

Sąd sądem, ale sprawiedliwość musi być po naszej stronie!

Jeśli Twoją nieruchomość przejęto na cele publiczne, np. pod budowę drogi, to najpewniej dostałeś wycenę opartą wyłącznie na dotychczasowym sposobie użytkowania. Bez uwzględnienia tego, że... właśnie podniesiono jej wartość, przeznaczając ją na inwestycję drogową. Brzmi absurdalnie? Tak, ale to był dotychczas standard. Był – choć być może już nie będzie.

Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z 27 maja 2025 r. (sygn. I OPS 1/24) stwierdził: zasada korzyści musi być stosowana. W teorii oznacza to, że jeśli Twoja działka zyskała na wartości przez to, że na skutek wywłaszczenia miała służyć pod drogę – to ta wyższa wartość powinna być podstawą do wyliczenia odszkodowania.

Z punktu widzenia właścicieli jest to zdecydowanie korzystne rozwiązanie. Z praktycznego punktu widzenia, skutki tej uchwały mogą jednak zależeć od tego, jak zostanie ona zastosowana w konkretnych sprawach i jak zareaguje administracja. Możliwe, że konieczne będzie przemyślenie dotychczasowej praktyki – ale nie jest to jeszcze przesądzone.

O co chodzi w zasadzie korzyści? Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, jeśli cel wywłaszczenia zwiększa wartość nieruchomości – to właśnie ten wzrost ma być brany pod uwagę przy określaniu wysokości odszkodowania. Problem polegał na tym, że przepisy wykonawcze (rozporządzenia) stanowiły zgoła inaczej – a konkretnie, że trzeba stosować ceny transakcyjne podobnych nieruchomości „drogowych”. Ale co, jeśli takich nieruchomości nie ma? Albo gdy są, ale droższe? No właśnie.

NSA jasno wskazał: rozporządzenie nie może ograniczać treści ustawy, a akt niższego rzędu nie może wyłączać ustawowego prawa do słusznego odszkodowania. Co więcej, uchwała ma nie tylko wymiar praktyczny, ale i konstytucyjny – bo chodzi o ochronę prawa własności, jego proporcjonalne ograniczenie i realną rekompensatę za utratę nieruchomości.

Co to może oznaczać w praktyce? Potencjalnie – korzyści dla właścicieli, którzy zostali wywłaszczeni na mocy tzw. specustawy drogowej (np. pod inwestycje CPK, obwodnice, drogi ekspresowe). Zwłaszcza jeśli ich odszkodowanie nie uwzględniało celu przejęcia nieruchomości albo zostało wyliczone automatycznie, według mało korzystnego wzorca. W grę mogą wchodzić roszczenia o dopłatę, nowe operaty szacunkowe, a nawet wznowienie postępowań administracyjnych – ale wszystko zależy od tego, jak uchwała NSA zostanie zinterpretowana i wdrożona w praktyce.

Czy ruszy fala wniosków? Tego nie wiemy. Ale jedno jest pewne: właściciele mają teraz silniejszy argument. I być może warto go rozważyć – zwłaszcza w kontekście oceny dotychczasowych decyzji administracyjnych.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Managing Associate
urszula.krupa@ngllegal.com

Katarzyna Duda, Junior Associate
katarzyna.duda@ngllegal.com