

Z wokandy. Ograniczenie prawa do nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 14, październik 2022 10:35

Gabriela Trocka

Odsłony: 1202

WSA w Gliwicach orzekł, iż zakres ograniczenia praw do nieruchomości w decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 124 u.g.n. musi być ściśle określony. Decyzja powinna jednoznacznie wskazywać przebieg inwestycji przez nieruchomość oraz zakres uszczuplenia władztwa właściciela, które z kolei nastąpić może tylko w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji.

Istotą decyzji wydawanej na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ograniczenie uprawnień właściciela nieruchomości poprzez zobowiązanie go do udostępnienia tej nieruchomości celem wykonania przez inny podmiot robót budowlanych, określonych w decyzji. Finalne zezwolenie takie daje inwestorowi prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Możliwość takiego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości jest przy tym zawężona wyłącznie do robót wymienionych w art. 124 ust. 1 u.g.n. Przepis powyższy może znaleźć zastosowanie, gdy spełnione zostaną przewidziane w nim trzy przesłanki. Pierwsza to przedsięwzięcie rozumiane, jako zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Druga z przesłanek, to brak zgody na taką inwestycję właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości i wcześniejsze przeprowadzenie rokowań. Trzecia natomiast, to zgodność zamierzenia z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W ocenie Sądu, nie każda decyzja infrastrukturalna celu publicznego musi być "wrysowana" w plan miejscowy, szczególnie w zakresie realizacji inwestycji dot. odbiorców końcowych. Zgodnie z art.4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego." Użyte w przepisie wyrażenie "rozmieszczenie" nie oznacza konieczności umieszczenia na rysunku planu wszystkich, nawet najmniejszych zakresowo inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Wskazać też należy, że ochrona praw (interesu) właściciela nieruchomości wymaga, aby przebieg planowanej inwestycji był dla jego nieruchomości jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji inwestora w prawa właściciela nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum. Z tego względu decyzja musi wskazywać jednoznacznie zarówno przebieg inwestycji przez nieruchomość, jak i zakres uszczuplenia władztwa właściciela (użytkownika wieczystego), i to tylko w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji oraz zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 21 września 2022 r. II SA/GI 572/22