INLEGIS
FUNDACJA



CZEKANIE NA ODSZKODOWANIE

za wywłaszczenie domu

KLUCZOWE POJĘCIA

(SŁOWNICZEK)

www.czekanienaodszkodowanie.pl

- **bezczynność organu**
- **decyzja lokalizacyjna**
- **decyzja ustalająca wysokość odszkodowania**
- **odszkodowanie za wywłaszczenie**
- **ostateczność decyzji**
- **operat szacunkowy**
- **ponaglenie**
- **przewlekłość postępowania**
- **rzeczoznawca majątkowy**
- **rygor natychmiastowej wykonalności**
- **skarga na przewlekłość postępowania**
- **wywłaszczenie**
- **zaliczka na poczet odszkodowania**
- **ZRID (zezwolenie na realizację inwestycji drogowej)**



Bezczynność organu

Z bezczynnością mamy do czynienia, gdy organ administracji publicznej nie podjął czynności lub nie załatwił sprawy w terminie określonym w przepisach lub w wyznaczonym terminie dodatkowym.

Decyzja lokalizacyjna

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa, gdzie i na jakich warunkach taka inwestycja może zostać zrealizowana. Co do zasady w decyzji lokalizacyjnej wskazuje się działki, które będą podlegały wywłaszczeniu.

Decyzja ustalająca wysokość odszkodowania

Decyzja administracyjna, która określa kwotę odszkodowania za wywłaszczenie. Powinna zostać wydana w terminie określonym przepisami. Np. w przypadku specustawy drogowej, w związku z wydaniem ZRID (zezwolenia na realizację inwestycji drogowej), decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się co do zasady w ciągu 30 dni od dnia, w którym ZRID stał się ostateczny, lub w 60 dni od nadania mu rygoru natychmiastowej wykonalności.

Odszkodowanie za wywłaszczenie

Za wywłaszczenie nieruchomości na cel publiczny przysługuje odszkodowanie. Jego wysokość ustala właściwy organ administracji (np. starosta lub wojewoda) na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Szczegółowe zasady ustalania odszkodowania zależą od trybu wywłaszczenia.

Ostateczność decyzji

Decyzja jest ostateczna, gdy nie można się od niej odwołać w administracyjnym toku instancji ani złożyć wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Ostateczność nie oznacza jednak, że decyzji nie można zaskarżyć do sądu administracyjnego.

W przypadku ZRID z dniem, w którym decyzja staje się ostateczna, nieruchomości objęte decyzją przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego.

Operat szacunkowy

Operat szacunkowy to pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego. W postępowaniu o odszkodowanie stanowi istotny dowód służący do ustalenia wartości nieruchomości. Operat może być wykorzystywany przez 12 miesięcy od jego sporządzenia. Ważność operatu można przedłużyć jeden raz o kolejne 12 miesięcy po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę, o ile nie wystąpiły okoliczności wymagające nowej wyceny.



Ponaglenie

Ponaglenie stanowi środek, za pomocą którego strona (np. wywłaszczany) może zwrócić uwagę na bezczynność organu lub przewlekłe prowadzenie postępowania. Składa się je do organu wyższego stopnia za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie, a gdy nie ma organu wyższego stopnia – do organu prowadzącego. Ponaglenie powinno zawierać uzasadnienie.



Przewlekłość postępowania

O przewlekłości mówimy, gdy postępowanie jest prowadzone dłużej, niż jest to niezbędne do załatwienia sprawy. Może polegać np. na podejmowaniu czynności w dużych odstępach czasu, czynności niepotrzebnych, pozorowanych albo na niewystarczająco sprawnym prowadzeniu sprawy. Przewlekłość różni się od bezczynności tym, że organ podejmuje czynności w sprawie, jednak czyni to w sposób nieefektywny.



Rzeczoznawca majątkowy

Rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca określa wartość nieruchomości, m.in. na potrzeby postępowania o ustalenie odszkodowania – sporządza w tym celu operat szacunkowy.



Rygor natychmiastowej wykonalności

Rygor natychmiastowej wykonalności pozwala inwestorowi wykonać decyzję, zanim stanie się ona ostateczna. Na jego podstawie może zażądać wydania nieruchomości, objąć ją w posiadanie i rozpocząć inwestycję. Rozwiązanie, pomyślane jako wyjątek, jest w Polsce szeroko stosowane przy dużych inwestycjach realizowanych na podstawie specustaw. Przyspiesza przejęcie nieruchomości, jednak nie gwarantuje równie szybkiego ustalenia i wypłaty odszkodowania.

Dla właściciela oznacza to, że może stracić możliwość korzystania z nieruchomości, zanim otrzyma należne odszkodowanie. W efekcie inwestor może realizować inwestycję, podczas gdy właściciel czeka na ustalenie wysokości odszkodowania i jego wypłatę.



Skarga na przewlekłość postępowania

Skarga na przewlekłe prowadzenie postępowania należy kierować do wojewódzkiego sądu administracyjnego za pośrednictwem organu, którego przewlekłe działanie dotyczy.
Co do zasady, przed wniesieniem skargi trzeba wnieść ponaglenie. Skargę można wnieść po wniesieniu ponaglenia; nie trzeba czekać na jego rozpatrzenie. Sąd, po zapoznaniu się ze skargą, może m.in. stwierdzić przewlekłość oraz zobowiązać organ do załatwienia sprawy w określonym terminie.

Wywłaszczenie

Wywłaszczenie oznacza pozbawienie albo ograniczenie prawa do nieruchomości wbrew woli jej właściciela, w drodze przewidzianej prawem procedury, w związku z realizacją celu publicznego. W klasycznym trybie – określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami – może nastąpić, gdy celu publicznego nie można zrealizować w inny sposób, a praw do nieruchomości nie można nabyć w drodze umowy.
Zgodnie z Konstytucją RP, wywłaszczany za utraconą nieruchomość powinien otrzymać słuszne odszkodowanie.

Zaliczka na poczet odszkodowania

W wielu trybach wywłaszczenia osoba uprawniona może otrzymać zaliczkę na poczet odszkodowania. Jest ona wypłacana na wniosek, a jej wysokość i zasady wypłaty zależą od przepisów mających zastosowanie w danym trybie.

Różnice między poszczególnymi trybami wywłaszczenia są istotne – niemal każda specustawa zawiera w tym zakresie odrębne regulacje. Dlatego warto sprawdzić, jakie zasady dotyczą konkretnej sprawy. Na przykład w przypadku specustawy drogowej i kolejowej zaliczka wynosi 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji, a w przypadku wywłaszczeń związanych z inwestycjami CPK – 85%. Co do zasady zaliczka jest wypłacana jednorazowo, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

ZRID (zezwolenie na realizację inwestycji drogowej)

ZRID jest decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, która wydawana jest na podstawie tzw. specustawy drogowej. Decyzja ZRID m.in. zatwierdza podział nieruchomości i wskazuje nieruchomości, które stają się własnością Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Przejście własności, czyli wywłaszczenie, następuje z mocy prawa z dniem, w którym ZRID staje się ostateczny.





INLEGIS FUNDACJA

www.czekanienaodszkodowanie.pl