

I Wywłaszczenie nieruchomości – istota, cel, warunki podstawowe

- polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości;
- może dotyczyć całej nieruchomości albo jej części. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz SP lub na rzecz JST, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie;
- może być dokonane, 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;
- dotyczy nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; wyjątki:
 - gdy cel publiczny został już zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu,
 - w zakresie urządzeń łączności publicznej,
 - w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody,
 - gdy ograniczono sposób korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopalin objętych własnością górnictwem,
 - w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, udzielono zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości;
- beneficjenci wywłaszczenia: SP albo JST;
- nieruchomość stanowiąca własność SP nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość;
- jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wywłaszczeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości;
- w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe), przy jej wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.

II Rokowania

- poprzedzają wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego;
- prowadzi się je między:
 - starostą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (w zakresie, gdy beneficjentem jest SP),
 - organem wykonawczym JST a użytkownikiem... (gdy beneficjentem ma być JST);
- przedmiot rokowań: nabycie w drodze umowy praw do nieruchomości, w tym można zaoferować nieruchomość zamienną.
- w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia 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. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszczęć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.

III Wniosek o wywłaszczenie

- organ: starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej;
- wszczęcie:
 - na rzecz SP z urzędu,
 - na rzecz JST – na wniosek jej OW;

- termin: wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego następuje po bezskutecznym upływie 2 miesięcznego terminu do zawarcia umowy, wyznaczonego na piśmie właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a także osobie, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości;
- odmowa wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, o które wystąpił organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo podmiot, który zamierza realizować cel publiczny, następuje w drodze decyzji.

IV Postępowanie o wywłaszczenie

- po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego starosta przeprowadza rozprawę administracyjną, chyba że jest to nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym;
- w postępowaniu wywłaszczeniowym nie stosuje się przepisów o ugodzie administracyjnej.

V Decyzja o wywłaszczeniu

- wywłaszczenie następuje w drodze decyzji administracyjnej;
- jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na występującym z wnioskiem o wywłaszczenie;
- przejście prawa własności na rzecz SP lub na rzecz JST następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna;
- wywłaszczoną nieruchomość do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi na jego wniosek;
- ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej;
- najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwałe zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

VI Decyzja o nabyciu własności nieruchomości

- jeżeli w 2 miesiące nie zostały ustalone osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, starosta wydaje decyzję przez SP lub JST, wnioskującą o wywłaszczenie. Nabycie prawa własności następuje z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Odszkodowanie za nieruchomość ustala się i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat;
- jeżeli cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu, starosta w drodze decyzji orzeka o nabyciu praw na rzecz SP albo JST za odszkodowaniem. Starosta przed wszczęciem postępowania wyznacza dwumiesięczny termin do zawarcia umowy. Po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy ustala się odszkodowanie.

VII INNE DECYZJE

- **czasowe a niezwłoczne zajęcie nieruchomości** – SKRYPT;
- udostępnienie nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody;
- ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na:
 - zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich,
 - urządzenie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego
 jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody;
- ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopalin objętych własnością górnictwem.

Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości - SKRYPT

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości - SKRYPT