SEKRETARZ STANU
PEŁNOMOCNIK RZĄDU
DO SPRAW STRATEGICZNEJ INFRASTRUKTURY
ENERGETYCZNEJ

Piotr Naimski

Warszawa, 3 marca 2022 r.

Ik: 1944535

Pan
Ryszard Kierzek
Prezes Kujawsko-Pomorskiej Izby Rolniczej

dot. pisma z dnia 22 grudnia 2021 r., znak KPIR/1120/2021, o podjęcie działań zmierzających do wprowadzania rozwiązań legislacyjnych umożliwiających uzyskanie przez dzierżawcę nieruchomości rolnej odszkodowania oraz wypłatę zaliczki na poczet odszkodowania, w przypadku realizacji inwestycji objętych ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu

Szanowny Panie Prezesie,

w odpowiedzi na pismo z dnia 22 grudnia 2021 r., znak KPIR/1120/2021, o podjęcie działań zmierzających do wprowadzania rozwiązań legislacyjnych umożliwiających uzyskanie przez dzierżawcę nieruchomości rolnych odszkodowań oraz wypłatę zaliczek na poczet odszkodowań, w przypadku realizacji inwestycji objętych ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (dalej jako: „specustawa terminalowa"), uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

W art. 24 specustawy terminalowej zawarto regulację dotyczącą ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu. Wyżej wymienione ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest formą wywłaszczenia, z która związana jest konieczność wypłacenia odszkodowania. W art. 24 ust. 1, 1c i 2 specustawy terminalowej uregulowano kwestię odszkodowania za ustanowienie wyżej wymienionego ograniczenia. Wskazać należy, że na podstawie art. 112 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie może zostać przyznane wyłącznie

wywłaszczonemu, to jest właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości albo podmiotowi, któremu przysługuje inne prawo rzeczowe na nieruchomości. Kwestia odszkodowania przyznawanego dzierżawcy za szkody tymczasowe powinna być uregulowana w ramach stosunków łączących dzierżawcę z wydzierżawiającym. W doktrynie wskazuje się, że najemca, dzierżawca czy osoba, której użyczono nieruchomość, może żądać odszkodowania za szkody poniesione w dobrach majątkowych pozyskiwanych z danej nieruchomości w ramach istniejących umów o ustanowieniu tych praw (A. Kuźnicki, M. Wolanin, Ustawowe roszczenia odszkodowawcze po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości, LEX/el: 2022). Podkreślić należy, że beneficjent odszkodowania, to jest właściciel, użytkownik wieczysty albo podmiot, któremu przysługuje inne prawo rzeczowe na nieruchomości, któremu przyznano je za ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości na podstawie art. 24 specustawy terminalowej, na podstawie art. 509 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny może scedować przysługujące mu prawo do odszkodowania lub jego części na inny podmiot – np. na dzierżawcę. W systemie prawa funkcjonuje również przepis umożliwiający wskazanie innego, niż beneficjent odszkodowania, podmiotu, któremu odszkodowanie ma zostać wypłacone (przewidziana w art. 132 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami możliwość tzw. ustalenia innego sposobu zapłaty odszkodowania). Warunkiem ustalenia innego sposobu zapłaty odszkodowania jest zgoda beneficjenta odszkodowania na takie działanie.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 specustawy terminalowej, w przypadku, gdy przeznaczona na inwestycję w zakresie terminalu nieruchomość, co do której inwestor nabywa, z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu staje się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego, została uprzednio wydzierżawiona, wynajęta lub użyczona, dzierżawa, najem lub użyczenie wygasają z upływem miesiąca od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu stała się ostateczna. Za straty poniesione na skutek wygaśnięcia umowy przysługuje odszkodowanie od inwestora. Rozwiązanie przewidziane w ww. przepisie specustawy terminalowej jest spójne z regulacją zawartą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami zawartymi w innych ustawach w szczególny sposób regulujących kwestię przygotowania i realizacji inwestycji.

Podkreślić należy, że w doktrynie podnosi się, iż w polskim systemie prawa w przypadku wygaśnięcia najmu, dzierżawy lub użyczenia na skutek wywłaszczenia nieruchomości nie przewiduje się przyznania najemcy, dzierżawcy lub osobie, której użyczono nieruchomość, odszkodowania albo wynagrodzenia za wygaśnięcie ww. praw obligacyjnych, a rozliczenie ich wygaśnięcia powinno zostać dokonane między byłym właścicielem i użytkownikiem wieczystym, a osobami, którym

te prawa zostały wygaszone (U. Jaworski, Komentarz do art. 123 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 2021, wyd. 7/Wolanin, E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022). W orzecznictwie dotyczącym specustaw regulujących specjalny tryb przygotowania i realizacji inwestycji określono natomiast, że wyłącznym sposobem realizacji uprawnień dzierżawcy nieruchomości przejętej pod inwestycję w trybie przepisów specustawy do uzyskania odszkodowania za rozwiązanie umowy dzierżawy przed terminem jest droga cywilna (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt: II SA/Bk 316/12).

Mając na uwadze to, że w systemie prawa przewidziane są możliwości dochodzenia przez dzierżawców nieruchomości odszkodowań w przypadkach przegotowania i realizacji inwestycji w zakresie terminalu na wydzierżawionych nieruchomościach, a także spójność regulacji przewidzianych w specustawa regulujących w szczególny sposób przygotowanie i realizację inwestycji oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wprowadzanie zmian w samej specustawie terminalowej uznać należy za niezasadne. Ponadto regulacje ustawowe, które pozwalałyby na wypłatę odszkodowania dzierżawcy nieruchomości zamiast właścicielowi, mogłyby naruszać prawo własności.

Odnosząc się do propozycji wprowadzenia możliwości wypłaty zaliczek na poczet przyznanych odszkodowań za celowe uznać należy dokonanie pogłębionej analizy zaproponowanego rozwiązania. Podkreślić należy jednak, że jego wprowadzenie wymagałoby zmian w licznych ustawach, w tym aktach prawnych znajdujących się poza zakresem zadań i kompetencji Pełnomocnika Rządu do spraw Strategicznej Infrastruktury Energetycznej.

Z poważaniem,

Piotr Naimski

Sekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Pan Wiktor Szmulewicz – Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych