

Baranów, dnia 17 sierpnia 2018 r.

Stowarzyszenie  
ZANIM POWSTANIE LOTNISKO – CPK  
ul. Polna 9C, 96-314 Baranów

**Pan Andrzej Duda**  
**Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej**  
**ul. Wiejska 10**  
**00-902 Warszawa**

Szanowny Panie Prezydencie,

w nawiązaniu do uchwalonej w maju bieżącego roku ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (dalej „Ustawa o CPK”)<sup>1</sup> i przyjętych tam rozwiązań dotyczących (i) procedury wywłaszczenia właścicieli terenów przewidzianych pod budowę CPK oraz (ii) procedury wypłaty odszkodowań za wywłaszczenie, chcemy wskazać, że rozwiązania te:

1. stawiają właścicieli wywłaszczanych nieruchomości w wyjątkowo niekorzystnej sytuacji (szczegółowo opisanej poniżej);
2. przewidują znacznie niższy poziom zabezpieczenia interesów właścicieli nieruchomości niż ma to miejsce w regulacjach wywłaszczeniowych obowiązujących w innych państwach europejskich;

a wobec tego wnosimy o wprowadzenie w ustawie zmian rozwiązujących problemy szczegółowo wskazane poniżej.

Analiza zastosowanych w Ustawie o CPK rozwiązań w zakresie procedury wywłaszczenia w zestawieniu ze standardami regulacji z innych państw europejskich prowadzi do wniosku, że polskie przepisy w pewnych istotnych obszarach w znaczący sposób odbiegają od norm przyjętych w innych państwach Europy. W naszym opracowaniu odwołujemy się do przepisów obowiązujących:

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

1. w Niemczech;
2. we Francji;
3. w Hiszpanii;
4. w Szwecji;
5. w Portugalii; oraz
6. we Włoszech.

Państwa te – w wielu różnych aspektach dotyczących procedury wywłaszczeniowej – zapewniają obywatelom znacznie szerszy (pełny lub zbliżony do pełnego) zakres ochrony ich praw. Polskie przepisy wywłaszczeniowe, w których nurt wpisuje się Ustawa o CPK, w wielu kwestiach nie gwarantują (na wystarczającym poziomie): (i) niezmięnionej sytuacji majątkowej wywłaszczanych osób; (ii) procedury pozwalającej przygotować się na opuszczenie domu czy miejsca pracy; (iii) praw proceduralnych związanych z kwestionowaniem samego wywłaszczenia czy wysokości odszkodowania. Prawo nie przewiduje też żadnej rekompensaty za ingerencję w życie wywłaszczanych osób, jaką jest zmuszenie ich do opuszczenia miejsca pracy czy zamieszkania.

Powyższą konstatację potwierdzają opisane niżej przykłady sytuacji, które mogą wystąpić w ramach standardowej procedury wywłaszczeniowej uregulowanej w Ustawie o CPK, a które poważnie zagrażają interesom wywłaszczanych osób (i są zwyczajnie niezgodne z zasadami słuszności). Sytuacje te nie miałyby miejsca przy zastosowaniu standardów przyjmowanych w innych państwach europejskich.

## **1. STANDARDY W ZAKRESIE WYWŁASZCZENIA ORAZ WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA**

- 1.1 **[Jednoczesność odebrania nieruchomości i wypłaty odszkodowania]** W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że możliwa jest sytuacja, w której dotychczasowi właściciele będą musieli opuścić swoje nieruchomości zanim otrzymają odszkodowanie za wywłaszczenie. Nie będą zatem w stanie nabyć i przygotować sobie nowego miejsca zamieszkania czy prowadzenia działalności zarobkowej, przed opuszczeniem dotychczasowych domów, gospodarstw czy miejsc pracy (ze względu na brak środków). Osoby takie, będą zmuszone wziąć kredyt (o ile będą w stanie go dostać) – ponosząc wszystkie związane z tym koszty (np. prowizje) – i ewentualnie spłacić go po otrzymaniu odszkodowania.

Ustawa o CPK rozdziela w czasie procedury wywłaszczenia oraz ustalenia odszkodowania za utraconą własność. Dopiero z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.<sup>2</sup> Ustawa stanowi jednocześnie, że termin wydania nieruchomości wynosi 120 dni od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK<sup>3</sup>. W ciągu tych 120 dni (nieco mniej niż 4 miesiące), wywłaszczony musi zdążyć:

- (i) zdecydować czy chce prowadzić negocjacje ze Spółką Celową (zdefiniowaną w ustawie) w sprawie ustalenia odszkodowania<sup>4</sup>;
- (ii) ewentualnie przeprowadzić negocjacje ze Spółką Celową, co zgodnie z ustawą ma trwać 2 miesiące<sup>5</sup>;
- (iii) otrzymać decyzję właściwego wojewody ustalającą wysokość odszkodowania na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- (iv) wykorzystać procedurę zaskarżenia decyzji, co może wiązać się ze sporządzeniem kolejnego operatu szacunkowego.

Praktyka działania organów w sprawach ustalania odszkodowania za wywłaszczenie wskazuje, że w ciągu czterech miesięcy możliwe jest wyłącznie przeprowadzenie negocjacji ze Spółką Celową. Wydanie decyzji przez organ administracji, w tym zwłaszcza decyzji poprzedzonej operatem szacunkowym trwa znacznie dłużej. Właściciel nieruchomości albo zaakceptuje zatem odszkodowanie proponowane przez Spółkę Celową albo po 120 dniach będzie pozbawiony swojej nieruchomości i nie otrzyma za nią jeszcze pieniędzy (które – w przypadku wadliwości decyzji odszkodowawczej – może otrzymać dopiero po kilku latach). Obecna regulacja stawia zatem właściciela nieruchomości „pod ścianą” i w sensie faktycznym wymusza na nim zaakceptowanie odszkodowania proponowanego przez Spółkę Celową.

---

<sup>2</sup> Art. 46 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

<sup>3</sup> Art. 52 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

<sup>4</sup> Art. 59 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

<sup>5</sup> Art. 59 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

Powyższy problem wynika z samej konstrukcji wywłaszczenia przyjętej w Ustawie o CPK. Wprowadza ona dwa odrębne tryby – jeden dla wydania decyzji wywłaszczeniowej (decyzja o lokalizacji CPK) i odrębny, następujący dopiero po zakończeniu pierwszego, dla wydania decyzji o wysokości odszkodowania. Regulacje dotyczące wywłaszczenia w innych państwach europejskich pokazują, że można uniknąć wyżej opisanych negatywnych konsekwencji. Chociażby w Niemczech wprowadzono jedną procedurę, w której równolegle wydawana jest decyzja o wywłaszczeniu oraz o wysokości odszkodowania. Dopiero, kiedy decyzja jednocześnie orzekająca o wywłaszczeniu i o wysokości odszkodowania stanie się ostateczna, wywłaszczenie dochodzi do skutku. Nie ma zatem możliwości utraty tytułu do nieruchomości bez uzyskania odszkodowania. Podobnie we Francji tytuł do nieruchomości przechodzi dopiero z chwilą wypłaty odszkodowania.

Natomiast w Szwecji pomimo stosowania odrębnych trybów wywłaszczenia (administracyjny) i ustalania wysokości odszkodowania (cywilny) wprowadzono zasadę, że wykonalność wywłaszczenia następuje dopiero po uprawomocnieniu się wyroku sądu ustalającego wysokość odszkodowania oraz po dokonaniu wypłaty całości sumy w nim wskazanej dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości.

Nie ma zatem wątpliwości, że procedura wywłaszczeniowa przewidziana w Ustawie o CPK stawia obywatela w znacznie gorszej sytuacji (wręcz przymusowej) niż procedury przyjęte powszechnie w państwach europejskich.

- 1.2 **[Wysokość odszkodowania]** W obecnym stanie prawnym właściciel nieruchomości otrzyma jako odszkodowanie za wywłaszczenie wyłącznie równowartość wartości rynkowej nieruchomości. Nie otrzyma natomiast pełnej rekompensaty za wszelkie szkody majątkowe i wydatki, które poniesie w związku z wywłaszczeniem, nie mówiąc o rekompensacie za niemajątkową szkodę polegającą na wywołaniu znacznych komplikacji w życiu wywłaszczanego. Nie zostanie mu w szczególności wynagrodzony: (i) koszt związany z nabyciem nowych nieruchomości (koszty notarialne, koszty pośredników, koszty usług prawnych); (ii) koszt związane z relokacją nieruchomości; (iii) koszt związane z koniecznością przerwania prowadzenia działalności gospodarczej czy rolniczej; (iv) koszt związane z utratą renomy (np. w przypadku piekarni obecnej w okolicy od kilkudziesięciu lat); (v) koszt związane ze zmianą dostawców mediów.

Przepisy Ustawy o CPK nie zapewniają wypłaty odszkodowań w wyżej opisanych przypadkach. Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby

wywłaszczonej, które odpowiada jedynie wartości wywłaszczonych praw<sup>6</sup>. Natomiast podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości<sup>7</sup>. Ponadto, ustanowiono dwie dodatkowe formy odszkodowania: (i) 5% wartości nieruchomości w przypadku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia<sup>8</sup> oraz (ii) kwotę 10 000 zł dla właściciela nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na wywłaszczanej nieruchomości<sup>9</sup>. Taka regulacja – co wykazano już powyżej – nie chroni wystarczająco interesów osoby wywłaszczonej, która częstokroć w związku z obowiązkiem przeniesienia swojego gospodarstwa domowego bądź miejsca prowadzenia działalności jest narażona na dodatkowe duże koszty – niezwracane przez Państwo. Należy przy tym zauważyć, że adekwatna rekompensata jest szczególnie uzasadniona szybkim tempem procesu wywłaszczania.

Szerszy zakres ochrony interesów majątkowych byłych właścicieli zapewniają regulacje z innych państw:

- (i) w Niemczech odszkodowanie obejmuje nie tylko wartość utraconego prawa, ale również adekwatną i ekwiwalentną wartość strat poniesionych w związku z utratą prawa własności. Ponadto, wypłacane jest jeszcze dodatkowe odszkodowanie w sytuacjach, które powodują obciążenie dotychczasowego właściciela kosztami - relokacji, utraty przedsiębiorstwa, strat biznesowych itp.;
- (ii) w Szwecji przyznawane są: (a) odszkodowanie w wysokości wartości rynkowej nieruchomości, (b) dodatkowe odszkodowanie za poniesione straty oraz (c) bez względu na okoliczności wywłaszczenia zawsze wypłacane jest dodatkowe odszkodowanie w wysokości 25% wartości rynkowej nieruchomości. Tamtejsze regulacje podkreślają konieczność zapewnienia wywłaszczonej osobie takiej samej pozycji ekonomicznej jaką miała przed utratą prawa własności i jaką miałaby nadal, gdyby do wywłaszczenia nie doszło;

<sup>6</sup> Art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

<sup>7</sup> Art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

<sup>8</sup> Art. 65 ust. 2 pkt 3 oraz art. 65 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

<sup>9</sup> Art. 64 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

- (iii) w Hiszpanii, tak jak w Szwecji, bez względu na okoliczności jest przyznawane dodatkowe odszkodowanie w wartości 5% głównego odszkodowania w ramach rekompensaty za utraconą własność;
- (iv) we Francji przyznawane odszkodowanie dzieli się na główne mające pokryć rynkową wartość nieruchomości oraz dodatkowe za koszty poniesione w związku z wywłaszczeniem, czyli reinwestycje, relokacje, utratę możliwości korzystania (wszystkie szkody za wyjątkiem szkód niemajątkowych).
- (v) szczególna regulacja chroniąca osoby prowadzące działalność gospodarczą występuje w Portugalii, gdzie wszelkie dodatkowe szkody poniesione w związku z koniecznością przeniesienia prowadzonego przedsiębiorstwa są pokrywane w ramach podstawowego odszkodowania.

Jasno z powyższego wyliczenia wynika, że standard ochrony praw obywateli przewidziany w Ustawie o CPK jest znacznie niższy niż standardy przyjęte powszechnie w państwach europejskich.

1.3 **[Udział stron w procesie ustalania wysokości odszkodowania]** Na gruncie Ustawy o CPK nie istnieje – w ramach procedury orzekania o odszkodowaniu w drodze decyzji – możliwość zaangażowania w postępowanie dowodowe samych stron bądź innych przedstawicieli społeczeństwa obywatelskiego. Strona może wyłącznie kwestionować prawidłowość sporządzonego operatu szacunkowego.

Polska regulacja nie przewiduje dodatkowych gwarancji ochrony praw wywłaszczanych osób poprzez przyznanie im prawa aktywnego udziału w ustalaniu wysokości odszkodowania. Wysokość odszkodowania (poza trybem negocjacji ze Spółką Celową) jest ustalana odgórnie przez organ państwowy – zainteresowany w treści rozstrzygnięcia. Nie gwarantuje to, że przyznane odszkodowanie będzie słuszne i sprawiedliwe ze społecznego punktu widzenia.

W wielu państwach (Francja, Szwecja, Włochy, Niemcy, Portugalia) o wysokości odszkodowania orzekają sądy cywilne lub też istnieje możliwość odwołania się do tych sądów od wydanych decyzji.

Ponadto, w Hiszpanii przyjęto rozwiązanie, zapewniające udział przedstawicieli społeczeństwa obywatelskiego w orzekaniu przez Trybunał ds. Wywłaszczenia o wysokości

należnego odszkodowania. Dodatkowo, zapewnia się również stronom możliwość przedstawienia przed Trybunałem uzyskanych przez nich opinii rzeczoznawców.

Z kolei ustawodawstwo portugalskie zapewnia wydawanie decyzji o odszkodowaniu przez pięciu arbitrów (trzech wskazanych przez sąd i po jednym przez strony). Na późniejszym – odwoławczym – etapie postępowania Strona również może przedkładać własne opinie rzeczoznawców.

We Włoszech sąd powołuje do wyliczenia wartości odszkodowania dwóch rzeczoznawców wskazanych przez strony (w tym oczywiście jednego wskazanego przez właściciela nieruchomości) oraz trzeciego wskazywanego przez prezesa sądu cywilnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Także w tym aspekcie zatem standardy proceduralne Ustawy o CPK plasują się poniżej standardów przyjętych w innych państwach europejskich.

- 1.4 **[Wcześniejsza wypłata części odszkodowania]** Kolejna – trudna do przyjęcia z perspektywy wywłaszczanego właściciela – regulacja Ustawy o CPK dotyczy braku wypłaty właścicielowi bezspornej kwoty w przypadku kwestionowania przez niego decyzji o wypłacie odszkodowania. Skoro nie istnieją regulacje wskazane w punkcie 1.1. powyżej uzależniające skuteczność wywłaszczenia od wypłaty odszkodowania, to konieczne jest zagwarantowanie możliwości otrzymania przez właściciela – na czas trwania postępowania – kwoty odszkodowania w wysokości proponowanej przez Państwo (Spółkę Celową). Na gruncie Ustawy o CPK istnieje art. 69 dotyczący wypłaty zaliczki w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez wojewodę, jednak ma on zastosowanie wyłącznie w przypadku domów mieszkalnych. Czasem równie ważna jest możliwość przeniesienia własnej działalności gospodarczej czy rolniczej na nowe nieruchomości i na to mogłaby zostać przeznaczona bezsporna kwota odszkodowania (zaliczka). Jeśli natomiast właściciel nieruchomości niemieszkalnej skutecznie zaskarżyłby decyzję odszkodowawczą do sądu administracyjnego, a następnie wojewoda przyznałby mu odszkodowanie wyższe niż w pierwszej decyzji, to Spółka Celowa powinna dopłacić różnicę. Nie powinno być natomiast możliwości przyznania (po skutecznym odwołaniu się właściciela do sądu administracyjnego) niższej kwoty odszkodowania (zob. pkt 1.5. poniżej).

Takie właśnie rozwiązanie funkcjonuje w Hiszpanii.

- 1.5 [Zakaz *reformationis in peius*] Wśród negatywnych (dla wywłaszczanego właściciela) skutków zaskarżenia decyzji określającej wysokość odszkodowania, należy zauważyć możliwą na gruncie Ustawy o CPK sytuację, w której (a) dotychczasowy właściciel zaskarży decyzję odszkodowawczą do sądu administracyjnego, (b) który to sąd przyzna mu rację, zaś (c) po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, organ na podstawie nowego operatu szacunkowego zmniejszy wysokość odszkodowania należnego wywłaszczonemu.

W tym zakresie przepisy dotyczące zaskarżania decyzji nie chronią wystarczająco strony odwołującej się, gdyż nie istnieje w Ustawie o CPK (ani innych ustawach dotyczących ustalania odszkodowania) zakaz *reformationis in peius* (zakaz istniejący w p.p.s.a.<sup>10</sup> nie znajdzie zastosowania w opisanym wyżej przypadku). Konieczne byłoby wprowadzenie zakazu orzeczenia w kolejnym postępowaniu, po uchyleniu decyzji odszkodowawczej, odszkodowania niższego niż pierwotnie określone. Wprowadzenie takiej regulacji gwarantowałoby dotychczasowemu właścicielowi dochodzącemu swoich praw, że w drodze ponownego wyliczenia wysokości odszkodowania może się ono jedynie zwiększyć (bądź jego wysokość nie ulegnie zmianie). Obecnie obowiązujące regulacje nie zapewniają jednak takiego bezpieczeństwa podmiotom wywłaszczanym, co może powodować zniechęcenie do korzystania ze swoich praw. Nawet w przypadku oczywiście wadliwego operatu stanowiącego podstawę wydania decyzji odszkodowawczej, zaskarżanie tej decyzji wiązać się będzie z pewnym ryzykiem. Okoliczność ta ma tym większe znaczenie, że uchylenie decyzji odszkodowawczej przez sąd wiąże się z koniecznością zwrotu pobranego już odszkodowania, a działałoby się to w momencie, w którym wywłaszczony dawno już spożytkowałby odszkodowanie na nową nieruchomość.

Zakaz *reformationis in peius* funkcjonuje w regulacjach dotyczących wywłaszczenia w Niemczech, Portugalii, Szwecji, Hiszpanii i Włoszech (wyrażony *expressis verbis* w ustawie lub w dorobku orzecznictwa). W tym zakresie polskie przepisy po raz kolejny prezentują standard niższy niż w innych krajach.

- 1.6 [Koszty postępowania] Brakuje w Ustawie o CPK jasnych regulacji, które stanowiłyby czy podmiot wywłaszczony ponosi jakiegokolwiek koszty związane z procesem wywłaszczenia oraz postępowaniem w zakresie ustalenia wysokości odszkodowania. Możliwa jest sytuacja, w której właściciel realizując swoje prawo do zaskarżenia decyzji ustalającej wysokość

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1302).



odszkodowania będzie narażony na pokrycie kosztów związanych z celową obroną swoich praw.

Zgodnie z przepisami ustawy o CPK Spółka Celowa ponosi koszty ustalenia odszkodowań za wyłączone nieruchomości<sup>11</sup>. Nie wiadomo jednak, czy są to tylko koszty związane z polubownym ustaleniem wysokości odszkodowania bądź ewentualnym postępowaniem przed właściwym organem, czy również w zakres „kosztów ustalenia odszkodowania” wchodzi wydatki związane z prawem do zaskarżenia wyżej wspomnianej decyzji przez wyłączonego właściciela. Ponadto, istnieje kolejny przepis, który stanowi, że to Spółka Celowa pokrywa koszty ustalenia odszkodowania, a przepis art. 264 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio. Ten ostatni przepis dotyczy natomiast jedynie rozliczeń między Spółką Celową a Skarbem Państwa, któremu to Spółka Celowa ma obowiązek zwrócić koszty związane z postępowaniami prowadzonymi niejako na jej rzecz (z jej powodu).

Odwołując się do standardów europejskich należy wskazać, że w Szwecji przepisy wprost wskazują, że to strona wyłączająca ponosi wszelkie koszty związane z procesem wyłączenia oraz określenia wysokości odszkodowania, w tym nawet koszty zastępstwa procesowego obu stron, czy wydatki związane z tworzeniem opinii rzeczoznawców. Również francuskie przepisy stanowią, że to podmiot, na rzecz którego przeprowadzane jest wyłączenie, ponosi koszty całego postępowania w zakresie wyłączenia, odwołania od decyzji wyłączającej oraz koszty ustalenia wartości odszkodowania.

Zasadne wydaje się, żeby właściciel, który przymusowo został postawiony w sytuacji konieczności obrony swoich praw mógł otrzymać od Skarbu Państwa lub Spółki Celowej zwrot poniesionych kosztów. Chodzi w szczególności o rzeczywiste (a nie najniższe) koszty obsługi prawnej oraz koszty ewentualnych prywatnych operatorów szacunkowych (w rozsądnym zakresie).

## **2. STANDARDY W ZAKRESIE WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU (PRZED USTALENIEM LOKALIZACJI CPK)**

W związku z realizacją CPK planowane są „dobrowolne” wykupy gruntów, w sytuacji, w której nie będzie jeszcze znana dokładna lokalizacja lotniska. Wykupy te są o tyle

---

<sup>11</sup> Art. 17 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

niedobrowolne, że nad właścicielami wisi groźba wywłaszczenia. Planowana praktyka wykupów, nie gwarantuje zatem, że nabyte w ten sposób nieruchomości zostaną następnie przeznaczone na przedstawiony pierwotnym właścicielom cel publiczny. Może zdarzyć się bowiem tak, że Spółka Celowa nabędzie – pod groźbą wywłaszczenia – nieruchomości, które następnie okażą się zbędne do budowy CPK.

Regulacje ustawowe z innych państw europejskich w tym z Francji, Włoch, Portugalii czy ze Szwecji wskazują wprost jak bardzo ważne jest dokładne zrealizowanie celu publicznego, na jaki dana nieruchomość miała zostać przeznaczona. Przepisy w tych krajach stanowią, że każda późniejsza zmiana przeznaczenia nieruchomości niezgodna z przyjętym początkowo celem publicznym prowadzi do konieczności ponownego wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego. W tym świetle zatem opisana wyżej planowana praktyka „dobrowolnych” wykupów zdecydowanie odbiega od standardów przyjętych w innych europejskich państwach i jako taka nie powinna mieć miejsca (istnieje bowiem ryzyko odpadnięcia celu publicznego, na który dana nieruchomość zostałaby wywłaszczona czy wykupiona pod groźbą wywłaszczenia).

### **3. STANDARDY W ZAKRESIE UZASADNIANIA SPOSOBU ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

W ustawie o CPK ujawnia się jeszcze jedna kwestia, która nie jest uregulowana wystarczająco – zwłaszcza wobec uregulowań funkcjonujących w innych państwach europejskich. Chodzi o uzasadnienie sposobu realizacji inwestycji celu publicznego i jej lokalizacji. Przepisy szwedzkie stanowią w tym zakresie wzór regulacyjny, gdyż ustanawiają konieczność wykazania, że dany cel publiczny nie mógłby być zrealizowany w inny sposób oraz lub w innej lokalizacji, zapewniając te same lub większe korzyści (te same lub mniejsze straty) z publicznego jak i prywatnego punktu widzenia. W polskim ustawodawstwie nie ma natomiast gwarancji, że taka analiza (z uwzględnieniem interesu prywatnego) zostanie należycie przeprowadzona.

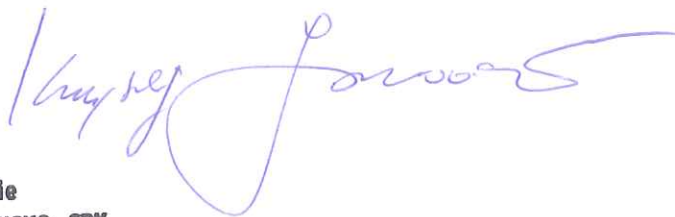
\* \* \*

Reasumując, regulacje innych państw europejskich zdecydowanie lepiej chronią obywateli w przypadku utraty przez nich prawa własności nieruchomości w ramach procedury wywłaszczeniowej. Rozwiązania omówione powyżej wskazują na konieczność szerszego i bardziej

kompleksowego zabezpieczenia interesów osób wywłaszczanych. Jest to niezwykle istotne w kontekście tak szczególnej procedury, jaką ma być wywłaszczenie prowadzone w związku z budową CPK, a więc wywłaszczenia całej lokalnej społeczności. Zwracamy się zatem do Pana Prezydenta z prośbą o analizę przedstawionych wyżej problemów oraz wnosimy o wprowadzenie zmian w Ustawie o CPK, które gwarantowałyby, że uregulowane w tej ustawie postępowania dotyczące wywłaszczenia i odszkodowania zapewniają polskim obywatelom taką samą ochronę, jaką cieszą się w analogicznej sytuacji obywatele innych państw.

Z wyrazami szacunku,

Krzysztof Jaworucki  
Prezes Zarządu



**Stowarzyszenie**  
**ZANIM POWSTANIE LOTNISKO - CPK**  
Polna 9C, 96-314 Baranów  
tel. 602 280 07

Baranów, 17 sierpnia 2018 r.