

## **Wykup pozostałych, położonych poza pasem drogowym S14, części nieruchomości**

Zgodnie z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, „jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości”.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013 r. Sygn. akt III CZP 35/13 „właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wykup pozostałej części działki tylko wówczas, gdy niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele wynika bezpośrednio z faktu wywłaszczenia (przejęcia) przez Skarb Państwa pierwszej części. Natomiast jeśli utrata możliwości prawidłowego wykorzystania pozostałej części działki na dotychczasowe cele wynika z faktu szeroko ujętej realizacji inwestycji drogowej (np. budowa samej drogi, przebudowa innych dróg, dojazdów czy też realizacja innych obiektów towarzyszących danej inwestycji) i w wyniku tego działka nie może być wykorzystywana jak dotychczas (bo np. jest za głośno, zbyt dużo spalin, dużo trudniej dojechać, bo zmienił się układ komunikacyjny itp.), to właścicielowi nie przysługuje roszczenie”.

Wobec powyższego, jedyną przesłanką nabycia nieruchomości jest ustalenie celu, na jaki przedmiotowa nieruchomość była dotychczas wykorzystywana oraz faktu, czy może być nadal wykorzystywana w identyczny sposób.

Jest to roszczenie o charakterze cywilnoprawnym, którego zgłoszenia dokonuje dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty. Na nim więc spoczywa ciężar dowodu (art. 6 KC), iż pozostająca przy nim część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

Dyspozycja art. 13 ust. 3 ww. ustawy ma charakter bezwzględnie obowiązujący, tj. nie pozostawia GDDKiA możliwości działania według „swobodnego uznania”. Wobec powyższego, do wniosku o wykup „resztówki” winna być dołączona informacja (poparta dowodami) wskazująca, na jaki cel była dotychczas wykorzystywana nieruchomość objęta wnioskiem (tj. dotychczasowy sposób użytkowania przedmiotowej działki - z uwzględnieniem nasadzeń lub naniesień budowlanych, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej nieruchomości, szczegółowe uzasadnienie braku możliwości wykorzystywania ww. działki na dotychczasowy cel, itp.).

Ponadto, we wniosku winny znaleźć się informacje dotyczące oznaczenia nieruchomości wnioskowanej do wykupu (nr działki, obręb, gmina), imię i nazwisko właściciela nieruchomości (wniosek składają wszyscy współwłaściciele nieruchomości), numeru księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (lub innego dokumentu potwierdzającego własność).

Jednocześnie informujemy, iż wnioski o wykup resztówek będą rozpatrywane po zakończeniu postępowania odwoławczego toczącego się przed Ministrem Infrastruktury i Budownictwa w sprawie decyzji ZRID.