

**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY  
POŻYCZKA nr 8524-PL**

**Sweco Consulting sp. z o.o. – Lider JV, ul. Łyskowskiego 16, 71-641 Szczecin**  
Tel. 605 071 242, email: odra.szczecin@sweco.pl

---

Szczecin, dnia 11 sierpnia 2020 rok

**INFORMACJA PRAWNA W PRZEDMIOCIE ODSZKODOWAŃ NA RZECZ BYŁYCH  
DZIERŻAWCÓW, KTÓRYCH DZIERŻAWIONY OBSZAR WYKRACZAŁ POZA NIERUCHOMOŚĆ  
STANOWIĄCĄ OBECNIE DZIAŁKĘ NUMER 7/16****ZADANIE 1B.3/1 – BUDOWA BAZY POSTOJOWO-CUMOWNICZEJ DLA LODOŁAMACZY****1. Stan faktyczny**

W trakcie opracowywania Planu Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń dla Zadania 1B.3/1 – Budowa bazy postojowo-cumowniczej dla lodołamaczy ujawniono osoby, które dzierżawiły od Gminy Miasta Szczecin reprezentowanej przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie części nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/11, obręb 4112, położoną przy ulicy Karpiej w Szczecinie o powierzchni 1,7613 ha. Byli dzierżawcy zostali zakwalifikowani jako PAP – podmioty dotknięte skutkami realizacji Projektu.

Umowy dzierżawy, o których mowa, rozwiązane zostały dwukrotnie – pierwotnie w 2007 roku oraz następnie informacja o rozwiązaniu umów została przekazana w roku 2017.

Przedmiotowa działka, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 27 lipca 2017 roku uległa podziałowi na działki numer: 7/16 o powierzchni 1,4445 ha, 7/17 o powierzchni 0,3062 ha oraz 7/18 o powierzchni 0,0105 ha. Działki oznaczone numerami: 7/17 i 7/18 zostały wydzielone pod wąskie pasy drogowe przylegające bezpośrednio do działki numer 7/16, która objęła swym zasięgiem, w zdecydowanej większości, dzierżawione wcześniej tereny.

Po uzyskaniu od byłych dzierżawców zgód na dostęp do akt związanych z umowami dzierżawy, przeanalizowano w szczególności treść umów dzierżawy wraz z dołączonymi mapkami wskazującymi na dzierżawiony obszar, wypowiedzenia tych umów, a także protokoły zdawczo – odbiorcze podpisane pomiędzy dzierżawcami a Zarządem Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie. Powyższe doprowadziło do ustalenia przez Konsultanta, że niektóre z umów dzierżawy obejmowały swoich zasięgiem teren, który po podziale działki numer 7/11, oprócz

---

**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY  
POŻYCZKA nr 8524-PL**

**Sweco Consulting sp. z o.o. – Lider JV, ul. Łyskowskiego 16, 71-641 Szczecin**  
Tel. 605 071 242, email: odra.szczecin@sweco.pl

---

nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16, obejmował także w części inne działki powstałe w wyniku podziału.

**2. Rozwiązanie umów dzierżawy a Inwestycja**

Pierwsze wypowiedzenie umów dzierżawy w 2007 roku nastąpiło w związku z zapotrzebowaniem nieruchomości pod realizację inwestycji pn.: budowa Domu Kultury „Podjuchy”, a więc z uwagi na przedsięwzięcie niezwiązane z realizacją Projektu. Ze względu jednakże na fakt, iż powyższa inwestycja nie została zrealizowana, Gmina Miasto Szczecin, jako właściciel nieruchomości wycofał złożone oświadczenia o wypowiedzeniu umów dzierżawy.

Jako przyczynę wypowiedzenia umów w 2017 roku wskazano planowaną realizację inwestycji dotyczącej budowy całorocznej bazy postojowo – cumowniczej wraz z zapleczem dla flotyli lodołamaczy. Tym samym, co prawda skutecznie rozwiązano umowy dzierżawy przed pozyskaniem praw do nieruchomości przez Inwestora POPDOW – Państwowego Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, jednakże wypowiedzenie umów dzierżawy i tym samym konieczność wydania przez dzierżawców dzierżawionego terenu miało bezpośredni związek z realizacją Inwestycji w przedmiocie budowy bazy postojowo-cumowniczej dla lodołamaczy.

**3. Polityka Operacyjna Banku Światowego OP 4.12. w kontekście odszkodowań na rzecz wszystkich byłych dzierżawców**

Zgodnie z Polityką Operacyjną Banku Światowego OP 4.12. regulacje dotyczące przymusowych przesiedleń stosuje się zawsze wtedy gdy, realizacja Projektu wymaga przymusowego zajęcia nieruchomości skutkującego m.in. utratą dóbr albo dostępu do dóbr. Za podmiot dotknięty skutkami realizacji Projektu należy uznać z jednej strony najemców, dzierżawców, dożywotników i innych posiadaczy zależnych nieruchomości oraz władających nieruchomością jak posiadacz zależny, ale bez tytułu prawnego, a z drugiej również właścicieli upraw, roślin, budowli i innych konstrukcji związanych z gruntem. Ponadto, zgodnie z Polityką BŚ, każda z osób, zakwalifikowana jako PAP, powinna otrzymać rekompensatę za utracone dobra inne niż grunt. Analiza dokumentacji, o której mowa w punkcie 2 niniejszej opinii, pozwoliła na uznanie, że co do zasady teren był przekazywany dzierżawcom bez zabudowań, mediów, infrastruktury, a wszelkie ulepszenia zostały wzniesione przez dzierżawców z ich środków własnych.

Z uwagi na powyższe do PAP należało zakwalifikować byłych dzierżawców, którzy pomimo pierwotnego wypowiedzenia umów pod inwestycję niezwiązaną z Projektem podpisali z

---

**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY  
POŻYCZKA nr 8524-PL**

**Sweco Consulting sp. z o.o. – Lider JV, ul. Łyskowskiego 16, 71-641 Szczecin**  
Tel. 605 071 242, email: odra.szczecin@sweco.pl

---

właścicielem nowe umowy dzierżawy i które to umowy zostały następnie wypowiedziane w związku z realizacją Inwestycji przeciwpowodziowej.

Zgodnie z §3 Polityki Banku Światowego OP 4.12 Przymusowe Przesiedlenia, Operational Manual, polityka operacyjna Banku znajduje zastosowanie jedynie do działań związanych bezpośrednio z zajęciem nieruchomości (ang. direct impacts) i obejmuje ona swym zakresem zastosowania bezpośrednie skutki wynikające z przymusowego zajęcia nieruchomości. W konsekwencji, rozważając możliwość rekompensaty na rzecz byłych dzierżawców, którzy dzierżawili teren wykraczający poza obecną działkę numer 7/16, należy przeanalizować, jaki wpływ miała realizacja Inwestycji na utratę przez nich dzierżawy. Każdorazowo właściciel nieruchomości w pismach rozwiązujących umowy dzierżawy wskazał na zapotrzebowanie nieruchomości pod przedmiotową inwestycję, jednocześnie zgodnie z regulacjami umowy dzierżawy, zobowiązał dzierżawców do opuszczenia i uprzątnięcia na własny koszt terenu. Pisma o wskazanej treści, wraz z podstawą podjęcia decyzji o rozwiązaniu umów, tj. realizacją inwestycji przeciwpowodziowej, przekazane zostały także osobom dzierżawiącym obszar wykraczający poza obecną działkę numer 7/16, bez ewentualnego wskazania wyłącznie terenu, na którym bezpośrednio realizowana będzie inwestycja.

W konsekwencji uznać należy, że wypowiedzenie wszystkich umów dzierżawy miało bezpośredni związek z przeznaczeniem nieruchomości na rzecz planowanego przedsięwzięcia i stanowiło bezpośredni skutek zamierzenia inwestycyjnego. Z uwagi na inwestycję wypowiedziane zostały umowy dotyczące całego dzierżawionego terenu, a nie wyłącznie obszaru, na którym będzie realizowana. Wypowiedzenie obejmowało również część nieruchomości, które obecnie stanowią drogi dojazdowe. Tym samym należy wskazać, że obecnie powstałe w wyniku podziału nieruchomości przeznaczone są na działki drogowe, które stanowią ulepszenie komunikacyjne dla działki inwestycyjnej. Zostaną wobec tego, pomimo nie ujęcia ich jako działki inwestycyjne, wykorzystane na rzecz przedsięwzięcia.

Podkreślenia także wymaga, że gdyby nie realizowano inwestycji przeciwpowodziowej, to umowy dzierżawy, które obejmowały swoim obszarem teren innych działek powstałych po podziale działki numer 7/11, tj. 7/17 i 7/18, także nie zostałyby rozwiązane. W konsekwencji, pomimo ustalenia, że działką inwestycyjną jest wyłącznie działka numer 7/16, to rozwiązanie umów dzierżawy i utrata wszelkich upraw, roślin, budowli i innych konstrukcji związanych z gruntem znajdujących się także na działkach numer 7/17 i 7/18 stanowi bezpośredni skutek zajęcia nieruchomości. Istotne jest także, że w niniejszym stanie faktycznym nie występuje sytuacja, gdzie cała dzierżawiona powierzchnia byłaby w całości poza obszarem działki inwestycyjnej.

---

**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY  
POŻYCZKA nr 8524-PL**

**Sweco Consulting sp. z o.o. – Lider JV, ul. Łyskowskiego 16, 71-641 Szczecin**  
Tel. 605 071 242, email: odra.szczecin@sweco.pl

---

Analiza udostępnionej dokumentacji pozwoliła na uznanie, że części działek, które znajdowały się poza działką inwestycyjną nie mogły być dalej samodzielnie wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Jednocześnie obecnie niemożliwe jest dokładne odtworzenie granic i powierzchni, która przypadała na każdą z działek ponieważ mapy znajdujące się aktach w ZBiLK w Szczecinie są mapami o charakterze poglądowych i nie przedstawiają dokładnego położenia i granic dzierżawionych części nieruchomości. Konsekwencją powyższego mogłoby być więc pokrzywdzenie byłych dzierżawców i wypłata rekompensat nie uwzględniających wszystkich nasadzeń, struktur, budowli i innych elementów, które znajdowały się na działce numer 7/16. Działanie Inwestora wywołujące w rzeczywistości negatywne skutki dla PAP należy uznać za oczywiście sprzeczne z polityką operacyjną OP 4.12.

**4. Wnioski – odszkodowanie na rzecz dzierżawców, których dzierżawiony obszar wykaczał poza nieruchomość stanowiącą obecnie działkę numer 7/16**

W konsekwencji powyższych rozważań, w szczególności ze względu na oczywisty bezpośredni związek pomiędzy rozwiązaniem umów dzierżawy obszaru, który po podziale działki numer 7/11, oprócz nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/16, obejmował także inne działki powstałe w wyniku podziału a realizacją planowanej inwestycji przeciwpowodziowej związanej z budową bazy postojowo-cumowniczej dla lodołamaczy, odszkodowanie powinno przysługiwać także na rzecz tych dzierżawców. Ponadto rekompensata ta powinna obejmować także wartość wszelkich nasadzeń, struktur, budowli, drzew, które znajdowały się również poza obecną działką numer 7/16, co wynika z faktu, że również ich utrata stanowi bezpośredni skutek realizacji inwestycji. Gdyby nie inwestycja przeciwpowodziowa nie doszłoby bowiem do rozwiązania dzierżawy także terenu nieobjętego aktualnej działki numer 7/16.

Uwzględniając także zasady i wytyczne polityki operacyjnej BŚ należy podkreślić, że brak jest możliwości precyzyjnego określenia granic dzierżawionego terenu na podstawie posiadanych dokumentów i wiążące się z tym ewentualne obniżenie planowanego do wypłaty odszkodowania.

W załączeniu:

1. Załącznik numer 1 do informacji prawnej o odszkodowaniach.