

USTAWA

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 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 128 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

“1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw, z zastrzeżeniem art. 134a.”;

2) w art. 130:

a) w ust. 1 dodaje się zdanie 2 w brzmieniu:

„Przepisy art. 134 i art. 134a stosuje się odpowiednio.”,

b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

“1a. 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.”;

¹ Niniejszą ustawą dokonuje się zmiany ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską, ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku oraz ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych.

- 3) w art. 134 uchyla się ust. 3 i 4;
- 4) po art. 134 dodaje się art. 134a w brzmieniu:

“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%.

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 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.

3. W przypadku, gdy w budynku mieszkalnym albo samodzielnym lokalu mieszkalnym zameldowane na pobyt stały są 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.

4. 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. Wymóg okresu zameldowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym:

- 1) stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości;
- 2) nie podlega zastosowaniu wobec osób, które urodziły się w tym okresie.

5. Łączna wysokość odszkodowania określona zgodnie z przepisem ust. 2 i 3 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 2.

6. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać przed sądem powszechnym odszkodowania za szkodę rzeczową 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.

7. Przepisów ust. 1-6 nie stosuje się do ustalania odszkodowania za ustalenie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości.”;

5) art. 135 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

“3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepis art. 134 ust. 2.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1043, 1378 i 1778 oraz z 2021 r. poz. 780 i 784) w art. 9y 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 3e i 3f i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 3. 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) w art. 18 ust. 1b otrzymuje brzmienie:

“1b. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art.

134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 1e i 1f, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1380, z 2020 r. poz. 471 i 2380 oraz z 2021 r. poz. 11 i 784) w art. 23:

- 1) w ust. 1 skreśla się zdanie trzecie;
- 2) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 6 i 7 i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2020 r. poz. 1866 oraz z 2021 r. poz. 234 i 784) w art. 23:

- 1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 20 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu określona przed uwzględnieniem art. 134a 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:

„5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9 i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia

ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 6. 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. 484 i 784) w art. 21 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 7 i 8, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1537, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 784) w art. 27:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu określona przed uwzględnieniem art. 134a 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:

„5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 9,

określona przed uwzględnieniem art. 134a 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 nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428 i 784) w art. 21:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 19 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a 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:

„5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2019 r. poz. 1073 i 2020 oraz z 2021 r. poz. 784) 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 określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o których mowa w art. 134a 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:

„5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 10. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 234 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 784) wprowadza się następujące zmiany:

1) dodaje się art. 29a w brzmieniu:

“**Art. 29a.** 1. W okresie obowiązywania rozporządzenia, o którym mowa w art. 28, wobec obszaru objętego ustaleniami tego rozporządzenia, cena nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową określana jest z uwzględnieniem zasad określania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, w szczególności art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. 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.

3. W przypadku, gdy wysokość kwoty określonej na podstawie ust. 1, zwiększającej cenę nieruchomości, przekracza 1 milion złotych, Spółka Celowa może nabyć nieruchomość z uwzględnieniem tego przekroczenia wyłącznie za zgodą walnego zgromadzenia wspólników.

4. W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru objętego rozporządzeniem:

- 1) umowny termin wydania nieruchomości określa się – na wniosek zbywcy - na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
- 2) podatnikiem podatku od nieruchomości – do końca miesiąca, w którym nastąpiło wydanie nieruchomości – jest zbywca;
- 3) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania, zbywca – w przypadku, gdy o to wnosi - uprawniony jest do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;

- 4) na żądanie Spółki Celowej w umowie przenoszącej własność nieruchomości 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, robót geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych;
- 5) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.”;
- 2) w art. 33 ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- “5. Przepisy art. 29 ust. 2-6, art. 29a i art. 30 stosuje się odpowiednio.”
- 3) w art. 61 uchyla się ust. 4 i 5;
- 4) 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. 134a 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w art. 64 i art. 65, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 2309 oraz z 2021 r. poz. 234 i 784) w art. 29:

1) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

“4. W przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 4, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu określona przed uwzględnieniem art. 134a 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:

„5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 12. 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 2019 r. poz. 1589 i 2020, z 2020 r. poz. 471 oraz z 2021 r. poz. 784) w art. 23 ust. 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

“1. W przypadku, o którym mowa w art. 18 ust. 5, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 5 i 6, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego 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.”.

Art. 13. W ustawie z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2147 oraz z 2021 r. poz. 784) 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, określona przed uwzględnieniem art. 134a 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:

„5. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, określona przed uwzględnieniem art. 134a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 8 i 9 i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”.

Art. 14. 1. Do określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości stosuje się przepisy dotychczasowe, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) został złożony wniosek o wydanie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości lub jej części na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie art. 119 ustawy zmienianej w art. 1;
- 2) został złożony wniosek o wydanie decyzji, której skutkiem jest przeniesienie własności nieruchomości lub jej części na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie ustaw zmienianych w art. 2-13;
- 3) nastąpiło faktyczne pozbawienie własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

2. W przypadku nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny w drodze umowy, w tym w ramach zamiany nieruchomości, przepisy dotychczasowe stosuje się, jeżeli umowę przenoszącą własność nieruchomości zawarto przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 15. W okresie od dnia wejścia w życie przepisów ustawy zmienianej w art. 10 pkt 1 i 2 do dnia wejścia w życie ustawy, do nabywania nieruchomości w przypadkach określonych w art. 29a ustawy zmienianej w art. 10 stosuje się zasady ustalania wysokości odszkodowania określone w przepisach ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyłączeniem przepisu art. 10 pkt 1 i 2, które wchodzi w życie w dniu 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.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

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

Projektowana zmiana usuwa zasadę korzyści uchylając ust. 3 i 4 w art. 134 *ugn* oraz wprowadzając w art. 130 dodatkowy ust. 1a wskazujący, 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. Oznacza to, że zasadą w przypadku szacowania wartości nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia jest pominięcie celu, dla którego wywłaszczenie następuje. Projekt wprowadza jednocześnie nowe zasady

ustalania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, w zakresie wykraczającym poza wartość rynkową określaną z pominięciem przeznaczenia nieruchomości zgodnego z celem wywłaszczenia. Zasady te ujęto w nowej jednostce redakcyjnej – przepisie art. 134a *ugn*.

Proponowaną zasadą jest ustalenie wysokości odszkodowania jako wartości rynkowej nieruchomości, określonej zgodnie z art. 134 ust. 3 *ugn*, powiększonej o kwotę stanowiącą równowartość 10% bądź 20% wartości rynkowej nieruchomości. Proponowane podwyższenie wysokości odszkodowania o procentowo określoną część wartości rynkowej stanowi zryczałtowaną formę rekompensaty pieniężnej związanej z przymusowym charakterem nabycia nieruchomości przez podmiot publiczny. Przymusowości tej nie usuwa również umowna forma nabycia, w sytuacji, gdy nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny (wyrok TK w sprawie SK 39/15). 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 zabudowanych albo wykorzystywanych gospodarczo, w związku z tym proponuję się w tym zakresie odpowiednie podwyższenie bonusu pieniężnego - do 20%. Dotyczy to nieruchomości lokalowych oraz – w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych - wartości naniesień na grunt.

Dodatkowo, w związku z występowaniem przypadków wywłaszczenia nieruchomości zamieszkałych w bardzo złym stanie technicznym, przekładającym się na ich wyjątkowo niską wartość, proponuję się umieszczenie w ustawie dodatkowego mechanizmu zabezpieczającego możliwość odtworzenia warunków mieszkaniowych po wywłaszczeniu. W ramach ww. mechanizmu, zawartego w art. 134a ust. 2-4 *ugn*, przewidziano minimalną wysokość odszkodowania w przypadku nieruchomości zamieszkałej (w tym lokalu mieszkalnego), niezależnie od wartości rynkowej tej nieruchomości. Wysokość dopłaty określa się w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez odpowiedniego wojewodę w roku poprzedzającym dzień wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia (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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11)).

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.

Możliwość zastosowania opisanego powyżej mechanizmu ustalenia minimalnej wysokości odszkodowania ograniczony jest do przypadków, w których właściciel albo użytkownik wieczysty – oraz każda kolejna osoba uwzględniona w obliczeniu – zameldowani są na nieruchomości na pobyt stały w okresie co najmniej 1 roku od dnia wszczęcia postępowania w przedmiocie wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości. Wymóg ten nie podlega zastosowaniu wobec osób, które urodziły się w tym okresie. 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 zawarte są w ustawie z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2021 r. poz. 510), zgodnie z którą obywatel polski przebywający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązany wykonywać obowiązek meldunkowy określony w ustawie (art. 24 ust. 1), zaś pobyt stałym jest zamieszkanie w określonej miejscowości pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego przebywania (art. 25 ust. 1).

Dodatkowo, w przypadku gdy wywłaszczenie powoduje wyjątkowe szkody w majątku osoby wywłaszczanej, przewidziano możliwość dochodzenia szkody rzeczywistej wynikającej z wywłaszczenia przez sąd powszechny – w wysokości przekraczającej uzyskane odszkodowanie. Roszczenie takie jest limitowane do przypadków wywłaszczenia, z wyłączeniem umownego nabycia nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny.

W związku z określeniem wysokości odszkodowania za wywłaszczenie w projektowanym art. 134a *ugn* jako kwoty przewyższającej wartość rynkową nieruchomości, dokonano odpowiedniej modyfikacji przepisu art. 128 ust. 1 *ugn*, określającego zasadę ogólną w tym zakresie.

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.

Ponadto projekt przewiduje dokonanie odpowiednich zmian dostosowawczych w art. 130 i 135 *ugn* – polegające na modyfikacji odesłań do przepisów kształtujących wysokość odszkodowania.

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, 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 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*

² „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

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 stanowi 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 wywłaszonemu 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 publiczne, to znaczy ze względu na dobro wspólne. Racjonalność działania nie pozwala ustawodawcy na dokonywanie wywłaszczenia w taki sposób, który ze

³ B. Banaszak, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2012

⁴ Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 1990 r. w sprawie K 2/90, OTK 1990, poz. 3, Legalis

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".

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 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 *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).

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 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.

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.

Ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym

W przepisach ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym wprowadzone zmiany są szersze niż opisane powyżej, dla pozostałych specustaw. Istotą zmian jest wprowadzenie dla dobrowolnych nabyć nieruchomości, realizowanych na obszarze objętym rozporządzeniem z art. 28 uCPK, zasad określania ceny nabycia analogicznych jak w przypadku zasad określania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Zwiększa to spójność prawnych regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego, przewidując jednolity sposób określenia wysokości rekompensaty za nabycie nieruchomości, niezależnie od etapu, na którym nabycie nastąpiło i niezależnie od jego reżimu (umownego, administracyjnego). Podkreślenia wymaga, że nabywanie nieruchomości w okresie obowiązywania ww. rozporządzenia nie stanowi – co do

zasady – nabycia na cel publiczny (w związku z brakiem aktu dokonującego takiego przeznaczenia). W proponowanym przepisie art. 29a odesłano do stosowania przepisów odszkodowawczych w celu ustalenia wysokości ceny transakcyjnej, dodatkowo wskazano, że Spółka Celowa jest uprawniona do nabycia nieruchomości za cenę przewyższającą cenę określoną na takiej podstawie, w szczególnych przypadkach związanych z potrzebami realizacji zadań ustawowych, za zgodą walnego zgromadzenia wspólników. W przypadku, gdy wysokość kwoty zwiększającej cenę nieruchomości, przekracza 1 milion złotych, Spółka Celowa może nabyć nieruchomość z uwzględnieniem tego przekroczenia wyłącznie za zgodą walnego zgromadzenia wspólników.

W proponowanych zmianach wprowadzono ponadto – w ust. 4 – regulacje przewidujące szczególnie skutki związane z umownym nabyciem nieruchomości, obejmujące kwalifikowany termin wydania nieruchomości, ustalenie płatnika podatku od nieruchomości, uregulowanie kwestii korzystania z nieruchomości i zapłaty w tym zakresie oraz zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, robót geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych. Wprowadzone regulacje mają na celu zabezpieczenie interesów zbywcy i nabywcy nieruchomości oraz rozstrzygnięcie wątpliwości mogących pojawiać się na gruncie realizacji ustaleń umów nabycia nieruchomości.

Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe

W przepisach przejściowych uregulowane sytuacje związane z postępowaniami wywłaszczeniowymi w toku, jak również z sytuacjami faktycznego wywłaszczenia, z którym nie związane było ustalenie odszkodowania. Generalnie przyjętą zasadą jest powiązanie stosowania nowych zasad odszkodowawczych z datą złożenia wniosku o wydanie decyzji dokonującej wywłaszczenia – w warunkach *ugn* decyzja ta określa jednocześnie odszkodowanie, zaś na podstawie specustaw inwestycyjnych następuje to w odrębnym postępowaniu.

Proponowane regulacje prawne powodują jednocześnie niezgodność części przepisów rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 159 *ugn* z materią ustawową. Obecnie przedmiotowe upoważnienie ustawowe jest wykonane poprzez wydanie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu

szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555). 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.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyłączeniem zmian dotyczących ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, które – będąc korzystne dla adresatów normy prawnej – mogą wejść w życie z pominięciem wydłużonego okresu spoczywania ustawy.

Kompleksowe omówienie skutków projektowanych zmian, jak również wzorców prawno-międzynarodowych, 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 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).