



Słuszne odszkodowania za wywłaszczane prawa do nieruchomości

## Między jałmużną a zadośćuczynieniem

Może ktoś zapytać, dlaczego geodeta interesuje się odszkodowaniami czy problemami dotyczącymi szacowania nieruchomości. Nie jest to ani przypadek, ani brak kompetencji. Jako geodeci szacowaniem gruntów zajmowaliśmy się od bardzo dawna. Nieruchomości są naszym warsztatem pracy, dlatego powinniśmy znać ich zalety i wady, a także ich wartość.

**P** przed formalnym utworzeniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego wielu z nas, geodetów, wpisanych było na wojewódzkie listy biegłych w zakresie szacowania. Na jednej z konferencji w Nowym Sączu ustaliliśmy nawet, że szacowanie nieruchomości gruntowych trzeba umieścić w przepisach i uprawnieniach geodezyjnych. I tak się też stało, bo w pierwszych przepisach ustanawiających stałe uprawnienia zawodowe w 1984 roku jako zakres nr 5 było wpisane szacowanie nieruchomości gruntowych.

Dopiero po ośmiu latach, w 1992 roku, formalnie powołany został do życia zawód rzeczoznawcy majątkowego. Warto pamiętać, że i na tym etapie geodeci byli jego głównymi twórcami. Minister gospodarki przestrzennej i budownictwa zarządzeniem nr 2 z 10 marca 1992 r. powołał w ramach geodezyjnej komisji kwalifikacyjnej podkomisję do spraw szacowania nieruchomości. W jej skład weszło 30 specjalistów z różnych dziedzin, ale największą, bo aż 14-osobową grupę stanowili geodeci z przewodniczącym podkomisji inż. Henrykiem Jędrzejewskim na czele.

Miałem przyjemność działać w tym zespole, który wykonał ogromną pracę, przygotowując przepisy, standardy, tryb działania, kryteria, wymagania, procedury egzaminacyjne itp. Oprócz szacowania nieruchomości gruntowych (z geo-

dezyjnych uprawnień) trzeba było ustalić zasady szacowania budynków, budowli, lokali, urzędzeń, drzewostanu, krzewów, roślin, obiektów zabytkowych i infrastruktury technicznej, służebności gruntowych, a ostatnio także służebności przesyłu itp. Dzisiaj trudno sobie wyobrazić, jakie przeszkody trzeba było pokonać, aby z ustroju, w którym nie istniało pojęcie wartości rynkowej, dojść do etapu, w którym wszystko ma taką wartość, i wyedukować rzeszę specjalistów, którzy potrafią precyzyjnie wartość tę określić.

Poza Henrykiem Jędrzejewskim, który jako dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przez lata był głównym motorem i organizatorem wszelkich działań (stąd słusznie jest nazywany ojcem zawodu rzeczoznawcy majątkowego), z grona geodetów działających w komisji nie sposób nie wymienić Wacława Kłopotcińskiego, Zygmunta Bojara, Tomasza Telegi, Andrzeja Hopfera, Edwarda Mechy, Bolesława Rusaka, Mirosława Żaka czy Zbigniewa Baranowskiego. Wyróżniając tutaj tylko kilku geodetów, nie odbieram ogromnych zasług pozostałym członkom komisji, także reprezentującym inne zawody. Przyjaźnie, które zawaraliśmy, pracując społecznie w tej pierwszej i w następnych komisjach, trwają do dzisiaj mimo upływu czasu. Co kilka lat spotykamy się,

aby ucisnąć sobie dłonie, pogadać i wspominać dobre czasy i tych przyjaciół, którzy, niestety, już odeszli. Dyskutujemy także nad obecnym stanem zawodu i staramy się przygotowywać sugestie dla władz, co warto poprawić i udoskonalić. W artykule tym zajmujemy się jednak głównie oceną „słusznego” polskiego odszkodowania, a mniej samą wyceną nieruchomości.

### • Konstytucyjne słuszne odszkodowanie

Art. 21 Konstytucji RP mówi:

„1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.

2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem”.

Konia z rzędem temu, kto znajdzie w przepisach wykładnię słusznego odszkodowania. Mimo upływu 25 lat od transformacji nasze władze nie pochyliły się jeszcze nad tym tematem. W orzecnictwie Trybunału Konstytucyjnego udało mi się odnaleźć tylko bardzo ogólną, opisową definicję, którą można by ująć tak: *Słuszne odszkodowanie winno mieć charakter ekwiwalentny do wywłaszczonego dobra. Oznacza to, że powinno dawać właścicielowi możliwość odtworzenia rzeczy, którą utracił lub – ujmując szerzej – takie, które pozwoli wywłaszczonemu odtworzyć jego sytuację majątkową, jaką*

niał przed wywłaszczeniem. Trybunał podkreślał też, że: „odszkodowanie nie może być w żaden sposób uszczuplane, i to nie tylko przez sposób obliczania jego wysokości, ale również przez tryb wywłaszczenia” (orzeczenie z 19 czerwca 1990 r., K. 2/90 OTK z 1990 r., poz. 3).

Proszę zwrócić uwagę na sformułowania Trybunału Konstytucyjnego:

● **charakter ekwiwalentny do wywłaszczonego dobra** – nie mówi się o wywłaszczanej nieruchomości, użyto pojęcia szerszego;

● **wywłaszczone dobro** – to znacznie więcej niż działka, budynki, drzewa i krzewy;

● **odtworzenie rzeczy, którą utracił** – czy w tym pojęciu nie mieszczą się wszelkie straty, mimo że użyto tutaj liczby pojedynczej? – nie jest to tylko nieruchomości;

● **odtworzyć jego sytuację majątkową** – stwierdzenie to jest wyjaśnieniem do poprzedniego opisu i wyraźnie sugeruje odtworzenie sytuacji majątkowej w sensie ogólnym, a nie dotyczącym wyłącznie nieruchomości;

● **odszkodowanie nie może być w żaden sposób uszczuplane** – jest to też bardzo ważna zasada, która nie była i w dalszym ciągu nie jest w Polsce w pełni przestrzegana.

Z powyższego opisu wynika, że TK dość trafnie, choć nie w 100 procentach, zinterpretował pojęcie słusznego odszkodowania. Interpretacja ta nie odbiega od standardów międzynarodowych (o czym dalej). Ale, niestety, Trybunał nie stwierdził niezgodności przepisów dotyczących odszkodowań z art. 21 Konstytucji RP. Nie mam wiedzy, czy takie wnioski wpływały do TK.

## ● Ustawa o gospodarce nieruchomościami i specustawa drogowa

Nie ma wątpliwości, że po zmianie ustroju w ustawie o gospodarce nieruchomościami (uogn) dokonano wielu pozytywnych korekt. Ograniczono liczbę celów, na które można wywłaszczać, zlikwidowano odszkodowania ustalane na podstawie tabel urzędowych, zlikwidowano wypłaty odszkodowań w ratach niewaloryzowanych, wprowadzono obowiązek terminowej wypłaty odszkodowań (14 dni) pod rygorem płacenia przez organ odsetek za zwłokę, odszkodowania oparto na wartościach rynkowych nieruchomości, wprowadzono zasadę korzyści dla osoby wywłaszczanej przy wyborze alternatywy do ustalenia odszkodowania (dla istniejącego stanu korzystania lub dla stanu wynikającego z celu wywłaszczenia).

Niestety, nie udało się zdefiniować pojęcia słusznego odszkodowania, a także umieścić w przepisach wykazu utraczonych korzyści. Były próby doprowadzenia do takiej regulacji, nawet poseł Józef Racki (geodeta z wykształcenia) zgłosił do łaski marszałkowskiej w ramach inicjatywy poselskiej propozycję zmiany przepisów w tej sprawie, ale posłowie nie poparli tego wniosku.

Decydenci poszli po linii najmniejszego oporu, ustalając odszkodowania tylko za wywłączoną nieruchomość (czyli za grunt i inne jej składniki). A o konsekwencjach dla właścicieli związanych z odjęciem praw własności i bardzo częstym zaburzeniem ich dotychczasowego życia prywatnego, a niejednokrotnie też zawodowego – nie pomyślano.

Moim zdaniem były dwa powody takiego podejścia. Jeden wiązał się prawdopodobnie z atmosferą i pozostałościami starego systemu, kiedy prywatna własność i konsekwencje wywłaszczania się nie liczyły, bo wszystko było „nasze”. Uważano pewnie, że jak właściciel otrzymuje wartość rynkową nieruchomości, to powinien być zadowolony. Drugi powód mógł być taki, że kraj jest w kryzysie, na dorobku. I choć wiadomo, że jest wiele strat i niedogodności związanych z wywłaszczeniem, to nowej Polski nie stać na to, aby płacić za wszystko. Trzeba z tym poczekać, aż będziemy bogatsi. Podstawowe regulacje uogn na ten temat brzmią:

„Art. 112.2. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

3. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy”.

„Art 128.1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw”.

Ograniczono się więc do odszkodowania za prawa do nieruchomości. Nie nawiązano przy tym do konstytucyjnego pojęcia słusznego odszkodowania, w którym nie użyto pojęcia nieruchomości, dlatego można i trzeba przyjąć, że dotyczy ono wszelkich wywłaszczonych praw.

Specustawy, m.in. drogowa, dla przyspieszenia realizacji inwestycji bez wątpienia wprowadziły rygory i procedury wywłaszczeniowe zdecydowanie

bardziej restrykcyjne, niż zapisano to w uogn. Jedni twierdzą, że to dobrze, bo dzięki temu szybciej budujemy drogi, a inni, że bardzo źle, bo i tak za mało tych dróg budujemy, a właściciele nasze władze nie szanują. Ale trzeba przyznać, że na otarcie łez poszkodowanym właścicielom dano drobną rekompensatę, bo w nowelizacji z 2008 r. w art. 18, ust. 1e i 1f zapisano:

„1e. W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opuści lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,

2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygору natychmiastowej wykonalności albo

3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna

– wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

1f. W przypadku, gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do tej nieruchomości”.

Pierwsza kwota w wysokości 5% wartości nieruchomości nie jest odszkodowaniem, ale nagrodą za szybkie jej wydanie, natomiast w przypadku drugiej kwoty (10 tys. zł) można przyjąć, że jest to ekwiwalent kosztów przeprowadzki (a więc rodzaj odszkodowania). Zmiana w dobrym kierunku, ale, niestety, niewielka.

## ● Standardy obowiązujące w innych krajach

W opracowaniu ONZ-FAO z 2007 roku znajduje się lista podstawowych zasad, które powinny być uwzględnione przy ustalaniu odszkodowania, aby spełniło ono wymóg słusznego i godziwego. Najważniejsza jest zasada równowartości (ekwiwalentności), która mówi, iż właściciel lub użytkownik nie powinien się ani wzbogacić, ani zbiednieć w wyniku wywłaszczania jego praw do nieruchomości.



Podstawowe zasady ustalania odszkodowania według FAO to:

- **ekwiwalentność** – odszkodowanie powinno dotyczyć wywłaszczonej nieruchomości i wszystkich szkód powodujących pogorszenie warunków życia dotychczasowego właściciela;

- **równowaga interesów stron** – proces wywłaszczenia powinien zabezpieczyć prawa osób, które tracą prawa do nieruchomości, jednocześnie nie narażając na szwank interesu publicznego;

- **elastyczność** – prawo powinno być przejrzyste, ale na tyle szczegółowe, aby zezwalało na ustalenie słusznego odszkodowania także w szczególnych sytuacjach;

- **jednolitość procedur** – powinna być zachowana w stosunku do posiadaczy różnych praw do wywłaszczanej nieruchomości;

- **sprawiedliwość i przejrzystość** – negocjujące strony (wywłaszczająca i wywłaszczana) powinny mieć, na ile to możliwe, taki sam dostęp do informacji oraz specjalistów, takich jak np. rzeczoznawcy majątkowi i prawnicy.

Do podstawowych czynników, które powodują, że odszkodowanie nie jest słuszne, zaliczono między innymi:

- złe i zagmatwane, czasem zbyt ogólne lub zbyt szczegółowe przepisy prawa i inne regulacje, które powodują błędy i konflikty między stronami oraz dają możliwość nadużywania władzy;

- brak standardów, co umożliwia kumpowanie urzędników, którzy za łapówki są skłonni przyznać wyższe odszkodowania;

- zapowiedź zmiany przeznaczenia terenu, która może mieć wpływ na poziom wartości rynkowej gruntu jeszcze niewłączonego do projektu.

W krajach, gdzie prawo nie określa jednoznacznie podstawy odszkodowania, może to skutkować zaniżoną kwotą, jeśli wartości nieruchomości spadają, i zawyżoną, jeśli wartości rosną. Trzeba więc dokładnie ustalić datę, na którą wartość będzie określona. U nas jest to data wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) lub inwestycji kolejowej (ULLK). Poza tym, że ma to być wartość rynkowa, ważne jest ustalenie, czy ma to być wartość dla optymalnego sposobu użytkowania, czy takiego, który był w dniu wyceny. W większości krajów dopuszczono możliwość ustalenia odszkodowania na podstawie optymalnego sposobu użytkowania.

W opracowaniu FAO znajduje się bardzo ciekawa lista strat i szkód, które powinny zostać zrekompenzowane:

1. Grunt wraz z częściami składowymi, zasiewami i uprawami (punkt u nas realizowany).

2. Wartość wszystkich finansowych korzyści właściciela innych niż wartość rynkowa nieruchomości (w Polsce nikt nawet nie analizuje, jakie inne straty ponosi właściciel, bo oprócz zapisu o słusznym odszkodowaniu w Konstytucji RP żaden przepis tych spraw nie reguluje; właściele w większości nie są też świadomi, że takie odszkodowania istnieją w innych krajach).

3. Odsetki od odszkodowania niewypłaconego w wyznaczonym terminie (częściowo u nas realizowane, ale nie w pełni).

4. Rozsądne (umiarkowane) wydatki będące bezpośrednią konsekwencją wywłaszczenia (patrz uwaga do pkt 2).

5. Strata wartości pozostałych gruntów spowodowana celem wywłaszczenia (polskie przepisy o takiej kategorii milczą).

6. Koszty związane z korzystaniem przez właściciela z porad prawnych i specjalistycznych (u nas każdy właściciel za takie porady musi płacić z własnej kieszeni, a w wielu krajach płaci za to inwestor).

7. Koszty przeprowadzki i koszty nabycia alternatywnego lokalu lub domu (jako koszt przeprowadzki można u nas przyjąć te 10 tys. zł, ale o pozostałych kosztach nikt nawet nie myśli).

8. Koszty związane z reorganizacją działalności gospodarstwa rolnego, jeśli wywłaszczono części gruntów (podobnie jak w pkt 2, z tym że w Polsce najczęściej gospodarstwa przecinane są nowymi drogami, bo wcześniej nie robi się scaleń lub wymiany gruntów, tak aby gospodarstwo znalazło się po jednej stronie pasa drogowego; jest to zmiana bardzo kosztowna dla rolnika).

9. Tymczasowa utrata zarobków (patrz uwagi do pkt 2).

10. Trudności osobiste – choroba, załamanie psychiczne (w Polsce wcale nie są to przypadki odosobnione, ale wygląda na to, że nikogo one nie interesują, a o monitorowaniu takich zjawisk i zwrocie kosztów leczenia czy innej pomocy nasze przepisy nawet się nie zająknęły).

11. Inne poniesione straty i odniesione szkody (tu można by umieścić przyznawane w Polsce 5%, ale – jak już pisałem – jest to nagroda za opuszczenie nieruchomości, a przepis nie mówi nic o stratach).

Jeśli podsumujemy jedenaście ww. punktów, to okaże się, że w Polsce realizujemy: pkt 1, pkt 3 (w małej części) pkt 7 i pkt 11, czyli łącznie 3,1 punktu (28%). Daleka jeszcze droga przed nami.

## ● Skala problemu w Polsce

Aby być obiektywnym, trzeba podkreślić, że wymieniona lista strat nie dotyczy wszystkich wywłaszczanych osób. Większości z nich odcina się fragment ich

gruntu, nie powodując innych problemów. Dzieje się tak wówczas, kiedy droga przebiega daleko od zabudowań, a jej lokalizacja nie narusza struktury powierzchniowej i komunikacyjnej gospodarstw. Z gorszą sytuacją mamy do czynienia wówczas, kiedy musimy wchodzić z inwestycjami do miast (a zdarza się to coraz częściej), bo wtedy powstają problemy i ogromne straty. Przykładem są obwodnice dużych miast i sprzyjająca kolizjom rozproszona (przypadkowa) zabudowa wynikająca z braku planów zagospodarowania przestrzennego, o czym już wielokrotnie pisałem. A najbardziej drastycznym przykładem jest południowa obwodnica Warszawy, która tnie miasto bliżej centrum niż granic zewnętrznych, ingerując w dziesiątki nieruchomości zabudowanych. Odcinek Konotopa – Prymasa Tysiąclecia spowodował konieczność wywłaszczenia około 100 budynków mieszkalnych. Podobnie dzieje się w pozostałych dzielnicach stolicy.

Z moich doświadczeń wynikają konkretne przykłady strat, które ponieśli właściciele, nie otrzymując z tego tytułu żadnych rekompensat. Są to wspomniane wcześniej „utracone korzyści”:

1. Ograniczenie lub likwidacja działalności gospodarczej przez przejęcie całej lub odcięcie części nieruchomości.

2. Zlikwidowanie dojazdu do istniejącego rodzinnego motelu (autostrada) lub do sklepu znajdującego się na skrzyżowaniu dróg (zbudowanie wiaduktu). Skutkiem było pozabawienie środków do życia całych rodzin.

3. Przecięcie gospodarstwa rolnego autostradą (dojazdy do odciętej części często wydłużają się do 15-20 kilometrów). Koszty uprawy takich gruntów rosną wielokrotnie.

4. Pozostawienie właścicielom niekształtnych działek, których nie da się uprawiać, a ich wartość zdecydowanie maleje.

5. Odszkodowanie nie wystarcza na nabycie nieruchomości podobnych do przejętych.

6. Utrata pracy i kłopoty z jej znalezieniem oraz wzrost kosztów dojazdów.

7. Zmiana środowiska przez całe rodziny, w tym przedszkoli i szkół dla dzieci.

8. Stresy i choroby przesiedlanych osób starszych, które od urodzenia mieszkały w tym samym miejscu.

9. Lokalizacja drogi w bliskości domów jednorodzinnych bez wywłaszczenia gruntów. Działki znajdują się poza pasem drogowym, ale hałas, kurz, spaliny nie dają ludziom żyć. Ekranu niewiele tu pomagają, a odszkodowań żadnych.

Walcząc o swoje prawa, właściciele chwytają się ostatniej deski ratunku.

Zmuszeni są wydawać część odszkodowania na honoraria prawników, choć z góry wiadomo, że nic nie uzyskają, bo polskie przepisy nie uwzględniają takich strat. A straty te w niektórych przypadkach są znacznie wyższe (nieraz kilkakrotnie) od wypłacanych kwot. Trudno ocenić, jaki procent właścicieli znajduje się w opisanej tutaj grupie. Zależy to oczywiście od lokalizacji drogi. Myślę, że tego typu badań nikt jeszcze u nas nie robił.

### • Lokale zamienne

Trzeba tu jeszcze wspomnieć o lokalach zamiennych. Specustawa drogowa uregulowała tę sprawę metodą chyba z poprzedniej epoki. Zacytuję kilka artykułów:

„Art. 16.2. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej określa termin odpowiednio wydania nieruchomości lub wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń. Termin ten nie może być krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. (...)”

Art. 17.4. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 1, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wydodrębniony lokal mieszkalny, właściwy zarządca drogi jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego, z zastrzeżeniem ust. 4a.

4a. W przypadku, gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 16 ust. 2, właściwy zarządca drogi nie ma obowiązku do wskazania lokalu zamiennego.

4b. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do jego opróżnienia najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w art. 16 ust. 2”.

Oprócz tego, że zapisy te są nieprecyzyjne, to wynika z nich, że:

• Państwo Kowalscy mają ustalony w decyzji termin opuszczenia domu, np. 120 dni.

• Zarządca proponuje im lokal zamienny, a oni np. przeniosą się do niego, wykorzystując te 10 tys. zł, w ciągu 30 dni.

• Ale w art. 17 ust. 4b mówi się, że wkrótce mają się wyprowadzić z tego lokalu, najpóźniej w ciągu 120 dni.

A są to osoby, które nie mają się gdzie przeprowadzić, bo nie otrzymały jeszcze odszkodowania, a gdyby nawet je otrzymały, nie wystarczyłoby to na zakup mieszkania. Wygląda na to, że jedyne miejsce dla nich znajduje się pod mostem.

Miałem takie sytuacje, że do nieruchomości z domkiem, w którym mieszkała starsza, chora kobieta, zgłosiło się 20 spadkobierców. Odszkodowanie w wysokości 1/20 wartości nieruchomości przypadające tej pani wystarczyło jej na 3 m kw. mieszkania. Gdyby nie udało mi się załatwić 12 lokali komunalnych, takie osoby miałyby miejsce wyłącznie w przytułku. Nie wiem, dlaczego przepis ten nie odsyła do ustawy o ochronie praw lokatorów. W ustawie tej chronimy lokatorów, a tutaj mamy właścicieli, o których chyba zapomnieliśmy.

### • Zasady wyceny nieruchomości pod inwestycje liniowe

Do 2011 roku rzeczoznawcy według obowiązujących wówczas przepisów mieli obowiązek wycenić grunty pod drogi według rynku nieruchomości drogowych. Ale, niestety, rynek nieruchomości drogowych nie był wolnym rynkiem. Trzeba tutaj zacytować fragment art. 151 uogn:

„Art. 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

W związku z tym nie były to wartości rynkowe. Wielokrotnie zgłaszaliśmy wnioski o zmianę tego przepisu, ale nic to nie dawało, bo władze bały się, że odszkodowania wzrosną.

A sytuacja wyglądała następująco:

• Grunty rolne według wolnego rynku miały i dalej mają wartość około 4-5 zł za 1 m kw. Ale grunty te według rynku drogowego wyceniano na 14-18 zł za 1 m kw.

• Natomiast grunty budowlane według wolnego rynku nieruchomości, np. w rejonie średniej wielkości miasta, miały i dalej mają wartość około 100-120 zł za 1 m kw. A wyceniano je według rynku drogowego w granicach 20-30 zł za 1 m kw.

Czyli rolnicy otrzymywali ostatecznie czterokrotnie większe odszkodowanie od należnego, a właściciele nieruchomości budowlanych czterokrotnie mniejsze. Odrębną sprawą jest wycena części składowych nieruchomości. Nie powinno się tego robić metodą kosztów odtworzenia, ale podejściem dochodowym. Fakt, że nie zawsze jest to możliwe.

Według obecnie obowiązujących przepisów wszystkie nieruchomości wyce-

## Uprawnienia zawodowe

Już za miesiąc Bogdan Grzechnik, twórca stałych uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (1984 r.), pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej, przypomni trochę historii, odniesie się do stanu aktualnego, a także zaproponuje rozwiązania na przyszłość. Zapraszamy do sierpniowej rubryki „Bogdan Grzechnik radzi”!

Redakcja

niamy, ustalając ich wartość rynkową. Grunty budowlane według wolnego rynku nieruchomości budowlanych, a grunty rolne według wolnego rynku nieruchomości rolnych. Można więc stwierdzić, że rolnicy na zmianie przepisów stracili. Poprzednio kilkakrotnie wyższe odszkodowanie można było uznać za wartość rynkową nieruchomości plus utracone korzyści (m.in. straty związane z przecinaniem gospodarstw pasem drogowym). Trudno się dziwić, że obecnie protestują. Natomiast właściciele gruntów budowlanych mają wreszcie cenę rynkową, ale na rekompensatę za utracone korzyści muszą jeszcze poczekać. Niestety, skargi na niesprawiedliwe odszkodowania obciążały głównie rzeczoznawców majątkowych, a nie rząd i Sejm. Sam wielokrotnie zgłaszałem propozycje zmian, ale dopiero trzy lata temu zlikwidowano te patologie.

### • Co należy zrobić, aby odszkodowanie było słuszne

Uważam, że geodeci nadal powinni być inicjatorami doskonalenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego. A oto moje obecne rady w tym zakresie:

1. Konieczne jest ustawowe zdefiniowanie konstytucyjnego „słusznego” odszkodowania przy założeniu, że odszkodowaniem takim jest wartość przyjmowanej nieruchomości powiększona o „utracone korzyści”.

2. Należy ustalić w przepisach, co to są „utracone korzyści” i w jakich sytuacjach się je uwzględnia.

3. Konieczne jest także opracowanie standardów wyceny ww. „utraconych korzyści”, aby rzeczoznawcy w jednolity sposób mogli je wycenić.

4. Przy ww. regulacjach Polska powinna w pełni uwzględnić międzynarodowe standardy omówione w wytycznych ONZ.

**Bogdan Grzechnik**

rzecznik majątkowy,

doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, następnie wykonawca, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz Geodezyjnej Izby Gospodarczej, której wiele lat prezesował