



Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w ramach specustawy mieszkaniowej - analiza i próba oceny

radca prawny Iwo Fisz
aplikant radcowski Anna Buchwald

Gdańsk, 7.12.2018 r.

Uwagi ogólne

- definicja inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej a urządzenia przesyłowe
- Art. 35 ust. 1 ustawy: właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody
- specyficzny charakter; katalog urządzeń wynika z art. 124 ust. 1 u.g.n.
- ograniczenie prawa własności następuje na podstawie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej
- brak konieczności zgodności z MPZP czy decyzją lokalizacyjną, zgodność ze studium i uchwałą o tworzeniu parku kulturowego

Rokowania

- Art. 35 ust. 2 ustawy: w odniesieniu do nieruchomości, które mają zostać ograniczone w sposobie korzystania, do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołącza oświadczenie o przeprowadzonych rokowaniach i braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, chyba że wniosek dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
- Brak konieczności przedłożenia dokumentów z rokowań
- Brak sankcji za nieprawdziwe oświadczenie inwestora dotyczące rokowań
- Przedmiot i warunki rokowań (*vide* II SA/Łd 1020/17, I OSK 2866/17)
- Niejasna możliwość stosowania art. 49 k.p.a. – brak przydatności dla inwestora na etapie prowadzenia rokowań
- Ustalanie danych stron na podstawie katastru nieruchomości
- Nieruchomości należące do nieistniejących osób prawnych i ułomnych osób prawnych – brak systemowych rozwiązań
- Powstanie szkody planistycznej w przypadku braku MPZP

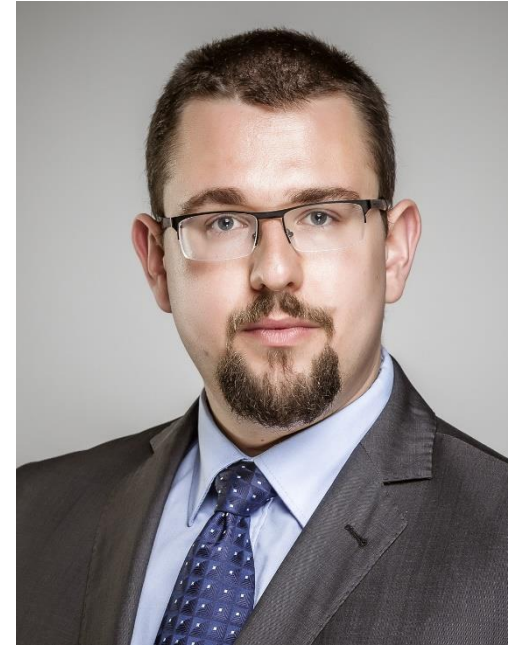
Stosowanie ustawy w praktyce

- Wywłaszczenie jest elementem rozstrzygnięcia o pozwoleniu na budowę
- Brak wprowadzenia obowiązku orzeczenia o:
 - konieczności sporządzenia do decyzji załącznika w postaci mapy i rozbieżność w orzeczeniach NSA w tym zakresie
 - zakresu wywłaszczenia dla potrzeb budowy i utrzymywania urządzeń
- Wykonalność decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości
- Nieracjonalne terminy (3 dni - przywrócenie nieruchomości do stanu uprzedniego, 30 dni - odszkodowanie)
- Źródło obowiązku udostępnienia nieruchomości na potrzeby eksploatacji i konserwacji i konkretyzacja zakresu jej udostępnienia
- Zakres stosowania przepisów u.g.n. o wywłaszczeniach
- Brak ujawnienia w księdze wieczystej decyzji/informacji o postępowaniu
- Zakończenie eksploatacji urządzeń i ich usunięcie (II SA/GI 305/16)

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



Anna Buchwald
aplikant radcowski



Iwo Fisz
radca prawny