

## Decyzja o wywłaszczeniu ex post

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 02, lipiec 2026 11:25

Katarzyna Liszka-Michałka

Odłony: 98

---

Jak stanowi art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Co istotne, zgodnie z art. 112 ust. 3 u.g.n. wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Zatem w świetle aktualnie obowiązujących przepisów wywłaszczenie może zostać dokonane jedynie z uwagi na konieczność realizacji celu publicznego. A contrario nie jest dopuszczalne dokonanie wywłaszczenia nieruchomości w celu realizacji innego celu niż "cel publiczny".

W świetle art. 112 ust. 3 u.g.n. wywłaszczenie może mieć miejsce wobec przyszłych, niezrealizowanych zamierzeń. Jak wskazano wyżej, zgodnie z art. 112 ust. 3 u.g.n. wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Wywłaszczenie może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy określone cele inwestycyjne, na potrzeby których nieruchomość miałyby być wywłaszczona, nie zostały jeszcze zrealizowane. W sytuacji kiedy został zrealizowany już cel publiczny, wyłączona jest możliwość wydania ex post decyzji o wywłaszczeniu, gdyż brak jest ustawowych przesłanek do podjęcia takiej decyzji. Decyzja o wywłaszczeniu ma dopiero umożliwić przyszłą realizację celu wywłaszczenia. W takim przypadku stosunki pomiędzy stronami kształtują się według zasad określonych w art. 224-231 k.c. Rozpatrywanie wynikających z tych stosunków roszczeń należy do drogi postępowania cywilnego.

Taką interpretację art. 112 ust. 3 u.g.n. potwierdza brzmienie przepisu art. 122a u.g.n., który stanowi, że jeżeli cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji orzeka o nabyciu praw na rzecz Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przed wszczęciem postępowania wyznacza dwumiesięczny termin do zawarcia umowy. Po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy odszkodowanie ustala się według przepisów rozdziału 5.

Źródło: Wyrok (nieprawomocny) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 20 maja 2026 r. II SA/Po 217/26