Procedury porządkowania stanu prawnego nieruchomości po decyzji ZRID

Utworzono: piątek, 09, lipiec 2010 08:50 Zenon Marzec

Zgodnie z ustawą z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. specustawa), decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydana przez wojewodę (starostę) przenosi z mocy prawa własność wszystkich nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających drogi odpowiednio na Skarb Państwa lub samorządy, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji.

Niektóre uwagi dotyczące sporządzenia dokumentacji

Skoro tak się dzieje to dokumentacja w oparciu o którą podejmowane są takie drastyczne i ważne dla właścicieli nieruchomości decyzje musi być sporządzona dobrze, powinna umożliwiać zrealizowanie tego celu, a wykonawca tej dokumentacji nie może sobie pozwolić na żadne błędy, uchybienia lub nieprawidłowości.

Najlepiej by było, aby większość tej dokumentacji można by było wykonać jeszcze przed wydaniem decyzji ZRID. Zamieszanie wśród osób i jednostek wykonujących dokumentację dla wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wywołał zapis w ustawie, że organ zawiadamia o wszczęciu postępowania oraz o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na adres wskazany w katastrze nieruchomości. Z rozstrzygnięcia tego nie można domniemywać, że ze sposobu zawiadamiania wynika też sposób ustalenia stanu prawnego nieruchomości, sposób przyjęcia granic itp. Prawidłowe dane dotyczące właścicieli dla nieruchomości objętych projektem powinny być zebrane w ramach opracowania dokumentacji geodezyjnej i przekazane przez inwestora we wniosku organowi orzekającemu.

Phoca PDF

Z chwilą gdy decyzja ZRID stanie się ostateczna w kolejności powinny być wykonane następujące prace oraz powinny powstać dokumenty formalnoprawne dotyczące:
a) stabilizacji granic pasa drogowego,
b) dokonania opisu stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji,
c) wypowiedzenia umów dzierżawy, najmu lub użyczenia,
d) złożenia wniosków o ustalenie trwałego zarządu,
e) złożenia wniosków o ustalenie wysokości odszkodowania,
f) ujawnienie w KW ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości,
g) dokumentacji do złożenia KW lub dokonania zmian w księgach wieczystych,
h) ujawnienia zmian w ewidencji gruntów i budynków,
i) nabycia „resztówek”,
j) złożenia wniosku o przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego,
k) nabycia lub najmu lokali zamiennych.

Stabilizacja pasa drogowego

Pas drogowy powinien być wyznaczony i trwale zastabilizowany przed przekazaniem terenu wykonawcy robót budowlanych. W sposób trwały należy zastabilizować punkty załamania linii rozgraniczającej pasa drogowego oraz odcinki proste co 200 m. Niedopuszczalnym jest stabilizowanie punktów granicznych na każdej granicy nieruchomości, gdyż zastabilizowane znaki graniczne znajdą się niekoniecznie w prawidłowych miejscach, dlatego że najczęściej granice pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami nie są granicami ustalonymi według stanu prawnego.

Tylko w przypadkach jeśli właściciel miał ustalone według stanu prawnego i zastabilizowane granice swojej nieruchomości, nowe punkty graniczne wynikające z przecięcia jego granic nieruchomości z liniami rozgraniczającymi drogi, powinny być trwale zastabilizowane.

Opis stanu nieruchomości

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji ZRID przez organ I instancji. Stan ten powinien być bardzo szczegółowo opisany. Najlepiej niezwłocznie po wydaniu decyzji. Do opisu powinna być dołączona dokumentacja fotograficzna. Wynika to z faktu, że postępowanie odszkodowawcze może toczyć się bardzo długo, nieruchomość zostanie zajęta na budowę drogi, a jej stanu faktycznego bez tego opisu nie można byłoby odtworzyć.

Wypowiedzenie umów dzierżawy najmu lub użyczenia

Jeżeli nieruchomość wyznaczona pod pas drogowy była własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i została wcześniej wydzierżawiona, wynajęta lub użyczona to zarządca drogi może wypowiedzieć tę umowę ze skutkiem natychmiastowym. Za straty poniesione z tego tytułu przysługuje odszkodowanie. Dla realizacji tego zadania powinna być sporządzona odpowiednia dokumentacja:

Phoca PDF

- zgromadzone dane o podmiotach,
- zebrane kopie odpowiednich umów,
- przeprowadzony szacunek strat.

Złożenie wniosków o ustalenie trwałego zarządu

Dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego wojewoda (starosta) wydaje decyzję o ustanowieniu trwałego zarządu. W tym celu należy złożyć odpowiednie wnioski z wykazami nieruchomości (lub ich część) i udokumentowaniu praw własności.

Złożenie wniosków o ustalenie wysokości odszkodowania

Prawidłowe ustalenie wysokości odszkodowania zależy przede wszystkim od wnikliwych ustaleń stanu faktycznego i stanu prawnego nieruchomości na dzień wydania pierwszoinstancyjnej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Łączna wartość odszkodowania za odebrane prawo własności i prawo użytkowania wieczystego oraz za wygaszone ograniczone prawa rzeczowe powinna być równa oszacowanej wartości nieruchomości. Doliczeniu do odszkodowania podlega kwota 10 000 zł dla właściciela lub użytkownika wieczystego który posiadał nieruchomość zabudowaną budynkiem (lokalem) mieszkalnym i w nim zamieszkiwał. Ponadto do kwoty odszkodowania doliczana jest kwota stanowiąca 5% wartości nieruchomości jeżeli właściciel wyda nieruchomość lub opróżni lokal w określonym terminie.

Aby można było właściwie sformułować wniosek o ustaleniu wysokości odszkodowania powinien być ustalony stan prawny nieruchomości, wszyscy właściciele i współwłaściciele z określeniem udziałów we współwłasności. Ponieważ odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych wypłaca się osobom którym te prawa przysługiwały. Dla każdej nieruchomości powinno być dokonane rozeznanie odnośnie do ograniczonych praw rzeczowych oraz ustalone podmioty tych praw (miejsce zamieszkania, siedziby itp.). W przypadku hipoteki należy ustalić wierzyciela hipotecznego i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki.

Odrębnym problemem jest odszkodowanie za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z racji usytuowania urządzeń sieci uzbrojenia terenu. Po oszacowaniu tego prawa wojewoda (starosta) ustala wysokość odszkodowania w decyzji.

Ujawnienie w KW ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Phoca PDF

Decyzja ZRID powinna zawierać ustalenia dotyczące ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z przebudową sieci uzbrojenia terenu oraz przebudową dróg innych kategorii. Dlatego też dokumentacja dotycząca tych ograniczeń powinna być skompletowana i przekazana wojewodzie (staroście) razem z wnioskiem o wydanie tej decyzji. Ostateczna decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do ujawnienia w istniejących księgach wieczystych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wynikających z tej decyzji.

Dokumentacja do założenia KW lub dokonania zmian w istniejących księgach wieczystych

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej. Nie ma podstaw aby wpis do KW na podstawie decyzji ze specustawy miał być dokonywany na podstawie dodatkowych wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów. O dokonanie wpisów do KW ma wystąpić inwestor załączając decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i mapy podziału. Organ wydający decyzję ZRID ma zawiadomić o skutkach decyzji sąd wieczysto-księgowy.

Ujawnienie zmian w ewidencji gruntów i budynków

Ostateczna decyzja ZRID, mapa podziału oraz sporządzony wykaz zmian gruntowych stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków. Zmiany te dokonywane są z urzędu.

Nabycie „resztówek”

Jeżeli została przejęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, na wniosek właściciela, zarządca drogi zobowiązany jest do jej nabycia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Nabycie to odbywa się poprzez zawarcie aktu notarialnego. W tym celu z zasady powinna być oszacowana wartość tej część nieruchomości.

Złożenie wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego

W stosunku do wszystkich nieruchomości których właściciele odmawiają ich wydania musi być wszczęte postępowanie egzekucyjne. Zarządca drogi składa do organu odpowiedni wniosek wraz z udokumentowaniem zabiegów zmierzających do przejęcia nieruchomości.

Nabycie lub najem lokali zamiennych

W przypadku gdy decyzja ZRID dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub budynkiem z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym, a właściciel chce opuścić ten lokal w ustawowym terminie, zarządca drogi zobowiązany jest do

Phoca PDF

wskazania lokalu zamiennego. W tym celu lokale te powinny być kupione lub wynajęte. Zasady przydzielania lokali zamiennych reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów. Niestety specustawa nie reguluje tych spraw w sposób jasny i jednoznaczny. Mówi ona bardziej o lokatorach (najemcach) niż o właścicielach którzy mieszkają w tych mieszkaniach.

Służebność przesyłu

Historia tego problemu przy budowie dróg jest bardzo długa, a uzyskiwanie zgód właścicieli nieruchomości na przebudowy lub budowy urządzeń infrastruktury odbywało się w najrozmaitszy sposób.

Obecnie w decyzji ZRID organ ma określić obowiązek dokonania takiej przebudowy oraz ustalić ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości i udzielić zezwolenia na wykonanie tych prac.

W dniu 3 sierpnia 2008 r. dokonano zmiany Kodeksu cywilnego wprowadzając pojęcie ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem. Służebność taka może być ustanowiona w formie aktu notarialnego, a jeśli brak jest zgody – rozstrzyga sąd. Nie ma żadnych przeszkód aby w tym trybie została ustanowiona służebności przesyłu. Natomiast zgodnie ze specustawą problem ten dla dróg rozstrzygany jest w decyzji ZRID. Wszystkie inne nowe inwestycje liniowe oraz regulacje starych spraw, np. linii wysokiego napięcia mogą i powinny być rozwiązywane w trybie znowelizowanego Kc.

Zenon Marzec
Agencja Geodezyjno-Prawna GRUNT

Zagadnienia te były omawiane podczas szkolenia „Opracowania geodezyjne i pozyskiwanie nieruchomości w procesie przygotowania inwestycji drogowych” – Polski Kongres Drogowy, Warszawa, 6 maja 2010 r.

Phoca PDF