



Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. „specustawa”) spełnia ważną rolę w branży drogowej. Określa zasady, zgodnie z którymi wydawane są decyzje lokalizacyjne, pozwolenia na budowę oraz nabywane są grunty pod drogi. Ta ostatnia procedura, związana z wywłaszczeniem nieruchomości, budzi największe kontrowersje.

Jak to się zaczyna?

Każdy kto posiada nieruchomość powinien śledzić plany dotyczące budowy dróg. Wojewoda lub starosta, w momencie gdy rozpoczyna się (na wniosek właściwego zarządcy drogi) postępowanie o wydanie decyzji lokalizacyjnej, mają obowiązek zamieścić stosowne ogłoszenie w urzędach gmin oraz w prasie lokalnej. Nie muszą natomiast zawiadamiać bezpośrednio właścicieli gruntów, że istnieje możliwość poprowadzenia drogi przez ich działki.

W dniu, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi staje się ostateczna, tereny, po których ma przebiegać droga, stają się własnością Skarbu Państwa lub odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. Do czasu uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę, dotychczasowy właściciel nieruchomości może ją wciąż nieodpłatnie wykorzystywać. Wydanie nieruchomości czy opuszczenie lokalu nie może odbyć się szybciej niż w ciągu 30 dni od daty, kiedy decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna.

Co dalej?

Kiedy decyzja lokalizacyjna została wydana pozostaje tylko kwestia ustalenia wysokości odszkodowania. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i

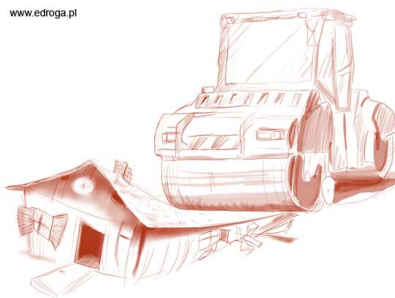
Groźna specustawa

Utworzono: czwartek, 08, maj 2008 15:15 Ilona Hałucha

wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji lokalizacyjnej przez organ I instancji. Jeśli wywłaszczona nieruchomość jest lokalem mieszkalnym, wartość odszkodowania nie może pogorszyć dotychczasowych warunków mieszkaniowych jej właściciela. Wysokość odszkodowania oblicza rzeczoznawca na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami. W przypadku sprzeciwu można ubiegać się o ponowną wycenę nieruchomości lub wszczęcie postępowania odwoławczego w sądzie. Można również odwołać się w sprawie samej decyzji lokalizacyjnej do wojewody lub właściwego ministra.

Szybciej się nie da?

W niektórych, uzasadnionych społecznym lub gospodarczym interesem przypadkach, wojewoda lub starosta mogą nadać decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi rygor natychmiastowej wykonalności. Natychmiastowa wykonalność polega na tym, że nieruchomość lub lokal muszą być niezwłocznie przekazane zarządcy drogi. W przypadku nieruchomości zabudowanej zarządca zobowiązany jest do wskazania lokalu zastępczego w czasie, kiedy faktycznie odbywa się przejęcie.

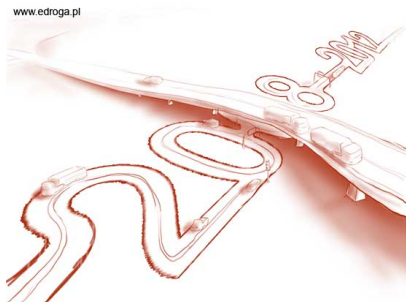


Co z prawem własności?

„Specustawa” może wzbudzać wątpliwości dotyczące jej zgodności z konstytucją i chronionym przez państwo prawem obywatela do własności i dziedziczenia. Art. 21 ust. 2 Konstytucji RP dopuszcza możliwość wywłaszczenia pod pewnymi warunkami: „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.” Budowa drogi jest bez wątpienia celem publicznym, ale co ze słusnością odszkodowania?

Ministerstwo Infrastruktury pracuje nad zmianami w „specustawie”, dzięki którym wysokość odszkodowań ma wzrosnąć (jednak nie więcej niż o 50% ponad wartość rynkową). Odszkodowania mają być określane na podstawie tzw. wartości odtworzeniowej, a więc takiej, która, oprócz zakupu nowej nieruchomości, uwzględni także koszty jej poszukiwania i przeprowadzki oraz podatki i różne opłaty, a także kwotę utraconych korzyści. Konieczne będzie także doprecyzowanie innych kwestii, np. wykupu resztówek (w przypadku przejęcia przez zarządcę drogi jedynie części nieruchomości, właściciel lub użytkownik może złożyć wniosek o wykup pozostałości, gdy nie nadają się one do wykorzystania na dotychczasowych warunkach) oraz warunków wskazania nieruchomości zamiennych.

Dlaczego takie ważne?



Rządowy program budowy dróg na lata 2008-2012 przewiduje powstanie kilku tysięcy kilometrów nowych dróg. Wykup gruntów pod budowę jest nieunikniony i musi być przeprowadzony, w miarę możliwości, szybko i sprawnie. Aby inwestycje mogły być realizowane bez przeszkód, sprawa wyceny i wypłaty uczciwych odszkodowań musi zostać rozwiązana. Drogowcy twierdzą, że zdecydowana większość właścicieli woli sprzedać swoje działki niż walczyć w sądzie, często długo i bezskutecznie. Jednocześnie ostrzegają, że brak nowelizacji „specustawy” i wyjaśnienia wielu wątpliwości z nią związanych, może doprowadzić do masowych pozwów od właścicieli, którzy poczują się skrzywdzeni wysokością odszkodowania. Właśnie dlatego ustawodawca powinien jednoznacznie określić pojęcie konstytucyjnego, słusznego odszkodowania.

Ilona Hałucha

Stan prawny: na maj 2008 r.

Źródła:

- Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 721)
- Konstytucja RP (Dz. U. 1997 Nr 78 poz. 483)
- „Odszkodowanie za przejęcie nieruchomości”, Tomasz Suchar /Gazeta Prawna
- „Czy będą masowe pozwy przeciw wywłaszczeniom” Marek Wielgo, Hubert Woźniak / Gazeta Wyborcza Płock
- „Wciąż trudno o grunty pod budowę dróg”, Maria Weber / Rzeczpospolita
- „Będą kary finansowe za opóźnienia w budowie dróg”, Marcin Musiał / Dziennik