

Wywłaszczenie nieruchomości jest możliwe jedynie za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Obowiązek ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość przewiduje art. 128 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości wywłaszczonych praw.

Stosownie natomiast do treści art. 129 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3, 106 ust. 1, 124 – 126, a także w przypadku, gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprost w przepisie art. 132 ust. 5 reguluje kwestię podmiotu zobowiązanego do wypłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Przepis ten stanowi, że "do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120, do zapłaty ceny nabycia części nieruchomości, o której mowa w art. 113 ust. 3, a także do zapewnienia nieruchomości zamiennej, jest zobowiązany, z zastrzeżeniem ust. 6 – 8, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki".

Przepis statuuje zatem zasadę odpowiedzialności odszkodowawczej za wywłaszczoną nieruchomość, tego wyłącznie podmiotu, na którego rzecz nastąpiło wywłaszczenie. Zdarzeniem prawnym rodzącym obowiązek odpowiedzialności odszkodowawczej jest powstanie szkody, związane z momentem pozbawienia podmiotu wywłaszczanego prawa własności nieruchomości (odjęcia prawa własności nieruchomości). Podmiot zobowiązany do świadczenia odszkodowawczego jest z góry określony przepisem art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie wymaga ustalenia po fakcie (Tadeusz Woś "Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości" Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa 1998 str. 116-117). Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny wierzytelność o zapłatę odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość nie ma charakteru roszczenia obciążającego nieruchomość, albowiem nie jest roszczeniem wynikającym z zobowiązania realnego, ani też nie podlega obowiązkowemu wpisowi do księgi wieczystej. Nie będąc obciążeniem "przylegającym" do nieruchomości, roszczenie o zapłatę odszkodowania, nie jest skuteczne względem każdego właściciela nieruchomości, a obowiązek zapłaty odszkodowania nie przechodzi na nabywcę własności takiej nieruchomości (Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 29 sierpnia 2013 r., II SA/Bk 101/13).