

# WYWŁASZCZENIE

*Fundacja TAURUS*



Konstytucja chroni własność i prawo dziedziczenia, ale jednocześnie wskazuje, że prawa te mogą zostać ograniczone w drodze wywłaszczenia pod warunkiem, że jest ono dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Cechy wywłaszczenia przeprowadzanego na podstawie ww. ustawy:

- 1) przeprowadzane jest w postępowaniu administracyjnym, wydawana jest decyzja administracyjna;
- 2) może dotyczyć tylko nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne lub nieruchomości, dla których wydana została ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) może dotyczyć całej nieruchomości albo jej części;

- 1) może nastąpić, tylko jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy;
- 2) następuje w celu realizacji celu publicznego, np. wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi wodne, linie kolejowe, lotniska, porty i przystanie morskiej, ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, zakładanie i utrzymywanie cmentarzy lub celu publicznego określonego w innej ustawie;
- 3) polega na pozbawieniu własności, użytkowania wieczystego lub innego ograniczonego prawa rzeczowego albo na ograniczeniu tych praw;
- 4) następuje tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego organ zobowiązany jest przeprowadzić rokowania z właścicielem nieruchomości. Jeśli wywłaszczenie ma nastąpić na rzecz Skarbu Państwa rokowania będzie prowadził starosta, jeśli wywłaszczania nieruchomości następuje na wniosek jednostki samorządu terytorialnego rokowania przeprowadzają organy wykonawcze tej jednostki, tj. w imieniu gminy wójt (burmistrz lub prezydent miasta), w imieniu powiatu zarząd powiatu i w imieniu samorządu województwa zarząd województwa.

Rokowania mogą prowadzić zarówno do zawarcia umowy sprzedaży, jak i do zawarcia umowy zamiany nieruchomości. Przedmiotem rokowań powinny być zatem wszystkie istotne elementy przyszłej umowy, tj. określenie przedmiotu, terminu jej zawarcia, ceny bądź innej formy rozliczenia (np. nieruchomości zamiennej). Rokowania nie mogą mieć charakteru pozornego.

Udział w rokowaniach jest obowiązkiem organu, właściciel nieruchomości, która ma zostać wywłaszczona nie ma takiego obowiązku. Jednak organ może wyznaczyć dwumiesięczny termin na zawarcie umowy.

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – na wniosek jej organu wykonawczego. Wszczęcie postępowania z urzędu może także nastąpić na skutek zawiadomienia złożonego przez podmiot, który zamierza realizować cel publiczny.

Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego starosta składa do sądu rejonowego do wydziału ksiąg wieczystych wniosek o wpisanie wzmianki w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości mającej być wywłaszczoną, o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Samo wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego nie stoi na przeszkodzie zbywaniu praw rzeczowych, które mają być wywłaszczone, innym podmiotom. Wzmianka w księdze wieczystej ma z jednej strony służyć publicznemu ujawnieniu prowadzenia postępowania zmierzającego do odebrania praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej, a więc umożliwić potencjalnemu nabywcy nieruchomości (podmiotowi trzeciemu) pozyskanie informacji o toczącym się postępowaniu, z drugiej strony wzmianka ma celu przyspieszenie postępowania wywłaszczeniowego – wzmianka w księdze wieczystej ma zapobiec konieczności powtarzania rokowań i wyznaczania terminu na zawarcie umowy przez nowe podmioty.

Wzmianka o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego podlega wykreśleniu na wniosek starosty, jeżeli zostanie wydana decyzja odmawiająca wywłaszczenia, ale dopiero po tym, jak rozstrzygnięcie to stanie się ostateczne. Wykreślenie wzmianki następuje także w przypadku dokonania wywłaszczenia.

Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego starosta przeprowadza obowiązkową rozprawę administracyjną, która jest formą postępowania dowodowego i ma zapewnić wszechstronne wyjaśnienie sprawy. Na rozprawie może być przeprowadzony dowód z zeznań świadków lub biegłych, a strony mogą składać wyjaśnienia, zgłaszać żądania i zarzuty, przedstawiać dowody, wypowiadać się na temat dowodów itp.

W rozprawie administracyjnej powinien wziąć udział także rzeczoznawca majątkowy, który sporządził operat szacunkowy dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, aby podmioty mające być wywłaszczone z przysługujących im praw rzeczowych do nieruchomości mogły w toku rozprawy uzyskać wyjaśnienia w zakresie dokonanej wyceny nieruchomości. W ramach rozprawy mogą być przeprowadzone także oględziny nieruchomości lub jej części objętej wnioskiem o jej wywłaszczenie.

Podczas rozprawy podmioty, które mają zostać wywłaszczone, mogą wyrazić wolę zawarcia umowy przeniesienia lub wygaszenia ich praw do nieruchomości. W takim przypadku starosta może umorzyć postępowanie, ale dopiero po zawarciu stosownej umowy, w wyniku której postępowanie wywłaszczeniowe stanie się bezprzedmiotowe.

Rozprawa administracyjna, jak i całe postępowanie administracyjne w sprawie wywłaszczenia nie może się zakończyć ugodą administracyjną, musi zostać wydana decyzja administracyjna, nawet jeśli nie ma sporu między stronami.

Oprócz obligatoryjnych i charakterystycznych elementów określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego decyzja wywłaszczeniowa powinna zawierać:

- 1) ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana;
- 2) określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru nieruchomości;
- 3) określenie praw podlegających wywłaszczeniu;
- 4) wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;

- 5) zobowiązanie do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców wywłaszczonych lokali;
- 6) ustalenie wysokości odszkodowania.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna.

Od decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości przysługuje odwołanie do wojewody. Wniesienie odwołania powinno nastąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Więcej informacji na stronie: [www.poradyprawne-taurus.pl](http://www.poradyprawne-taurus.pl)

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnań\*