

Artykuł recenzowany: Zwrot wywłaszczonych nieruchomości

# KIEDY I NA JAKICH WARUNKACH



**STRESZCZENIE:** Zwrot wywłaszczonych nieruchomości skutkuje przywróceniem na nieruchomości stanu prawnego istniejącego przed wywłaszczeniem. Rozstrzygnięcie rozstrzygnięć byłych właścicieli następuje w drodze decyzji administracyjnej. Kwestie te uregulowane zostały w ustawie z 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami. W artykule przedstawiono podstawowe zagadnienia związane z postępowaniem dotyczącym zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Wskazano na problemy występujące w praktyce przy rozstrzygnięciu tego typu spraw, a także przytoczono orzecznictwo sądowe. Podstawową przesłanką zwrotu jest zbędność nieruchomości na cel wywłaszczenia. W toku postępowań organ administracji publicznej dokonuje oceny realizacji celu wywłaszczenia oraz przesłanek zwrotu na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w tym dokumentacji geodezyjno-prawnej wykonywanej przez geodetów posiadających stosowne uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii.

**ABSTRACT:** The return of expropriated property results in the property regaining the legal status existing before the expropriation. The claims by former owners are adjudicated by way of an administrative decision. These issues have been settled in the Real Estate Management Act of 21st August 1998. The article presents basic issues related to the procedure of the return of the expropriated property. Problems, which arise in practice while deciding about such matters, have been emphasized, as well as judicial case law has been quoted here. The basic prerequisite for the return is a superfluity of the property for the purpose of expropriation. In the course of proceedings, the public administration authority shall evaluate the implementation of the expropriation and the prerequisites for return based on the collected evidence, including legal and surveying documents drawn up by surveyors with appropriate professional qualifications in the field of geodesy and cartography.

zwanej dalej *ugn*). Jej celem jest restytucja stanu prawnego nieruchomości sprzed wywłaszczenia, w przypadku gdy nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia. Przepis art. 136 ust. 1 *ugn* stanowi, iż nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel (lub jego spadkobierca) nie złożył wniosku o jej zwrot. Zakaz ten nie ma charakteru bezwzględnego. Podmiot zarządzający publicznym zasobem nieruchomości w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, zobowiązany jest zawiadomić poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. W przypadku niezłożenia wniosku przez osoby uprawnione w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa.

Organem orzekającym w drodze decyzji o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Jeżeli stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I kodeksu postępowania administracyjnego.

## ● PODMIOTY UPRAWNIONE DO ZŁOŻENIA WNIOSKU O ZWROT NIERUCHOMOŚCI

Roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości przysługuje:

- poprzedniemu właścicielowi,
- spadkobiercom poprzednich właścicieli,

ANNA TREMBECKA

Jednym z rodzajów prac wykonywanych na zlecenie organów administracji publicznej przez geodetów posiadających stosowne uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii (art. 43 ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, tekst jednolity DzU z 2010 r., nr 193, poz. 1287) jest dokumentacja geodezyjno-prawna dla potrzeb postępowania w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Instytucja zwrotu wywłaszczonych nieruchomości uregulowana została w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.,

● nabywcy spadku (który zgodnie z art. 1053 kodeksu cywilnego wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy).

Jeżeli przedmiotem wywłaszczenia było prawo współwłasności, wówczas wniosek o zwrot musi pochodzić od wszystkich osób uprawnionych w ramach takiego prawa. Nie jest natomiast możliwe przeniesienie roszczenia o zwrot w drodze umowy na rzecz innych podmiotów.

Wniosek o zwrot nieruchomości może być złożony:

● w wyniku zawiadomienia przez podmiot publicznoprawny o możliwości zwrotu – w terminie 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia,

● z własnej inicjatywy osób uprawnionych – w każdym czasie, gdyż roszczenie to nie ulega przedawnieniu.

W myśl art. 4 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzednim właścicielem jest osoba, która została pozbawiona prawa własności nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego na podstawie innych tytułów. Poprzednim właścicielem wywłaszczonej nieruchomości jest na ogół osoba wskazana w decyzji wywłaszczeniowej. W praktyce zdarza się jednak, iż w dniu wywłaszczenia prawo własności przysługiwało innej osobie niż ujawniona w decyzji wywłaszczeniowej, np. w wyniku postanowienia sądu orzekającego o zasiedzeniu w dacie przed wywłaszczeniem. W takim przypadku roszczenie o zwrot przysługuje osobie, która była właścicielem na mocy postanowienia o zasiedzeniu, bez względu na to, czy została wskazana w decyzji wywłaszczeniowej [por. wyrok WSA w Krakowie z 20 maja 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 445/09, publ. Lex nr 550461].

## ● ZAKRES NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄCYCH ZWROTOWI

Roszczenie o zwrot nieruchomości przysługuje, jeżeli nieruchomość została przejęta w drodze decyzji wywłaszczeniowej wydanej m.in. na podstawie:

● rozporządzenia prezydenta RP z 24 września 1934 r. *Prawo o postępowaniu wywłaszczeniowym*;

● dekretu z 7 kwietnia 1948 r. o *wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945*;

● dekretu z 26 kwietnia 1949 r. o *nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych*;

● ustawy z 12 marca 1958 r. o *zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości*;

● ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o *gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*;

● ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*.

Na mocy art. 216 ust. 1 ugn przepisy dotyczące zwrotu stosuje się odpowiednio do nieruchomości przejętych lub nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie:

● art. 6 ustawy z 12 marca 1958 r. o *zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości*;

● ustawy z 22 maja 1958 r. o *terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach*;

● ustawy z 31 stycznia 1961 r. o *terenach budowlanych na obszarach wsi*;

● art. 22 ustawy z 14 lipca 1961 r. o *gospodarce terenami w miastach i osiedlach*,

## REKLAMA



*Studia w Dolnośląskiej Szkole Wyższej pokazały mi, że można czerpać przyjemność z nauki.*

Wojtek Zbrzeźniak

student II roku geodezji i kartografii, ratownik – stażysta GOPR

Dolnośląska Szkoła Wyższa



Najlepsza Uczelnia niepubliczna na Dolnym Śląsku\*

Dolnośląska Szkoła Wyższa posiada:

- uprawnienia habilitacyjne i doktorskie na Wydziale Nauk Pedagogicznych
- uprawnienia doktorskie na Wydziale Nauk Społecznych i Dziennikarstwa

Wydział Nauk Technicznych

DOŁĄCZ DO NAS



Dolnośląska Szkoła Wyższa

Wydział Nauk Technicznych

ul. Fabryczna 14, 53-609 Wrocław  
e-mail: [rekrutacja.wnt@dsw.e.pl](mailto:rekrutacja.wnt@dsw.e.pl)  
tel. 71 769 83 71

Gwarancja stałego czesnego

- **geodezja i kartografia** – studia inżynierskie  
specjalności:
  - **geoinformatyka**
  - **studia II stopnia** (w przygotowaniu)
- **nawigacja** – studia inżynierskie  
specjalności:
  - **eksploatacja statku śródlądowego**
  - **hydrografia śródlądowa**
  - **administracja wodna i śródlądowa**
- **GIS** – **systemy informacji geograficznej**  
(studia podyplomowe dwusemestralne)

\* Ranking Niepublicznych Uczelni Magisterskich Perspektywy Rzeczpospolita 2011 r.

Atrakcyjne kierunki studiów w Dolnośląskiej Szkole Wyższej, także na Wydziałach: Nauk Pedagogicznych – [rekrutacja.wnp@dsw.e.pl](mailto:rekrutacja.wnp@dsw.e.pl)  
Nauk Społecznych i Dziennikarstwa – [rekrutacja.wns@dsw.e.pl](mailto:rekrutacja.wns@dsw.e.pl) i Wydziale Zamiejscowym DSW w Kłodzku – [kloodzko@dsw.e.pl](mailto:kloodzko@dsw.e.pl)

● ustawy z 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach,

a także do nieruchomości wywłaszczonych na rzecz państwowych i spółdzielczych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak również gruntów wywłaszczonych na podstawie odrębnych przepisów w związku z potrzebami Tatrzańskiego Parku Narodowego.

Zakres nieruchomości podlegających zwrotowi z dniem 22 września 2004 r. został rozszerzony w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (dokonanej ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, DzU nr 141, poz. 1492) o nieruchomości nabyte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie:

● art. 5 i 13 ustawy z 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli,

● art. 9 dekretu z 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych,

● ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

## ● PRZESŁANKI ZWROTU WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI

Podstawową materialnoprawną przesłanką zwrotu wywłaszczonych nieruchomości jest zbędność nieruchomości na cel wywłaszczenia. W myśl definicji wynikającej z art. 137 *ugn* nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli spełniony jest przynajmniej jeden z warunków:

● pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu,

● pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

Ocena zbędności nieruchomości na cel wywłaszczenia wymaga precyzyjnego ustalenia celu wywłaszczenia, co w praktyce nie zawsze jest łatwe, zwłaszcza w odniesieniu do decyzji wydawanych w przeszłości, w których cel wywłaszczenia wskazywano ogólnikowo, np. budowa miasta. W takich przypadkach ocena musi być dokonana na podstawie wszelkich dokumentów będących podstawą wywłaszczenia, a więc w szczególności: decyzji ustalających lokalizację inwestycji, decyzji zatwierdzających plany realizacyjne inwestycji, planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dacie wywłaszczenia, dokumentacji dołączanej do wniosku o wywłaszczenie itp. [1]

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 17 maja 2010 r. [I OSK 1025/09, *Lex nr 5948*] „Dla oceny zbędności nieruchomości lub jej części na cel wywłaszczenia – w ramach art. 137 *ugn* – nie mają znaczenia rozstrzygnięcia administracyjne lub jakiegokolwiek inne dokumenty określające sposób zagospodarowania nieruchomości wywłaszczonej, jeżeli zostały wydane po dniu, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna”.

Organ prowadzący postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości winien ustalić stan faktyczny po wywłaszczeniu na podstawie zebranych dokumentów oraz w ramach przesłuchania świadków, a następnie dokonać oceny, czy cel wywłaszczenia został zrealizowany. W związku z ustalaniem

celu wywłaszczenia powstał problem, czy możliwe jest rozszerzenie lub modyfikacja przeznaczenia nieruchomości określonego w decyzji wywłaszczeniowej (jeśli zostało określone w sposób ogólny i nieprecyzyjny). W uchwale składu 7 sędziów z 27 stycznia 1988 r. [sygn. akt III AZP 11/87, OSN CP 1988, nr 11, poz. 149] Sąd Najwyższy uznał, że należy odróżnić zmianę celu wywłaszczenia od modyfikacji tego celu [1]. Jako zmianę celu wywłaszczenia Sąd uznał jakościową zmianę inwestycji określonej w decyzji wywłaszczeniowej, natomiast modyfikacja mieści się w celu uzasadniającym wywłaszczenie. W ocenie Sądu Najwyższego nie stanowią jakościowej zmiany celu odstępowania od zamierzonej inwestycji niepowodujące zmiany jej charakteru. Jeżeli na nieruchomości wywłaszczonej pod budowę szpitala wybudowano ośrodek zdrowia, należy uznać, iż cel wywłaszczenia został zachowany. Natomiast przykładem jakościowej zmiany celu jest sytuacja, gdy nieruchomość została wywłaszczona pod budowę drogi, a następnie została wykorzystana pod budowę domów jednorodzinnych.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 grudnia 1999 r. [sygn. akt IV SA 2140/97, niepubl.] „Nie można mówić o zbędności na cel wywłaszczenia, gdy nieruchomość po wywłaszczeniu została zagospodarowana i wykorzystana zgodnie z celem wywłaszczenia określonym w decyzji, a dopiero później jej przeznaczenie zmieniono”. Podobny pogląd wynika z cyt. wyroku z 17 maja 2010 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie [I OSK 1025/09, *Lex nr 594843*], w którym sąd stwierdził że: „Późniejsza zmiana wykorzystywania nieruchomości wywłaszczonej na inny cel, po zrealizowaniu na niej celu wywłaszczenia, nie ma znaczenia dla oceny dopuszczalności zwrotu tej nieruchomości. Z chwilą bowiem zrealizowania celu wywłaszczenia, wykonywanie prawa własności takiej nieruchomości nie jest ograniczone jakimikolwiek warunkami, dlatego prawo to – w zakresie jego wykonywania – poddane jest tylko takim ograniczeniom, jakim poddawane jest prawo własności przysługujące każdemu innemu podmiotowi”.

Z uwagi jednak na powstałe wątpliwości w tym zakresie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku postanowieniem z 18 stycznia 2011 r. [II SA/Gd 562/10] przedstawił Trybunałowi Konstytucyjnemu następujące pytanie prawne: „Czy art. 137 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.) w zakresie, w jakim nie uznaje za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, na której w terminie 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, rozpoczęto prace związane z realizacją tego celu, i w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten zrealizowano, lecz następnie przeznaczono ją na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, jest zgodny z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP?”. Do tej pory TK nie rozstrzygnął jeszcze tej kwestii.

## ● ZWROT CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Jeżeli cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część (art. 137 ust. 2 *ugn*). W takich sytuacjach organ orzekający o zwrocie w toku postępowania wyjaśniającego zobowiązany jest określić zakres zbędnej części nieruchomości w aspekcie przesłanek wymienionych w art. 137 ust. 1 *ugn* oraz zlecić geodecie sporządzenie stosownej dokumentacji dla celów podziału nieruchomości. Operat podziału winien być przyjęty do zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie rozporządzenia

ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 16 lipca 2001 r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz.

Zgodnie z art. 96 ust. 1b *ugn* w przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wydaje się decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości. Ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zatwierdza jednocześnie jej podział.

Poprzednia treść art. 137 ust. 2 *ugn* (obowiązująca przed 1 kwietnia 2009 r.) wyłączała dopuszczalność zwrotu części nieruchomości, która nie spełniała przesłanki samodzielnego zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 3 kwietnia 2008 r. [sygn. akt K 6/05, DzU nr 59, poz. 369] uznał ww. ograniczenie za niezgodne z art. 2 oraz 21 ust. 2, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Po dostosowaniu brzmienia art. 137 ust. 2 *ugn* do wyroku Trybunału Konstytucyjnego możliwość zwrotu części nieruchomości nie jest już uzależniona od możliwości jej samodzielnego zagospodarowania, lecz od przesłanek zbędności na cel wywłaszczenia, określonych w art. 137 ust. 1.

## ● PRAWA OSÓB TRZECICH JAKO NEGATYWNA PRZESŁANKA ZWROTU

Możliwość zwrotu wywłaszczonej nieruchomości uzależniona jest nie tylko od spełnienia przesłanki zbędności nieruchomości na cel wywłaszczenia określonej w art. 137 ust. 1 *ugn*, lecz również od aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Zwrot nie jest możliwy, jeśli podmiotowi publicznoprawnemu nie przysługuje prawo własności do wywłaszczonej nieruchomości umożliwiające restytucję stanu prawnego sprzed wywłaszczenia. W myśl art. 229 *ugn* roszczenie o zwrot nieruchomości nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (tj. 1 stycznia 1998 r.) nieruchomości została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej.

W wyroku z 12 sierpnia 2009 r. Sąd Najwyższy [sygn. akt V CSK 187/09, Lex nr 529690] zawarł następujący pogląd: „Organy państwowe dokonujące wywłaszczenia powinny liczyć się z ewentualnością zwrotu nieruchomości w razie, gdy odpadnie cel wywłaszczenia, i dokładać staranności, aby zadośćuczynić roszczeniu byłego właściciela. Obowiązek ten nie wyczerpuje się w zrealizowaniu powinności zwrotu nieruchomości zbędnej na potrzeby określone w wywłaszczeniu, ale obejmuje także podejmowanie czynności zmierzających do skutecznego zapobieżenia aktom zadysonowania taką nieruchomością, które na podstawie art. 229 *ugn* prowadziły w rezultacie do utraty roszczenia o jej zwrot”.

Odrębnym problemem, powodującym wątpliwości interpretacyjne, jest zbytec po 1 stycznia 1998 r. przez podmioty publicznoprawne nieruchomości, która nie została wykorzystana na cel wywłaszczenia, z naruszeniem obowiązku zawiadomienia byłych właścicieli lub ich spadkobierców o możliwości jej zwrotu. Zaniechanie zawiadomienia osób uprawnionych o możliwości zwrotu nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 2 *ugn* i zbytec nieruchomości na rzecz osób trzecich może skutkować roszczeniem o odszkodowanie, jeżeli nieruchomość nie została wykorzystana na cel wywłaszczenia, a jej zbytec

## REKLAMA

**22-23 września 2011 roku**  
**Centrum Konferencyjno-Szkoleniowe**  
**BOSS w Miedzyszynie**  
[www.forumti.pl](http://www.forumti.pl)



**„Cyfrowa Europa wyzwaniem dla polskiej prezydencji w UE”**

**PATRONAT HONOROWY:**  
 Jerzy Miller, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji  
 Marek Woźniak, Prezes Urzędu Regulacji Energetyki  
 prof. dr hab. Katarzyna Chaiasińska-Macukow, Rektor Uniwersytetu Warszawskiego

**AGENDA**  
**Czwartek, 22 września**

**SESJA I - Metodologiczna - Europejska droga do nowego ładu informacyjnego**

- „Europejska Agenda Cyfrowa - spojrzenie z Brukseli” (dr Detlef Eckert, Dyrektor Dyrekcji C: Koordynacja polityki i strategii, Dyrektoriatu Generalnego „Społeczeństwo Informacyjne i Media” Komisji Europejskiej)
- „Rozwój Telematyki Cyfrowej Europy” (dr inż. Wacław Iszkowski, Prezes PIIT)
- „Zaufanie i bezpieczeństwo w Europejskiej Agencji Cyfrowej. Od idei do wdrożenia” (dr Wojciech R. Wiewiórowski, Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych)

**SESJA II - Kluczowe, rządowe i samorządowe projekty informatyczne - stan, wyzwania, perspektywy**  
**Partner Sesji** 

- „Kluczowe projekty informatyczne MSWiA - uwarunkowania prawne, koncepcyjne i realizacyjne” (dr Zbigniew Olejniczak, Dyrektor Centrum Projektów Informatycznych MSWiA)
- „System Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - trzy miesiące po wdrożeniu” (Dariusz Bogdan, Minister Gospodarki)
- „Elektroenergetyczne sieci inteligentne w agencji cyfrowej Europy” (Tomasz Kowalak, Urząd Regulacji Energetyki)
- „Kluczowe projekty informatyczne w geodezji i kartografii - uwarunkowania prawne, koncepcyjne i realizacyjne” (Jolanta Orlińska, Prezes GUGiK)
- „Wykorzystanie usług sieciowych do integracji działalności administracji publicznej - na przykładzie Geoportai.gov.pl” (Dariusz Cieśla i Robert Witz, Intergraph Polska)
- „Integracja informacyjna i technologiczna projektów służby geodezyjnej i kartograficznej” (Marek Wiśniewski, Infolvide-Matrix SA)
- „Kluczowe projekty informatyczne w ochronie zdrowia - uwarunkowania prawne, koncepcyjne i realizacyjne” (Leszek Sikorski, Dyrektor CSIOZ)
- „e-Recepta - rewolucja informacyjna w ochronie zdrowia i pigułkę” (Grzegorz Gomoła, Hewlett-Packard Polska)
- „Internetowe Konto Pacjenta - swobodne zarządzanie dokumentacją medyczną” (Piotr Szmolda, Unizeto Technologies SA)
- „Nowatorski punkt widzenia możliwości analityczno-sprawozdawczych w ochronie zdrowia na przykładzie systemu Elektronicznej Platformy Gromadzenia, Analizy i Udostępniania zasobów cyfrowych o zdarzeniach medycznych” (Jakub Kisielewski, Comarch SA)

**SESJA III - Architektury, metody, technologie dla otwartego, partycypacyjnego modelu rządzenia krajem**  
**Partner Sesji** 

- „Architektura bezpieczeństwa dla otwartych zintegrowanych systemów administracji publicznej” (Robert Michalski, IBM Polska)
- „Koordynacja działań w zarządzaniu kryzysowym” (Marek Bąkowski, Hewlett-Packard Polska)
- „Platforma Interoperacyjnych Usług Samorządowych - nowe podejście do udostępniania usług elektronicznych” (Krzysztof Kucz, Sygnity SA)
- „Nowe i istniejące systemy administracji publicznej w świetle rozporządzenia Krajowych Ram Interoperacyjności” (Paweł Walczak, Microsoft)
- „Współdzielenie usług pomiędzy jednostkami w administracji publicznej” (Jarosław Stepien, Oracle Polska)
- „Efektywne szyfrowanie danych jako skutek wdrożenia systemu Data Loss Prevention” (Maciej Iwanicki, Symantec Poland)
- „System obiegu dokumentów dla obywateli i administracji - praktyczna realizacja strategii budowy społeczeństwa informacyjnego” (Sławomir Szydłowski, Comp SA)
- Włączenie Nagrody im. Marka Cara - Sponsorem Nagrody Oracle Polska

**PANEL - „Noc architektów” - „Zawsze przed północą”**

- „Szyna - nowa nazwa czy nowa idea”

**Piątek, 23 września - SESJE RÓWNOLEGLE**

**SESJA IV A - „Forum Młodych Mistrzów” - Ekonomiczne aspekty informatyzacji państwa**  
*Sesja pod patronatem Ogólnopolskiego Międzuczelnianego Seminarium „Problemy badawcze i projektowe informatyzacji państwa”*

- „Koszty zaniechania informatyzacji” (prof. dr hab. inż. Wojciech Cellary, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu)
- Prezentacje młodych specjalistów informatyki i zarządzania z uczelnianych kół zainteresowań naukowych i zawodowych

**SESJA IV B - „Forum Strategii Rozwoju Społeczeństwa Informacyjnego” - gdzie jesteśmy w dążeniu do cyfrowej Europy?**

- Społeczeństwo informacyjne a informatyzacja” (Piotr Waleśiak, Infolvide-Matrix SA)
- Wprowadzenie do dyskusji: Włodzimierz Marciński (Dyrektor Departamentu Społeczeństwa Informacyjnego w MSWiA)

**SESJA IV C - „Forum poszukujących samorządowców” - usługi i dobre praktyki do wzięcia**  
*Honorowy Patronat sesji: Adam Struzik, Marszałek Województwa Mazowieckiego*

- „E-administracja na Mazowszu - wyzwania i perspektywy” (Krzysztof Mączewski, Dyrektor Departamentu Geodezji i Kartografii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego)
- „Intranet miejski” (Krzysztof Zbrożek, Urząd Miejski w Gliwicach)
- „Konsola do zarządzania finansami miasta” (Andrzej Feterowski, Urząd Miasta Szczecina)
- „System gromadzenia oraz analizy informacji o zużyciu mediów w obiektach użyteczności publicznej” (Tomasz Salachna, Urząd Miasta Częstochowy)
- „Wielokanałowa elektroniczna platforma usług elektronicznych. Polskie doświadczenia na tle rozwiązań w innych krajach” (Jan Maciej Czajkowski, Urząd Miasta Łodzi)
- „e-Urząd w Łowiczu” drogą do realizacji usług dla mieszkańców” - projekt współfinansowany przez Unię Europejską (Krzysztof Jan Kalinski, Burmistrz Miasta Łowicza)

**KOCIOŁ DYSKUSYJNY - Zarządzanie informacją czy zarządzanie nośnikami informacji**

- „Przetwarzanie informacji w procesach decyzyjnych” (prof. dr hab. Jerzy Kisielewski, Uniwersytet Warszawski)
- „Zarządzanie informacją czy zarządzanie nośnikami informacji” (Piotr Kołodziejczyk, Podsekretarz Stanu MSWiA)
- Wystąpienie firmy PWPW SA
- „Problemy współistnienia pojęć informacji i nośników informacji w nowej Instrukcji Kanonijnej” (Kazimierz Schmidt, MSWiA)

**Organizator:**  
 BizTech Konsulting SA  
 ul. Wolność 3A, 01-018 Warszawa, tel. 22 100 10 01, fax 22 100 10 99  
 e-mail: [forum@biztech.pl](mailto:forum@biztech.pl), <http://www.forumti.pl>, <http://www.biztech.pl>



zniweczyło możliwość zwrotu. Roszczenie to podlega ocenie sądu cywilnego [2].

Aktualnie w orzecznictwie sądów administracyjnych przeważa pogląd, z którego wynika, że jeżeli organ rozpatrujący wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości stwierdzi, stosownie do normy zawartej w art. 137 *ugn*, że nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia – to ma obowiązek zawiesić postępowanie na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 kpa do czasu uregulowania w ramach dostępnych środków prawnych sprawy własności nieruchomości. Zgodnie z art. 100 § 1 kpa organ administracji publicznej, który zawiesił postępowanie z przyczyny określonej w art. 97 § 1 pkt 4 kpa, ma obowiązek wystąpić równocześnie do właściwego organu lub sądu o rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego albo wezwać stronę do wystąpienia o to w oznaczonym terminie, chyba że strona wykaże, że już zwróciła się w tej sprawie do właściwego organu lub sądu [*por. wyrok WSA w Warszawie z 22 grudnia 2005 r., sygn. akt I SA/Wa 1696/04, Lex nr 189813*].

Odmienne zapatrywanie wynika z wyroku z 17 października 2006 r. [*sygn. akt I OSK 1375/06, Lex nr 281307*] NSA w brzmieniu: „Nieposiadanie tytułu prawnego do wywłaszczonej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jest przyczyną odmowy jej zwrotu, bez względu na to, czy wystąpiły, czy też nie przesłanki z art. 137 ustawy. W takiej sytuacji organy nie mają podstaw do zajmowania się kwestią wykorzystania nieruchomości na cel wywłaszczenia i stwierdzenia w tej mierze nie mają znaczenia prawnego”. W praktyce kwestie te budzą nadal jednak wiele wątpliwości, a ponadto brak jest jednolitej linii orzecznictwa sądów administracyjnych w tym zakresie.

## ● DOKUMENTACJA GEODEZYJNO-PRAWNA

Dokumentacja wykonywana przez uprawnionych geodetów dla celów postępowania o zwrot wywłaszczonej nieruchomości ma przede wszystkim zawierać geodezyjne określenie zasięgu nieruchomości wywłaszczonych, jak również zasięgu nieruchomości (lub ich części) spełniających ustawowe przesłanki zwrotu. Opracowania te obejmują m.in.:

- projekty podziałów nieruchomości,
- wykazy zmian gruntowych,
- wykazy synchronizacyjne,
- mapy przedstawiające aktualny stan własności gruntów wywłaszczonych,
- naniesienia obecnych granic działek na plan zagospodarowania z daty wywłaszczenia,
- wznowienie punktów granicznych.

Projekty podziałów nieruchomości sporządza się w przypadku, gdy zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości (*por. uwagi w rozdziale „Zwrot części nieruchomości”*).

W celu ustalenia aktualnego oznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o zwrot niezbędne jest sporządzenie dokumentacji obejmującej m.in.:

- wykazy zmian gruntowych obrazujące zmiany wynikające z dokonanych wcześniej podziałów nieruchomości,
- wykazy synchronizacyjne uzgadniające dane dotyczące oznaczenia nieruchomości między wpisami w księgach wieczystych, decyzjach wywłaszczeniowych oraz ewidencji gruntów i budynków.

W ramach dokumentacji geodezyjno-prawnej wykonywane mogą być także mapy przedstawiające aktualny stan własności gruntów wywłaszczonych. Opracowania te są szczególnie pomocne w sytuacji licznych zmian struktury granic gruntów

wywłaszczonych (podziały nieruchomości, połączenia działek itp.), a także zmian ich stanu prawnego na przestrzeni wielu lat. Z kolei naniesienie na plan zagospodarowania z daty wywłaszczenia obecnych granic działek ewidencyjnych może być wykorzystane do precyzyjnego ustalenia celu wywłaszczenia konkretnych nieruchomości (zwłaszcza jeśli w decyzji wywłaszczeniowej był określony w sposób ogólnikowy).

W toku postępowania może powstać także konieczność wznowienia punktów granicznych. W celu wyznaczenia granic nieruchomości podlegającej zwrotowi można wykorzystać instytucję wznowienia znaków granicznych uregulowaną w art. 39 ust. 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*. Zgodnie z tym przepisem przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Dokumenty te (*np. protokoły graniczne lub akty ugody z opisem punktów, szkice graniczne i dokumenty techniczne z pomiaru granic*) umożliwią wznowienie położenia punktów granicznych zamiast przeprowadzania postępowania administracyjnego w sprawie rozgraniczenia nieruchomości.

## ● DECYZJA O ZWROCIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ ROZLICZENIA

Decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stanowi akt administracyjny o charakterze konstytutywnym. Wywołuje ona skutki cywilnoprawne, przenosi bowiem prawo własności nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego spadkobiercy. Restytucja stanu prawnego sprzed wywłaszczenia następuje bez obciążeń. Przepis art. 138 *ugn* stanowi o wygaśnięciu trwałego zarządu oraz użytkowania z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna, oraz o wygaśnięciu najmu, dzierżawy lub użyczenia zwracanej nieruchomości z upływem 3 miesięcy od ostateczności decyzji o zwrocie. Nieruchomość podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu zwrotu (art. 139 *ugn*). Osobie, która uzyskała zwrot nieruchomości lub jej części, nie przysługuje roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego.

Kwestie zwrotu wypłaconego odszkodowania oraz rozliczenia z tym związane uregulowane zostały w art. 140 *ugn*. W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zobowiązany jest zwrócić Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalane w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomości zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

Wysokość odszkodowania po waloryzacji nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa. Jeżeli wywłaszczenia dokonano przed 5 grudnia 1990 r., odszkodowanie nie może przekroczyć 50% aktualnej wartości nieruchomości (art. 140 ust. 2 oraz art. 217 ust. 2 *ugn*). W przypadku zwrotu części wywłaszczonej nieruchomości zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części.

Jeżeli wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu albo zwiększeniu, odszkodowanie pomniejsza

się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu, przy czym nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości.

## • ROSZCZENIA O ZWROT WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI NA TERENIE KRAKOWA

Na dzień 1 stycznia 1999 r. zarejestrowanych było około 1000 wniosków złożonych przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców o zwrot wywłaszczonych nieruchomości z terenu miasta Krakowa. Sukcesywnie składane są kolejne wnioski. Przykładowo, w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2010 r. wpłynęło 449 wniosków.

W latach 2007-10 wydano 725 decyzji rozstrzygających sprawy z zakresu zwrotów wywłaszczonych nieruchomości. Liczba ta obejmuje decyzje orzekające o zwrocie nieruchomości, o odmowie zwrotu oraz o umorzeniu postępowań administracyjnych. Niezależnie od powyższego sukcesywnie wydawane są decyzje o zwrocie nieruchomości stanowiących własność gminy Kraków.

Postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości są długotrwałe i bardzo skomplikowane. W toku postępowania istnieje konieczność dokonania szeregu czynności, przede wszystkim ustalenia zakresu wniosku w znaczeniu przedmiotowym oraz podmiotowym, tj. określenia:

- stron postępowania (m.in. kręgu osób uprawnionych do żądania zwrotu nieruchomości, aktualnych właścicieli nieruchomości oraz osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe oraz prawa obciążeniowe),

- aktualnego oznaczenia nieruchomości (z uwzględnieniem danych wynikających z ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, decyzji wywłaszczeniowych itp.),

- aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem o zwrot.

W dalszej kolejności organ ustala cel wywłaszczenia oraz ocenia na podstawie materiału dowodowego jego realizację w świetle ustawowych przesłanek określonych w art. 137 *ugn* definiujących zbędność nieruchomości na cel wywłaszczenia.

Istotnym utrudnieniem w toku postępowań administracyjnych w tym zakresie są nieuregulowane stany prawne nieruchomości oraz zmiany struktury granic i oznaczenia nieruchomości w stosunku do wskazanych w decyzjach wywłaszczeniowych, wydawanych niejednokrotnie w odległej przeszłości, np. 60 lat temu. Dlatego ogromne znaczenie dla potrzeb postępowania w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości ma prawidłowość sporządzenia przez geodetów omówionej wcześniej dokumentacji geodezyjno-prawnej.

DR INŻ. ANNA TREMBECKA

(Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska  
Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)

RECENZENT:

DR NAUK PRAWNYCH MAGDALENA DURZYŃSKA

### Literatura

- [1] Woś.T., 2004: Wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości, LexisNexis, Warszawa;
- [2] Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M., 2009; Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyd. C.H. Beck, Warszawa;
- [3] Gdesz M., Trembecka A., 2011: Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi, Wydawnictwo Gall.

## REKLAMA



# XVII Międzynarodowe Targi GEA 14-16.09.2011 KATOWICE

Tematy przewodnie tegorocznych Targów  
i towarzyszącej konferencji:

- SYSTEMY INFORMACJI PRZESTRZENNEJ (GIS)
- GEODEZJA
- FOTOGRAMETRIA, TELEDETEKCJA
- SYSTEM LOKALIZACJI SATELITARNEJ (GPS)
- SYSTEM PLOTOWANIA I REPRODUKCJI
- GEOINŻYNIERIA

Już dziś serdecznie zapraszamy do udziału. Szczegóły dotyczące imprezy  
na stronie: [www.lockus.pl](http://www.lockus.pl) oraz [www.gea.com.pl](http://www.gea.com.pl)

Do zobaczenia na Targach!



Organizator:

LOCKUS

Lockus Sp. z o.o.  
31-866 Kraków  
ul. Skarżyńskiego 14  
tel. 12 298 08 00  
faks 12 298 08 01  
[www.lockus.pl](http://www.lockus.pl)