

Procedura odszkodowawcza
Informacja dla właścicieli nieruchomości przeznaczonych pod budowę dróg
przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad

1. Przejęcie nieruchomości pod drogi

Przejęcie nieruchomości (działek, budynków) przez Skarb Państwa odbywa się z mocy prawa na podstawie wydawanej przez Wojewodę decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – ZRID. Jeśli ZRID ma nadany rygor natychmiastowej wykonalności, Inwestor zostaje uprawniony do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie oraz zobowiązuje on do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń.

* **Pamiętaj!** Przy decyzjach ZRID przekazanie nieruchomości GDDKiA i postępowanie Wojewody w sprawie ustalenia kwoty odszkodowania to dwie odrębne procedury. Jedna nie zależy od drugiej.

2. Informowanie właścicieli

Informowanie odbywa się obwieszczeniami Wojewody w sprawie ZRID publikowanymi w Biuletynie Informacji Publicznej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.duw.pl/>). Obwieszczenia Wojewody zamieszczane są też w prasie lokalnej, w siedzibach gmin, na terenie których inwestycja jest prowadzona. Urząd Wojewódzki wysyła też pisemne zawiadomienia na adresy wskazane w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę.

* **Pamiętaj!** Obowiązek aktualizacji danych w ewidencji gruntów spoczywa na właścicielu nieruchomości. Osoby, które nie figurują w ewidencji gruntów lub mają wpisane nieaktualne dane adresowe, nie otrzymają zawiadomienia. Warto w Starostwie sprawdzić poprawność danych.

3. Ustalenie kwoty odszkodowania

Za przejęcie nieruchomości przewidziane jest odszkodowanie od Skarbu Państwa. Urząd Wojewódzki ustala osoby uprawnione do odszkodowania oraz ogłasza jawny przetarg i wybiera niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca sporządza operat szacunkowy wartości każdej nieruchomości. W praktyce proces ten trwa co najmniej kilka miesięcy. Na podstawie operatu rzeczoznawcy Wojewoda wydaje decyzję o kwocie odszkodowania. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Odszkodowanie obejmuje grunt jak i wszelkie elementy zagospodarowania terenu z gruntem związane (budynki, budowle, nasadzenia, zasiewy itp.)

W przypadku gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do tej nieruchomości.

*** Pamiętaj!** W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej ZRID odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji z rygorem natychmiastowej wykonalności
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna

wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkownika wieczystego. Wolę wydania nieruchomości właściciel powinien wyrazić na piśmie, skierowanym w w/w terminie do GDDKiA lub do Wojewody Dolnośląskiego. Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością ustalonego odszkodowania, ma prawo odwołać się do Ministra Infrastruktury (za pośrednictwem Wojewody). Ma na to 14 dni od daty doręczenia decyzji o odszkodowaniu. Decyzję Ministra może potem zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Mimo odwołania, można ubiegać się o wypłatę zaliczki w wysokości 70 proc. ustalonego w decyzji Wojewody odszkodowania. Odwołanie może też złożyć Inwestor.

4. Wypłata odszkodowania

Odszkodowanie jest wypłacane w ciągu 14 dni od dnia, kiedy decyzja Wojewody o odszkodowaniu staje się ostateczna. Wypłaca je Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad na rachunek bankowy wskazany przez właściciela nieruchomości.

Jeżeli stan prawny działki nie jest uregulowany, odszkodowanie wpłacane jest do depozytu sądowego na 10 lat. Aby je otrzymać, konieczne jest przedłożenie w Sądzie dokumentu potwierdzającego prawo do nieruchomości (np. po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym).

Jeżeli w ciągu 5 lat za pieniądze z odszkodowania właściciel kupi nową nieruchomość, nie będzie płacił podatku od czynności cywilno-prawnych. Przychody osób fizycznych uzyskane z odszkodowania są co do zasady wolne od podatku dochodowego. W przypadku wątpliwości w tym zakresie należy zwrócić się do Urzędu Skarbowego.

5. Przekazanie działki

Pamiętaj! Postępowanie w sprawie kwoty odszkodowania i przekazanie nieruchomości Inwestorowi to dwie odrębne, niezależne od siebie procedury. Przekazanie nieruchomości nie jest równoznaczne z akceptacją ustalonego przez Wojewodę odszkodowania. Termin przekazania nieruchomości wskazany jest w zawiadomieniu o decyzji ZRID, które otrzymują właściciele.

Aby otrzymać odszkodowanie zwiększone o 5 proc. dzięki przekazaniu nieruchomości w ciągu 30 dni, należy złożyć/przesłać do GDDKiA „oświadczenie o wydaniu nieruchomości” zaś w przypadku nieruchomości zabudowanej podpisać protokół zdawczo-odbiorczy. Druk oświadczenia jest przesyłany właścicielom nieruchomości przez GDDKiA po wydaniu ZRID. Jeśli działka jest zabudowana, w celu usprawnienia procesu zalecany jest kontakt osobisty lub telefoniczny z GDDKiA. Jeżeli decyzji ZRID został nadany rygor natychmiastowej wykonalności oznacza to, że Inwestor może niezwłocznie rozpocząć prace budowlane. Właściciel powinien jak najszybciej przekazać działkę GDDKiA. Nieprzekazanie działek wiąże się ze wszczęciem postępowania egzekucyjnego (czyli przejęciem ich) na koszt właściciela.

6. Informacje dodatkowe

W przypadku przejmowania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, a decyzja ZRID ma nadany rygor natychmiastowej wykonalności, Inwestor

ma obowiązek w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego. Lokal zamienny zapewniany jest na okres nie krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Resztówki

W przypadku, jeżeli pod inwestycję drogową zostanie przejęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest zobowiązany do nabycia tej części nieruchomości, na pisemny wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Obowiązek udowodnienia, że pozostała właścicielowi część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, spoczywa na właścicielu.

Zajęcia czasowe

W decyzji ZRID zostają określone nieruchomości przeznaczone pod tzw. zajęcia czasowe, dla których zostaną ustanowione ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, polegające na umieszczeniu na danej nieruchomości elementów przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu. Z faktu pozostawiania urządzeń sieciowych na nieruchomościach, właściciele i użytkownicy wieczysti tych nieruchomości mogą doznać ograniczeń w dotychczasowym sposobie korzystania z nich, lub w możliwym dotychczas sposobie ich zagospodarowania. To z kolei może spowodować spadek wartości tych nieruchomości. Inwestor jest zobligowany po zakończeniu tej przebudowy przywrócić nieruchomości zajęte pod przebudowane sieci do stanu poprzedniego. Przywrócenie stanu poprzedniego nie polega jednak na usunięciu z nieruchomości przebudowanych sieci, lecz na przywróceniu takiego stanu zagospodarowania nieruchomości i struktury ich gruntu, jakie istniały przed podjęciem przebudowy, uwzględniając pozostawianie na tych nieruchomościach przebudowanych sieci uzbrojenia terenu. Dopiero gdy przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, to wtedy właścicielom i użytkownikom wieczystym tych nieruchomości będzie przysługiwało roszczenie o odszkodowanie za szkody powstałe wskutek zrealizowanej przebudowy, np. brak odtworzenia istniejących przed przebudową obiektów lub nasadzeń. Ponadto roszczenie odszkodowawcze może obejmować także okoliczność zmniejszenia się wartości nieruchomości na skutek dokonanej przebudowy. Ocena i wypłata odszkodowań obejmujących zmniejszenie się wartości nieruchomości na skutek dokonanej przebudowy sieci uzbrojenia terenu, będzie dokonana po zakończeniu prac na nieruchomości, na pisemny wniosek właściciela.

Więcej informacji

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
4. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
5. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
7. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

UWAGA. Powyższe jest uproszczoną informacją na temat procedur przejmowania nieruchomości. Nie stanowi źródła prawa, ani jego wykładni. W celu uzyskania szczegółowych informacji należy zapoznać się z podanymi wyżej aktami prawnymi.

Przejmowanie nieruchomości pod drogi krajowe

odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania

Skąd mogę się dowiedzieć, którędy będzie przebiegać droga krajowa/droga ekspresowa/autostrada?

Najlepiej sprawdzać to u Inwestora. Dla dróg krajowych, w tym ekspresowych i autostrad na obszarze woj. dolnośląskiego jest to co do zasady Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu. W obecnym stanie prawnym lokalne plany zagospodarowania przestrzennego nie są miarodajnym źródłem informacji na temat planu przebiegu dróg krajowych.

Skąd mam wiedzieć, czy moja działka będzie przejmowana pod drogę?

Informacja o wydaniu przez Wojewodę decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – ZRID jest publikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.duw.pl/>). Obwieszczenia Wojewody zamieszczane są też w prasie lokalnej, w siedzibach gmin, na terenie których inwestycja jest prowadzona. Urząd Wojewódzki wysyła też pisemne zawiadomienia do właścicieli działek na adresy wskazane w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę.

Jestem współwłaścicielem działki. Dlaczego mnie nie uwzględniono w postępowaniu?

Sprawdź w starostwie czy jesteś wpisany/a jako właściciel w ewidencji gruntów i budynków. Jeśli tak, to czy widnieje tam aktualny adres korespondencyjny. Aktualizowanie danych jest obowiązkiem właścicieli. Jeśli wymienione formalności są spełnione, zgłoś się do Urzędu Wojewódzkiego z potwierdzającą to dokumentacją.

Nie mam uregulowanych spraw spadkowych, czy mogę dołączyć do postępowania odszkodowawczego dotyczącego odziedziczonej działki?

Tak. Po uregulowaniu spraw spadkowych zgłoś się do urzędu wojewódzkiego z potwierdzającą to dokumentacją.

Jaki jest czas oczekiwania na wypłatę odszkodowania?

14 dni od momentu kiedy decyzja odszkodowawcza Wojewody stanie się ostateczna.

Kiedy muszę przekazać swoją działkę Inwestorowi?

Termin jest wskazany w zawiadomieniu o decyzji ZRID, które otrzymują właściciele. Jeżeli decyzja ZRID ma rygor natychmiastowej wykonalności, działkę trzeba oddać jak najszybciej. Jeżeli wydasz nieruchomość w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia – odszkodowanie będzie powiększone o dodatkowe 5 proc. W tym celu prześlij do GDDKiA oświadczenie o wydaniu nieruchomości. Zostanie Ci ono wysłane po wydaniu ZRID.

Czy mogę nie przekazać działki pod budowę drogi, jeśli nie dostałem odszkodowania?

Nieruchomość jest przejęta z mocy prawa. Dzieje się to na podstawie ZRID. Dlatego niewydanie nieruchomości we wskazanym w ZRID terminie spowoduje odebranie jej w drodze tzw. egzekucji (przymusowego przejęcia) na koszt właściciela. Postępowanie w sprawie ustalenia kwoty odszkodowania toczy się niezależnie u Wojewody.

Czy mogę odwołać się od kwoty odszkodowania, jeżeli uważam, że jest za niska?

Tak. Jeśli nie zgadza się Pan/Pani z wysokością ustalonego odszkodowania, w ciągu 14 dni od doręczenia decyzji o odszkodowaniu można się od niej odwołać do Ministra Infrastruktury i Rozwoju. Decyzję Ministra można potem

zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Mimo odwołania, można ubiegać się o wypłatę zaliczki w wysokości 70 proc. ustalonego w decyzji Wojewody odszkodowania.

Czy dostanę pieniądze na przeprowadzkę jeżeli na mojej działce znajduje się dom, w którym mieszkam?

Odszkodowanie za nieruchomości z domem jest zwiększane o 10 tys. zł, pod warunkiem, że jest rzeczywiście zamieszkały. Kwota ta jest naliczana dla budynku, niezależnie od liczby lokatorów.

Czy kwota odszkodowania obejmuje również zamontowane na stałe sprzęty kuchenne?

Tak. Wysokość odszkodowania uwzględnia dotychczasowy standard mieszkania i jego stałych elementów wyposażenia.

Muszę przekazać dom, w którym mieszkam a kupno nowego zajmie trochę czasu. Gdzie się mam podziąć?

Jeżeli pod budowę przejmowany jest budynek zamieszkały, GDDKiA zapewnia jego lokatorom lokal zamienny. Lokal zamienny zapewniany jest na okres nie krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Czy Inwestor odkupi resztówkę działki, która nie jest potrzebna do budowy drogi, ale jest zbyt mała by można na niej wybudować dom?

Tak, jeżeli nie można z niej korzystać tak jak dotychczas, w uzasadnionych przypadkach GDDKiA ją odkupi. W tym celu właściciel składa wniosek, a po jego akceptacji dokonana będzie wycena resztówki w formie operatu szacunkowego. Właścicielowi zostanie złożona oferta i jeżeli cena zostanie zaakceptowana, GDDKiA odkupi pozostałą część nieruchomości.

Skąd mam wiedzieć jak załatwiać te wszystkie formalności?

Informacji na temat przekazywania nieruchomości udzielają pracownicy Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad we Wrocławiu. Po wszczęciu postępowania odszkodowawczego informacji na ten temat udzielają osoby prowadzące postępowanie w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu.

Więcej informacji

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
4. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
5. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
7. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Niniejsza informacja jest uproszczoną informacją na temat procedur przejmowania nieruchomości. Nie stanowi źródła prawa, ani jego wykładni. W celu uzyskania szczegółowych informacji w zakresie objętym opracowaniem należy zapoznać się z podanymi wyżej aktami prawnymi.