

Stracili działki, a odszkodowań nie otrzymali

8 października 2012

Właściciele gruntów wywłaszczonych pod budowę dróg często mają problem z uzyskaniem odszkodowania z tego tytułu. Bywa, że gminy zwlekają z wypłatami tłumacząc się brakiem środków. – To nie może być powód – mówi Jakub Ruiz, adwokat z Kancelarii Bird & Bird. Przedłużanie takiego postępowania jest poza tym niezgodne z prawem. Gmina ma obowiązek przeprowadzić negocjacje z właścicielami w ciągu miesiąca lub dwóch, jeśli sprawa jest skomplikowana. W innym przypadku właściciel może domagać się odszkodowania od Skarbu Państwa.

W skargach do Rzecznika Praw Obywatelskich właściciele nieruchomości piszą, że mimo przejęcia na własność przez gminę ich nieruchomości pod budowę dróg czekają bez skutku na wszczęcie negocjacji w sprawie wysokości odszkodowania z tego tytułu. Gminy tłumaczą tę zwłokę najczęściej brakiem środków finansowych na wypłaty odszkodowań.

– Takie negocjacje powinny być przeprowadzone w racjonalnym terminie – mówi Agencji Informacyjnej Newseria Jakub Ruiz, adwokat z Kancelarii Bird & Bird.

Gminy powołują się na ustawę o gospodarce nieruchomościami regulującą procedurę wywłaszczenia, z której nie wynika, w jakim terminie muszą przeprowadzić negocjacje z właścicielem wywłaszczonej nieruchomości. Eksperci wskazują natomiast, że terminy takie są jednoznacznie wskazane w innym akcie prawnym.

– Urzędy, które są odpowiedzialne za zainicjowanie i przeprowadzenie takich negocjacji, powinny kierować się Kodeksem postępowania administracyjnego, zgodnie z którym termin na rozpoznanie sprawy wynosi miesiąc, a w sprawach skomplikowanych dwa miesiące – dodaje Jakub Ruiz.

W przypadku, gdy gmina nie jest w stanie tego zrobić, musi zawiadomić o tym drugą stronę.

– Gmina ma obowiązek poinformować go o przyczynach i wskazać termin, który – według organu prowadzącego – będzie terminem zamknięcia sprawy i wydania decyzji – informuje adwokat z Kancelarii Bird & Bird.

Jak wyjaśnia, właściciele nieruchomości mogą walczyć o swoje pieniądze, jeśli gminy zwlekają z rozpoczęciem tych negocjacji lub prowadzą je dłużej niż powinny.

– Strona takich negocjacji może złożyć zażalenie do organu wyższej instancji i żądać stwierdzenia przewlekłości – podkreśla Jakub Ruiz. – W przypadku, gdy organ ten stwierdzi przewlekłość, wyznacza organowi niższej instancji termin na zamknięcie sprawy administracyjnej i na wydanie decyzji.

Dodatkowo właściciel ma prawo dochodzić odszkodowania od Skarbu Państwa (reprezentowanego przez daną gminę) za niewydanie decyzji administracyjnej we właściwym czasie.

Jeżeli decyzja o wypłacie odszkodowania już zapadła, gmina ma 14 dni na jej wykonanie. Jeżeli zwleka z jej realizacją, właściciel może domagać się odsetek od nieterminowej wypłaty odszkodowania.

Od decyzji w sprawie wysokości odszkodowania można się odwołać.

– Odwołanie należy wnieść do organu administracji wyższego szczebla, a potem można odwołać się do wojewódzkiego sądu administracyjnego – mówi Jakub Ruiz.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie i krajowe przechodzą na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa.

Za przejętą działkę należy się właścicielowi lub użytkownikowi

wieczystemu odszkodowanie. W pierwszej kolejności ustala się je na drodze negocjacji pomiędzy samorządem a właścicielem nieruchomości, a jeżeli nie dojdzie do porozumienia, samorząd wydaje decyzję o odszkodowaniu i je wypłaca na podstawie przepisów o odszkodowaniach za wywłaszczenie nieruchomości.

Przeprowadzenie etapu początkowego, czyli negocjacji z właścicielem nieruchomości jest obowiązkowe, bo bez tego nie jest możliwy etap drugi, czyli ustalenie odszkodowania w drodze decyzji administracyjnej.

Źródło: [Newseria](#)