

**KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI NA
OBSZARACH PRAWNEJ OCHRONY
PRZYRODY - OGRANICZENIA DZIAŁALNOŚCI
ROLNICZEJ**

CHARAKTER PRAWA WŁASNOŚCI

TREŚĆ I GRANICE PRAWA WŁASNOŚCI

- art. 140 k.c.
- *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.*

WYROK SA W WARSZAWIE Z DNIA 15 LISTOPADA 2011 R., I ACA 254/11

- *Prawo własności nie jest prawem absolutnym.*
- *(...) uprawnienia właścicielskie, w tym te polegające na swobodnym dysponowaniu nieruchomością i jej zagospodarowaniu, doznawały i nadal doznają ograniczeń.*
- *Ustawodawca wprowadza takie ograniczenia, kierując się zwłaszcza ochroną dobra publicznego i interesu ogółu społeczeństwa, któremu interes jednostkowy w pewnych sytuacjach musi ustąpić pierwszeństwa.*
- *Jedną z kategorii takich ograniczeń są te związane z **ochroną środowiska naturalnego.***

WYROK NSA Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2011 R., II OSK 1485/10

- *Spółeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może zgodnie ze swoją wolą korzystać z przysługującej mu własności gruntu rozciągającej się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (tzw. pionowy zasięg własności nieruchomości gruntowej).*
- *(...) inwestor przez realizację zamierzeń inwestycyjnych na własnej nieruchomości nie może ograniczać bądź pozbawiać właścicieli nieruchomości sąsiednich możliwości korzystania z przysługującej im własności gruntu.*
- *Dotyczy to tak dotychczasowego korzystania, jak i przyszłego korzystania z gruntu, oczywiście w granicach przysługującego prawa własności i obowiązującego systemu prawa, w tym porządku prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska.*

ART. 143 K.C.

- *W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód*

WYROK NSA Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2009 R., II OSK 1581/08

- *1. O przestrzennych granicach konkretnego gruntu przesądzają uzasadnione potrzeby jej właściciela, zależne od rodzaju i przeznaczenia jego nieruchomości.*
- *(...) społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości nie wyznacza sposób, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, lecz wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może zgodnie ze swoją wolą z gruntu korzystać.*
- *2. Negatywne oddziaływanie pola elektromagnetycznego występującego w przestrzeni nad gruntem nie może naruszać granic nieruchomości innej niż ta, na terenie której jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.*

WYROK SN Z DNIA 6 STYCZNIA 2005 R., III CK 129/04

- *Zgodnie z art. 143 k.c., społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, ale sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie zgodnie z przepisami prawa i planem zagospodarowania przestrzennego może zgodnie ze swoją wolą z gruntu korzystać. (...)*
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne sposoby i warunki zagospodarowania nieruchomości, nie przesądza natomiast, że żaden ze sposobów zagospodarowania danej nieruchomości nie może kolidować z innym przewidzianym planem sposobem jej zagospodarowania (że wszystkie przewidziane w planie sposoby zagospodarowania mogą współistnieć), a w konsekwencji - nie przesądza, że skoro dany sposób zagospodarowania nieruchomości przewidziany jest planem, to nie może stanowić on naruszenia prawa własności.*

WYROK NSA Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2009 R., II OSK 1376/08

- 1. *Znacząca zmiana parametrów technicznych i użytkowych planowanego przedsięwzięcia, znaczne powiększenie obszarów ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko spowoduje, że w wyniku planowanych prac powstanie w istocie nowy obiekt, znacząco różniący się od dotychczasowego.*
- 2. *Negatywne oddziaływanie pola elektromagnetycznego występującego w przestrzeni nad gruntem, także może naruszać granice innej nieruchomości, skoro własność gruntu stosownie do treści art. 143 zdanie 1 k.c. rozciąga się na przestrzeń nad jak i ponad powierzchnią, określając pionowy zasięg własności nieruchomości gruntowej.*

ART. 144 K.C.

- *Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.*

ROSZCZENIE NEGATORYJNE

- Art. 222 § 2 k.c.
- *Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.*
- Art. 223 § 1 k.c.
- *Roszczenia właściciela przewidziane w artykule poprzedzającym nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą nieruchomości.*

WYROK SR W BYDGOSZCZY Z DNIA 22 SIERPANIA 2008 R., I C 1709/07

- *Immisje bezpośrednie polegają na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (rowy, rury itp.). Są więc zbliżone swym charakterem do fizycznej ingerencji.*
- *Immisje pośrednie są ubocznym, choć kłopotliwym dla sąsiadów, skutkiem działania właściciela, nie stanowią zaś rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Tutaj właściciel koncentruje się na wykonywaniu swego prawa własności, lecz jego działanie zakłóca sąsiadom korzystanie z ich nieruchomości. Immisje pośrednie mają różnorodny charakter.*

- *W pierwszym rzędzie wyróżnia się immisje materialne oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne).*
- *Natomiast immisje niematerialne polegają na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (poczucie bezpieczeństwa, estetyki itp.).*
- *Mimo występujących w literaturze sporów należy uznać, że immisje niematerialne zostały objęte normą art. 144 kodeksu i w razie przekroczenia dopuszczalnej miary przeciętnej stosujemy dla ochrony własności nieruchomości sąsiednich - w trybie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 - roszczenie negatoryjne.*

WYROK SO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 6 GRUDNIA 2013 R., II CA 1034/13

- (...) treść art. 144 k.c. dopuszcza do pewnego stopnia tego typu ingerencje w prawo własności. Oddziaływanie pośrednie na nieruchomości sąsiednie jest bowiem dopuszczalne, jeśli mieści się w granicach przeciętnej miary.
- Ingerencje negatywne polegają na przeszkadzaniu w przenikaniu pewnych dóbr z otoczenia, np. światła, powietrza, widoku. W niniejszej powód wskazywał na takie pośrednie oddziaływanie na jego nieruchomość, lecz zgodnie z powołaną regulacją winien był wykazać, że przekracza ono przeciętną miarę przyjętą w społeczeństwie, z punktu widzenia kryteriów obiektywnych, nie zaś przekonania samego poszkodowanego.

WYROK SA W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 1 MARCA 2013 R., I ACA 835/12

- *Ocena przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. powinna być dokonana na podstawie obiektywnych warunków, panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli poszczególnych nieruchomości;*
- *powinna uwzględniać przeznaczenie nieruchomości, które wynika z jej charakteru i sposobu z niej korzystania, zaś określenie "stosunki miejscowe" odnosi się zarówno do miejsca, jak i czasu. Istotne jest, aby ocena zakłóceń zapewniała powiązanie jej z konkretną w danym czasie i miejscu sytuacją, ponieważ wówczas nie będzie ona oderwana od rzeczywistości. (...)*
 - *Immisja pośrednia może polegać na zakłóceniu korzystania z nieruchomości - prowadzenia pasieki, na skutek wzmożonego ruchu na drodze krajowej, stanowiącej sąsiednią nieruchomość.*

WYROK SA W WARSZAWIE Z DNIA 23 LUTEGO 2015 R., I ACA 881/14

- *Odpowiedzialność wynikająca z art. 435 § 1 k.c. obejmuje też szkody wyrządzone na skutek wydzielania przez urządzenia wchodzące w skład przedsiębiorstwa lub zakładu ścieków, gazów, spalin itp. Odpowiedzialność za szkody spowodowane emitowaniem substancji trujących istnieje również wtedy, gdy stężenie ich nie przekracza norm ustalonych w obowiązujących przepisach.*
- *Negatoryjne roszczenie o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) jest aktualne wówczas, gdy istnieje realna groźba ich powtarzania się.*

POSTANOWIENIE SN Z DNIA 22 LISTOPADA 2013 R., III CZ 55/13

- *Immisje niematerialne, będące skutkiem określonego korzystania z nieruchomości sąsiedniej, pośrednio oddziałują na dobra osobiste innej osoby, w tym właścicieli nieruchomości sąsiedniej.*
- *W takich przypadkach nie jest wykluczona ochrona dóbr osobistych przez żądanie zaniechania immisji na podstawie art. 24 k.c., a więc za pomocą środków ochrony dóbr osobistych.*

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**OGRANICZENIA W KORZYSTANIU Z
NIERUCHOMOŚCI NA OBSZARACH
PRAWNEJ OCHRONY**

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
- utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody jest celem publicznym
 - wywłaszczenie?
- plany ochrony
 - dla parków narodowych, krajobrazowych i rezerwatów przyrody oraz obszarów **Natura 2000**
 - zakazy
 - ograniczenia obrotu gruntami?

PLAN OCHRONY DLA BIAŁOWIESKIEGO PARKU NARODOWEGO

PRZYKŁADY OGRANICZEŃ

ROZDZIAŁ 11

MIEJSCA, W KTÓRYCH MOŻE BYĆ PROWADZONA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA I ROLNICZA

Lp.	Miejsce udostępniane ⁶⁾
1	Oddział 110Aa, 110Af, 110Al, 111Ai, 111Aj, 111Al - ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk
2	Oddział 420Co, 420Cp, 420Cr, 420Ct, 420Cw - ekstensywne użytkowanie gruntów omych, łąk i pastwisk
3	Park Pałacowy, oddział 398a - jedna pasieka o wielkości do 20 rodzin pszczelich
4	Osada Zwierzyniec, oddział 420Co, 420Cp, 420Cr, 420Ct, 420Cw, 420Cx - jedna pasieka o wielkości do 20 rodzin pszczelich
5	Obszar ochrony czynnej - wszystkie oddziały - pasieki o wielkości do 10 uli, ustawione w odległości co najmniej 2 km w linii prostej od siebie i nie mniej niż 1 km od granicy obszaru ochrony ścisłej, łącznie do 60 uli na obszarze ochrony czynnej

- **Rozdział 12**
- **USTALENIA DO STUDIÓW UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO, DOTYCZĄCE ELIMINACJI LUB OGRANICZANIA ZAGROŻEŃ WEWNĘTRZNYCH LUB ZEWNĘTRZNYCH ORAZ WSKAZANIA NIEZBĘDNE DO UTRZYMANIA LUB ODTWORZENIA WŁAŚCIWEGO STANU OCHRONY SIEDLISK PRZYRODNICZYCH ORAZ GATUNKÓW ROŚLIN I ZWIERZĄT, DLA KTÓRYCH OCHRONY WYZNACZONO OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW (KOD OBSZARU PLC 200004)**

- *Określa się następujące ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Białowieża i Narewka, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych: (...)*
 - *3) w zakresie gospodarki rolnej i leśnej proponuje się:*
 - *a) wyłączenie z zalesiania gruntów w gminie Białowieża i utrzymanie ekstensywnej gospodarki rolnej lub łąkarskiej na działkach ewidencyjnych położonych po obu stronach drogi relacji Park Pałacowy - główna część Obwodu Ochronnego Sierganowo (do zabytkowej bramy) w pasie o szerokości 400 m z każdej strony,*
 - *b) promowanie na terenie województwa podlaskiego hodowli żubra (*Bison bonasus*);*

OBSZARY *NATURA* 2000

OBSZARY NATURA 2000

- art. 33 u.o.p.
- zakaz podejmowania działań mogących **znacząco negatywnie oddziaływać** na cele ochrony obszaru Natura 2000
- w szczególności
 1. pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 2. wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
 3. pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami

**POSTANOWIENIE WSA W WARSZAWIE Z DNIA 28 GRUDNIA 2010 R.,
IV SA/WA 602/10**

- *Z art. 33 ustawy z 2004 r. o ochronie przyrody, nie wynika zakaz podejmowania przedsięwzięć, które oddziaływałyby na obszar Natura 2000 w jakikolwiek negatywny sposób, a wyłącznie takich przedsięwzięć, które oddziaływałyby na ten obszar **w sposób znacząco negatywny.***

WYROK WSA Z DNIA 23 LISTOPADA 2006 R., IV SA/WA 1491/06

- *Artykuł 33 ustawy o ochronie przyrody wymaga sporządzenia raportu oddziaływania dla planowanych przedsięwzięć nawet wtedy, gdy nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000, ale **mogą** na te obszary znacząco oddziaływać.*

- **art. 36 u.o.p.**
- *1. Na obszarach Natura 2000 (...) nie podlega ograniczeniu działalność (...) rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, **jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie** na cele ochrony obszaru Natura 2000.*
- *2. Prowadzenie działalności (...) na obszarach Natura 2000 wchodzących w skład parków narodowych i rezerwatów przyrody, jest dozwolone **wyłącznie w zakresie, w jakim nie narusza to zakazów obowiązujących na tych obszarach.***

- **jeżeli działalność rolna 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
- wykaz niezbędnych działań, sposoby i terminy ich wykonania
- warunki i terminy rozliczenia należności za wykonane czynności
- wartość rekompensaty za utracone dochody wynikające z wprowadzonych ograniczeń

**PRAWO PIERWOKUPU
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W
GRANICACH PARKU NARODOWEGO**

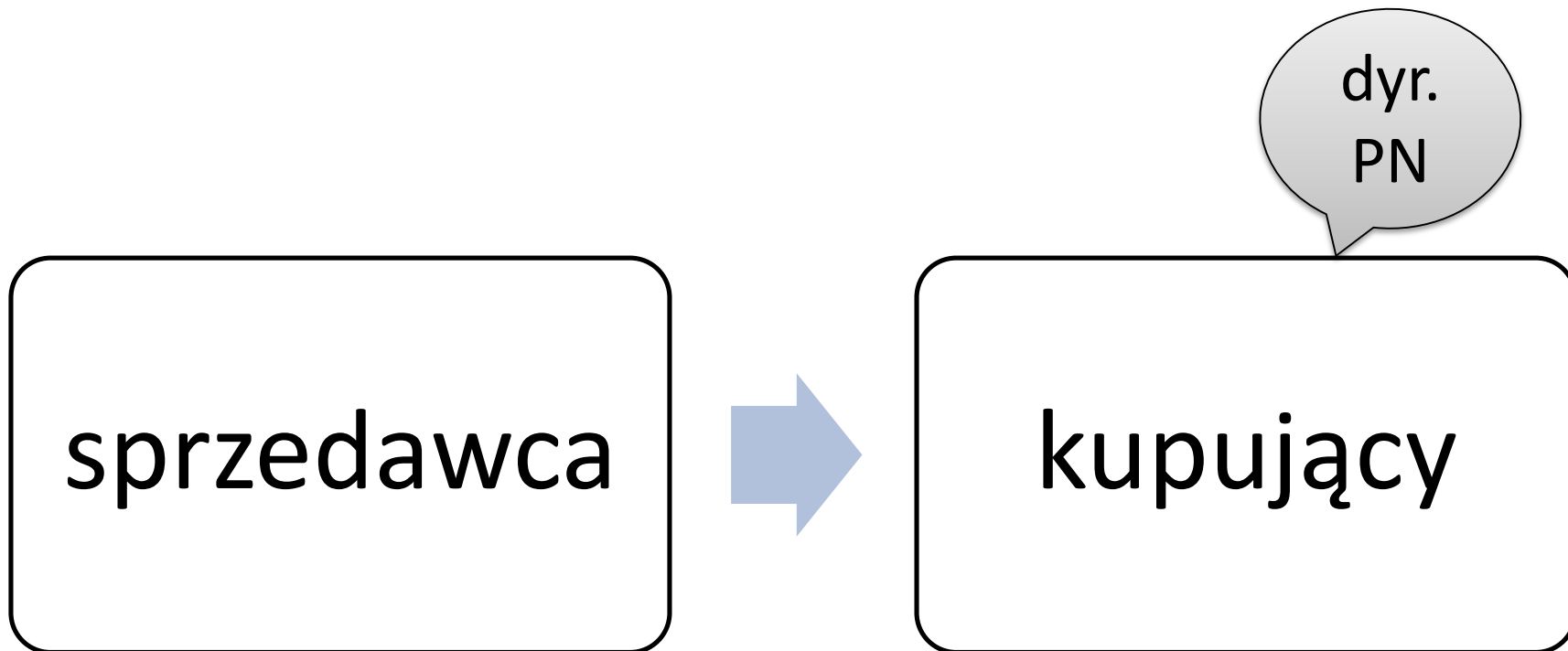
PRAWO PIERWOKUPU

- **art. 10 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody**
- przysługuje parkowi narodowemu
 - na rzecz Skarbu Państwa.
- może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez dyrektora parku narodowego zawiadomienia o treści umowy sprzedaży
- dyrektor wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego
- czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu jest nieważna

- **Art. 597. § 1 k.c.** Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, **może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem**, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona.
- ale...
- **Art. 157. § 1.** **Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.**

- **Art. 155 § 1.** *Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna **umowa zobowiązująca** do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej **przenosi własność** na nabywcę*
– *chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo strony inaczej postanowiły*

- **Art. 157 § 2** Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta **pod warunkiem**
- (...), do przeniesienia własności potrzebne jest **dodatkowe porozumienie stron** obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.
 - „druga umowa”



1 umowa – umowa sprzedaży

musi być zawarta pod warunkiem

skutek „tylko” zobowiązujący

2 umowa – umowa przeniesienia własności

MODEL

- **1 umowa**
 - umowa **sprzedaży** zawarta pod warunkiem
 - skutek umowy: „tylko” zobowiązujący
- jeżeli prawo pierwokupu nie zostanie wykonane
- **2 umowa**
 - umowa przenosząca własność
 - wykonanie zobowiązania z umowy sprzedaży

- **Art. 600 § 1 k.c.**
- *Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym **umowa sprzedaży tej samej treści**, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.*
- *Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne.*

ART. 600 § 2 K.C.

- *§ 2. Jeżeli umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje **świadczenia dodatkowe**, których uprawniony do pierwokupu nie mógłby spełnić, może on swe prawo wykonać uiszczając wartość tych świadczeń. Jednakże gdy prawo pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z mocy ustawy, takie świadczenie dodatkowe uważa się za **niezastrzeżone**.*

ART. 599 K.C.

- *§ 1. Jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę.*
- *§ 2. Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.*

ZAKAZY OGRANICZAJĄCE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI NA OBSZARACH PRAWNEJ OCHRONY PRZYRODY

- ustawa o ochronie przyrody
- poszczególne formy ochrony