

Właściciele działek tracą

Właściciele wywłaszczanych działek nie dość, że są pozbawiani swojej własności, to jeszcze otrzymują za niskie rekompensaty z tego tytułu. Zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podstawą wyceny nieruchomości jest jej wartość rynkowa. Jednocześnie, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy, wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Cenę tę określa się z uwzględnieniem cen nieruchomości podobnych, uzgodnionych między sprzedającym a kupującym, którzy dokonują transakcji w wolnorynkowym obrocie gospodarczym. Niestety, w praktyce zasady te nie są stosowane - ostrzega Gazeta Prawna.

W rzeczywistości wycena wywłaszczanych nieruchomości odbywa się na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z nim wartość rynkową gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi ustala się przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.

Różnica pomiędzy rozwiązaniami przyjętymi przez ustawę i rozporządzenie jest duża, ponieważ przy transakcjach z udziałem podmiotu publicznego sprzedający często akceptują zbyt niską cenę swojej nieruchomości, gdyż np. nie znają jej rzeczywistej wartości lub zależy im na budowie drogi.

Na niekorzystnych zasadach wyceny wywłaszczanych nieruchomości tracą przede wszystkim właściciele, których nieruchomości mają atrakcyjną lokalizację i są np. działkami budowlanymi. Problem polega również na tym, że wysokość rekompensaty określana jest w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę. W postępowaniu administracyjnym opinia rzeczoznawcy ma charakter dowodu i jeżeli strona się z nią nie zgadza, to sama musi udowodnić, że zawiera błędy lub jest wadliwa z przyczyn formalnych. Tymczasem opinie przygotowywane przez rzeczoznawców zawierają bardzo duże rozbieżności.

Rząd powinien dokonać zmiany paragrafu 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Właściciele nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne mają prawo do pełnego odszkodowania - postuluje Gazeta Prawna.