



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

Warszawa, 13/05/2008r.

**RPO-575042-IV/07/MM**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

**Pan**

**Prof. Maciej Nowicki**

**Minister Środowiska**

### ***Szanowny Panie Ministrze***

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpłynął wniosek dotyczący problemu związanego z przyznaniem odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Jak wynika z treści normy wyrażonej w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 662 ze zm.) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 136 ust. 3 ustawy, w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich należy uznać za słuszne, co do zasady, przyznanie prawa do ubiegania się o odszkodowanie w zakresie kosztów poniesionych w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki znajdujące się na obszarze ograniczonego użytkowania, natomiast sam mechanizm ich przyznawania budzi zastrzeżenia na gruncie konstytucyjnym.

Otóż jedną z koniecznych do spełnienia przesłanek otrzymania odszkodowania jest okoliczność poniesienia kosztów związanych z szeroko rozumianą modernizacją techniczną istniejącego budynku znajdującego się na obszarze ograniczonego użytkowania. Mechanizm ten uzależnia zatem wypłatę odszkodowania od faktu poniesienia określonych wydatków pieniężnych przez podmiot ubiegający się o odszkodowanie. Dopiero bowiem ich udokumentowanie stanowi podstawę do wypłaty odszkodowania, a nie sama okoliczność znajdowania się nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania.

Konieczność spełnienia wskazanej wyżej przesłanki w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich może rodzić poważne problemy związane z ograniczeniem dostępu do

odszkodowania dla osób, których sytuacja majątkowa nie pozwala na dokonanie prac modernizacyjnych budynku. Problem ten jest o tyle doniosły, iż z roszczeniem, o którym mowa powyżej, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 4 ustawy). Mając na uwadze tak krótki termin określony przez ustawodawcę trudno przypuszczać, iż w trakcie kiedy możliwe jest ubieganie się o odszkodowanie sytuacja majątkowa uprawnionego podmiotu ulegnie poprawie i będzie on w stanie ponieść koszty dostosowawcze, a następnie wystąpić do zobowiązanego podmiotu o odszkodowanie.

Mając powyższe na uwadze obecne brzmienie normy prawnej może w rzeczywistości eliminować z kręgu uprawnionych podmiotów część z nich, z uwagi na niemożność poniesienia wydatków na prace modernizacyjne istniejących budynków, co w dalszej kolejności może czynić iluzorycznym prawo do odszkodowania. W tym miejscu wskazać należy, iż w utrwalonym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się, iż to na ustawodawcy zwykłym spoczywa nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tą ograniczać (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98, publ. OTK 1999/3/40).

W przedstawionym zakresie - zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich - pożądana byłaby modyfikacja sposobu ubiegania się o powyższe odszkodowanie w ten sposób, by podmiot zobowiązany do wypłaty odszkodowania mógł przyznawać je uprawnionym podmiotom przed dokonaniem modernizacji związanych z dostosowaniem budynku do wymagań technicznych. Zapewniłoby to efektywną realizację prawa do odszkodowania, również dla podmiotów, których sytuacja majątkowa wyklucza wykonanie stosownych prac z własnych środków. W zakresie szacowania koniecznych do poniesienia kosztów możliwe byłoby odesłanie do odpowiednich przepisów dotyczących wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych na gruncie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., por. art. 150 ust. 1 pkt 5 u.g.n.).

W związku z powyższym zwracam się do Pana Ministra z prośbą o rozważenie podniesionych argumentów oraz zajęcie stanowiska w poruszonej przeze mnie kwestii. W szczególności uprzejmie proszę o poinformowanie mnie, czy Pan Minister podziela stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich odnośnie zapewnienia możliwości uzyskanie odszkodowania obywatelom, których sytuacja majątkowa nie pozwala na uprzednią modernizację techniczną budynków w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania.

***Z poważaniem***

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich  
/-/ *Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich