



GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 25.04.2013 r.
nr. 1848, podpis. M. Piłec

**GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

GDDKiA-BGD-WP-mh-070-72-1/2013

Warszawa, 17.04.2013 r.

P. B. Rogalski
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 25.04.13
nr. 3556 podpis.

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 marca 2013 r., które wpłynęło w dniu 15 marca 2013 r., znak: BPS/043-28-1165-GDDKA/13, przy którym przekazano oświadczenie złożone przez Pana Senatora Grzegorza Wojciechowskiego wspólnie z innymi Senatorami, dotyczące zjazdu z drogi ekspresowej S8 do serwisu wulkanizacyjnego prowadzonego przez Państwo Adamowskich w miejscowości Kolonia Zawada, uprzejmie przedstawiam wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie.

Uprzejmie informuję, iż w związku z interwencjami w kwestiach zagadnień opisanych w ww. oświadczeniu Senatorów RP, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) przeprowadzała postępowania wyjaśniające, mające na celu ustalenie stanu faktycznego i prawnego. W wyniku podjętych czynności ustalono, iż w związku z rozbudową drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Piotrków Trybunalski – Rawa Mazowiecka od km 324+772 do km 386+000, działka o nr ewid. 35/1, której właścicielami byli Państwo Adamowscy została włączona w pas drogowy drogi ekspresowej S8.

Działka o nr ewid. 35/1 stanowi własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji Wojewody Łódzkiego znak: GN.VII.7724/177/K/09/SJ z dnia 01.10.2010 r. oraz ostatecznej decyzji Ministra Infrastruktury znak: BO9a/781-O-144/10 z dnia 28.03.2011 r. utrzymującej w mocy w/w decyzję Wojewody Łódzkiego.

Państwo Adamowscy wzięli czynny udział w procesie ustalania lokalizacji inwestycji – rozbudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej - łącznie z wykorzystaniem trybu odwoławczego od decyzji oraz trybu skargi do sądu administracyjnego. W oparciu bowiem o wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12.11.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 991/06, uchylający zaskarżoną decyzję Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 02.03.2006 r. nr BP7-025-1-122/06/14, Oddział GDDKiA w Łodzi przedłożył do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego materiały, będące uzupełnieniem załączników do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji. Materiały te zawierały m. in. zmienione rozwiązania techniczne zapewniające dojazd do nieruchomości Państwa Adamowskich, tj. do działek o nr 38/1 i 39/1. W dniu 30.09.2008 r. Wojewoda Łódzki wydał decyzję lokalizacyjną nr 15/2008 uwzględniającą postulaty Państwa Adamowskich, od której Państwo Adamowscy nie wnieśli odwołania.

W odniesieniu do kwestii wyceny nieruchomości oznaczonej numerem działki 35/1 o powierzchni 0,0173 ha, która zgodnie z decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 15/2008 z dnia 30.09.2008 r. pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Wolbórz - Tomaszów Mazowiecki” została przeznaczona pod w/w inwestycję, informujemy, iż ustalona w operacie szacunkowym kwota była wynikiem wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, powołanego w toku postępowania wyłączeniowego przez organ I Instancji - Wojewodę Łódzkiego. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową działki o nr 35/1 z uwzględnieniem przepisów § 36 ust.1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego” (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651), podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zgodnie natomiast z § 4 ww. rozporządzenia Rady Ministrów przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny

nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podstawę ustalenia wysokości odszkodowań stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości, przy określaniu której uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę przytoczony powyżej obowiązujący stan prawny w zakresie wyceny nieruchomości przeznaczonych pod lokalizację dróg, stwierdzić należy, iż szkoda w postaci „pogorszenia dostępności do drogi krajowej” jaką poniosą ewentualnie byli właściciele nieruchomości, nie mogła być ani uwzględniona w operacie szacunkowym, ani w decyzji odszkodowawczej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami odnosi się bowiem do wartości nieruchomości, a nie do szkód. Ewentualne roszczenia dotyczące przyszłych szkód mogą być dochodzone tylko i wyłącznie na drodze sądowej w postępowaniu cywilnym.

Odnosząc się natomiast do kwestii dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego wyboru nieruchomości do porównania z nieruchomością wycenianą, jednoznacznie należy stwierdzić, iż dobór rynku transakcyjnego oraz nieruchomości podobnych do wycenianej należy do wyłącznej kompetencji biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który w przedmiotowej wycenie uznał nieruchomości przyjęte do porównań za najbardziej podobne, natomiast ewentualne różnice w nieruchomościach wziętych do porównań skorygował zespołem poprawek.

W chwili obecnej działki o nr ewid. 38/1, 39/1, położone w obrębie Kolonia Zawada Dąbrowa, posiadają zjazd z drogi wewnętrznej poprzez działkę o nr ewid. 35/1 i nie mają bezpośredniego połączenia z drogą krajową nr 8. Takie połączenie ma jedynie droga wewnętrzna służąca obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej.

W ramach rozbudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Piotrków Trybunalski – Rawa Mazowiecka od km 324+772 do km 386+ 000 zmianie ulegnie sposób połączenia drogi wewnętrznej z drogą ekspresową S8. Istniejący zjazd z drogi krajowej zostanie zlikwidowany, a droga wewnętrzna przebudowana i połączona z drogą powiatową i łącznicą węzła Zawada poprzez skrzyżowanie typu rondo. Przeznaczenie tej drogi jednak się nie zmieni i nadal będzie ona służyła obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych do S8, w tym nieruchomości Państwa Adamowskich.

W związku z przejściem na rzecz Skarbu Państwa działki o nr ewid. 35/1 zmianie ulegnie sposób obsługi komunikacyjnej pozostałej części nieruchomości Państwa

Adamowskich. Po zakończeniu inwestycji dostęp do drogi publicznej będzie zachowany za pomocą dwóch odrębnych zjazdów z drogi serwisowej na działki o nr ewid. 38/1, 39/1.

Podkreślenia wymaga fakt, iż istniejący zjazd z drogi krajowej nr 8 na posesję Państwa Adamowskich nigdy nie był uzgodniony z Oddziałem GDDKiA w Łodzi, a zatem był zjazdem użytkowanym nielegalnie. Położenie nieruchomości względem skrzyżowania nie pozwala na poprawne usytuowanie takiego zjazdu z zamiarem użytkowania go przez pojazdy wielkogabarytowe, np. samochody ciężarowe. Ponadto należy zaznaczyć, iż w przypadku lokalizacji działalności gospodarczej - zakładu wulkanizacyjnego - na nieruchomości przyległej do pasa drogi krajowej należy uzgodnić ten fakt z zarządcą drogi, tj. GDDKiA – takie uzgodnienia nie miały miejsca.

Ponadto przytoczyć należy przepis § 9 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999 r. w *sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.), który stanowi, iż stosowanie zjazdów na drodze klasy S jest zabronione.

Wobec kierowanej, do różnych instytucji i organów, przez Państwa Adamowskich korespondencji w przedmiocie wykupu nieruchomości oznaczonej numerami działek 38/1 i 39/1 informuję, iż nie jest spełniony ustawowy warunek określony w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 16 grudnia 2006 r., stanowiącym, że jeżeli nabywana jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do jej nabycia. W świetle powyższego należy podnieść, iż brak jest podstaw do wykupu na rzecz Skarbu Państwa ww. nieruchomości. Stanowisko GDDKiA zostało już wielokrotnie przedstawione i uzasadnione.

Nabywanie na żądanie właściciela tzw. resztówek, tj. części nieruchomości pozostałej po wywłaszczeniu jest roszczeniem cywilnoprawnym, którego w razie sporu strona może dochodzić przed sądem powszechnym (wyrok WSA w Warszawie, sygn. akt I SA/Wa 280/2007). Podsumowując - z uwagi na fakt, iż nie jest spełniony ustawowy warunek, a obsługa komunikacyjna przedmiotowej nieruchomości może odbywać się drogą dojazdową, prośba Państwa Adamowskich o wykup przedmiotowych nieruchomości, nie może zostać rozpatrzona pozytywnie.

Jednocześnie uprzejmie informuję, iż Państwo Adamowscy byli informowani, że wobec wielokrotnie kierowanych do Oddziału GDDKiA w Łodzi wniosków w przedmiotowej sprawie, odmowa wykupu zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerami działek 38/1 i 39/1 jest ostateczna i że dalsze ich wnioski w tej samej sprawie

przy niezmienionym stanie faktycznym i prawnym nie mogą spowodować zmiany stanowiska.

Ponadto należy podkreślić, iż żądanie nabycia części nieruchomości, w warunkach określonych w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, na który powołują się Państwo Adamowscy i który stanowi jedyną podstawę prawną nabycia nieruchomości poza pasem drogowym na wniosek Właściciela, ma charakter cywilnoprawny i nie podlega rozstrzygnięciu w drodze decyzji administracyjnych. O takim jego charakterze (cywilnym) świadczą chociażby wyroki Sądów Administracyjnych w kilku sprawach, np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 maja 2007 r., sygn. I SA/Wa 450/07 oraz wyrok z dnia 4 czerwca 2007 r., sygn. I SA/Wa 137/07. Zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, wyrażonymi w wyroku z dnia 30 maja 2007 r., sygn. I SA/Wa 450/07, cyt.: „Jeżeli zaś chodzi o podnoszoną przez skarżącego sprawę odmowy wykupu przez GDDKiA działki nr [...], Sąd zauważa, że żądanie nabycia części nieruchomości, w warunkach określonych w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. ma charakter cywilnoprawny i nie podlega rozstrzygnięciu w drodze decyzji administracyjnej, dlatego też może być dochodzone tylko i wyłącznie w postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym”.

Powyższe oznacza, że wniosków składanych w trybie art. 13 ust. 3, o którym wyżej mowa, nie rozpatruje się w formie decyzji administracyjnej wydawanej w trybie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, a stronie niezadowolonej ze sposobu rozpatrzenia złożonego wniosku przysługuje prawo do dochodzenia swych roszczeń na drodze sądowej. O takim charakterze wniosku, odpowiedzi na wniosek, a także o przysługującym prawie do roszczeń na drodze sądowej każdorazowo są informowane osoby fizyczne i instytucje składające wniosek w trybie art. 13 ust. 3 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. w przypadku odmowy jego uznania przez GDDKiA. Państwo Adamowscy byli o tym informowani wielokrotnie.

Interpretacja art. 13 ust. 3, i co z tym związane stosowanie tego artykułu przez GDDKiA, sprowadza się każdorazowo do przeprowadzenia oceny czy spełnione są przesłanki, o których mowa w tym artykule, a mianowicie czy nieruchomość, o wykupienie której wnioskuje strona została uprzednio częściowo przejęta na cel budowy drogi (inaczej mówiąc czy została częściowo objęta, a więc podzielona liniami rozgraniczającymi inwestycję) oraz czy ta pozostała po przejęciu część, o której wykup wnioskuje strona, nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

Tryb rozpatrywania wniosków o wykup nieruchomości w trybie art. 13 ust 3 ww. ustawy stosowany w GDDKiA charakteryzuje się „dwuinstancyjnością”, co oznacza

jego rozpatrzenie przez Oddział GDDKiA, a następnie przez Centralę w przypadku zakwestionowania stanowiska Oddziału GDDKiA.

W efekcie takiego postępowania następuje niekiedy sformułowanie stanowiska polemicznego w stosunku do zajmowanego przez Oddział, a także wskazanie okoliczności przemawiających za innym niż Oddział zinterpretowaniem przesłanek. W przypadku jednak zgodności Centrali, co do zajmowanego wcześniej przez Oddział GDDKiA stanowiska, strona jest informowana o ostatecznym odrzuceniu wniosku i przysługującym jej prawie do roszczeń na drodze sądowej. Dalsze wielokrotne kierowanie wniosków o nabycie nieruchomości w trybie art. 13 ust. 3 ww. ustawy, które to wnioski nie wskazują na wystąpienie nowych, nie branych wcześniej pod uwagę okoliczności, nie powodują już wszczęcia procedury ich ponownego rozpatrzenia.

W przypadku ponawiania wniosku bez wskazywania nowych okoliczności sprawy – jego rozpatrzenie może ograniczyć się do podtrzymania poprzedniego stanowiska (*per analogiam* art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego).

W przypadku, o którym mowa – czyli w sprawie Państwa Adamowskich – stan faktyczny i prawny został ustalony, a cały przebieg postępowania został wielokrotnie zweryfikowany i nie ma uzasadnienia prawnego do rozpatrywania kolejnych wniosków kierowanych do GDDKiA w tej samej sprawie, bez wskazania nowych okoliczności.

Zasadniczym powodem żądań Państwa Adamowskich, podkreślanym w wielu wnioskach, jest rzekome pozbawienie Ich firmy „TRANS – GUM” bezpośredniego dostępu do drogi krajowej nr 8. Rzecz w tym, iż takiego dostępu nigdy nie mieli, bowiem formalnie dostęp komunikacyjny do przedmiotowej nieruchomości odbywał się z drogi lokalnej – ulicy Osiedlowej, a ta dopiero włączona była do drogi krajowej nr 8.

Ciężkie pojazdy (TIR), w których obsłudze wedle zapewnień firmy „TRANS-GUM” wyspecjalizowała się ta firma, wjeżdżały na tę nieruchomość z drogi krajowej nr 8 nieprawidłowo poprzez ulicę Osiedlową, której wlot do drogi krajowej nr 8 zlokalizowany w rejonie skrzyżowania z drogą lokalną (poprzeczną), nie był przystosowany do takiego ruchu tego typu pojazdów. Ta sytuacja narażała firmę „TRANS-GUM” na szereg interwencji służby drogowej, w wyniku których nielegalny wjazd był uniemożliwiany, o czym zresztą Państwo Adamowscy piszą w swoich wnioskach.

W trakcie przebudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej, wlot lokalnej ulicy Osiedlowej zostanie umiejscowiony w węźle, natomiast skrzyżowanie z drogą lokalną zostanie zlikwidowane (w dotychczasowym ciągu drogi lokalnej projektowane jest przejście dla pieszych nad drogą ekspresową). Obsługa komunikacyjna firmy „TRANS-GUM” realizowana będzie jednak tak jak dotychczas, tj. z ulicy Osiedlowej.

Takie rozwiązanie jest właśnie sporne, gdyż firma „TRANS-GUM” domaga się wjazdu pojazdów na jej teren bezpośrednio z drogi ekspresowej.

Argument podawany we wnioskach o wykup nieruchomości, jako nienadającej się do wykorzystania na dotychczasowe cele z powodu pozbawienia jej bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej, jest w świetle powyższych wyjaśnień uznawany przez GDDKiA za nieuzasadniony i nieuprawniony. Należy ponadto podkreślić, że zgodnie z przepisami o warunkach jakie muszą spełniać poszczególne rodzaje dróg, dostęp do drogi ekspresowej odbywać się może wyłącznie poprzez węzły, a bezpośrednie wjazdy i zjazdy do nieruchomości są niedopuszczalne. Taki przepis wynika z aspektu związanego z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym na drogach ekspresowych.


Podsumowując, uprzejmie informuję, iż GDDKiA rozpatrując sprawę Państwa Adamowskich dochowała należytej staranności w jej prawidłowym rozpoznaniu poprzez ustalenie jej stanu faktycznego oraz prawnego i poinformowanie Strony o wynikach jej rozpatrzenia oraz przysługujących prawach.

GDDKiA posiada informacje, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 16 października 2012 r. sygn. Akt VII SA/Wa 1605/12 uchylił decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 24 lutego 2011 r. znak: DOA/ORZ/7110/1637/10/11 w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę i rozbiórkę i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ II instancji.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem z dnia 12 lutego 2013 r. znak: DOA/ORZ/7110/1637/10/13 zwrócił się do Oddziału GDDKiA w Łodzi o dodatkowe wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie, które zostały przekazane przy piśmie z dnia 11 marca 2013 r. znak: GDDKiA.O/Ł-R1/JM/401.29.9/S8/2017/2013. W załączeniu, uprzejmie przekazuję powyżej wymienioną korespondencję.

Ww. działania obejmują postępowanie prowadzone przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego – organu właściwego w przedmiocie zatwierdzania projektu budowlanego i nie mają wpływu na stanowisko GDDKiA, które dotyczy zagadnień, o których mowa w pierwszej części niniejszego pisma.

z powrotem,

 GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD
z up.
dr inż. Tomasz Kuchnicki
Z-ca Generalnego Dyrektora