



Warszawa, dnia 5 sierpnia 2009 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

2393  
Nr TA4AN-0701/ 09

**Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

W nawiązaniu do oświadczenia Pana Senatora Grzegorza Wojciechowskiego z dnia 2 lipca 2009 r., przekazanego przy piśmie BPS/DSK-043-1840/09 z dnia 8 lipca 2009 r., w sprawie obowiązujących zasad i trybu wywłaszczeń oraz przyznawania odszkodowań za grunty przeznaczone pod drogi, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

W obecnym stanie prawnym kwestie nabywania nieruchomości pod drogi reguluje rozdział 3 „Nabywanie nieruchomości pod drogi” ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008 r.). Zgodnie z art. 12 ww ustawy decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza się podział nieruchomości. Nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa:

- 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
- 2) własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich

- z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

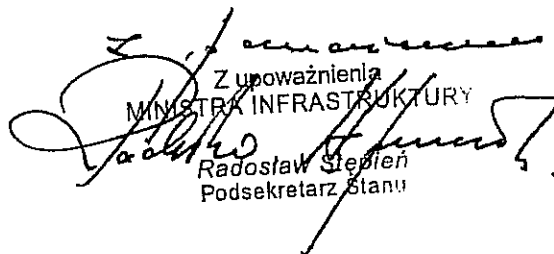
Powyższe oznacza, iż skutkiem własnościowym jest przejęcie własności nieruchomości z mocy prawa oraz wygaszenie ograniczonych praw rzeczowych.

Ponadto zgodnie z art. 16 przedmiotowej ustawy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej określa termin odpowiednio wydania nieruchomości lub wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń. Termin ten nie może być krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Przyjmuje się, iż we wskazanym terminie zostanie ustalone i wypłacone odszkodowanie. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. W art. 18 ww ustawy wskazuje się, iż wysokość odszkodowania za przejęte nieruchomości powiększana jest każdorazowo o kwotę równą 5% ustalonego odszkodowania. w przypadku gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości wyda te nieruchomości lub opróżni lokal i inne pomieszczenia niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna. albo od dnia doręczenia zawiadomienia o nadaniu tej decyzji rygoru

natychmiastowej wykonalności albo od dnia doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności.

Jednocześnie pragnę poinformować, że szczegółowe zasady wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne zawarte zostały w rozporządzeniu 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.). Zgodnie z § 36 ust. 1 tego rozporządzenia, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne należy zastosować podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych na te cele. Z powyższego zatem wynika, że przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne w pierwszej kolejności należy zbadać rynek i zastosować podejście porównawcze. Analiza rynku przeprowadzana przez rzeczoznawcę majątkowego polega więc m.in. na poszukiwaniu i porównywaniu cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Jeżeli w wyniku poszukiwań rzeczoznawca majątkowy stwierdzi, że transakcje dotyczące tych nieruchomości nie są miarodajne lub liczba tych transakcji jest niewystarczająca dla prawidłowego procesu wyceny, w takiej sytuacji powinien zastosować przepis § 36 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia. Zgodnie z treścią ww. przepisu, w przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50 %.

W odniesieniu do sprawy mieszkańców Pabianic dotyczącej wywłaszczenia nieruchomości, o które pyta Pan Senator w swoim oświadczeniu, wyjaśniam iż z uwagi na brak do chwili obecnej stosownej dokumentacji odpowiedź na nie udzielona zostanie stronom w terminie późniejszym.

  
Z upoważnienia  
MINISTRA INFRASTRUKTURY  
Radosław Stepień  
Podsekretarz Stanu