

Dr Anna Fogel

Instytut Gospodarki Przestrzennej
i Mieszkalnictwa Warszawa

**Prawne uwarunkowania poddawania
terenów ochronie – instrumenty
odszkodowawcze i roszczenie o
wykup nieruchomości**

Przyroda a teren

- Powinność ochrony przyrody
- Respektowanie prawa własności
- Prawo i obowiązek administracji, w tym głównie gmin do określenia rozwoju przestrzennego terenów

Własność

- Czy służy tylko właścicielowi?
- Czy tylko państwu?
- Czy ogółowi?
- Czy wszystkim po trochu czyli nie wiadomo komu?

Cywilistyczne rozumienie własności

Art.140 kodeksu cywilnego

„w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”.

Elementy prawa własności

- prawo do posiadania rzeczy (*ius possidendi*);
- prawo korzystania z rzeczy, obejmujące używanie jej, także wówczas gdy nie jest to związane z pobieraniem z niej pożytków (*ius utendi*), prawo pobierania z rzeczy pożytków i innych korzyści (*ius fructendi*), a także prawo do dyspozycji faktycznych, obejmujących prawo do przetworzenia rzeczy, jej zużycia lub nawet zniszczenia (*ius abutendi*);
- prawo rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*).

Istota prawa własności

Art. 21.1. Konstytucji

Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.

Art. 21 ust. 2 Konstytucji

Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Art. 31 ust. 3 Konstytucji

Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Art. 64 ust.3 Konstytucji

3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Istota prawa własności

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego P 11/98,

- „naruszenie istoty prawa nastąpiłoby w razie, gdyby wprowadzone ograniczenia dotyczyły podstawowych uprawnień składających się na treść danego prawa i uniemożliwiły realizowanie przez to prawo funkcji (...)”
- „ustawodawca może jednak to prawo pobierania pożytków regulować i ograniczać, m.in. ze względu na socjalny kontekst korzystania z własności oraz na obowiązki, jakie własność rodzi wobec ogółu. W skrajnych wypadkach (co oczywiście wymaga uzasadnienia w świetle przesłanek z art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji) możliwe jest nawet przejściowe wykluczenie możliwości pobierania pożytków w rozumieniu uzyskiwania dochodu (zysku) z dóbr stanowiących przedmiot własności. Jeżeli jednak ograniczenia prawa własności pójdą jeszcze dalej i ustawodawca postawi właściciela w sytuacji, gdy jego własność musi mu przynosić straty, a zarazem nałoży na właściciela obowiązekłożenia na utrzymanie przedmiotu tej własności w określonym stanie, to można będzie mówić o ograniczeniu, które narusza "istotę" prawa własności „

Wywłaszczenie

- Art. 7. 1 ustawy o ochronie przyrody
- Utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody jest celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami
- 2. Utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody obejmujące obszary, które stanowią nieruchomości niebędące własnością Skarbu Państwa, następuje za zgodą właściciela, a w razie braku jego zgody - w trybie wywłaszczenia określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Odszkodowanie

•Rodzaje szkody (majątkowej):

- strata (szkoda rzeczywista) (*damnum emergens*)
- utracone korzyści (*lucrum cessans*)- *ale muszą to być korzyści pewne lub wysoce prawdopodobne a nie potencjalne*

•Art. 361 § 2 k.c.:

"W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono".

Ustalenia planów miejscowych

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 36. 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww praw może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

ALE ZARAZEM (CHOĆ W PRAKTYCE TEORETYCZNIE) RENTA PLANISTYCZNA - jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Ustanowienie form ochrony przyrody

Art. 129 Prawa Ochrony Środowiska

1. Jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę;

A więc w pełnej wysokości i niezależnie czy ograniczenie istotne czy nie SZKODA OBEJMUJE RÓWNIEŻ ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

4. Z roszczeniem, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Szczególne uprawnienia co do Natury 2000

•Art. 36 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody

Jeżeli działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka lub rybacka wymaga dostosowania do wymogów ochrony obszaru Natura 2000, na którym nie mają zastosowania programy wsparcia z tytułu obniżenia dochodowości, regionalny dyrektor ochrony środowiska może zawrzeć umowę z właścicielem lub posiadaczem obszaru, z wyjątkiem zarządców nieruchomości Skarbu Państwa, która zawiera wykaz niezbędnych działań, sposoby i terminy ich wykonania oraz warunki i terminy rozliczenia należności za wykonane czynności, a także wartość rekompensaty za utracone dochody wynikające z wprowadzonych ograniczeń.

-Podstawa do zawarcia umów a nie przepis dający roszczenie do takich żądań – te na podstawie art. 129 Poś!

-Działalność gospodarcza to w praktyce każda działalność zarobkowa na własny rachunek

Utworzenie form ochrony przyrody- kto płaci?

Art. 134 Prawa ochrony środowiska

Obowiązanymi do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości są:

1) właściwa jednostka samorządu terytorialnego - jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku uchwalenia aktu prawa miejscowego przez organ samorządu terytorialnego;

A więc województwo lub gmina

2) reprezentowany przez wojewodę Skarb Państwa - jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku wydania rozporządzenia Rady Ministrów, właściwego ministra albo wojewody;

Potencjalne warunki zabudowy

- Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu
- Może być wydana innym podmiotom, niż właściciel, także różne decyzje różnym podmiotom
- Uzyskanie warunków zabudowy nie jest równoznaczne z utratą *lucrum cessans* – muszą one być wymierne i wiarygodne
- Mimo to wyraźna tendencja do wysuwania „roszczeń o utratę ekspektatywy uzyskania warunków zabudowy”

Wojna na użytki ekologiczne

- Utworzenie użytku ekologicznego po uzyskaniu wz nie narusza żadnego prawa
- Coraz częściej zwłaszcza w mediach postulaty odebrania takiego uprawnienia gminom
- Często utworzenie użytku w istocie ma wymiar informacyjny a nie ograniczający – jeżeli występowały tam już gatunki chronione lub ich siedliska, podlegające ochronie m.in. w ramach ustawy szkodowej – nie musi nastąpić spadek wartości! ***istotny a niedoceniany element dowodowy***

Roszczenia a gminy

- Gminy zmuszone są do ponoszenia kosztów za działania w interesie ogółu – silny mechanizm zniechęcający do ochrony
- Finansowo bezpieczniej wprowadzać ograniczenia w planach miejscowych niż w formach ochrony przyrody
- Ale uchwalenie planu miejscowego to ok. rok a użytku ekologicznego – nawet dwa miesiące
- Bardzo silny lobbing inwestorów rozszerzający – niezgodnie z przepisami – zakres chronionej sfery właścicielskiej – zupełnie nieadekwatny do np. ochrony zabytków czy ochrony gruntów rolnych

Czy gminy mają motywację i
środki do ochrony przyrody?

Dziękuję za uwagę

Kontakt e-mail:

fogel.kancelaria@gmail.com