Pana Senatora Antoniego Motyczki z dnia 25 września 2008 r., przekazanego przy piśmie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 października 2008 r., znak:DL-P-II-0700-58/08, w sprawie ustalenia wysokości odszkodowań za grunty przeznaczone pod budowę autostrady A1 oraz zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz”, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji autostrady A1 na odcinku Śląskim została wydana w dniu 5 lipca 2004 r.. Zatem kwestia przejmowania i ustalania odszkodowań za nieruchomości regulowana jest przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w brzmieniu sprzed 16 grudnia 2006 r. oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm). Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości lub ich części na cele budowy dróg, w drodze umowy, z zastrzeżeniem art. 14. Oznacza to, że nieruchomości niezbędne do realizacji celu publicznego (budowy autostrady) pozyskiwane są w drodze umów cywilno-prawnych. Zgodnie z zasadą swobody zawierania umów strony mają w takim przypadku możliwość negocjowania każdego z warunków takiej umowy, w tym w szczególności ceny transakcyjnej. Zawarcie umowy, następuje poprzez złożenie zgodnego oświadczenia woli i zaakceptowania warunków w niej zawartych.

Dopiero w sytuacji gdy właściciel bądź użytkownik wieczysty nie zgadza się z zaproponowaną ceną, zastosowanie znajdzie przepis art. 15 omawianej ustawy, zgodnie z którym wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, następuje na wniosek Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad po bezskutecznym upływie terminu do zawarcia umowy wyznaczonego przez wojewodę na piśmie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu tych nieruchomości.

Natomiast wysokość odszkodowania wojewoda ustala według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi i według jej wartości rynkowej w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości.

Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi w operatach szacunkowych. Podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami jest jej wartość rynkowa. Jedynie w wyjątkowych sytuacjach, gdy ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, ustawa dopuszcza określenie wartości odtworzeniowej. Natomiast szczegółowe zasady wyceny zawarte zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

Odnosząc się do kwestii związanej z zaniżeniem wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, uprzejmie informuję, że Ministerstwo Infrastruktury nie posiada kompetencji do oceny operatów szacunkowych. Należy zauważyć, że, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jedynie osoby wskazane w jej przepisach, mogą wykonywać czynności w zakresie wyceny nieruchomości, a także jedynie wskazane w niej podmioty mogą dokonywać merytorycznej oceny prawidłowości sporządzenia operatu. Zatem podmioty kwestionujące poprawność dokonanej wyceny powinny wystąpić z właściwym wnioskiem do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, która dokona oceny w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o jej dokonanie (art. 157 ust. 1 ustawy). Natomiast w przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym, o ocenę operatu może wnioskować jedynie sąd.

Należy nadto pamiętać, iż wykup i pozyskiwanie nieruchomości gruntowych pod zbiornik odbywa się w oparciu o nie tylko polskie uregulowania prawne ale i opracowany na zlecenie Biura Koordynacji Projektu Banku Światowego w 2005 r. Resettlement Action Plan, Plan działań: zmiana miejsca zamieszkania, uwarunkowania socjologiczne, prawne, rzeczowe dla zbiornika przeciwpowodziowego Racibórz.

Ponadto w świetle postanowień zawartych w umowie pożyczki podpisanej w dniu 11 maja 2007 r. pomiędzy Rządem RP a Bankiem Światowym oraz protokołem negocjacyjnym odszkodowanie za nieruchomości, które wchodzą pod zbiornik, winno być określone na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości zgodnie z prawem polskim. Przedstawione zasady wyceny, są w przypadku wykupów dokonywanych w rejonie inwestycji Racibórz spełnione. Dwukrotna kontrola Banku Światowego potwierdziła prawidłowość działania inwestora w zakresie szacowania nieruchomości i nie stwierdziła by w wyniku wysiedlania – zmiany miejsca zamieszkania pogorszył się standard życia mieszkańców.

Z poważaniem

Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Zbigniew Rapciał
Zbigniew Rapciał
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

1. Departament Spraw Parlamentarnych
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
2. Biuro Ministra