

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości

Anna Główna, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner

Warunkiem do ograniczenia sposobu korzystania z prawa własności nieruchomości, gdy zachodzi potrzeba realizacji inwestycji celu publicznego, jest brak zgodnego ustalenia warunków takiego udostępnienia działki inwestorowi w drodze rokowań. Przepisy nie określają formy prowadzenia rokowań ani też nie nakładają na inwestora obowiązku poinformowania właściciela na piśmie, że rokowania w sprawie uważa za zakończone.

Tak wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 12 stycznia 2017 r., II SA/Sz 1075/16.

Decyzją wydaną m.in. na podstawie art. 124 ust. 1 w związku z art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) starosta po rozpatrzeniu wniosku Sieci Elektroenergetycznych (inwestora) m.in.: ograniczył sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej własność M.S. i B.S., poprzez zezwolenie inwestorowi na realizację inwestycji celu publicznego, tj. na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, określając powierzchnię zajęcia (ograniczenia) korzystania z nieruchomości.

Od tej decyzji właściciele wnieśli odwołanie. Kwestią sporną była m.in. okoliczność spełnienia warunku w postaci przeprowadzenia rokowań, które powinny poprzedzić wydanie takiej decyzji.

Wojewoda utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Wskazał, że rokowania zostały przeprowadzone, ponieważ pismem z 3 września 2015 r. inwestor zwrócił się do właścicieli o wyrażenie zgody na realizację ww. inwestycji poprzez zaproponowanie zawarcia umowy cywilnoprawnej, której przedmiotem miało być udzielenie zgody do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości obciążonej linią elektroenergetyczną. Ponadto inwestor zaproponował właścicielom zawarcie umowy ustanowienia służebności przesyłu za określonym wynagrodzeniem. W załączeniu do ww. pisma inwestor przedstawił operat szacunkowy określający szczegółową metodologię wyceny wartości służebności, mapę z przebiegiem linii elektroenergetycznej, stosowne pełnomocnictwo, wzory umów cywilnoprawnych oraz harmonogram prac. Pismem z 30 marca 2016 r. inwestor ponowił próbę uzyskania zgody i zawarcia porozumienia w kwestii cywilnego uregulowania sprawy. Właściciele nie odpowiedzieli na żadne z ww. pism w ustalonym przez inwestora terminie. Rokowania zatem zakończyły się niepowodzeniem, co pozwalało inwestorowi na wystąpienie z wnioskiem o wydanie przedmiotowej decyzji. Właściciele wnieśli skargę do sądu, która została oddalona.

Komentarz eksperta

Anna Główna, radca prawny i senior associate w warszawskim biurze Rödl & Partner

Zgodnie z art. 124 u.g.n. starosta może ograniczyć w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji m.in. energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń (inwestycja celu publicznego), jeżeli właściciel nieruchomości nie wyraża na to zgody (ust. 1). Udzielenie ww. zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie przedmiotowych prac. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie (inwestor). Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań (ust. 3 u.g.n.).

Ustawa (u.g.n.) nie określa kryteriów ani zasad czy też formy prowadzenia rokowań, oprócz obowiązku zainicjowania ich poprzez przedstawienie przez jedną ze stron (inwestora) swojemu adwersarzowi warunków udzielenia zgody na czasowe udostępnienie nieruchomości w celu realizacji określonej inwestycji oraz propozycji rozliczenia ewentualnych szkód wynikłych z pozostawienia na nieruchomości określonych urządzeń, a także w zakresie uprawnień inwestora do wstępu na nieruchomość w celu dokonywania konserwacji urządzeń czy usuwania awarii. Rokowania mogą zakończyć się satysfakcjonującym obie strony rozwiązaniem zasad korzystania z danej nieruchomości. W takim przypadku rozstrzygnięcie władcze organu staje się bezprzedmiotowe. W sytuacji natomiast, gdy strony nie mogą dojść do porozumienia, gdyż np. właściciel sprzeciwia się wskazując, że zaproponowane warunki

są nie do przyjęcia, powstaje pytanie, kiedy można uznać, że rokowania zakończyły się (niepowodzeniem). W orzecznictwie wskazuje się, że nie można wymagać od inwestora prowadzenia rokowań dopóty, dopóki właściciel nie zmieni swojego stanowiska, a także że przepisy nie nakładają na inwestora obowiązku poinformowania właściciela na piśmie, że rokowania w sprawie uważa za zakończone (np. wyrok NSA z 2 lutego 2017 r., I OSK 2054/16; wyrok WSA w Krakowie z 8 lipca 2016 r., II SA/Kr 526/16). Wynika z tego, że rokowania mogą być zakończone zasadniczo w dowolnym czasie, chociażby w przypadku, gdy w ocenie którejkolwiek ze stron nie ma szans na zawarcie porozumienia. Dotyczy to również sytuacji, w której właściciel nie zajmuje w ogóle stanowiska (nie odpowiada na zaproszenia inwestora do rokowań).

Jest to kwestia istotna zarówno dla inwestora jak i dla właściciela. Inwestor składając wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. musi wykazać, że rokowania zakończyły się niepowodzeniem, co w konkretnych sytuacjach faktycznych może być różnie oceniane. W jego interesie leży zatem dołożenie należytej staranności poprzez m.in. właściwe udokumentowanie prób nawiązania dialogu z właścicielem (np. zadbanie, aby pisma wysyłane były do właściciela za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oraz aby przekazane dokumenty czy wyjaśnienia były wystarczające do zapoznania się przez właściciela z inwestycją, jej wpływem na wykonywanie przez niego prawa własności i warunkami finansowymi udostępnienia nieruchomości). Właściciel powinien mieć natomiast świadomość, że postępowanie dowodowe prowadzone przez organ na podstawie art. 124 u.g.n. sprowadza się do ustalenia konieczności realizacji inwestycji celu publicznego oraz ustalenia faktu poprzedzenia wniosku rokowaniami, niezakończonymi powodzeniem. Nie podlegają natomiast ocenie same warunki rokowań, proponowana kwota odszkodowania, jak i okoliczność, czy inwestor zaproponował właścicielowi takie warunki, które są dla niego korzystne, czy takie, które są dla niego nie do przyjęcia (wyrok NSA z 6 lipca 2016 r., I OSK 179/15). Zarzuty właściciela w tym zakresie nie odniosą zatem w tym postępowaniu skutku.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/304149993-Ograniczenie-sposobu-korzystania-znieruchomosci.html#ap-2>