

**Informacje dotyczą postępowań odszkodowawczych prowadzonych w wyniku wydania decyzji zrid
gdzie inwestorem jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
(drogi krajowe)**

Aby postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania przebiegło sprawnie i terminowo proszę o dokładne zapoznanie się z poniższymi informacjami.

Mamy nadzieję, że po zapoznaniu się z tymi informacjami będą Państwo dysponowali wystarczającą/odpowiednią wiedzą w zakresie postępowania prowadzonego przez Wojewodę Lubelskiego, a dotyczącą ustalenia odszkodowania.

Ważne

Podstawową zasadą postępowania administracyjnego jest pisemność.

Organ nie rozpatruje spraw telefonicznie ani nie udziela konkretnych informacji o indywidualnej sprawie telefonicznie m.in. z uwagi na fakt, że nie ma możliwości zweryfikowania tożsamości dzwoniącego.

Kontakt telefoniczny z organem (urzędem) powinien mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych.

Wyjaśnienie pojęć/nazw/terminów

Organ – organem właściwym do wydania decyzji ustalającej odszkodowanie jest Wojewoda Lubelski. W Lubelskim Urzędzie Wojewódzkim sprawy dot. ustalania odszkodowania prowadzi Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa

Organ I instancji i II instancji:

Organ I instancji – Wojewoda Lubelski

Organ II instancji (nadzoru) – Minister Inwestycji i Rozwoju

Strona - każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Stroną postępowania dot. ustalenia odszkodowania jest więc w szczególności:

- właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty nieruchomości oraz osoba, której przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe
- inwestor

Interes prawny – posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości – wynika on wprost z danego dokumentu lub może wynikać pośrednio np. z postanowienia o nabyciu spadku po właścicielu

Wydanie nieruchomości – przeniesienie posiadania do nieruchomości. Takie zachowanie, które wyraźnie wskazuje na faktyczne umożliwienie inwestorowi swobodne rozporządzanie nieruchomością. Fakt wydania powinien być uzewnętrzniiony (udokumentowany).

Inwestor (płatnik odszkodowania, zarządca drogi) – Skarb Państwa – reprezentowany przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie

Ograniczone prawa rzeczowe

Ograniczone prawa rzeczowe to: hipoteka, użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Nieuregulowany stan prawny

Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym to nieruchomość:

- dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe (np. własność czy użytkowanie wieczyste).
- dla której nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe bowiem po zmarłym właścicielu nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Dokumentem potwierdzającym prawo po zmarłym jest prawomocne postanowienie sądu lub akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza.

Depozyt

Odszkodowanie płatnik wpłaca do depozytu sądowego, jeżeli:

- osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub
- odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Osoba, która potwierdzi tytuł prawny do nieruchomości może odebrać kwotę z depozytu.

Ostateczność decyzji

Decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji są ostateczne.

Decyzja organu I instancji staje się ostateczna po upływie 14 dni od daty jej otrzymania – jeżeli oczywiście w tym terminie żadna ze stron nie złożyła odwołania.

Każda decyzja organu II instancji jest ostateczna z dniem jej wydania.

Strona może zrzec się prawa odwołania, wówczas decyzja może stać się ostateczna wcześniej – stosowne pouczenie w tym zakresie będzie znajdowało się w decyzji ustalającej odszkodowanie.

Ugoda

Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania może zakończyć się zawarciem przed organem ugody pomiędzy właścicielami nieruchomości a inwestorem.

Zatwierdzona przez organ ugoda wywołuje takie same skutki jak decyzja.

Strony mogą wystąpić z wnioskiem o zawarcie ugody. Organ odroczy wówczas wydanie decyzji i wyznaczy stronom termin zawarcia ugody.

Resztówka – część nieruchomości nieobjęta lokalizacją inwestycji.

Jeżeli po przejściu przez inwestora nieruchomości pod inwestycję pozostała część nieruchomości (nieobjęta inwestycją) nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania przez właściciela na dotychczasowe cele może on złożyć wniosek o jej nabycie. Wniosek powinien być kierowany do właściwego zarządcy drogi.

Roszczenie to powstaje dopiero po wydaniu ostatecznej decyzji zrid. Organ administracji publicznej nie prowadzi jednakże w tego typu sprawach postępowania administracyjnego i nie orzeka w formie decyzji administracyjnej.

Jest to roszczenie cywilnoprawne kierowane do zarządcy drogi – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddz. Lublin. W razie sporu strona może dochodzić swoich praw przed sądem powszechnym.

Rygor natychmiastowej wykonalności

Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich nadaje decyzji zrid rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek właściwego zarządcy drogi, uzasadniony interesem społecznym lub gospodarczym.

Decyzja taka m.in.:

- zobowiązuje do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń;
- uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez właściwego zarządcę drogi;
- uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

W przypadku gdy decyzja zrid dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, właściwy zarządca drogi jest obowiązany (są wyjątki), w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego.

Decyzja zrid

Decyzja Wojewody Lubelskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Jest to zezwolenie na przeprowadzenie inwestycji („pozwolenie na budowę”).

Decyzja ta zawiera m.in. informację:

- o rygorze natychmiastowej wykonalności (rygor oznacza, że wykonawca inwestycji może od razu po wydaniu decyzji zriid przystąpić do jej realizacji np. budowy/przebudowy),
- o podziale nieruchomości,
- na których nieruchomościach będzie realizowana inwestycja tj. dot. to nieruchomości przejmowanych oraz,
- w stosunku do których nieruchomości będzie czasowo lub stale ograniczone prawo własności.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji zriid, jak i zawiadomienie o wydaniu decyzji zriid, właściciele i użytkownicy wieczysti otrzymują na adres ujawniony w ewidencji gruntów. To na właścicielach nieruchomości spoczywa obowiązek aktualizacji danych adresowych znajdujących się w ewidencji gruntów prowadzonej przez właściwego starostę (prezydenta miasta).

Ustalenie i wysokość odszkodowania

Wysokość odszkodowania określana jest w decyzji administracyjnej.

Za przejętą nieruchomość przysługuje odszkodowanie w wysokości wartości tej nieruchomości wg jej stanu na dzień wydania decyzji zriid.

Wartość nieruchomości określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego (posiadającego status biegłego w postępowaniu administracyjnym).

+ 5%

Odszkodowanie może zostać powiększone o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Aby było to możliwe, dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty powinien wydać nieruchomość inwestorowi i opróżnić lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz **nie później niż w terminie 30 dni** od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (albo w którym ww. decyzja stała się ostateczna). Liczy się data wpływu dokumentu do inwestora.

Wydanie nieruchomości powinno zostać udokumentowane (uzewnętrznione).

Dokumentem potwierdzającym ten fakt jest m.in.:

- protokół zdawczo-odbiorczy,
- jednostronne oświadczenie przekazane/udostępnione/wysłane inwestorowi.

W przypadku współwłaścicieli nieruchomości (np. małżonków) dla skutecznego jej wydania wszyscy współwłaściciele muszą wydać nieruchomość w ww. ustawowym terminie – niezbędne jest działanie wszystkich współwłaścicieli.

Samo nieutrudnianie wejścia na grunt/nieruchomość może nie być uznawane za wydanie nieruchomości. Przepisy uzależniają bowiem powiększenie należnego odszkodowania wyłącznie od aktywności w tym zakresie uprzedniego właściciela w ww. terminie.

+ 10 000 zł

W przypadku, gdy nieruchomość jest zabudowana 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.

Komu przysługuje odszkodowanie

Odszkodowanie przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Dokumenty, które potwierdzają tytuł prawny do nieruchomości to m.in.:

- księga wieczysta,
- akt notarialny,
- prawomocny wyrok sądu,
- opatrzony klauzulą ostateczności Akt Własności Ziemi,
- ostateczna decyzja administracyjna.

Tytułem prawnym do nieruchomości nie jest wypis z rejestru gruntów.

Jeżeli ww. dokumenty zawierają błędy lub nieścisłości (np. dot. imienia, nazwiska, oznaczenia działki) to organ zażąda od stron stosownych wyjaśnień, a postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania zapewne się wydłuży.

W sytuacji, gdy organ wyda decyzję o ustaleniu odszkodowania dla osoby zmarłej, decyzja ta nie staje się ostateczna i Minister Infrastruktury i Budownictwa może stwierdzić jej nieważność.

W sytuacji, gdy korespondencja dotyczy osoby nieżyjącej niezwłocznie należy poinformować o tym organ oraz przedstawić dokumenty dot. dziedziczenia tj.:

- prawomocne postanowienie sądu o nabyciu spadku, lub
- akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza.

Wypłata odszkodowania

Odszkodowanie wypłaca inwestor – Skarb Państwa reprezentowany przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie.

Termin wypłaty odszkodowania jest uzależniony od ostateczności decyzji zrid i decyzji ustalającej odszkodowanie.

Co do zasady, wypłata odszkodowania powinna nastąpić w terminie 14 dni od daty ostateczności decyzji odszkodowawczej.

Numer rachunku bankowego, na który zostanie przelana kwota ustalonego w decyzji odszkodowania, należy przekazać bezpośrednio inwestorowi (płatnikowi).

Po wydaniu decyzji ustalającej odszkodowanie, na wniosek osoby uprawnionej, inwestor (płatnik) może wypłacić zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez wojewodę w decyzji.

Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

Wojewoda, jak również Minister Infrastruktury i Budownictwa nie rozpatrują roszczeń z tytułu ewentualnego niewywiązania się przez inwestora z wypłaty zaliczki.

Nie wypłaca się zaliczki w sytuacji, gdy decyzja zrid i decyzja odszkodowawcza stały się ostateczne - wówczas inwestor jest zobowiązany do wypłaty całości odszkodowania.

Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania

Wszczęcie postępowania o ustalenie odszkodowania za przejętą (wywłaszczoną), na podstawie decyzji zrid, nieruchomości organ prowadzi z urzędu – nie jest wymagany odrębny wniosek stron.

Inaczej jest w przypadku ograniczeń praw do nieruchomości i ewentualnych szkód z tym związanych.

W sytuacji, gdy powstały szkody na nieprzejętej części nieruchomości z tytułu ograniczeń, właściciel nieruchomości po zakończeniu inwestycji może wystąpić do wojewody o ustalenie odszkodowania za powstałe szkody.

Organ samodzielnie zbiera (gromadzi) dokumenty np. wypis z rejestru gruntów, księga wieczysta, operat szacunkowy.

Niejednokrotnie wymagane jest jednakże dostarczenie innych dokumentów przez strony, np:

- dokumentu potwierdzającego wydanie nieruchomości;
- skróconego odpisu aktu urodzenia/zgonu/małżeństwa;
- postanowienia sądu o nabyciu spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia;
- aktów notarialnych – umów sprzedaży/darowizny/przekazania gospodarstwa rolnego;
- wyjaśnienie rozbieżności co do zgromadzonego materiału dowodowego;
- informacji o stanie nieruchomości, np. jej składników/elementów/sposobu zagospodarowania.

Strony mogą składać dodatkowe wyjaśnienia i wnioski oraz przedstawiać swoje dowody do organu do dnia wydania decyzji administracyjnej.

Strony muszą pamiętać, że kto składając zeznanie/oświadczenie mające służyć za dowód w postępowaniu zeznaje/oświadcza nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze zgodnie z Kodeksem Karnym.

Dowodem może być wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny.

Nieuwierzytelnione kopie dokumentów nie mogą stanowić dowodu w sprawie.

Zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez organ, który wydał dokument, notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub doradcą podatkowym.

Jeżeli będzie to uzasadnione okolicznościami sprawy, organ administracji publicznej może zażądać od strony składającej odpis dokumentu przedłożenia oryginału tego dokumentu.

Upoważniony pracownik organu prowadzącego postępowanie, któremu został okazany oryginał dokumentu wraz z odpisem, na żądanie strony, poświadczają zgodność odpisu dokumentu z oryginałem. Poświadczenie obejmuje podpis pracownika, datę i oznaczenie miejsca sporządzenia poświadczenia, a na żądanie strony, również godzinę sporządzenia poświadczenia. Jeżeli dokument zawiera cechy szczególne (dopiski, poprawki lub uszkodzenia), należy stwierdzić to w poświadczeniu.

Poświadczenie zgodności duplikatu, odpisu, wyciągu, wypisu lub kopii, dokonane przez organ podlega opłacie skarbowej w wysokości 5 zł od każdej pełnej lub zaczętej strony.

Podstawową zasadą postępowania administracyjnego jest pisemność.

Oznacza to, że organ jak i pozostali uczestnicy postępowania mogą powoływać się wyłącznie na dowody (dokumenty) w formie pisemnej (np. pisma urzędowe jak również prywatne, decyzje, orzeczenia sądów itp.) lub udokumentowane w formie pisemnej (np. protokół z rozprawy/oględzin nieruchomości/przesłuchania świadków).

W pismach (odpowiedziach na pisma/zawiadomienia organu) proszę powoływać się na znak sprawy.

Znak sprawy znajduje się w lewym górnym rogu pisma organu.

Powołanie się w piśmie na znak sprawy m.in. skraca czas w jakim pismo trafia do konkretnej komórki w urzędzie.

Organ nie rozpatruje spraw telefonicznie ani nie udziela konkretnych informacji o indywidualnej sprawie telefonicznie m.in. z uwagi na fakt, że nie ma możliwości zweryfikowania tożsamości osoby dzwoniącej.

Zapoznanie się z aktami sprawy

Strona ma prawo zapoznać się w urzędzie (w obecności pracownika) z całością akt sprawy.

Może sporządzać z akt notatki, kopie lub odpisy. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania, tj. po wydaniu decyzji.

Aby móc zapoznać się z aktami należy okazać dokument tożsamości (np. dowód osobisty, paszport).

W Lubelskim Urzędzie Wojewódzkim w Lublinie istnieje możliwość skopiowania akt sprawy na własny koszt.

Organ nie ma obowiązku wykonywać kopii, a następnie przekazywać ich stronom.

Strona może żądać uwierzytelnienia odpisów lub kopii akt sprawy lub wydania jej z akt sprawy uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem strony (nie każde żądanie jest bowiem uzasadnione). Poświadczenie zgodności duplikatu, odpisu, wyciągu, wypisu lub kopii, dokonane przez organ podlega opłacie skarbowej w wysokości 5 zł od każdej pełnej lub zaczętej strony.

Organ może odmówić umożliwienia stronie przeglądania akt sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii i odpisów, uwierzytelnienia takich kopii i odpisów lub wydania uwierzytelnionych odpisów. Odmowa ma formę pisemnego postanowienia, na które służy stronie zażalenie.

Pełnomocnik

Strona może działać przez pełnomocnika, chyba, że charakter czynności wymaga jej osobistego działania. Pełnomocnikiem strony może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych. Pełnomocnikiem np. może być członek rodziny, może nim być także adwokat lub radca prawny.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie lub zgłoszone do protokołu.

Pełnomocnik dołącza do akt oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem opłaty skarbowej.

Organ administracji publicznej może w razie wątpliwości zażądać urzędowego poświadczenia podpisu strony (mocodawcy – osoby udzielającej pełnomocnictwa).

Pełnomocnictwo winno być opłacone (opłata skarbową w wysokości 17 zł).

Doręczanie korespondencji przez organ

Organ doręcza stronom korespondencję przede wszystkim na adres wskazany w ewidencji gruntów.

To na właścicielach nieruchomości spoczywa obowiązek aktualizacji danych adresowych znajdujących się w ewidencji gruntów prowadzonej przez właściwego starostę (prezydenta miasta).

Organ może również w toku postępowania wysyłać korespondencję na adres wynikający z dokumentu urzędowego albo wskazany przez stronę.

Strona, która nie ma miejsca zamieszkania w Polsce lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w Polsce i nie działa za pośrednictwem konsula Rzeczypospolitej Polskiej, jest obowiązana wskazać w Polsce pełnomocnika do doręczeń.

W razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń przeznaczone dla tej strony pisma pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.

W toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu.

W razie zaniedbania ww. obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.

Hipoteka

Jeżeli z księgi wieczystej wynika, że nieruchomość jest obciążona hipoteką, niezbędne jest dostarczenie do organu zaświadczenia o bieżącym stanie wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

Wierzyciel jest stroną w postępowaniu i przysługuje mu odszkodowanie w wysokości kwoty wierzytelności (świadczenie główne + odsetki wg stanu na dzień wydania decyzji odszkodowawczej) nie więcej jednak niż wartość nieruchomości przejmowanej.

W większości spraw wierzycielem jest bank.

Podstawa prawna

Organ działa na podstawie przepisów prawa określonych, w szczególności, w nw. aktach prawnych:

- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego - w skrócie KPA (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257);

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1496, z późn. zm.);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);

zastosowanie mają również przepisy:

- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 z późn. zm.).

Z aktami prawnymi można zapoznać się na stronach internetowych Sejmu RP i Rządowego Centrum Legislacji:

www.isap.sejm.gov.pl

www.rcl.gov.pl

Kontakt z organem (urzędem)

Podstawową zasadą postępowania administracyjnego jest pisemność.

W pismach (odpowiedziach na pisma/zawiadomienia organu) proszę powoływać się na znak sprawy.

Znak sprawy znajduje się w lewym górnym rogu pisma organu.

Powołanie się w piśmie na znak sprawy m.in. skraca czas w jakim pismo trafia do konkretnej komórki w urzędzie.

Kontakt telefoniczny z organem (urzędem) powinien mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych.

- W zakresie treści i wyjaśnień dotyczących decyzji zrid
Wydział Infrastruktury Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie nr tel. 81 74 24 232.
Adres do korespondencji: 20-914 Lublin ul. Spokojna 4
- W zakresie dot. realizacji inwestycji (np. okazania granic), wydania nieruchomości, wypłaty odszkodowania (w tym wypłaty zaliczki i nr konta bankowego)
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie.
nr tel. 81 532 70 61
Adres do korespondencji: 20-075 Lublin ul. Ogrodowa 21
- W zakresie spraw dotyczących ustalenia odszkodowania (w tym w szczególności osób uprawnionych, wartości nieruchomości, praw do nieruchomości, powiększenia odszkodowania o 5%)
Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie nr tel. 81 74 24 375.
Adres do korespondencji: 20-914 Lublin ul. Spokojna 4
- W zakresie spraw rozpatrywanych przez organ II instancji – Ministra Inwestycji i Rozwoju
Departament Lokalizacji Inwestycji nr tel. 22 522 52 00
Adres do korespondencji: 00-926 Warszawa ul. Wspólna 2/4