

# Specustawa nie jest doskonała

Utworzono: wtorek, 03, luty 2009 08:59 Agnieszka Serbeńska

---

[www.edroga.pl](http://www.edroga.pl)



Dotychczasowe zmiany prawne skróciły okres przygotowania inwestycji drogowych z 8 do 6 lat. To zbyt mało. Istnieje jeszcze szereg innych rozwiązań, których wprowadzenie, przede wszystkim do specustawy, przyniosłoby skrócenie tego czasu o kolejne 2, 3 lata.

Przygotowania inwestycji drogowych trwają co najmniej dwa razy dłużej niż sama budowa drogi – jej realizacja to dwa, trzy lata. Czy można zrównać czas przygotowywania inwestycji z budową? W prezentacji podczas seminarium szkoleniowego Polskiego Kongresu Drogowego (Warszawa, styczeń 2009 r.; patrz: [www.pkd.org.pl](http://www.pkd.org.pl)) Bogdan Grzechnik z AGP „Grunt”, wskazał na te przepisy, których zmiany znacznie uprościłyby i przyspieszyły proces inwestycyjny w drogownictwie.

Słuszne i szybkie odszkodowania dla właścicieli oraz proste procedury wyłączeniowe i odszkodowawcze – tego, zdaniem Bogdana Grzechnika, nadal brakuje w specustawie. Znowelizowane przepisy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji na drogach publicznych w ocenie środowisk geodetów są ciągle odległe od doskonałości.

W moim przekonaniu w dalszym ciągu nie rozwiązano w art. 18 specustawy problemu słusznego konstytucyjnego odszkodowania – mówi Bogdan Grzechnik i zaznacza, że „nagroda” dla właścicieli za terminowe wydanie nieruchomości w wysokości 5% jest jakimś gestem, podobnie 10 000 zł dla osób, które posiadają budynki mieszkalne. Jednak kwoty te na pewno nie zapewniają słusznego odszkodowania dla osób, którym należą się takie odszkodowania.

Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, w których planowana droga spowoduje ograniczenie zysków z działalności gospodarczej bądź nawet doprowadzi do konieczności jej zamknięcia. Ponadto zmieni warunki działalności gospodarstw w

# Specustawa nie jest doskonała

Utworzono: wtorek, 03, luty 2009 08:59 Agnieszka Serbeńska

---

wyniku przecięcia pasem drogowym między innymi poprzez wydłużenie dojazdu do działek po drugiej stronie drogi. Istotne są także straty, które występują w związku z przeznaczeniem terenów budowlanych (droższych) na tereny drogowe (tańsze). Szczęólnego rozważenia wymagają również sytuacje, gdy przesiedlenia wynikłe z budowy drogi przerwały istniejące powiązania rodzinne, społeczne czy edukacyjne.

Jesteśmy jednym z niewielu państw, które nie uwzględniają tego typu strat właścicieli. Istnieją bardzo precyzyjne ustalenia zawarte w opracowaniu FAO działającym przy ONZ. Wymieniają one dokładnie za co w związku z inwestycjami celu publicznego należy się odszkodowanie – zaznacza Bogdan Grzechnik.

Na liście strat i szkód organizacja ta wymienia:

- grunt wraz z częściami składowymi, zasiewami i uprawami,
- wartość wszystkich finansowych korzyści właściciela innych niż wartość rynkowa nieruchomości,
- odsetki od niewypłaconego odszkodowania w wyznaczonym terminie,
- rozsądne (umiarkowane) wydatki będące bezpośrednio konsekwencją wywłaszczenia,
- utrata wartości pozostałych gruntów spowodowana celem wywłaszczenia (projektem),
- koszty związane z korzystaniem przez właściciela z porad prawnych i specjalistycznych,
- koszty przeprowadzki i koszty nabycia alternatywnego lokalu lub domu mieszkalnego,
- koszty związane z reorganizacją działalności gospodarstwa rolnego, jeśli wywłaszczono część gruntów,
- tymczasowa utrata zarobków,
- trudności osobiste (choroba, załamanie psychiczne),
- inne poniesione straty i odniesione szkody.

- Bardzo źle się stało, że w ostatecznym tekście specustawy nie znalazł się zapis (który był w projekcie), że decyzje ustalające wysokość odszkodowań dla dróg krajowych wydaje Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad. Mógłby on zlecić te sprawy wyspecjalizowanym firmom i szybko je rozstrzygać. Pozostawienie przygotowania tysięcy decyzji wojewodom i ustalenie, że decyzja odszkodowawcza ma być wydana w ciągu 1 miesiąca od uprawomocnienia się decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej jest utopią – mówi Bogdan Grzechnik. Jako przykład przytacza województwo mazowieckie, w którym takich decyzji rocznie trzeba wydać około dwunastu tysięcy, oczywiście - wcześniej zlecając i nadzorując wycenę wszystkich nieruchomości. - Dziesięciu urzędników nie załatwi tych spraw nawet w ciągu roku – zauważa Bogdan Grzechnik.

W opinii środowisk geodetów nadal w nowym akcie nie uregulowano jednoznacznie spraw związanych z lokalami zamiennymi. Powstaje pytanie: kiedy i komu przysługuje taki lokal i na jakich zasadach? Przepisy lokalowe mówią o lokalach zamiennych dla najemców. Nie wyjaśniają jednak sytuacji z właścicielami lub

# Specustawa nie jest doskonała

Utworzono: wtorek, 03, luty 2009 08:59 Agnieszka Serbeńska

---

współwłaścicielami, w której otrzymane odszkodowanie, wystarczy na zakup tylko kilku metrów kwadratowych mieszkania.

Istotnym postulowanym rozwiązaniem jest uproszczenie zasad podziałów nieruchomości. Zdaniem Bogdana Grzechnika konieczna jest pilna zmiana rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, wprowadzająca szczególne zasady dla dróg. - Moim zdaniem granice dzielonych nieruchomości powinno przyjmować się z dokumentów, w których ustalono granice według stanu prawnego, a pozostałe - z istniejącej i na bieżąco prowadzonej przez starostów ewidencji gruntów. Ustalona w przepisach zasada, że należy przyjmować granice nieruchomości do podziału z udziałem właścicieli na gruncie (aktualizując ewidencję gruntów) wydłuża proces wykonania tych opracowań - mówi Bogdan Grzechnik i równocześnie dodaje, że powinny też zostać ustalone zasady sporządzania tego typu map z uwzględnieniem faktu, że wiele nieruchomości przeznaczonych jest pod drogi w całości (bez podziału). Niestety, nie uwzględnia tego art. 12 ust. 2 specustawy stwierdzający, że linie rozgraniczające teren ustalone decyzją stanowią linie podziału nieruchomości.

Ważnym problemem, na jaki zwracano uwagę podczas warszawskiego seminarium PKD, jest też tryb i czas załatwiania spraw w sądach cywilnych i wieczysto-księgowych. - Wbrew ogólnym poglądom, że sądy nie podlegają rygorom czasowym, moim zdaniem w sprawach celu publicznego powinny zostać zobligowane do przyspieszania swych postępowań - zaznacza Bogdan Grzechnik. Jego zdaniem należy:

- regulować stany prawne nieruchomości (sprawy spadkowe, zasiedzenia, działy spadku itp.) w trybie specjalnym,
- wydawać odpisy, dokonywać wpisów i zakładać nowe księgi wieczyste w krótkich terminach,
- ustalić prosty tryb i rodzaje dokumentów pozwalających na niezwłoczne wpisy do ksiąg wieczystych nieruchomości lub ich części, które zostaną przejęte na cel publiczny decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- uprościć zakładanie depozytów sądowych oraz usprawnić wypłacania z tych depozytów należnych odszkodowań osobom, które uregulowały swoje sprawy własnościowe w stosunku do nieruchomości przyjętych pod drogi (obecnie uzyskanie tych należności trwa bardzo często rok i dłużej).

Nowe, proste standardy sporządzania dokumentacji geodezyjnej, prawej i projektowej - to następne oczekiwane przez geodetów rozwiązania. - Aby prace te były wykonane szybko i prawidłowo, muszą być opracowane standardy techniczne, które pozwolą na sporządzanie jednolitej dokumentacji w każdym miejscu w Polsce. Moim zdaniem, po zmianie przepisów regulujących zasady podziałów nieruchomości i opracowaniu przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii oraz GDDKiA takich standardów, opracowania geodezyjne można przyspieszyć o około 30-40%, a więc z obecnych około 18 miesięcy do około 12 miesięcy - zauważa Bogdan Grzechnik.