Wyrok NSA podsumowujący dotychczasowe orzecznictwo nt. rokowań z u.g.n.

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 18, wrzesień 2020 09:02
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 949

Naczelny Sąd Administracyjny w jednym z ostatnich orzeczeń podsumował dotychczasowe poglądy NSA na temat rozumienia instytucji rokowań z art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak zauważył NSA, w wyroku z dnia 15 maja 2018 r., sygn. akt I OSK 2866/17, Naczelny Sąd podkreślił, że zastosowanie przez ustawodawcę w art. 124 ust. 3 u.g.n. wymogu, by udzielenie zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., poprzedzały rokowania, a nie np. złożenie przez inwestora właścicielowi nieruchomości oferty, musi być rozumiane precyzyjnie. Powyższe oznacza, że wniosek składany w tym trybie muszą poprzedzać rzeczywiste negocjacje, a nie tylko jednostronna propozycja dotycząca treści proponowanej umowy. Pod pojęciem negocjacji należy zatem rozumieć, sytuację, w której – jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie prawa cywilnego – strony uzgadniają treść poszczególnych postanowień, to jest niejako „wypracowują" kształt przyszłego porozumienia.

Ponadto NSA przypomniał o tym, że w wyroku z dnia 4 grudnia 2019 r., sygn. akt I OSK 3371/18, Sąd ten zaznaczył, iż przepis art. 124 ust. 3 u.g.n. nie wprowadza żadnych szczegółowych wymogów ani reguł co do formy i treści rokowań, co oznacza, że o formie i charakterze rokowań decyduje sam inwestor. Na gruncie powołanego przepisu ważne jest jedynie, aby obowiązek zainicjowania takich rokowań został dochowany. Rokowania mogą zostać zakończone w dowolnym czasie, w tym w momencie, gdy jedna ze stron uzna, że nie ma szans na wypracowanie porozumienia. Organ – a za nim i sąd – ustala jedynie fakt istnienia rokowań, nie bada zaś przyczyn braku zgody stron. Okoliczność, iż w rokowaniach nie została zaproponowana konkretna suma pieniężna, nie stanowi o tym, że takie rokowania się nie odbyły.

Natomiast za wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24 listopada 2017 r., sygn. akt I OSK 970/17, NSA orzekając w przedmiotowej sprawie powtórzył, że rokowania polegają na tym, iż strony przedstawiają własne stanowiska w sprawie zgodnie z własną wiedzą i wolą. Rokowania nie oznaczają konieczności osiągnięcia zgodnego stanowiska. Wystarczy wzajemne poinformowanie się obu stron o swoich postanowieniach i możliwym zakresie wzajemnych ustępstw celem zawarcia umowy lub innego satysfakcjonującego obie strony rozwiązania zasad korzystania z danej nieruchomości. NSA w przywołanym wyroku zaznaczył również, że w sytuacji, gdy druga strona (właściciel) stanowczo sprzeciwia się zaproponowanym warunkom wskazując, że są one nie do przyjęcia i przedstawia własne, ostateczne i jednoznaczne oczekiwania finansowe, które z kolei nie satysfakcjonują inwestora, ma on prawo uznać, że dalsze rokowania nie doprowadzą do uzyskania konsensusu. Proces ten nie może bowiem przebiegać w nieskończoność, tj. dopóki jedna ze stron nie zmieni swojego stanowiska i nie przyjmie proponowanych warunków. W przeciwnym wypadku nigdy nie można byłoby wszcząć procedury co do wydania decyzji w oparciu o art. 124 ust. 1 u.g.n.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 sierpnia 2020 r., I OSK 534/20

Źródło: CBOSA

Phoca PDF