

Poznań, dnia 22 września 2022 r.

Zmiany w wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości

aplikant adwokacki Nikoletta Waligórska

Aktualnie prowadzone prace legislacyjne sugerują, że kluczowe zmiany w obowiązujących przepisach niewątpliwie czekają podmioty władające nieruchomościami, czy to na podstawie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, czy też innego prawa rzeczowego. Projektem ustawy z dnia 15 września 2022 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (dalej jako: „**ustawa z dnia 15 września 2022 r.**”), ustawodawca zamierza bowiem wprowadzić szereg zmian dotyczących wysokości odszkodowania wypłacanego w przypadku wywłaszczenia na cel publiczny własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego.

W chwili obecnej, zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: „**ugn**”) podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi co do zasady wartość rynkowa nieruchomości (przy jej określeniu uwzględnia się w szczególności: rodzaj nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami). Idąc dalej, w odniesieniu do ww. wartości nieruchomości, przepisy ugn ustanawiają również tzw. zasadę korzyści. W myśl tejże zasady przy określaniu wartości wywłaszczanej nieruchomości kierować należy się alternatywnym sposobem użytkowania nieruchomości wynikającym z jej przeznaczenia na cel publiczny pod warunkiem, że przeznaczenie nieruchomości



zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości. Jeżeli jednak przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości, wówczas wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Ustawa nowelizująca powyższe przepisy istotnie modyfikuje reguły odnoszące się do sposobu obliczenia wysokości odszkodowania. Wysokość odszkodowania jest różnicowana i zależy ona od tytułu prawnego, jakim dysponuje podmiot wywłaszczany, na rzecz którego ma nastąpić wypłata odszkodowania. I tak, zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2022 r.:

1. w przypadku prawa własności odszkodowanie za wywłaszczenie odpowiadać ma wartości tego prawa, powiększonej o kwotę odpowiadającą 20% gruntu oraz 40 % różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu;
2. w przypadku prawa użytkowania wieczystego odszkodowanie za wywłaszczenie odpowiadać ma wartości tego prawa, powiększonej o kwotę odpowiadającą 20% tego prawa, przy czym, ustaleniu odszkodowania za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego służyć mają reguły odnoszące się do wysokości odszkodowania w przypadku wywłaszczenia prawa własności (opisane w pkt. 1 powyżej);
3. w przypadku prawa własności lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności odszkodowanie za wywłaszczenie odpowiadać ma wartości tego praw, powiększonej o kwotę odpowiadającą 40% wartości lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności – analogiczne rozwiązanie jest przewidziane w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Co przy tym istotne, wszelkie ustanowione inne prawa rzeczowe na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, prowadzić będą pośrednio do umniejszenia wysokości należnego odszkodowania. Przed ustaleniem wysokości odszkodowania konieczne będzie bowiem uprzednie umniejszenie kwoty odpowiadającą wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego o kwotę równą wartości tychże innych praw rzeczowych.



Podkreślenia wymaga fakt, iż w ustawie z dnia 15 września 2022 r. przewidziano również regulację, którą zapewnia minimalną wysokość odszkodowania, jakie należy wypłacić podmiotom uprawnionym. Regulacja ta znajdzie zastosowanie w przypadku wywłaszczenia nieruchomości zamieszkałych, ale znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym (stan techniczny wpływa bowiem na wartość nieruchomości, która niejako determinuje wysokość należności odszkodowawczych). Wysokość odszkodowania ma być wówczas określana przy zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wskaźnik przeliczeniowy ogłasza wojewoda) i obowiązującego w dniu wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia. W takich sytuacjach odszkodowanie będzie równe krotności tego wskaźnika (uzależnionej od ilości osób zameldowanych na pobyt stały w wywłaszczanej nieruchomości).

Nowelizując przepisy ugn, ustawodawca wprowadził także dodatkową podstawę dochodzenia należności o charakterze odszkodowawczym przez właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługiwało inne prawo rzeczowe do wywłaszczonej nieruchomości. Podstawą tą jest strata, jaką w wyniku wywłaszczenia poniósł któryś z ww. podmiotów. Co przy tym istotne, odszkodowanie to nie dotyczy straty polegającej na pozbawieniu prawa do wywłaszczonej nieruchomości, wobec której organ orzekł o odszkodowaniu w oparciu o przepisy ugn lub przepisy odrębne. Rolą tejsze regulacji ma być możliwość dochodzenia odszkodowania za straty w wymiarze o wiele szerszym aniżeli przewidują to przepisy ugn.

W chwili obecnej trwają dalsze legislacyjne – ustawę z dnia 15 września 2022 r. przekazano Marszałkowi Senatu oraz Prezydentowi w dniu 19 września 2022 r.

