



# **Prawa i obowiązki osoby wywłaszczonej decyzją ZRID\* na gruncie Specustawy Drogowej**

\*zezwolenie na realizację inwestycji drogowej



## Spis treści

<b>Wstęp .....</b>	<b>3</b>
<b>Procedura wywłaszczeniowa .....</b>	<b>5</b>
<b>Obowiązki wywłaszczonych .....</b>	<b>8</b>
<b>Prawa wywłaszczonych .....</b>	<b>10</b>
Odszkodowanie .....	10
Odwołania .....	16
Lokal zamienny .....	18
<b>Małe wywłaszczenie .....</b>	<b>20</b>
<b>Prawnik radzi... ..</b>	<b>22</b>



## Wstęp

GDDKiA regularnie informuje o nowych odcinkach dróg oddanych do użytku. Aktualnie w realizacji jest niemal 1004 km dróg, z czego prawie 117 km ma zostać udostępnione kierowcom w 2020 r.\* Jednak każda z inwestycji drogowych wymaga wywłaszczenia wielu nieruchomości zlokalizowanych w miejscu jej realizacji. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. Specustawa drogowa) znacznie ułatwiła zarówno realizację budowy nowych dróg, jak również przeprowadzenie postępowań wywłaszczeniowych.

Warto jednak pamiętać, że każde z tych wywłaszczeń jest trudnym doświadcze-

niem dla dotychczasowych właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. W wielu przypadkach otrzymana decyzja ZRID, która jest podstawą wywłaszczenia, jest równoznaczna z utratą przez wywłaszczonych dorobku całego życia. Przyspieszone procedury wywłaszczenia i realizacji inwestycji drogowych nie ułatwiają odnalezienia się w nowej, jakże trudnej sytuacji. Osoby pozbawione dotychczasowego lokum nie wiedzą, co mają ze sobą zrobić. Bardzo często wywłaszczeni nie są świadomi praw, jakie im przysługują. Zagubieni nie wiedzą w jaki sposób mogą sprzeciwić się krzywdzącym wycenom ich nieruchomości i nierzadko godzą się na wypłatę zaniżonego odszkodowania. Naj-

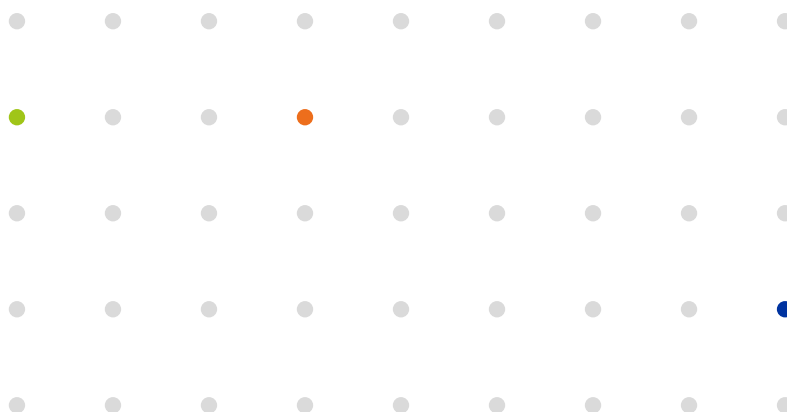
\* Dane GDDKiA - <https://www.gddkia.gov.pl/a/36283/Kolejny-rok-kolejne-wyzwania-i-cele-do-zrealizowania-Plany-GDDKiA-na-2020-rok>

częściej nie mogą liczyć na wsparcie osób zorientowanych w prawie wywłaszczeniowym, a w walce o własne prawa są pozostawieni sami sobie.

Nie musi tak być. Nie muszą Państwo pozostawać biernymi w relacji z inwestorami i organami wykorzystującymi niewiedzę wywłaszczonych. Możliwa jest skuteczna walka z operatami sporządzonymi w nierzetelny sposób. Możliwe jest zapobieganie zaniżeniu odszkodowania na skutek błędów rzeczoznawców majątkowych oraz towarzyszącej temu bezczynności organów.

Oddajemy w Państwa ręce kompendium wiedzy na temat praw i obowiązków

osób wywłaszczanych na mocy decyzji ZRID. W naszej publikacji znajdziecie Państwo odpowiedzi na najważniejsze pytania. Wskazujemy te kwestie, o których wywłaszczeni nie są często informowani przez organ prowadzący postępowanie. Wyjaśniamy, jak sprzeciwić się krzywdzącym wycenom i zaniżonym odszkodowaniom. Podpowiadamy w jaki sposób można zwiększyć wysokość należnego odszkodowania. Wszystko po to, aby zachęcić Państwa do walki o swoje prawa. Wywłaszczenie to trudne doświadczenie. Jednak otrzymanie odszkodowania adekwatnego do wysokości poniesionych strat to dobry wstęp do nowego rozdziału w życiu...





## Procedura wywłaszczeniowa

### **W jakim czasie od złożenia wniosku wywłaszczeniowego organ wydaje decyzję ZRID?**

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania dotyczącego wydania decyzji ZRID jest wysyłane do właściciela nieruchomości, której dotyczy to postępowanie, już na samym początku jego wszczęcia. Sama decyzja zostaje wydana przez starostę bądź wojewodę w ciągu 90 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora.

### **W ewidencji gruntów i budynków figurują nieaktualne dane właściciela nieruchomości. Czy ma to jakiś wpływ na procedurę wywłaszczeniową?**

Nieaktualność danych adresowych właściciela nieruchomości działa na jego nieko-

rzyść w postępowaniu wywłaszczeniowym. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania wysyłane jest na adres widniejący w tzw. katastrze nieruchomości. Jeśli adres jest nieaktualny, pismo nie dotrze fizycznie do właściciela. Nie oznacza to jednak, że samo postępowanie zostanie wstrzymane. Wysłanie pisma na adres figurujący w katastrze nieruchomości jest równoznaczny z dopełnieniem przez organ obowiązku dotyczącego poinformowania strony postępowania o jego wszczęciu. Tym samym uważane jest za skuteczne nawet wtedy, kiedy nie dotrze fizycznie do właściciela wywłaszczanej nieruchomości. Nieaktualny adres w katastrze nie uprawnia strony postępowania do uchylenia się od negatywnych skutków ze względu na tzw. nieskuteczne doręczenie.

---

## **Otrzymanie o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji ZRID jest bardzo ważne dla właściciela nieruchomości, gdyż daje mu czas do zebrania istotnej dokumentacji.**

---

### **Otrzymałem zawiadomienie o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji ZRID. Jakie działania mogę podjąć w tym względzie?**

Otrzymanie o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji ZRID jest bardzo ważne dla właściciela nieruchomości, gdyż daje mu czas do zebrania istotnej dokumentacji. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, kiedy prawo własności do nieruchomości nie jest uregulowane. 90 dni, w trakcie których zostanie wydana decyzja, to czas, który warto wykorzystać na przeprowadzenie sprawy spadkowej czy aktualizację wpisów w księgach wieczystych. W tym czasie warto też rozważyć zaciągnięcie opinii co do wartości nieruchomości u doświadczonego w zakresie wyceny na cel wywłaszczeń rzeczoznawcy majątkowego. Nie znając obiektywnej wartości własnej nieruchomości nie będziemy w stanie racjonalnie zarządzać swoim interesem.

### **Na czym polega nieuregulowany stan prawny nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu?**

O nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości można mówić w kilku przypadkach. Pierwszym z nich jest sytuacja, kiedy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej i nie ma żadnych innych dokumentów jednoznacznie po-

twierdzających prawo własności do niej.

Inną sytuacją jest przypadek, kiedy dotychczasowy właściciel zmarł, a po jego śmierci nie została przeprowadzona sprawa spadkowa, która jasno wskazałaby prawo do własności.

### **Właściciel wywłaszczanej nieruchomości jest nieznan. Czy możliwe jest przeprowadzenie w takiej sytuacji wywłaszczenia?**

Jeśli właściciel działki objętej wywłaszczeniem jest nieznan, organ wszczynający postępowanie o wydanie decyzji ZRID ma obowiązek podjąć stosowne kroki zmierzające do ustalenia prawowitego jej właściciela. Po pierwsze musi opublikować – zarówno na stronie internetowej urzędu, jak też w prasie ogólnopolskiej – obwieszczenie informujące o zamiarze wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego wobec danej nieruchomości. Jeśli natomiast planowane wywłaszczenie ma dokonać podziału nieruchomości, to opublikowane przez organ obwieszczenie również musi zawierać taką informację.

Potencjalni właściciele nieruchomości mogą zgłosić się do urzędu w ciągu 2 miesięcy od daty publikacji obwieszczenia. Muszą oni przedstawić dokumenty potwierdzające prawo własności do nieru-

---

## **Brak informacji o właścicielu wywłaszczonej nieruchomości nie zwalnia inwestora z wypłaty należnego odszkodowania z tego tytułu.**

---

chomości (np. prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia nieruchomości czy akt poświadczenia dziedziczenia). Zgłoszenie prawnych właścicieli nieruchomości pozwala na wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego.

Może dojść jednak do sytuacji, kiedy w ciągu 2 miesięcy nie uda się ustalić prawa własności do nieruchomości. W takim przypadku po upływie ww. okresu organ ma prawo wszcząć postępowanie, a o jego wszczęciu musi poinformować w stosownym obwieszczeniu. Mimo wszczętego postępowania prawni właściciele nieruchomości mogą zgłaszać swoje prawa własności w trakcie jego prowadzenia.

### **Właściciel wywłaszczonej nieruchomości jest nieznan. Czy w takim przypadku zostanie wypłacone odszkodowanie?**

Brak informacji o właścicielu wywłaszczonej nieruchomości nie zwalnia inwestora z wypłaty należnego odszkodowania z tego tytułu. Jednak w tym przypadku jest ono wpłacane jest do depozytu sądowego. Środki przechowywane są przez 10 lat. Jeśli w tym okresie zgłosi się prawowity właściciel nieruchomości, odszkodowanie

zostanie mu wypłacone. Po upływie dekady i braku kontaktu ze strony właścicieli nieruchomości odszkodowanie przechodzi na rzecz Skarbu Państwa. Gdy właściciel jest znany, ale odmawia przyjęcia odszkodowania lub wypłata natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody, depozyt ustanawia się na okres 3-letni.

### **Mam nieuregulowaną sprawę spadkową dotyczącą wywłaszczonej nieruchomości. Czy w jakiś sposób wpłynie to na przyznane odszkodowanie?**

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu może negatywnie rzutować na wysokość przyznanego odszkodowania. Wprawdzie należne odszkodowanie będzie przechowywane w sądowym depozycie do momentu uregulowania prawa własności. Jednak w przypadku nieuregulowanej sprawy spadkowej spadkobiercy, którzy w danym momencie nie posiadają formalnie prawa własności, nie mogą walczyć o podwyższenie należnego odszkodowania, a sam proces uregulowania prawa własności wydłuży okres wypłaty przyznanej kwoty.



## Obowiązki wywłaszczonych

### **Jakie skutki dla mnie - jako właściciela nieruchomości - wywołuje ostateczna decyzja ZRID?**

W momencie, kiedy decyzja ZRID staje się ostateczna, prawo własności do wskazanych w niej działek i nieruchomości przechodzi na rzecz Skarbu Państwa (ewentualnie jednostki samorządu terytorialnego), a dotychczasowy ich właściciel traci prawo do ich zbycia.

### **W jakim czasie muszę udostępnić wywłaszczoną nieruchomość?**

Właściciele nieruchomości objętych decyzją ZRID muszą je wydać w ciągu 120 dni od dnia, w którym wydana decyzja stała się ostateczną. Oczywiście właściciel może ją wydać szybciej. Jeśli zrobi to

w ciągu 30 dni od daty ustatecznienia się decyzji ZRID, jego odszkodowanie zostanie zwiększone o 5% wartości nieruchomości. Wyjątkiem jest decyzja, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

### **Jakie skutki wywołuje wydanie decyzji ZRID z rygiem natychmiastowej wykonalności?**

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, na podstawie której wydawane są decyzje ZRID, daje również organowi możliwość nadania wydanej decyzji klauzuli natychmiastowej wykonalności. Skutkuje to tym, że jej postano-



---

## **Jeśli nieruchomość została przekazana w formie spadku, dostatecznym dowodem jest prawomocne postanowienie sądu o jego nabyciu albo poświadczony notarialnie dziedziczenie.**

---

wienia zaczynają obowiązywać zaraz po jej wydaniu. W przypadku decyzji z rygiem natychmiastowej wykonalności nie obowiązuje 120-dniowy okres na wydanie nieruchomości. Właściciele wywłaszczanych nieruchomości mają obowiązek niezwłocznego ich wydania, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń.

### **Czy osoba ubiegająca się o odszkodowanie za wywłaszczenie musi udowodnić swoje prawa do jego otrzymania?**

Tak, to na osobie ubiegającej się o odszkodowanie za wywłaszczenie ciąży obowiązek udowodnienia swoich praw do wywłaszczonej nieruchomości. Dostatecznym dowodem jest wydruk z systemu ksiąg wieczystych. Jeśli jednak właściciele nieruchomości nie widnieją w księgach wieczystych, muszą złożyć wnioski do sądu wieczystoksięgowego o uzgodnienie wpisów księgi wieczystej z aktualnym stanem prawnym. Dowodem dla sądu będzie wypis z ewidencji gruntów z urzędu gminy.

Jeśli nieruchomość została przekazana w formie spadku, dostatecznym dowodem jest prawomocne postanowienie sądu o jego nabyciu albo poświadczony notarialnie dziedziczenie.

### **Pobrałem zaliczkę na odszkodowania, a decyzja ZRID została uchylona/ zmieniona. Czy muszę zwrócić pieniądze?**

Jeśli w wyniku odwołania właścicieli wywłaszczanych nieruchomości od decyzji ZRID decyzja ta zostanie zmieniona, uchylona (w całości lub części) albo zostanie stwierdzona jej nieważność, a wywłaszczeni pobrali wcześniej zaliczkę na odszkodowanie za wywłaszczenie, to będą musieli zwrócić wypłaconą kwotę.

### **Czy w przypadku „małego wywłaszczenia” muszę udostępnić czasowo inwestorowi działkę? Co, jeśli się sprzeciwię?**

O „małym wywłaszczeniu” można mówić w sytuacji, kiedy realizowana inwestycja drogowa wymaga wykonania przez inwestora koniecznych prac na działkach zlokalizowanych poza pasem drogowym (np. przebudowa istniejących sieci energetycznych czy wodociągowych), a ich przeprowadzenie wynika z siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstania znacznej szkody, jednak realizacja tych działań nie wymaga stałego wywłaszczenia nieruchomości. Właściciele nieruchomości, która zostanie czasowo zajęta, muszą udostępnić ją inwestorowi w określonym przez niego terminie. W przypadku sprzeciwu inwestor będzie mógł wejść na działkę w asyście policji.



# Prawa wywłaszczonych

## Odszkodowanie

### Komu przysługuje odszkodowanie za wywłaszczenie?

Podmiotami uprawnionymi do wypłaty odszkodowania z tytułu wywłaszczenia na mocy decyzji ZRID są:

- dotychczasowi właściciele nieruchomości;
- jej użytkownicy wieczysti;
- osoby mające ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości.

Wszystkie ww. podmioty wpisane są do księgi wieczystej. Odpowiednio:

- właściciele i wieczyści użytkownicy – w dziale II
- osoby posiadające ograniczone prawo rzeczowe – w dziale III

- osoby, którym przysługuje zabezpieczenie hipoteczne – w dziale IV.

### Na jakiej podstawie prawnej przysługuje wywłaszczonemu odszkodowanie za wywłaszczone mienie?

Podstawą prawną do wypłaty odszkodowania jest Konstytucja RP. W art. 21 ust. 2 jest jednoznacznie określone, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem.

W przypadku wywłaszczeń na mocy decyzji ZRID dodatkową podstawą prawną do wypłaty odszkodowania jest również Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r.

tel. 793 101 800

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

---

## **Na wywłaszczonej nieruchomości może być ustanowione dożywocie, czyli prawo do dożywotniego wykorzystywania nieruchomości mimo przekazania prawa własności do niej.**

---

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. Specustawa drogowa). Odszkodowaniu został poświęcony 3 rozdział tego aktu.

### **Co właściwie oznacza ograniczone prawo rzeczowe i czy osoby je posiadające mogą ubiegać się o odszkodowanie za wywłaszczenie?**

Za ograniczone prawo rzeczowe uważa się zamknięty katalog praw. Należą do niego:

- użytkowanie;
- służebność;
- służebność osobista;
- zastaw;
- zastaw rejestrowy;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- hipoteka.

W przypadku ograniczonego prawa rzeczowego za osoby uważa się zaś każdego, kto posiada zdolność prawną. Tym samym są nimi osoby fizyczne, prawne oraz również jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną na mocy ustawy. Osobom posiadającym prawo rzeczowe do wywłaszczonej nieruchomości przysługuje odszkodowanie z tego tytułu.

### **Na wywłaszczonej nieruchomości było ustanowione tzw. dożywocie. Jak wywłaszczenie wpływa na prawo dożywotniego użytkowania nieruchomości? Czy takie osoby mają prawo do odszkodowania?**

Na wywłaszczonej nieruchomości może być ustanowione dożywocie, czyli prawo do dożywotniego wykorzystywania nieruchomości mimo przekazania prawa własności do niej (np. potomkowi). W momencie wydania decyzji ZRID prawo dożywocia wygasa. Jednak osobom, które to prawo posiadały, przysługuje odszkodowanie za wywłaszczenie. Pomniejszy ono odszkodowanie przyznane właścicielowi nieruchomości.

### **Wynajmowałem/dzierżawiłem wywłaszczoną nieruchomość. Poniosłem z tego tytułu wysokie koszty inwestycyjne. Gdzie mogę wyegzekwować ich zwrot?**

Najemcom i dzierżawcom nieruchomości, która uległa wywłaszczeniu nie przysługuje prawo do odszkodowania z tego tytułu. Nawet w sytuacji, kiedy wynajem/dzierżawa wymagały nakładów inwestycyjnych. W takim przypadku zwrotu poniesionych kosztów mogą żądać jedynie od dotychczasowego właściciela nieruchomości w procesie cywilnym.

---

## **Podstawą oszacowania wysokości należnego odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest tzw. operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego.**

---

### **Ile czasu ma organ na wydanie decyzji o wypłacie odszkodowania?**

Czas, w jakim zostaje wydana decyzja o wysokości przyznanego odszkodowania zależy do trybu, w jakim została wydana decyzja ZRID. Jeśli ta stała się ostateczną, organ musi wydać właściwą decyzję w ciągu 30 dni od dnia ustatecznienia. Jeśli jednak wydana decyzja ZRID podlegała rygorowi natychmiastowej wykonalności, decyzja o wysokości odszkodowania powinna być wydana w ciągu 60 dni od dnia nadania rygoru.

### **Na jakiej podstawie jest szacowana wartość należnego odszkodowania?**

Podstawą oszacowania wysokości należnego odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest tzw. operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 130 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zadaniem przygotowanego operatu jest określenie wartości nieruchomości, a ta jest zaś niezbędna do ustalenia wysokości należnego odszkodowania. Biegły rzeczoznawca odpowiedzialny za opracowanie dokumentu zostaje powołany przez wojewodę lub starostę.

### **Z jakich elementów powinien się składać poprawnie opracowany operat szacunkowy?**

Elementy, jakie musi zawierać właściwie przygotowany operat szacunkowy, określa § 56 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Są nimi:

- sposób realizacji wyceny,
- wskazany przedmiot i zakres wyceny,
- określony cel, dla którego przygotowano wycenę,
- podstawa formalna dokonywanej wyceny wraz ze źródłami danych o nieruchomości,
- określone daty istotne dla oszacowania wartości nieruchomości,
- opis stanu nieruchomości,
- określone przeznaczenie wycenianej nieruchomości,
- analiza rynku nieruchomości w odniesieniu do celu i sposoby wyceny,
- określony rodzaju wybranej wartości oraz metody i techniki opracowania wyceny,
- wyliczenia wartości nieruchomości wraz z uzasadnionym wynikiem wyceny,

---

## Oceny poprawności przygotowania operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

---

- dokumentacja mająca istotny wpływ na sporządzoną wycenę,
- odpowiednie klauzule określające szczególne okoliczności związane z wyceną nieruchomości.

### Jak długo jest ważny operat szacunkowy?

Zgodnie z art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia. Jednak po upływie roku istnieje możliwość potwierdzenie aktualności przedstawionych w nim danych potwierdzone właściwą klauzulą umieszczoną w nim przez rzeczoznawcę. Taka klauzula wydłuży ważność operatu o kolejny rok.

### Czy przygotowany operat szacunkowy podlega jakiegokolwiek ocenie pod kątem prawidłowości?

Oceny poprawności przygotowania operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Obejmuje ona weryfikację spełnienia przez dokument wymogów formalnych oraz wykorzystania właściwych danych w procesie wyceny nieruchomości. Organizacja nie kontroluje oszacowanej wartości przedmiotu wyceny (nieruchomości).

Organizacje zawodowe dokonują oceny operatów tylko i wyłącznie na wniosek i zlecenie. Jeśli chcemy go dokonać musimy również za nie zapłacić.

Weryfikacji poprawności przygotowania operatu szacunkowego może dokonać również organ prowadzący postępowanie dotyczące ustalenia wysokości należnego odszkodowania. W tym przypadku ocenie podlega rzetelność przygotowania dokumentu i jego zgodność z obowiązującym prawem.

### Moim zdaniem wycena nieruchomości przedstawiona w operacie szacunkowym jest dla mnie krzywdząca i nieprawidłowa. Czy mogę jej się sprzeciwić?

W toku postępowania oceny prawidłowości sporządzenia operatu może dokonać tylko organ je prowadzący. Strona może podważać jego wiarygodność poprzez składanie zarzutów. Do zarzutów powinien odnieść się rzeczoznawca majątkowy, ale to wojewoda lub starosta orzekną, czy są one zasadne. Wywłaszczony może zlecić (na zasadach komercyjnych) ocenę operatu przez uprawnione stowarzyszenie, ale wpływ takiej oceny na ustalenie odszkodowania i tak oceni organ. Dodatkowym dowodem świadczącym o nie-

## **Wysokość przyznanego odszkodowania za wywłaszczenie powinna być adekwatna do wartości utraconej nieruchomości.**

prawidłowej wycenie może być operat sporządzony na zlecenie strony (tzw. kontr-operat).

### **Na podstawie jakich danych powinna być wyceniona wywłaszczona nieruchomość?**

Wysokość przyznanego odszkodowania za wywłaszczenie powinna być adekwatna do wartości utraconej nieruchomości. Na ustalenie jej wartości rzutuje bezpośrednio jej stan w momencie wydania decyzji ZRID, jak też jej wartość rynkowa na dzień wydania decyzji o wysokości odszkodowania. Odnośnie wartości rynkowej ważne jest, aby rzeczoznawca wyceniający nieruchomość oszacował jej wartość w oparciu o dane z rynku lokalnego. Jeśli te okażą się niedostateczne, powinien poszerzyć analizę o nieruchomości na rynku regionalnym. Jeśli ten również nie dostarczy rzeczoznawcy wystarczających danych, wycenie powinny być wykorzystane nieruchomości z przeznaczeniem przeważającym wśród gruntów przyległych do wywłaszczanego mienia. To, jakie wartości rynkowe zostały wykorzystane przy wycenie ma zasadniczy wpływ na oszacowaną wartość nieruchomości i wysokość przyznanego odszkodowania.

### **W skutek działań podjętych po wywłaszczeniu wzrosła wartość nieruchomości. Czy przysługuje mi z tego tytułu większe odszkodowanie?**

Nieruchomość wycenia się według stanu na dzień wydania decyzji ZRID, więc ani jego poprawa ani pogorszenie nie zmienia sytuacji wywłaszczonego. Dokonane po wywłaszczeniu nakłady przypadają. Wzrost wartości nieruchomości może wynikać tylko ze zmiany jej przeznaczenia na skutek wydania decyzji (np. gdy dotychczasowa rola staje się działką drogową).

### **Czy w jakiś sposób mogę zwiększyć wartość przyznanego odszkodowania?**

Jeśli dotychczasowi właściciele opuszczą wywłaszczoną nieruchomość w ciągu 30 dni, otrzymają w ramach odszkodowania dodatkowe 5% wartości nieruchomości. Termin ten liczony jest od momentu:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności
- ustatecznienia się decyzji ZRID.

Możliwość skorzystania z 5% dodatku do odszkodowania leży w wyłącznej gestii wywłaszczonych, a organ nie ma obo-

---

## **Wysokość przyznanego odszkodowania za wyłączenie powinna być adekwatna do wartości utraconej nieruchomości.**

---

wiązku informowania ich o przysługującym im w tym zakresie prawie.

### **Wyłączona nieruchomość była budynkiem mieszkalnym. Czy ma to wpływ na wartość przyznanego odszkodowania?**

Jeśli wyłączona nieruchomość była budynkiem mieszkalnym lub znajdował się w niej lokal o takim charakterze, to jej dotychczasowym właścicielom przysługuje dodatkowe 10 000 zł.

### **Czy mogę ubiegać się o wypłatę zaliczki odszkodowania? W jakiej wysokości?**

W przypadku odwołania od decyzji ustalającej wysokość przyznanego odszkodowania czy samej decyzji ZRID proces wypłaty odszkodowania zostanie przedłużony. W takiej sytuacji wyłączeni mogą wnioskować o wypłatę zaliczki na poczet przyszłego odszkodowania. Jej wysokość to 70% przyznanego odszkodowania. Środki są wypłacone w ciągu 30 dni od daty złożenia odpowiedniego wniosku u inwestora.

O wypłatę zaliczki można wnioskować również w przypadku, kiedy od decyzji ustalającej wysokość przyznanego odszkodowania odwołał się inwestor oraz

gdy nie zostały rozpatrzone odwołania od decyzji ZRID.

### **Organ nie zachowuje terminów związanych z przyznaniem odszkodowania. Czy mogę podjąć jakieś kroki w tej sprawie?**

Jeśli wyłączeni dojdą do wniosku, że powodem opóźnień w wypłacie odszkodowania jest bezczynność organu lub przewlekłość postępowania, mają prawo do wniesienia ponaglenia. Wnosi się je do organu wyższego stopnia za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie (o ile ten nie jest najwyższy – wtedy ponaglenie wnosi się bezpośrednio do niego). W wyniku ponaglenia jest wydane postanowienie określające czy organ rzeczywiście dopuścił się zarzucanych uchybień. Istotną kwestią jest fakt, że w postanowieniu zostaje wskazany termin, w jakim ma być wypłacone należne odszkodowanie, który jest zobowiązujący dla organu prowadzącego postępowanie odszkodowawcze.

### **Nie jestem zadowolony z rozstrzygnięcia ponaglenia organu. Czy mogę je zaskarżyć?**

Jeśli wydane w ramach ponaglenia postanowienie nie jest satysfakcjonujące



dla wywłaszczonych, mają oni prawo do złożenia – za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie – skargi na przewlekłość postępowania. W takim przypadku sprawę będzie rozstrzygał Wojewódzki Sąd Administracyjny. Jeśli ten dopatry się przewlekłości prowadzenia postępowania lub bezczynności organu, wskazuje termin załatwienia sprawy. W sytuacji niedochowania terminu przez organ prowadzący postępowanie, wywłaszczeni mają prawo do złożenia kolejnej skargi wraz z żądaniem wymierzenia grzywny. Co ważne, jeśli w wyniku niewykonania orzeczenia WSA przez organ wywłaszczeni ponoszą szkodę, mają prawo dochodzić odszkodowania z tego tytułu na zasadach określonych przez Kodeks cywilny.

### **W jakim czasie jest wypłacone odszkodowanie?**

Odszkodowanie za wywłaszczenie powinno być wypłacone przez inwestora w ciągu 14 dni od daty uzyskania przez decyzję o jego przyznaniu statusu decyzji ostatecznej. Teoretycznie odszkodowanie powinno trafić do wywłaszczonych w ciągu 3-4 miesięcy od wydania decyzji ZRID. W praktyce takie terminy rzadko są dochowane.

## **Odwołania**

### **Na czym polega odwołanie od wywłaszczenia co do zasady? Gdzie i w jakim terminie mogą je wnieść?**

Osoby wywłaszczone na mocy decyzji ZRID mają prawo do złożenia odwołania od wywłaszczenia co do zasady. Jednak,



---

## **Nadanie decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności daje inwestorowi prawo do natychmiastowego zajęcia oraz zagospodarowania przejętych nieruchomości.**

---

aby było ono skuteczne i nie stanowiło jedynie nieuzasadnionego sprzeciwu, musi wskazać w jakim zakresie prowadzone postępowanie wywłaszczeniowe naruszyło przepisy prawa. Samo odwołanie należy złożyć do organu wyższego szczebla od tego, który wydał decyzję ZRID. Jeśli decyzję wydał starosta, odwołanie powinno trafić do wojewody. Natomiast jeśli to wojewoda był organem wydającym decyzję, to odwołanie musi być skierowane do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Odwołanie należy złożyć w terminie 14 dni od dnia skutecznego doręczenia decyzji.

### **Od jakiej daty należy liczyć 14-dniowy termin na złożenie odwołania, skoro sama decyzja do mnie nie dotarła?**

Odnosnie 14-dniowego terminu na odwołanie szczególną sytuacją jest ta, kiedy właściciel nieruchomości nie otrzymał fizycznie zawiadomienia od decyzji (choćby ze względu na nieaktualne dane w katastrze nieruchomości). Organ wydający decyzję ZRID musi nie tylko dostarczyć ją na adres strony postępowania, ale również opublikować ją w ramach publicznego obwieszczenia. Jeśli właściciel wywłaszczonej nieruchomości nie otrzymał fizycz-

nie zawiadomienia o decyzji, to 14-dniowy termin na odwołanie liczony jest od dnia, w którym upłynęło 14 dni od publikacji obwieszczenia. Tym samym wywłaszczeni zyskują w takich sytuacjach 28 dni na złożenie sprzeciwu wobec decyzji ZRID.

### **Czy złożenie odwołania od decyzji o rygorze natychmiastowej wykonalności wpłynie na wstrzymanie inwestycji?**

Nadanie decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności daje inwestorowi prawo do natychmiastowego zajęcia oraz zagospodarowania przejętych nieruchomości. W tym przypadku wywłaszczeni także mają prawo do złożenia odwołania od decyzji ZRID. Jednak jego złożenie nie wstrzyma realizacji inwestycji.

### **Kiedy złożenie odwołania ma sens? W jakich przypadkach może być skuteczne?**

Osoby chcące złożyć odwołanie od decyzji ZRID, powinny w pierwszej kolejności dokładnie przemyśleć sens jego składania. Samo odwołanie będzie skuteczne wyłącznie w sytuacji wskazania, że w trakcie prowadzonego postępowania wywłaszczeniowego doszło do naruszenia przepisów prawa, np. nie została sporzą-

## Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość nie zawsze musi mieć formę pieniężną.

dzona prawidłowa dokumentacja określająca wpływ inwestycji na środowisko. Ze względu na szczegółowe planowanie inwestycji drogowych, wskazanie jakichkolwiek uchybień jest trudne. Tym bardziej, że w przypadku tego rodzaju inwestycji nie ma zastosowania plan zagospodarowania przestrzennego. Dlatego nie warto próbować go wykorzystywać jako uzasadnienie złożonego odwołania.

### **Decyzja II instancji w sprawie złożonego przeze mnie odwołania nie jest dla mnie satysfakcjonująca. Czy mogę podjąć jeszcze jakieś kroki prawne?**

Jeśli decyzja II instancji w sprawie odwołania od decyzji ZRID nie jest zadowalająca dla wywłaszczonych, mają oni prawo do skargi. Tę należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od dnia otrzymania decyzji organu drugiej instancji.

### **Nie byłem świadomy, że przysługuje mi prawo do zapoznania się z dowodami gromadzonymi w trakcie postępowania administracyjnego. Czy ma to jakiegokolwiek znaczenie dla samego postępowania?**

Wywłaszczeni jako strona w postępowaniu administracyjnym mają prawo do

nie tylko do zapoznania się z gromadzonymi dowodami, ale również do ustosunkowywania się wobec nich. Co więcej, to organ prowadzący ma obowiązek poinformowania o przysługującym im prawie oraz dać im 7-dniowy okres na ewentualność chęci skorzystania z tego prawa. Jeśli któreś z powyższych obowiązków organu nie został wypełniony, to wywłaszczeni mają podstawę do złożenia odwołania.

## Lokal zamienny

### **Czy przyznanie nieruchomości zamiennej jest równoznaczne z przyznaniem odszkodowania za wywłaszczenie?**

Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość nie zawsze musi mieć formę pieniężną. Równie dobrze w ramach niego może być przyznana nieruchomość zamienna. Następuje to tylko na wniosek strony, pod warunkiem, że odpowiednia nieruchomość znajduje się w zasobie inwestora. Lokal zamienny jest składnikiem odszkodowania za wywłaszczenie, co bezpośrednio przekłada się na jego wysokość. W przypadku przyznania lokalu zamiennego wypłacie podlega różnica pomiędzy wartością przyznanego w de-

---

## Do przyznania lokalu zamiennego konieczne jest spełnienie określonych warunków.

---

cyzji odszkodowania a wartością rynkową lokalu zamiennego przyjętego przez wywłaszczonych. Różnica ta powinna zostać wypłacona w ciągu 14 dni od daty wykonania decyzji o wywłaszczeniu. Niestety w przypadku, gdy nieruchomość zamienna jest o wartości wyższej niż wywłaszczona strona zobowiązana jest dokonać dopłaty.

### **Kto może przyznać lokal zamienny?**

Źródło pochodzenia lokalu zamiennego jest zależne od tego, na czyją rzecz wywłaszczono dotychczasową nieruchomość. Jeśli przejął ją Skarb Państwa, to nieruchomość zamienna może być przyznana z jego zasobów. Ewentualnie lokal zamienny może pochodzić z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w porozumieniu z Prezesem Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Natomiast w przypadku przejęcia wywłaszczonej nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego, to lokal zamienny powinien pochodzić z jej zasobów.

### **Jakie warunki należy spełnić, aby móc przyznać lokal zamienny?**

Do przyznania lokalu zamiennego konieczne jest spełnienie określonych warunków. Po pierwsze, organ go przyznający musi takim lokalem dysponować. Stan samej nieruchomości powinien być zbliżony do stanu tej wywłaszczonej. Co istotne, lokal zamienny może być przyznany tylko wtedy, kiedy godzą się na to sami wywłaszczeni. Ci zaś mają prawo odrzucić propozycję organu w tym zakresie (np. jeśli nieruchomość nie spełni ich oczekiwań). Z drugiej strony propozycja przyznania nieruchomości zamiennej jest wyłącznie dobrą wolą organu, a wywłaszczeni nie mogą się jej domagać.

### **Kiedy wywłaszczeni uzyskują prawa do nieruchomości zamiennej?**

Przyznanie praw do nieruchomości zamiennej następuje w dniu ustatecznienia się decyzji wywłaszczeniowej. Sama decyzja zaś jest podstawą do dokonania w księdze wieczystej przyjętej nieruchomości właściwych wpisów dotyczących własności.

# W



## Małe wywłaszczenie

### **W jakich przypadkach inwestor może czasowo zająć moją działkę?**

Inwestor realizujący inwestycję drogową może dokonać tzw. „małego wywłaszczenia” w sytuacji, kiedy musi przeprowadzić określone działania na działkach, które znajdują się poza pasem drogowym. Przykładem takich działań jest potrzeba przebudowy aktualnej sieci uzbrojenia, konieczność przebudowy bądź budowy dróg publicznych czy budowy zjazdów z realizowanej inwestycji drogowej. Jeśli dojdzie do działania siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia znacznej szkodzie inwestor może zająć czasowo nieruchomości bez wcześniejszej decyzji właściwego organu.

### **Na jakiej podstawie inwestor może skorzystać czasowo z mojej działki?**

Inwestor może czasowo skorzystać z działki na podstawie decyzji ZRID uwzględniającej taką konieczność, która jest zezwoleniem na przeprowadzenie niezbędnych prac.

Może dojść jednak do sytuacji, że w momencie składania wniosku o wydanie decyzji ZRID inwestor nie był świadomy, że będzie musiał skorzystać z prywatnej działki. W takich przypadkach ma prawo do złożenia odrębnego wniosku w tym zakresie. Decyzja zostaje wydana przez organ w ciągu 7 dni i otrzymuje rygor natychmiastowej wykonalności.

Zupełnie innym przypadkiem jest ten, kiedy inwestor musi nagle wejść na prywatną działkę, aby zapobiec pewnym

okolicznościom, a nie posiada stosownej decyzji organu. Wówczas właściciele nieruchomości mają obowiązek mu ją udostępnić. Na inwestorze zaś spoczywa obowiązek złożenia w ciągu 3 dni od zajęcia wniosku o wydanie odpowiedniej decyzji w tym zakresie.

### **Czy „małe wywłaszczenie” wpływa w jakikolwiek sposób na moje prawa do działki?**

W trakcie czasowego zajęcia nieruchomości jej właściciele mają do niej ograniczone prawa tylko przez okres wykonywania na niej zadań. Małe wywłaszczenie w żaden sposób nie wpływa na prawo własności dotychczasowych właścicieli. Nie wymaga też wprowadzania żadnych zmian w księgach wieczystych. Po zakończeniu niezbędnych prac właściciele działki dysponują nią jak dotychczas. Wyjątkiem są działania, które wywołują trwałe zmiany ujawniane w księdze wieczystej jako służebności, np. instalacja sieci energetycznych czy wodno-kanalizacyjnych.

### **Jakich reguł musi przestrzegać inwestor w przypadku „małego wywłaszczenia”?**

Inwestor ma obowiązek poinformowania właściciela działki o konieczności wejścia na jej teren. Taka informacja powinna dotrzeć do właściciela na 7 dni przed rozpoczęciem prac. W momencie zajęcia działki inwestor może podejmować na niej wyłącznie konieczne działania, które wynikają z realizowanej inwestycji drogowej. Inwestor musi opuścić działkę

niezwłocznie po zakończeniu wszystkich prac. Przed jej opuszczeniem ma obowiązek uporządkować działkę i doprowadzić ją do stanu, jaki zastał w momencie jej zajęcia.

### **Czy „małe wywłaszczenie” może być podstawą do wypłaty odszkodowania? W jakich przypadkach?**

W przypadku „małego wywłaszczenia” właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za czas, w którym nie mógł z niej korzystać oraz za obniżenie jej wartości, jeśli do takowego doszło. Inną sytuacją uprawniającą do otrzymania odszkodowania jest ta, kiedy negatywne następstwa nieprawidłowego wykonania inwestycji czy prac przez wykonawcę mających na celu przywrócenie stanu poprzedniego nieruchomości pojawiły się w przyszłości. W takich przypadkach można żądać odszkodowania lub usunięcia ujawnionych wad.

### **Kiedy mogę żądać wykupu nieruchomości objętych „małym wywłaszczeniem”?**

Czasem w wyniku prac przeprowadzonych w ramach „małego wywłaszczenia” dochodzi do sytuacji, że niemożliwe jest dalsze korzystanie przez właściciela z nieruchomości w taki sposób jak przed jej czasowym zajęciem (np. ze względu na nowe instalacje linii energetycznych). Wówczas właściciele działki mogą żądać od zarządcy dróg – na drodze postępowania cywilnoprawnego – wykupienia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

## Mirostaw Ochojski

przewodniczący rady Fundacji  
INLEGIS, Prezes Zarządu spółki  
INLEGIS Kancelarie Prawne:



– Wywłaszczenie na mocy decyzji ZRID to zagadnienie wieloaspektowe. Wiąże się z nim wiele zagadnień, chociażby sama jego zasadność, prawidłowość podziału nieruchomości, wydanie nieruchomości, oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie, immisje w toku budowy (hałasy, wstrząsy) i po jej zakończeniu (wzmożony ruch drogowy) czy możliwość naruszenia prawa i wywołania szkód przez wykonawców. Oczywiście to nie jest zamknięty katalog, jednak na część tych kwestii nie mamy wpływu, a część wymaga nieadekwatnego nakładu pracy oraz kosztów pracy specjalistów. Do tematu należy podejść w sposób metodyczny: zdefiniować swoje cele i dobrać do nich adekwatne środki. W większości przypadków sprawą najważniejszą jest zabezpieczenie słusznego odszkodowania za utracone prawa i na to właśnie trzeba kłaść największy nacisk.

Prowadzenie postępowania o ustalenie odszkodowania nie jest łatwe, co wynika m.in. z:

- różnych interpretacji norm w tym zakresie,
- wybierania rzeczoznawców majątkowych w przetargu publicznym, w którym decydującym kryterium jest cena (niska wartość wynagrodzenia negatywnie wpływa na jakość świadczonych usług),
- częstego niedokształcenia, niezmotywowania i nadmiernego obciążenia obowiązkami urzędników prowadzących sprawę,
- konieczności posiadania wiedzy interdyscyplinarnej prawniczej i specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.

Uzyskanie słusznego odszkodowania jest jednak możliwe! Z doświadczonym partnerem 9 na 10 postępowań kończy się satysfakcjonującym wynikiem dla strony. Nierzadko wysokość odszkodowania pozytywnie zaskakuje wywłaszczonych.

INLEGIS Kancelarie Prawne opiera swoje kompetencje na kilku milionach metrów kwadratowych powierzchni wywłaszczonej przy największych inwestycjach (np. A2, S3, S5, S6, S7, S8, S17, S19, S61 itd.), które były w obsłudze jej zarządu, pracowników

i współpracowników. Łącznie to dziesiątki milionów złotych odszkodowań.

Nie rezygnujcie Państwo z konstytucyjnie zagwarantowanych praw do słusznego odszkodowania!

Jeśli szukają Państwo pomocy i doradztwa w zakresie wywłaszczenia, prosimy o kontakt z Fundacją INLEGIS. Chętnie przyjrzymy się Państwa sprawie i podpowiemy najlepsze rozwiązania. Kontakt jest w pełni bezpłatny.



## Wsparcie przy wywłaszczeniu

Nasi prawnicy chcą pomóc w rozwiązaniu nurtujących Państwa kwestii związanych z wywłaszczeniem na mocy decyzji ZRID. Dlatego zachęcamy do dołączenia do naszej prywatnej grupy na Facebook.

Odpowiadamy na wszystkie pytania pojawiające się na grupie.



[facebook.com/groups/fundacjainlegis/](https://facebook.com/groups/fundacjainlegis/)

**INLEGIS**  
KANCELARIE PRAWNE