

ODSZKODOWANIE ZA OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z LOKALIZOWANIEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TRYBIE TZW. SPECUSTAW¹

1. Przedmiot postępowania odszkodowawczego

1.1. Szkoda i jej charakter

Lokalizacja, budowa (również modernizacja, eksploatacja, likwidacja urządzenia) urządzeń infrastruktury technicznej z reguły skutkuje występowaniem określonego rodzaju szkód. Szkoda powstaje w związku z koniecznością wykonania wydanej przez organ administracji publicznej decyzji zezwalającej na zajęcie nieruchomości. Chodzi tu o zdarzenia, które są wynikiem legalnych działań, umocowanych w odpowiednich przepisach stanowiących podstawę do wydania decyzji administracyjnej.

Szkodą jest wszelki uszczerbek, wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, jaki istniał i mógłby w normalnej kolei rzeczy istnieć, wytworzyć się, a stanem, jaki powstał skutkiem zdarzenia wywołującego zmianę. Szkoda może przejawiać się w dwóch postaciach, tzw. szkody rzeczywistej, jak i utraconych korzyści.

Szkoda stanowi różnicę między stanem nieruchomości (jej części składowych, lub praw z nią związanych) przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej, a stanem po ich wybudowaniu.

Z zasady szkody powstałe przed i po zakończeniu prac wykonanych na podstawie zezwolenia organu, jako nie związane z realizacją określonych celów, nie podlegają zaspokojeniu w trybie administracyjnym.

Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji oraz utratę

¹ ustawa z dnia 7 września 2007 roku o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 roku, Nr 26, poz. 133 ze zm.);

ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 roku o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2009 roku, Nr 84, poz. 700 ze zm.);

ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 687 ze zm.);

ustawa z dnia 12 lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2009r., Nr 42, poz. 340 ze zm.);

ustawa z dnia 8 lipca 2010 roku o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowlí przeciwpowodziowych (Dz. U. Nr 143, poz. 963 ze zm.).

pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

Wszelkie późniejsze okoliczności wpływające na wartość nieruchomości dla kwestii ustalenia odszkodowania w ogóle nie mają znaczenia. Właściwym w tym przypadku będzie sąd powszechny.

Jednak należy pamiętać, że szkody mogą powstać (wystąpić) po zakończeniu działań na nieruchomości, a nawet po realizacji działań mających przywrócić stan poprzedni. Jeżeli szkody są związane przyczynowo z działaniami wynikającymi z decyzji administracyjnej to będą szkodami podlegającymi zaspokojeniu w trybie administracyjnym.

1.2. Zakres przestrzenny szkody

Odszkodowanie ustalane na drodze administracyjnoprawnej za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może odnosić się tylko do obszaru zajęcia nieruchomości (lub jej części) wskazanego w treści decyzji zezwalającej na zajęcie.

Określając wartość szkód związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w związku z budową infrastruktury technicznej, należy pamiętać, iż zasięg i zakres powstałych szkód jest uzależniony od:

- rodzaju infrastruktury podziemnej (wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, paliw płynnych, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i innych) lub nadziemnej (elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i in.),
- parametrów technicznych infrastruktury (rodzaju linii, średnicy, itp.),
- technicznych aspektów przebiegu procesu inwestycyjnego (sposób układania lub rozwieszania przewodów, forma i głębokość wykopu lub rodzaj słupów napowietrznych, głębokość lub wysokość montażu, itp.),
- czasu trwania procesu inwestycyjnego,
- okresu rozpoczęcia i zakończenia procesu inwestycyjnego,
- funkcji nieruchomości określonej w dokumentach planistycznych,
- sposobu aktualnego użytkowania nieruchomości (stanu jej zagospodarowania).

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości odnosi się do ściśle określonej w niej nieruchomości, a zatem odszkodowanie powinno odnosić się tylko do szkód, które wystąpiły na tej nieruchomości lub są związane z tą nieruchomością. W decyzji wskazany jest pas ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości - pas lokalizacji infrastruktury wraz z obszarem ochrony bezpośredniej (w którym występuje reglamentacja sposobów korzystania z nieruchomości). W przypadku wskazania w treści decyzji, na podstawie której ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, obszaru zajęcia niezbędnego do posadowienia na niej urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z tym posadowieniem robót budowlanych, stanowiącego tylko część nieruchomości, odszkodowanie ustalane w drodze decyzji administracyjnej powinno odnosić się tylko do tej części.

Przy określaniu szkód powstałych przy posadowieniu infrastruktury technicznej powinien również być brany pod uwagę pas terenu stanowiący część nieruchomości, dla którego

nastąpiło pogorszenie warunków gospodarowania (gorsze rozłogi pól, objazdy, okresowe braki dostępu), objęty decyzją zezwalającą na zajęcie nieruchomości.

Kwestia ewentualnych szkód powstałych w trakcie realizacji inwestycji poza obszarem wskazanym w decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, nie może być przedmiotem badania w postępowaniu administracyjnym. W odniesieniu do szkód powstałych poza obszarem wskazanym w decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, poszkodowany winien dochodzić roszczeń na drodze cywilnoprawnej.

1.3. Zakres czasowy szkody

Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości uwzględnia się stan zagospodarowania nieruchomości na następujące momenty czasowe:

- stan początkowy: data wydania decyzji zezwalającej na zajęcie nieruchomości opatrzonej rygiorem natychmiastowej wykonalności, a w przypadku braku rygoru dzień ustatecznienia się takiej decyzji,
- stan końcowy: dzień zakończenia działań na nieruchomości.

Stan zagospodarowania nieruchomości, o którym mowa w § 43 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 roku Nr 207, poz. 2109 ze zm.), brany pod uwagę przy ustalaniu odszkodowania, jest zawsze związany z datą wydania danej decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, natomiast bez znaczenia dla ustalenia jej stanu będzie okoliczność kiedy faktycznie dana nieruchomość zostanie zajęta w celu wybudowania infrastruktury technicznej. Warto nadmienić, że jeżeli wykonawca wejdzie na grunt przed wskazaną powyżej datą uprawniającą go do zajęcia gruntu w celu wybudowania urządzeń infrastruktury, wówczas odszkodowanie za szkody poczynione w tym okresie nie mogą zostać uwzględnione w ustalonym na drodze administracyjnoprawnej odszkodowaniu.

Drugą istotną datą jest dzień zakończenia działań na nieruchomości. Jako dzień zakończenia działań na nieruchomości należy uznać dzień faktycznego zakończenia prac na danej nieruchomości wskazany przez inwestora. Oczywiście sytuacją pożądaną byłoby aby inwestor niezwłocznie po zakończeniu prac dokonywał protokolarnego przekazania nieruchomości na rzecz jej właściciela. W przypadku braku takiego dokumentu można bazować na pisemnym oświadczeniu kierownika budowy o zakończeniu prac i zwolnieniu danej nieruchomości. Pomocny może być też wpis w dzienniku budowy informacji dotyczącej zgłoszenia do odbioru uporządkowanego terenu nieruchomości. W ostateczności można przyjąć datę zakończenia prac budowlanych zgodnie z przepisami regulującymi proces inwestycyjny – tj. data wydania pozwolenia na użytkowanie lub data upływu terminu na wniesienie sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy. W tym przypadku konieczne jest ustalenie, że właściciel nieruchomości został poinformowany o możliwości użytkowania działki.

Aby wskazać różnicę jaka zaszła na nieruchomości inwestor powinien przeprowadzić oględziny przed wejściem wykonawców na nieruchomość oraz po zakończeniu inwestycji.

Z wizji takiej należy sporządzić protokoły:

- przed rozpoczęciem inwestycji,
- po zakończeniu prac na nieruchomości.

Informacje niezbędne przed rozpoczęciem inwestycji:

- dane o nieruchomości:

- powierzchnia działki, kształt
- rodzaj i jakość gruntów
- ukształtowanie terenu
- obciążenia, sieci przesyłowe
- ustalenia planistyczne
- stan zagospodarowania terenu (ogrodzenie działki, budynki, budowle, mała architektura, nasadzenia, uprawy, uzbójnienie terenu)

- informacje o projektowanej inwestycji (decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, pomocniczo decyzja o zezwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego).

Szczególnie pomocne przy ustalaniu stanu zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości jest sporządzenie dokumentacji fotograficznej.

Informacje niezbędne po zakończeniu inwestycji:

- zasięg szkód:

- rodzaj infrastruktury
- długość linii infrastruktury na działce
- sposób przecięcia działki
- liczba i rodzaj elementów nadziemnych infrastruktury

- stan nieruchomości:

- stan uporządkowania terenu
- rekultywacja gruntów
- jakość gruntu
- rodzaj i liczba wyciętych drzew i krzewów
- rodzaj i powierzchnia zniszczonych upraw
- rodzaj i powierzchnia upraw planowanych w kolejnych 4 latach
- inne zniszczone lub uszkodzone elementy naziemne urządzenia infrastruktury.

1.4. Rodzaje szkód

1.4.1 Szkody tymczasowe

Szkody tymczasowe to szkody trwające przez czas zajęcia nieruchomości, na potrzeby wykonania czynności objętych art. 120 i 124-126 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm.) albo czasowo występujące po zakończeniu prac na nieruchomości. Szkody te związane są głównie ze stratami w produkcji rolniczej, ogrodniczej, leśnej, hodowlanej, rybackiej.

Do szkód tymczasowych można zaliczyć:

- szkody związane z utratą pożytków z nieruchomości - mają charakter przejściowy i odszkodowanie powinno obejmować okres od wejścia inwestora na nieruchomość do czasu zwrotu nieruchomości w stanie umożliwiającym prowadzenie produkcji.

W przypadku gdy okres braku możliwości korzystania z nieruchomości jest dłuższy niż jeden sezon agrotechniczny, należy osobno wycenić: szkody powstałe w sezonie zniszczenia pożytków, szkody z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon agrotechniczny.

Do głównych typów utraconych pożytków należą:

- pożytki w uprawach polowych (na gruntach ornych - w zależności od rodzaju uprawianych roślin: okopowe, zboża, warzywa w uprawach polowych itd.),
 - pożytki na użytkach zielonych (łąkach i pastwiskach),
 - pożytki na plantacjach kultur wieloletnich,
 - pożytki w lasach i zadrzewieniach,
 - pożytki w ogrodach działkowych, zieleńcach, ogrodach ozdobnych i przydomowych, szkółkach itd.,
 - pożytki wynikające z eksploatacji kopalni,
 - pożytki utracone z powodu braku możliwości korzystania z nieruchomości,
 - pożytki cywilne rzeczy tj. dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. najmu, dzierżawy.
- szkody wynikające ze zmniejszenia zdolności produkcyjnej w okresie porekultywacyjnym;
 - szkody związane z przestojem zakładu produkcyjnego lub ograniczeniem produkcji;
 - szkody związane z utrudnieniami w korzystaniu z nieruchomości podczas realizacji inwestycji – np. utrudniony dojazd do nieruchomości (wydłużony czas dojazdu), zakłócenia w dostawie mediów, uciążliwe emisje np. drgania, hałas;
 - zobowiązania podatkowe obciążające nieruchomość w czasie braku możliwości korzystania z nieruchomości;
 - skutki finansowe związane z czasowym wyłączeniem gruntów rolnych/leśnych z użytkowania, zgłoszonych do pobierania dopłat obszarowych, z tytułu prowadzenia programów rolno/leśno-środowiskowych. o ile dopłaty te nie zostały uprawnionemu wypłacone. Odszkodowanie nie może przy tym obejmować kar nałożonych z tytułu braku zgłoszenia właściwemu organowi informacji o niekwalifikowalności do płatności gruntu wyłączonego z produkcji rolnej/leśnej.

1.4.1.1 Szkody trwałe

Szkody trwałe odnoszą się do tych sytuacji, gdy w wyniku zdarzeń szkodzących nastąpi trwały ubytek składnika majątkowego albo nastąpi trwały spadek wartości elementów majątku poszkodowanego. Przede wszystkim dotyczy to obniżenia wartości nieruchomości.