

Odszkodowanie należy się za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Powinno odpowiadać różnicy o jaką zmniejszyła się wartość terenu.

Wojewoda za pomocą decyzji ZRiD ograniczył sposób korzystania z pewnej nieruchomości. Ograniczenie polegało na przeprowadzeniu przez działkę instalacji kanalizacyjnej w związku z realizacją inwestycji drogowej. Organ odrębną decyzją ustalił wysokość odszkodowania za tak rozumiane wywłaszczenie.

Wywłaszczeni nie zgodzili się z rozstrzygnięciem wojewody. Odwołali się do Ministra Infrastruktury i Budownictwa. Ten utrzymał w mocy decyzję wydaną w I instancji. Ostatecznie skarga trafiła do WSA, który nie stwierdził naruszeń prawa.

W toku postępowania skarżący wskazywali, że przeprowadzenie takiej instalacji w znaczny sposób ogranicza możliwość korzystania z ich nieruchomości. Wywodzili m.in., że nie będą mogli zlokalizować na działce basenu. Stąd wysokość odszkodowania ustalona przez organy administracji publicznej była niewspółmierna do ingerencji we własność.

Ostatecznie sprawa trafiła do NSA. Głównym zarzutem skargi kasacyjnej było dokonanie błędnej wykładni art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (i tym samym niezasadne oddalenie skargi przez WSA). Przepis ten statuuje zasadę zgodnie z którą odszkodowanie przysługuje także za szkody wyrządzone na nieruchomości w związku z procesem wywłaszczenia. Zdaniem skarżących kasacyjnie taką szkodą jest brak możliwości zlokalizowania na działce basenu. Zaś błędna wykładnia polegała na przyjęciu przez organy administracji publicznej i sąd, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy takim ograniczeniem i „szkodą” w rozumieniu u.g.n.

Skarga kasacyjna została w całości oddalona przez NSA. Sąd II instancji zauważył, że nie każde ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oznacza powstanie uszczerbku majątkowego, który powinien zostać zrekompensowany odszkodowaniem. Jeżeli faktyczne ograniczenie nie powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości, to nie ma podstaw do wypłaty odszkodowania w takim zakresie:

*„Zgodnie z art. 128 ust. 4 u.g.n. odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Z przepisu tego wynika zatem, że odszkodowanie przyznawane na tej podstawie prawnej obejmuje wartość rzeczywistych szkód powstałych na nieruchomości objętej ograniczeniem w korzystaniu z niej - w rozumieniu art. 124 u.g.n. oraz zmniejszenie się wartości takiej nieruchomości spowodowane trwałym ograniczeniem w sposobie korzystania z niej i zmiany jej dotychczasowej przydatności użytkowej. Odszkodowanie, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n., oparte jest na zasadach wynikających z prawa cywilnego, tj. powinno odpowiadać różnicy między stanem obecnym a stanem hipotetycznym, który by istniał, gdyby nie zdarzenie będące źródłem szkody, przy czym co do zasady odszkodowanie powinno pokrywać całą tę różnicę.”* - Wyrok NSA z 19.05.2021 r., I OSK 2561/18, CBOSA.

Jednocześnie Sąd przypominał, że szczegółowe zasady ustalania takiego odszkodowania określone są w § 43 rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Źródło: [CBOSA](#)