

# SPIS TREŚCI

---

Wykaz skrótów .....	11
Wprowadzenie .....	17

## Część I

### WYWŁASZCZENIE A PRAWA JEDNOSTKI

#### Rozdział I

DEMOKRATYCZNE PAŃSTWO PRAWNE JAKO GWARANT PRAW I WOLNOŚCI JEDNOSTKI .....	33
1. Uwagi wprowadzające .....	33
2. Zasada demokratycznego państwa prawnego sprawiedliwości społecznej jako najwyższy gwarant praw człowieka .....	34
2.1. Podstawowe założenia zasady demokratycznego państwa prawnego spra- wiedliwości społecznej .....	34
2.2. Zasady pochodne wywodzone z art. 2 Konstytucji RP a wywłaszczenie .....	40
2.3. Wnioski wstępne .....	45
3. Prawo własności jako podstawowe prawo człowieka .....	47
3.1. Wprowadzenie do rozważań .....	47
3.2. Prawo własności jako prawo instytucja .....	48
3.3. Prawo własności w EKPC .....	49
3.4. Prawo własności w orzecznictwie TSUE (ETS) .....	56
3.5. Prawo własności w ujęciu Konstytucji RP .....	66
4. Wywłaszczenie jako gwarant ochrony prawa własności .....	70
4.1. Istota wywłaszczenia .....	70
4.2. Wywłaszczenie a ograniczenie prawa własności .....	75
5. Prawo własności i wywłaszczenie w porządkach konstytucyjnych wybranych państw .....	88
5.1. Niemcy .....	88
5.2. Francja .....	99
5.3. Wielka Brytania .....	108
5.4. Słowacja .....	120
5.5. Czechy .....	131
6. Wnioski cząstkowe .....	136

**Rozdział II**

<b>KLASYCZNA KONCEPCJA WYWŁASZCZENIA .....</b>	<b>141</b>
1. Klasyczna koncepcja wywłaszczenia .....	141
1.1. Potrzeba wyodrębnienia klasycznej koncepcji wywłaszczenia .....	141
1.2. Formowanie się klasycznej koncepcji wywłaszczenia w Polsce (okres międzywojenny) .....	143
1.3. Współczesna klasyczna koncepcja wywłaszczenia .....	159
2. Gwarancje praw jednostki w świetle współczesnej klasycznej koncepcji wywłaszczenia .....	163
2.1. Gwarancje materialne .....	164
2.1.1. Realizacja celów publicznych .....	164
2.1.2. Niezbędność wywłaszczenia .....	170
2.1.3. Wywłaszczanie jak najmniejszej części nieruchomości .....	172
2.1.4. Wykup pozostałej części nieruchomości .....	174
2.1.5. Odszkodowanie .....	176
2.1.5.1. Orzekanie co do zasady o wywłaszczeniu wraz z jednoczesnym ustaleniem odszkodowania .....	176
2.1.5.2. Zakres obowiązku odszkodowawczego .....	177
2.1.5.3. Przeznaczenie nieruchomości .....	184
2.1.5.4. Konsekwencje prawne przesądzenia o charakterze prawnym odszkodowania .....	185
2.1.5.5. Brak możliwości zrzeczenia się roszczenia o odszkodowanie .....	188
2.1.6. Niepogarszanie sytuacji gruntów bezpośrednio sąsiadujących .....	188
2.1.7. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości .....	192
2.2. Gwarancje procesowe .....	200
2.2.1. Konsensualny tryb pozyskania niezbędnego prawa .....	200
2.2.2. Jednoetapowość postępowania wywłaszczeniowego .....	203
2.2.3. Oznaczoność postępowania .....	206
2.2.4. Obowiązek przeprowadzenia rozprawy administracyjnej .....	207
2.2.5. Wstrzymanie wykonalności decyzji w sprawie wywłaszczenia w przypadku wniesienia skargi .....	209
2.2.6. Wyjątkowy charakter niezwłocznego zajęcia nieruchomości .....	213
3. Modyfikacje współczesnej klasycznej koncepcji wywłaszczenia – wprowadzenie do rozważań .....	215
4. Wnioski cząstkowe .....	225

**Rozdział III**

<b>KONSTYTUCYJNA A KLASYCZNA KONCEPCJA WYWŁASZCZENIA .....</b>	<b>227</b>
1. Uwagi wprowadzające .....	227
2. Wywłaszczenie w konstytucjach polskich w ujęciu historycznym .....	228
3. Konstytucyjna koncepcja wywłaszczenia .....	229
3.1. Forma prawna wywłaszczenia .....	229
3.2. Cel publiczny .....	237
3.3. Przedmiot wywłaszczenia .....	243
3.4. Wysokość odszkodowania a konstytucyjna gwarancja odszkodowania .....	246
4. Konstytucyjna a klasyczna koncepcja wywłaszczenia – próba syntezy .....	257

**Rozdział IV**

<b>DONIOSŁOŚĆ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO DLA INSTYTUCJI WYWŁASZCZENIA</b> .....	263
1. Uwagi wprowadzające .....	263
2. Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako fundament planowania przestrzennego .....	266
2.1. Ład przestrzenny .....	266
2.2. Zrównoważony rozwój .....	273
2.3. System planowania przestrzennego a realizacja zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju z uwzględnieniem inwestycji celu publicznego .....	275
3. Partycypacja społeczna a planowanie przestrzenne .....	282
4. Rola ustawy krajobrazowej oraz ustawy o rewitalizacji w zakresie kreowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju .....	285
5. Wywłaszczenie nieruchomości a władztwo planistyczne gminy .....	288
6. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przez tzw. specustawy .....	291
6.1. Obowiązujące regulacje .....	291
6.2. Postulaty <i>de lege ferenda</i> w świetle zasady subsydiarności .....	303
7. Wnioski cząstkowe .....	308

**Część II****MODYFIKACJE KLASYCZNEJ KONCEPCJI WYWŁASZCZENIA****Rozdział V**

<b>FORMY PRAWNE WYWŁASZCZENIA</b> .....	313
1. Uwagi wprowadzające .....	313
2. Wywłaszczenie <i>ex lege</i> na podstawie ustaw jednorazowych .....	315
2.1. Wywłaszczenie na podstawie art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną .....	315
2.2. Wywłaszczenie na podstawie art. 37a ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” .....	321
2.3. Wywłaszczenie na podstawie art. 8 ustawy z 18 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw .....	324
2.4. Inne ustawy jednorazowe .....	332
2.5. Wywłaszczenie <i>ex lege</i> w Prawie wodnym .....	333
3. Wywłaszczenie w drodze aktu administracyjnego w tzw. specustawach .....	339
3.1. Specyfika wywłaszczenia na podstawie tzw. specustaw .....	339
3.2. Konsekwencje prawne wprowadzania zintegrowanych decyzji .....	342
3.3. Doręczanie zintegrowanych decyzji (prawo do bycia poinformowanym) ...	349
4. Wywłaszczenie w trybie art. 98 ust. 1 u.g.n. (wywłaszczenie podziałowe) .....	358
5. Wywłaszczenie w trybie art. 105 ust. 1 i 4 u.g.n. (wywłaszczenie scalieniowo-podziałowe) .....	366
6. Wywłaszczenie w drodze umowy ekspropriacyjnej .....	369
6.1. Uwagi wprowadzające .....	369

6.2. Zwrot nieruchomości nabytych w drodze umowy .....	371
6.3. Umowa cywilnoprawna jako forma prawna wywłaszczenia .....	373
7. Wywłaszczenia faktyczne .....	380
7.1. Uwagi wprowadzające .....	380
7.2. Wywłaszczenie planistyczne jako rodzaj wywłaszczenia faktycznego .....	381
7.3. Wywłaszczenie faktyczne w Prawie wodnym .....	385
7.4. Wywłaszczenie faktyczne w Prawie ochrony środowiska .....	392
7.5. Wywłaszczenie faktyczne w Prawie geologicznym i górniczym .....	397
7.6. Wywłaszczenie faktyczne w prawie ochrony zabytków .....	397
8. Inne rodzaje wywłaszczenia .....	402
8.1. Wywłaszczenie pośrednie, warunkowe i przez cofnięcie pozwolenia .....	402
8.2. „Podwójne” wywłaszczenie .....	408
9. Wnioski częściowe .....	409

## Rozdział VI

<b>USTALENIE I WYPŁATA ODSZKODOWANIA .....</b>	<b>415</b>
1. Uwagi wprowadzające .....	415
2. Ustalenie i wypłata odszkodowania w ustawach jednorazowych .....	417
2.1. Ustalenie odszkodowania .....	417
2.1.1. Rozłączność wywłaszczenia i odszkodowania jako zasada .....	417
2.1.2. Konsekwencje braku obowiązku wydania deklaratoryjnej decyzji z urzędu w sprawie przejścia prawa własności .....	419
2.1.3. Problemy związane z ustaleniem przedmiotu wywłaszczenia .....	423
2.1.4. Inne wątpliwości związane ze stosowaniem art. 73 ustawy wprowadzającej reformę z 1998 r. ....	427
2.1.5. Tryb ustalenia odszkodowania – zasada skargowości .....	428
2.2. Wypłata odszkodowania .....	434
2.2.1. Odroczenie w czasie możliwości składania wniosku o odszkodowanie .....	434
2.2.2. Konsekwencje upływu terminu w sprawie złożenia wniosku o ustalenie i wypłatę odszkodowania (przedawnienie roszczenia odszkodowawczego) .....	439
2.3. Ocena stosowania wywłaszczenia w ustawach jednorazowych przez państwowe organy kontroli .....	447
3. Ustalenie i wypłata odszkodowania przy wywłaszczeniu <i>ex lege</i> w Prawie wodnym .....	450
4. Ustalenie i wypłata odszkodowania w tzw. specustawach .....	452
4.1. Ustalenie odszkodowania .....	452
4.1.1. Obligatoryjność odszkodowania .....	452
4.1.2. Rozłączność wywłaszczenia i odszkodowania jako zasada .....	453
4.1.3. Moment ustalenia odszkodowania określanego w drodze decyzji ...	459
4.1.4. Tryb ustalenia odszkodowania – zasada oficjalności .....	465
4.2. Wypłata odszkodowania .....	466
4.2.1. Wypłata odszkodowania a moment odjęcia prawa .....	466
4.2.2. Wypłata odszkodowania a wzruszanie decyzji ustalającej jego wysokość (zaliczka) .....	469
4.2.3. Wydanie nieruchomości a wypłata odszkodowania .....	475

4.3. Rygor natychmiastowej wykonalności a ustalenie i wypłata odszkodowania .....	477
5. Ustalenie i wypłata odszkodowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami .....	481
5.1. Ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia podziałowego .....	481
5.2. Ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia scaleniowo-podziałowego .....	489
5.3. Wywłaszczenie przez ograniczenie prawa .....	490
5.4. Konsekwencje zawarcia umowy ekspropriacyjnej .....	491
6. Ustalenie i wypłata odszkodowania przy wywłaszczeniach faktycznych .....	492
6.1. Wywłaszczenie planistyczne .....	492
6.2. Wywłaszczenie faktyczne w Prawie wodnym .....	496
6.3. Wywłaszczenie faktyczne w Prawie ochrony środowiska .....	497
6.4. Wywłaszczenie faktyczne w prawie ochrony zabytków .....	499
7. Wnioski częściowe .....	500

## Rozdział VII

<b>WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA .....</b>	<b>507</b>
1. Uwagi wprowadzające .....	507
2. Wysokość odszkodowania w koncepcjach wywłaszczenia w okresie międzywojennym .....	511
3. Wysokość odszkodowania we współczesnej klasycznej koncepcji wywłaszczenia .....	516
4. Zakres obowiązku odszkodowawczego w wybranych krajach europejskich .....	525
5. Wysokość odszkodowania w ustawach epizodycznych .....	542
6. Wysokość odszkodowania w specustawach .....	546
6.1. Zakres obowiązku odszkodowawczego – zagadnienia ogólne .....	546
6.2. Premia ekspropriacyjna .....	550
6.3. Zaliczka .....	558
7. Wywłaszczenie „przedsiębiorstwa” .....	559
8. Alternatywne sposoby ustalania wysokości odszkodowania .....	568
8.1. Realizacja inwestycji celu publicznego a potrzeba stworzenia alternatywnego sposobu szacowania wartości nieruchomości .....	568
8.2. Specyfika korytarzy przesyłowych .....	570
8.3. Ustalenie wysokości odszkodowania przez określenie kwoty bazowej w drodze algorytmu .....	572
8.4. Zagrożenia stosowania wyceny uproszczonej .....	575
9. Odszkodowanie przy wywłaszczeniu faktycznym .....	579
9.1. Wysokość odszkodowania przy wywłaszczeniu planistycznym .....	579
9.2. Wysokość odszkodowania przy wywłaszczeniu faktycznym w Prawie wodnym .....	583
9.3. Wysokość odszkodowania przy wywłaszczeniu faktycznym w Prawie ochrony środowiska .....	586
9.4. Wysokość odszkodowania przy wywłaszczeniu faktycznym w prawie ochrony zabytków .....	587
10. Wnioski częściowe .....	587

**Rozdział VIII**

<b>ZAGADNIENIA CYWILNOPRAWNE W PRAWIE WYWŁASZCZENIOWYM</b> .....	591
1. Uwagi wprowadzające .....	591
2. Charakter prawny odszkodowania z tytułu wywłaszczenia .....	591
2.1. Poglądy doktryny i orzecznictwa w przedmiocie charakteru prawnego odszkodowania .....	591
2.1.1. Argumenty przemawiające za publicznoprawnym charakterem odszkodowania .....	592
2.1.2. Argumenty przemawiające za cywilnoprawnym charakterem odszkodowania .....	596
2.1.3. Próba syntezy .....	600
2.2. Przedawnienie roszczenia odszkodowawczego .....	607
2.2.1. Instytucja przedawnienia – uwagi ogólne .....	607
2.2.2. Przedawnienie odszkodowania z tytułu wywłaszczenia .....	613
2.2.3. Stosowanie instytucji dawności w ustawach epizodycznych – uwagi szczegółowe .....	623
2.3. Zrzeczenie się prawa do odszkodowania .....	629
3. Elementy cywilnoprawne w klasycznej koncepcji wywłaszczenia .....	633
3.1. Rokowania jako etap poprzedzający przeprowadzenie formalnego wywłaszczenia .....	633
3.2. Wywłaszczenie podziałowe i scaleniowe – uzgadnianie wysokości odszkodowania .....	637
3.3. Umowa ekspropriacyjna .....	642
3.4. Resztówki .....	648
3.5. Uprawnienie do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości .....	652
4. Elementy cywilnoprawne w pozostałych rodzajach wywłaszczenia .....	653
4.1. Wywłaszczenie planistyczne .....	653
4.1.1. Artykuł 36 u.p.z.p. a plan miejscowy .....	653
4.1.2. Artykuł 36 u.p.z.p. a decyzja lokalizacyjna i o warunkach zabudowy .....	660
4.2. Specustawy .....	664
4.2.1. Uzgodnienie wysokości odszkodowania .....	664
4.2.2. Zamiana nieruchomości .....	667
4.2.3. Resztówki .....	667
4.2.4. Tryb mieszany orzekania w sprawie wysokości odszkodowania .....	668
5. Wywłaszczenie na rzecz podmiotów prawa prywatnego .....	670
5.1. Wywłaszczenie na rzecz podmiotu prawa prywatnego w ustawie o gospodarce nieruchomościami .....	670
5.2. Wywłaszczenie na rzecz podmiotu prawa prywatnego w tzw. specustawach .....	671
5.3. Dopuszczalność wywłaszczenia na rzecz podmiotu prawa prywatnego w innych krajach .....	674
6. Wnioski cząstkowe .....	676
<b>Podsumowanie. Postulaty <i>de lege lata</i> i <i>de lege ferenda</i></b> .....	679
<b>Bibliografia</b> .....	691
<b>Summary. Modifications to the Classic Concept of Expropriation v. the Rights of the Individual</b> .....	729