

Krótkie przypomnienie o zasadach wywłaszczenia

Pod koniec zeszłego roku do Sejmu wpłynął poselski projekt ustawy dotyczący, między innymi, przedłużenia zamrożenia cen energii elektrycznej. Poselska propozycja przewidywała także wprowadzenie zmian w ustawie potocznie zwanej „wiatrakową” oraz w innych ustawach w zakresie związanym z odnawialnymi źródłami energii. Jednak już kilka dni później autopoprawka usunęła tę część proponowanych zmian.

Jednym z powodów zamieszania wokół projektu ustawy było poszerzenie katalogu celów publicznych, uregulowanych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami („UGN”), o budowę, przebudowę i utrzymanie instalacji OZE. Pojawiły się głosy, że może doprowadzić to do wywłaszczenia nieruchomości, na których inwestycje w instalacje wiatrakowe miałyby być realizowane. Przypomnijmy wobec tego, jakie są podstawowe zasady związane z wywłaszczeniem nieruchomości.

Zgodnie z UGN, wywłaszczone mogą zostać nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo takie, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W obydwu przypadkach wywłaszczenie jest możliwe, 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. Co jednak najważniejsze, zgodnie z art. 113 ust. 1 UGN, wywłaszczenie nieruchomości możliwe jest wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Zgodnie z obecnym stanem prawnym nie jest możliwe wywłaszczenie na rzecz podmiotu innego, niż wyżej wymienione.

Wywłaszczenie odbywa się w trybie postępowania administracyjnego, po uprzednich obligatoryjnych rokowaniach, prowadzonych przez starostę w imieniu Skarbu Państwa lub przez organ wykonawczy właściwej jednostki samorządu terytorialnego, o nabycie nieruchomości w drodze umowy. Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia, to po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu na zawarcie umowy, przed starostą zostaje wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe, w którym przeprowadza się rozprawę administracyjną. Przejście nieruchomości na własność Skarbu Państwa lub samorządu następuje z dniem, w którym decyzja starosty o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Jego wysokość 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. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

Sama kwalifikacja danej inwestycji, jako inwestycji celu publicznego, nie przesądza więc o możliwości wywłaszczenia nieruchomości w związku z jej realizacją, skoro tylko Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego mogłyby z uprawnień do wywłaszczenia korzystać. Jakże wobec tego inne skutki mogłaby taka kwalifikacja wywołać? Niedawno komentowaliśmy dużą reformę planowania przestrzennego, zgodnie z którą uchwalenie i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie będzie możliwe w przypadku braku planów ogólnych. Otóż, wyjątkiem od tej reguły jest uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą inwestycji celu publicznego i w tym można dopatrywać się ułatwień dla deweloperów instalacji OZE.

Należy się spodziewać, że planowane zmiany powrócą na ścieżkę procesu legislacyjnego. Będziemy śledzić, jak kwestie wywłaszczenia będą w nowych regulacjach traktowane.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Natalia Cytlak, Associate
natalia.cytlak@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com