

NIERUCHOMOŚCI

POJECIE I RODZAJE

mgr Elżbieta Sieradzka

Uniwersytet Wrocławski
Instytut Nauk Administracyjnych
Zakład Publicznego Prawa Gospodarczego

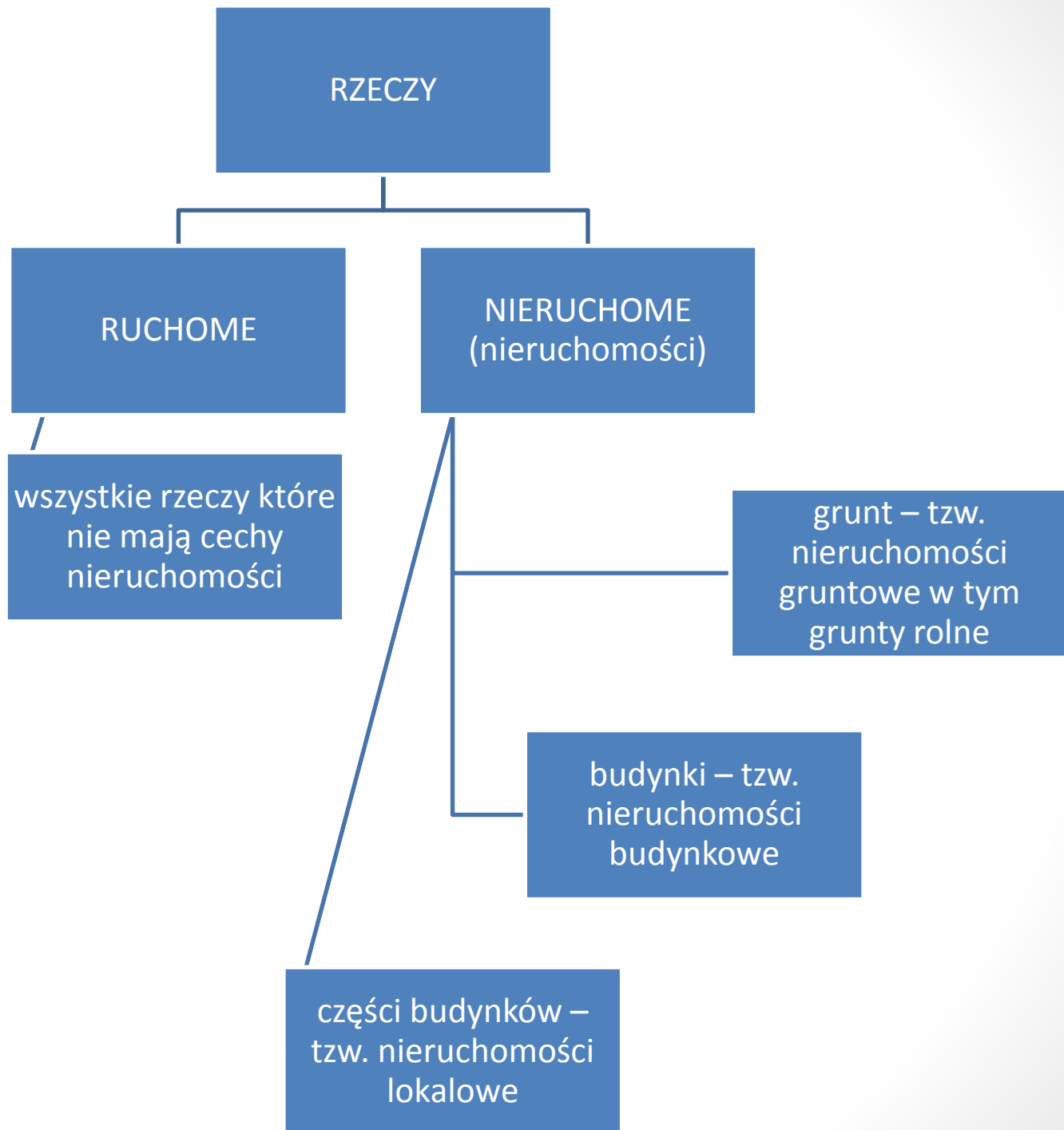
RZECZ

art. 45 k.c.

Rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne.

CECHY:

- materialny charakter
- wyodrębnienie z przyrody
- występują w stanie pierwotnym lub przetworzonym



POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

- **Art. 46 k.c.**

- **części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności**, określane mianem **gruntów**
- **budynki** trwale z gruntem związane lub **części** takich **budynków**, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności

➔ różnicowany status prawnorzeczowy budynków oraz ich części

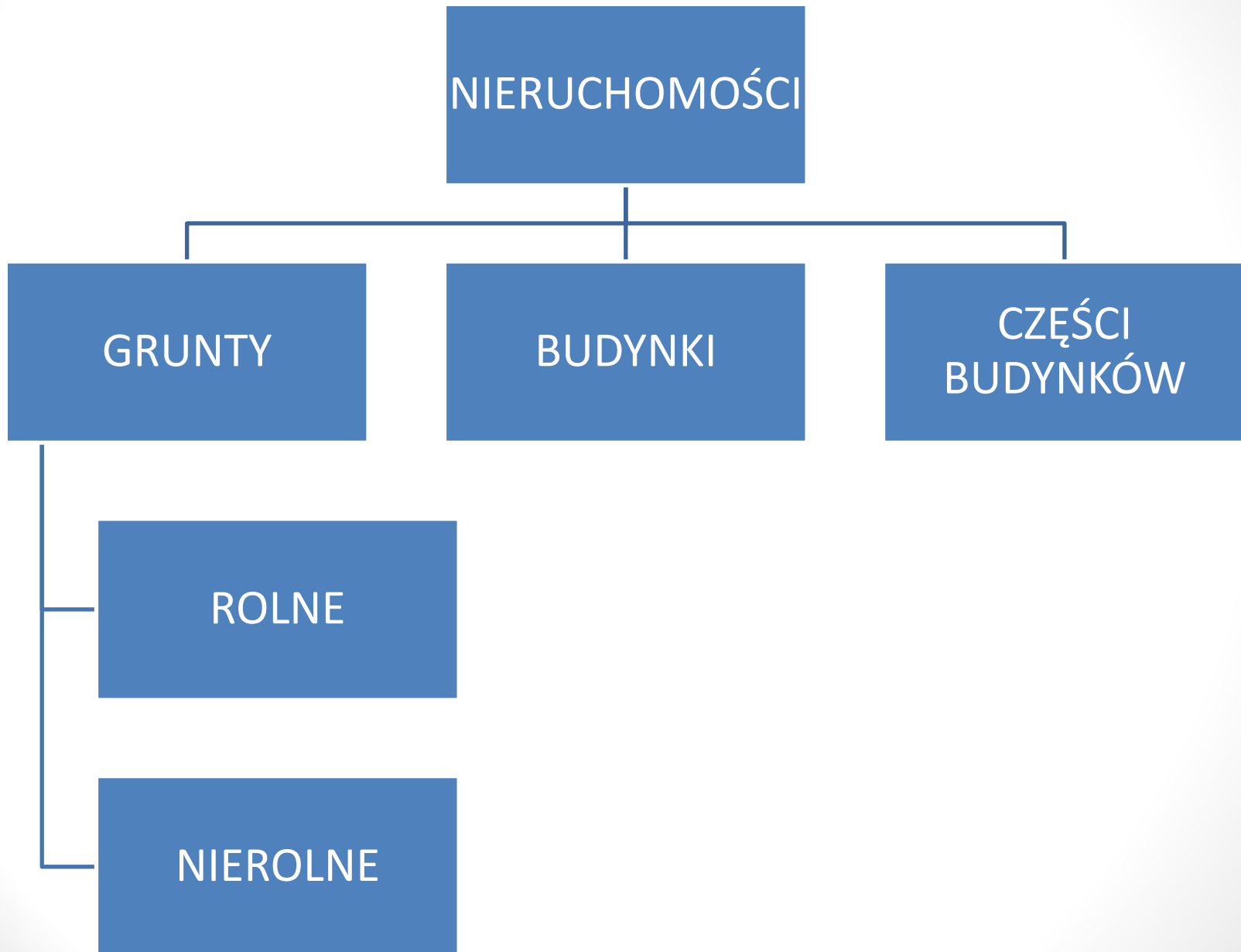
- co do zasady - budynki trwale z gruntem związane stanowią części składowe gruntu (art. 48 KC) – zasada *superficies solo cedit*

WYJĄTEK

Na mocy przepisów szczególnych budynki mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności - nieruchomości budynkowe

*Nie stanowią nieruchomości **inne urządzenia** trwale z gruntem związane, choćby na mocy przepisów szczególnych stanowiły odrębny przedmiot własności (np. art. 235, 272, 279 k.c.).*

RODZAJE NIERUCHOMOŚCI



NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKOWA

- wyjątek od zasady *superficies solo cedit* (art. 48 k.c.)
- budynek stanowiący przedmiot własności odrębnej od własności gruntu
np. budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (należącym do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków) stanowią własność wieczystego użytkownika (art. 235 k.c.)
- brak definicji legalnej budynku w k.c.

**Prawo budowlane:*

- **budynek** - obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych posiadający fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 pr. bud),
- **obiekt budowlany** - m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (art. 3 pkt 1 pr. bud.).

NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA

- wyjątek od zasady *superficies solo cedit*,
- odrębną własność części budynku,
- odrębny od gruntu przedmiot własności,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali:
 - **samodzielny lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. (art. 2 ust. 1 u.wł.lok.),
 - **lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne** - wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku lub zespół takich pomieszczeń wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

- art. 46 KC - części powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności

KRYTERIA WYODREBNIENIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:

- **wydzielona część powierzchni ziemskiej** - wydzielenie przez oznaczenie zewnętrznych granic tej powierzchni;
- nieruchomość stanowi **odrębny przedmiot własności**,
- granice przestrzenne nieruchomości gruntowej - w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (art. 143 KC),
- księga wieczysta, o ile została założona dla nieruchomości gruntowej,
 - **zasada jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość** – w świetle prawa cywilnego kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość i to zarówno wówczas, gdy działki ze sobą graniczą lub nie.

Prawne wyodrębnienie nieruchomości gruntowej nie jest tożsame z geodezyjnym wyodrębnieniem działki gruntu. Nieruchomość gruntowa może składać się z jednej lub kilku działek (wyr. SN z 23.11.2004 r., [I CK 261/04](#)).

- geodezyjne wyodrębnienie działki jest bez znaczenia dla jej prawnorzeczowego statusu: działka składająca się wraz z inną działką lub kilkoma innymi działkami na nieruchomość w rozumieniu art. 46 KC stanowi część składową tej nieruchomości.
- działka geodezyjna wchodząca w skład nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 KC nie ma samoistności w obrocie i nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych ([art. 47 § 1 KC](#)).

NIERUCHOMOŚCI (GRUNTY) ROLNE

art. 46¹ KC

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

➤ wyodrębnienie na podstawie **kryterium przeznaczenia**

O rolniczym charakterze gruntu przesądza jego przeznaczenie a nie sposób aktualnego wykorzystania (post. SN z 28.1.1999 r., III CKN 140/98). Do zakwalifikowania danej nieruchomości jako rolnej **wystarczy możliwość takiego (rolniczego) jej wykorzystania** (por. wyr. SN z 2.6.2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001, Nr 2, poz. 27). Dla ustalenia tej okoliczności pomocne są wpisy dokonane w ewidencji gruntów oraz plany zagospodarowania przestrzennego. Nie mają jednak one znaczenia rozstrzygającego dla kwalifikacji nieruchomości jako nieruchomości rolnej – w razie sporu mogą mieć znaczenie w postępowaniu dowodowym. Jednakże przeznaczenie nieruchomości jest przesłanką kwalifikacji nieruchomości jako rolnej w rozumieniu UstRolU. Zgodnie z art. 2 pkt 1 UstRolU, nieruchomością rolną jest nieruchomość rolna w rozumieniu KC, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. (wyr. SN z 5.9.2012 r., IV CSK 93/12,).

NIERUCHOMOŚĆ ROLNA

- **szczególna ochrona** (wraz z nieruchomościami leśnymi) - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
- **szczególne zasady obrotu nieruchomościami rolnymi** - ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.), ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1491 ze zm.),
- nieruchomość rolna (grunt rolny) stanowi najistotniejszy składnik gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 55³ KC.

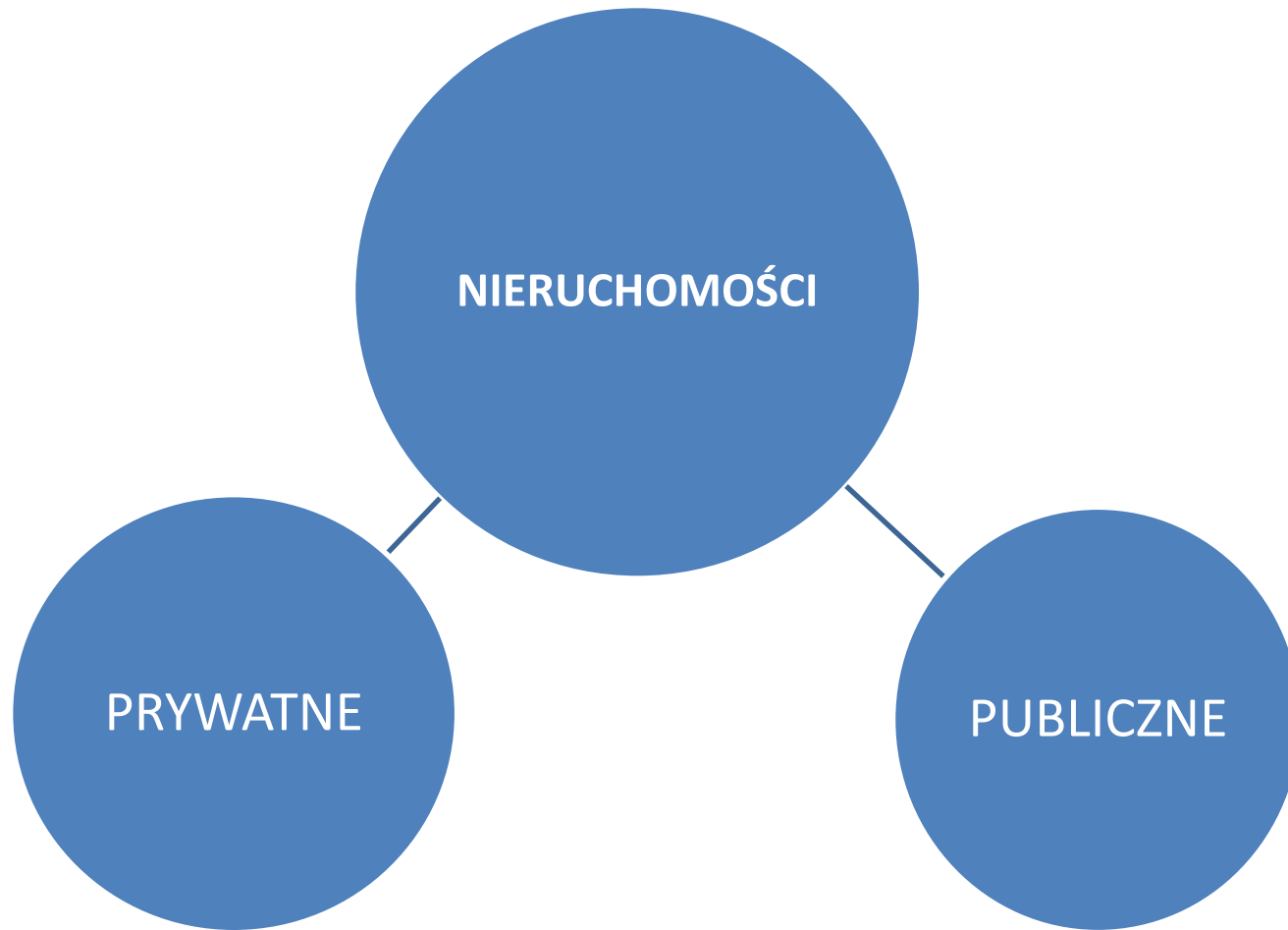
Bez nieruchomości rolnej nie może istnieć gospodarstwo rolne - występowanie pozostałych składników wymienionych w art. 55³ KC nie jest konieczne dla istnienia gospodarstwa rolnego (post. SN z 7.5.1997 r., II CKN 137/97).

- nieruchomość rolna to również wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami mieszkalnymi (także budynkami gospodarskimi) i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków

WYŁĄCZENIE GRUNTÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNICZEJ

- **wyłączenie ochrony gruntów rolnych przed niepożądaną zmianą ich przeznaczenia** - określone grunty tracą charakter nieruchomości rolnych dopiero na skutek formalnego wyłączenia z produkcji rolniczej w trybie decyzji administracyjnej właściwego organu (art. 11 OchrGrU),
- **wyłączenie szczególnych zasad obrotu nieruchomościami rolnymi** - ustalenie (zmiana) planu zagospodarowania przestrzennego.

PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI - WŁASNOŚĆ



NIERUCHOMOŚĆ PRYWATNA

WŁASNOŚĆ PRYWATNA – służy zabezpieczeniu i realizacji interesu indywidualnego. Jej podmiotami są podmioty prawa cywilnego – osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. W zakresie własności nieruchomości – gospodarowanie tym prawem odbywa się na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIĄ PRYWATNĄ

- wg reguł kodeksu cywilnego
- autonomia woli rozporządzania
- swoboda umów
- swobodne kształtowanie treści umowy
- swoboda doboru kontrahenta
- swoboda w zakresie rodzaju rozporządzeń

NIERUCHOMOŚĆ PUBLICZNA

- **REGULACJA CYWILNOPRAWNA** - własność i inne prawa majątkowe przysługujące Skarbowi Państwa, państwowym osobom prawnym, jednostkom samorządu terytorialnego (gminom, powiatom i samorządom województw) oraz samorządowym osobom prawnym.

**Samorząd terytorialny – swoista organizacja korporacyjna - wspólnota samorządowa którą stanowi z mocy prawa ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego, uczestniczącą w sprawowaniu władzy publicznej i realizującą istotną część zadań publicznych w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.*

- **REGULACJA PUBLICZNOPRAWNA:**

- ustawy dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa, w zależności od ich przeznaczenia i sposobu wykorzystywania,
- ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

WŁASNOŚĆ PUBLICZNA – służy zabezpieczeniu i realizacji interesu publicznego (użyteczności publicznej). Jej podmiotami jest państwo (własność państwowa) lub jednostka samorządu terytorialnego – gmina, powiat, województwo (własność komunalna). W zakresie gospodarki nieruchomościami – gospodarowanie prawem własności do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego odbywa się z uwzględnieniem ustawy o gospodarce nieruchomościami.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ PUBLICZNĄ

- zastosowanie prawa administracyjnego - podmioty władające nieruchomością działają na podstawie upoważnień zawartych w prawie i w granicach prawa -> rozbudowa przepisów prawnych dotyczących funkcjonowania podmiotów własności publicznej w celu zakreślenia granic, w jakich ich działalność jest dozwolona,
- precyzyjne granice dysponowania nieruchomościami publicznymi – ograniczenia obrotu
 - ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - w zakresie „gospodarowania”, w tym „obrotu” dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (gmin, powiatów, województw).
**Nie obejmuje nieruchomości stanowiących własność innych państwowych, czy innych samorządowych osób prawnych.*
 - ustawa z 19 października 1991 r. - obrót nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
- reguły wykonywania prawa własności nieruchomości publicznej odstępują od czystych zasad *dominium* - z perspektywy interesu publicznego następuje wiele ograniczeń w zakresie „gospodarowania”, w tym „obrotu” nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi.
 - **CEL:** należyte wykonywanie własności publicznej zgodnie z jej funkcją i z myślą o właściwym wypełnianiu zadań przez organy Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

- reguluje obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi
- znacznie **ogranicza zasadę swobody umów**,
- **autonomia woli rozporządzania** nieruchomością przez jej właściciela,
**chyba że ustawodawca przyznaje (co się zdarza) określonym osobom roszczenie o nabycie własności*
- wymóg **publicznego ujawnienia zamiaru rozporządzania nieruchomością** w trybie sprzedaży, ustanowienia użytkownika wieczystego, najmu i darowizny (art. 35 ust. 1 GospNierU)
- ograniczenie swobody **doboru kontrahenta**:
 - **pierwszeństwa nabycia nieruchomości** (także konstrukcją roszczenia przez określone osoby)
 - **przetargowy tryb wyłonienia nabywcy**
- ograniczenie swobody wyboru **trybu zawarcia umowy** -> regułą **rozporządzenie w wyniku przetargu** (art. 37 GospNierU)
- ograniczenie swobody w zakresie **rodzaju rozporządzeń darmych** i „półdarmych” (art. 13–15 GospNierU)
- **ograniczenie** w zakresie **swobodnego kształtowania treści umowy**, a zwłaszcza **ceny** (opłat z tytułu użytkowania wieczystego, czynszu najmu i dzierżawy).

CEL OGRANICZEŃ – wymóg należytego wykonywania własności publicznej zgodnie z jej funkcją.

**Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i osób trzecich, przepisy ustawy stosuje się wyłącznie do gospodarowania udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w tej nieruchomości.*

- zastosowanie uniwersalnych zasady prawa cywilnego (art. 155–158 KC).

UGN – POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

- **nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego:**
 - **nieruchomości publiczne gruntowe,**
 - **budynkowe** - jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - **lokalowe** - jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (art. 4 pkt 1 GospNierU).

NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKOWA – wg art. 46 § 1 KC - budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności

NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA – wg art. 2 wł.lok. samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, stanowiące odrębne nieruchomości - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także samodzielne lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne".

WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI

PRZEDMIOT:

- wszelkie niezbędne do realizacji celu publicznego nieruchomości niezależnie od sposobu ich użytkowania, nabycia, zabudowy.

**Wyjątek - nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa nie mogą zostać wywłaszczone.*

- nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne,
- nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

PODMIOT:

- wywłaszczenie nieruchomości może zostać dokonane wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

ISTOSTA:

- "ingerencja w sferę cudzej własności" poprzez czasowe jej ograniczenie lub przymusowe pozbawienie w drodze decyzji administracyjnej prawa własności prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości,
- dopuszczalne jedynie w wyjątkowych sytuacjach, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem, odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości lub wartości odebranego prawa (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

WYWŁASZCZENIE

PRZESŁANKA:

- cele publiczne, dla realizacji których możliwe jest naruszenie prawa własności, prawa użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości,

Jeżeli określony w ustawie cel inwestycyjny został już zrealizowany w całości, to brak jest ustawowych przesłanek do orzeczenia wywłaszczenia nieruchomości. W takich wypadkach stosunki między inwestorem, jako posiadaczem nieruchomości, a właścicielem kształtują się według zasad określonych w art. 224–231 KC. Rozpoznanie wynikających z tych stosunków roszczeń należy do drogi postępowania cywilnego (wyroki NSA: z 28.5.1987 r., IV SA 177/87; z 8.9.1987 r., SA/Wr 429/87 i z 10.1.2001 r., I SA 1790/99).

WARUNEK:

- jeżeli zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności - **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.**

TRYB:

- postępowanie administracyjne prowadzone przez starostę, pod nadzorem wojewody – jako organu wyższego stopnia w sprawach określonych w ustawie,
- rozstrzygnięcie w drodze decyzji starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

WYWŁASZCZENIE

ZAKRES WYWŁASZCZENIA:

- **cała nieruchomość lub tylko jej części i tylko na ściśle określone cele**, art. 6 pkt 1–10 GospNierU oraz w przepisach odrębnych, np. art. 12–23 ustawy z 10.4.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 687 ze zm.).
 - *Jeżeli dla realizacji celu publicznego będzie niezbędna tylko część nieruchomości, to dla skuteczności podjętych działań musi nastąpić podział nieruchomości objętej wszczętym postępowaniem wywłaszczeniowym. W przypadku gdy okaże się, że wydzielona i nieobjęta wywłaszczeniem pozostała część nieruchomości nie nadaje się do racjonalnego wykorzystywania na dotychczasowe cele, to na żądanie dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości podlega ona nabyciu w drodze umowy odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.*

SZCZEGÓLNY TRYB POSTĘPOWANIA WYWŁASZCZENIOWEGO

- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym → brak księgi wieczystej albo innych dokumentów,
- brak możliwości ustalenia osób którym przysługuje prawo własności, prawo użytkowania wieczystego lub też inne prawa rzeczowe,
- przyjmuje się dane służące do jej oznaczenia z ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) właściwego terytorialnie ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

ROKOWANIA

- **charakter rokowań - próba nabycia w drodze umowy** prawa własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości niezbędnej dla realizacji celu publicznego.
- **obowiązek prowadzenia rokowań** - wywłaszczenie może nastąpić, gdy niemożliwe jest nabycie nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej przez podmioty, które zamierzają realizować cel publiczny – niedopuszczalne wywłaszczenie niepoprzedzone rokowaniami
 - *Wymóg przeprowadzenia rokowań nie dotyczy nabycia poprzez wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.*
- przeprowadza odpowiednio starosta działający w imieniu Skarbu Państwa lub wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa jako organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego.
- protokołu z rokowań stanowi integralną część aktu notarialnego,
- możliwość zaoferowania nieruchomości zamiennej,
- **efekt - zgoda stron na zawarcie umowy cywilnoprawnej lub brak zgody na jej zawarcie.**

POSTĘPOWANIE

WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA

- na rzecz Skarbu Państwa - z urzędu,
- 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.*

- Starosta składa w sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, a jeżeli nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej - o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania.

**Jeżeli wywłaszczenie nie doszło do skutku, starosta jest obowiązany wystąpić niezwłocznie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego albo złożyć odpowiednie zawiadomienie do zbioru dokumentów.*

WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM

- informacje o zamiarze wywłaszczenia oraz o dwumiesięcznym terminie na zgłoszenie się osób którym przysługuje prawo własności lub inne prawa rzeczowe, starosta podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim,
- gdy wywłaszczeniem objęta jest tylko część nieruchomości, w ogłoszeniu starosta zamieszcza również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości,
- zgłoszenie osób którym przysługują prawa rzeczowe (udokumentowane) w terminie 2 miesiące → organ jest zobowiązany do przeprowadzenia z tymi osobami rokowań,
- po bezskutecznym upływie terminu starosta jest upoważniony do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego poprzez wywieszenie na tablicach urzędu starostwa powiatowego stosownego ogłoszenia – rozpoczęcie biegu postępowania.

SKUTKI DECYZJI O WYWŁASZCZENIU

- wywłaszczenie nieruchomości wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- następuje **z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu stanie się ostateczna** - dotychczasowe prawo własności nieruchomości wywłaszczonej przechodzi odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa,
- gdy przedmiotem wywłaszczenia było prawo użytkowania wieczystego, prawo to wygasa (konfuzja), jeżeli wnioskodawcą wywłaszczenia był właściciel nieruchomości – Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego – albo prawo to przechodzi na rzecz wnioskodawcy, jeżeli zostało ustanowione na nieruchomości stanowiącej własność innego ustawowo uprawnionego podmiotu publicznoprawnego.

KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI WYWŁASZCZONEJ

- do czasu wykorzystania nieruchomości na cel, na który nastąpiło jej wywłaszczenie, nieruchomość ta powinna być oddana w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi, jeżeli złoży on taki wniosek.

ODSZKODOWANIE

- **za pozbawienie prawa rzeczowego do nieruchomości lub czasowe ograniczenie możliwości korzystania z tego prawa**
- forma zadośćuczynienia za szkodę wyrządzoną wskutek:
 - wyłączenia prawa własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego ustanowionego na tej nieruchomości (art. 112 ust. 2 GospNierU),
 - ograniczenia wykonywania prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, polegającego na znoszeniu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przedsięwzięć podejmowanych na jego nieruchomości, (zakładanie i przeprowadzanie przewodów i urządzeń przesyłowych art. 124 ust. 1 GospNierU),
 - wydania – przez starostę – decyzji o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości w celu prowadzenia konserwacji, remontów i usuwania awarii różnego rodzaju przewodów i urządzeń, w sytuacji braku zgody tych osób – na czas do 6 miesięcy (art. 124b ust. 1 GospNierU),
 - ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu, wydobywaniu lub składowaniu kopalin stanowiących własność górnictw (art. 125 GospNierU),
 - czasowego zajęcia nieruchomości, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, w przypadku zaistnienia zdarzeń nagłych, których nie można było przewidzieć, w celu zapobieżenia powstaniu znacznej szkody (art. 126 GospNierU),
 - zdarzeń, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich w wyniku wyłączenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wyłączonej nieruchomości albo też zmniejszenia się wartości nieruchomości przyległych.
- na zasadach prawa cywilnego:
 - teoria różnicy - szkodą jest różnica pomiędzy obecnym stanem majątkowym a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby nie zdarzenie będące jej źródłem,
 - zasada pełnego odszkodowania – całkowita kompensaty doznanego uszczerbku,
 - związek przyczynowy.

ZWROT WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI

- **naruszenie celu wywłaszczenia** – możliwość odzyskania utraconego prawa własności przez byłego właściciela,
- prawo do żądania (w całości lub części) zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, gdy **nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia lub nie została wykorzystana na ten cel,**
- ustalenie przez organ właścicieli nieruchomości w dacie jej wywłaszczenia,.

PRZESŁANKI ZWROTU WYWŁASZCZONEJ NIERUCHOMOŚCI

- wnioskodawca - poprzedni właściciel (wszyscy współwłaściciele) bądź jego/ich spadkobiercy,
- wywłaszczona nieruchomość nadal stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

WARUNEK

- zwrot zwaloryzowanego odszkodowania lub przyznanej w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej.

WYŁĄCZENIA

- roszczenie nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej.

ZMIANA CELU PRZEZNACZENIA WYWŁASZCZONEJ NIERUCHOMOŚCI

- konieczność powiadomienia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o przysługujących uprawnieniach,
- zawiadomienie:
 - odebrana nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu,
 - aktualny właściciel (Skarb Państwa, gmina, powiat, województwo) planuje na przedmiotowej nieruchomości zrealizować inne przedsięwzięcie, niż zapisane w decyzji o wywłaszczeniu,
 - prawo do żądania zwrotu całości lub części nieruchomości przez poprzedniego właściciela, spadkobierców - w terminie trzech miesięcy od dnia powiadomienia, wniosek do starosty jako organu orzekającego o zwrot tej nieruchomości, z jednoczesnym powiadomieniem obecnego właściciela (art. 136 ust. 3).

BIBLIOGRAFIA:

- Borkowski A., Chełmoński A., Guziński M., Kiczka K., Kieres L., Kocowski T., Szydło M., *Administracyjne Prawo Gospodarcze*, Kolonia Limited , Wrocław 2009
- Hauser R., Niewiadomski Z., Wróbel A. (red.) *System Prawa Administracyjnego*, C.H. BECK, Warszawa 2013
- Gniewek E., Machnikowski P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2017, wyd. 8
- Osjada K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2017, wyd. 17