

Użytkownik wieczysty łamie prawo, gdy wycina drzewa bez zezwolenia

PROBLEM: Od 1 stycznia 2017 r. wskutek kontrowersyjnej nowelizacji ustawy o ochronie przyrody do katalogu zwolnień dodano przepis, który przewiduje, że nie jest konieczne zezwolenie z gminy na wycinę drzew i krzewów znajdujących się na działce będącej własnością osoby fizycznej. Z tej furtki zaczęli korzystać także użytkownicy wieczystości i dzierżawcy, choć takie uprawnienie im nie przysługuje. Samorządy twierdzą, że informują mieszkańców o przepisach, a w razie wycinki przez użytkowników wieczystych bez wymaganej zgody wymierzają im kary. Problemem może się jednak okazać brak obowiązku prowadzenia odrębnego rejestru działek będących w użytkowaniu wieczystym na potrzeby związane z kontrolą wyrębu drzew. Wycięcie niektórych roślin może zostać stwierdzone nawet po kilku latach, ponieważ są one zewidencjonowane jedynie na mapach zagospodarowania terenu.

Oprac. Leszek Jaworski, Paweł Sikora

Wycinka drzew i krzewów ze swojej działki bez obowiązku składania wniosku w gminie przewidziana w ust. 3a dodanego do art. 83 ustawy o ochronie przyrody (dalej: u.o.p.) to nie tylko znaczne ułatwienie dla usunięcia niechcianej rośliny, lecz także zwolnienie z opłat. Uprawnienia te jednak wyraźnie zostały przyznane tylko właścicielowi gruntu.

Z art. 83 ust. 3 u.o.p. wynika, że zgoda właściciela nieruchomości na usunięcie drzewa nie jest wymagana w przypadku wniosku złożonego przez użytkownika wieczystego lub posiadacza nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Przepis ten formułuje więc zasadę, że użytkownik wieczysty gruntu zawsze musi mieć na to zezwolenie gminy. Nie musi natomiast zwracać się o zgodę do właściciela, czyli np. jednostki samorządu terytorialnego. Ma więc prawo bez pytania ani nawet powiadamiania właściciela wnieść wniosek do gminy o wydanie zezwolenia.

Już z tej analizy wynika, że wyłączenie z art. 83f ust. 3a u.o.p. (dotyczy roślin na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych usuwanych na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej) nie obejmuje użytkownika wieczystego. Odmienne interpretacja stawiałaby pod znakiem zapytania sens istnienia art. 83 ust. 3 u.o.p. Ewidentnie więc widać, że wolą ustawodawcy nie było zrównanie w omawianym zakresie prawa użytkownika wieczystego i właściciela.

Potwierdza to Karolina Wierzbą z Kancelarii Prawnej Dr Krystian Ziemiński & Partners spółka komandytowa, ale jej zdaniem zgoda może też mieć pewną wartość prawną. Według niej zgoda właściciela może być warunkiem wstępnym do złożenia wniosku o zezwolenie. – Stan prawny nieruchomości (użytkowanie wieczyste lub nieuregulowany stan prawny) nie ma znaczenia dla konieczności uzyskania zezwolenia. Chodzi tylko o ułatwienie ubiegania się o nie. Myślę, że samorządy nie będą miały w tej sprawie wątpliwości – mówi Wierzbą. [sonda]

Istota użytkownika wieczystego

Trzeba jednak przyznać, że bez bliższej analizy regulacji u.o.p. użytkownicy wieczystości mogli dojść do błędnego przekonania, iż – biorąc pod uwagę istotę tego prawa do nieruchomości – im też przysługuje ustawowe zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia.

Użytkowanie wieczyste jest czymś pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi. W myśl art. 232 par. 1 kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast, oraz grunty Skarbu Państwa

poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Według zaś art. 232 par. 2 k.c. w przypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Uprawnienia użytkownika wieczystego reguluje art. 233 k.c., który stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Jak łatwo zauważyć, uprawnienia użytkownika wieczystego wskazane w art. 233 k.c. bardzo przypominają uprawnienia właściciela według art. 140 k.c. Przepis ten mówi, że 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.

Dzierżawca musi mieć i zezwolenie, i zgodę

Nie powinno być wątpliwości, że na pewno nie zwolnienia, o którym mowa w art. 83f ust. 3a u.o.p., nie może korzystać dzierżawca. Ten musi mieć zezwolenie wojty (burmistrza, prezydenta miasta) na usunięcie drzewa. A wcześniej powinien także uzyskać zgodę właściciela. Dzierżawca jest posiadaczem, o którym mowa w art. 366 k.c., z którym mowa w art. 83 ust. 1 pkt 1 u.o.p. Przepis ten stanowi, że usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości. Przepisy u.o.p. nie mówią, jak rozumieć pojęcie „posiadacz”. W tym zakresie pomocna będzie definicja zawarta w art. 366 k.c., zgodnie z którą posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

©

OPINIE EKSPERTÓW

Ustawa nie stawia znaku równości



MARCIN KOŹŁOWSKI

adwokat w Kancelarii Chafas i Wspólnicy

Funkcjonująca od 1 stycznia 2017 r. nowelizacja ustawy o ochronie przyrody, a zwłaszcza jej art. 83f ust. 1 pkt 3a, zasadniczo zmieniła procedurę wycinania drzew i krzewów. Zamiast czasami nie do końca czytelnej procedury wprowadzono daleko idące uproszczenia. Od tego momentu wystarczy być właścicielem nieruchomości (osobą fizyczną), który zamierza wyciąć drzewa na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą, żeby wycinka była dopuszczalna. Ta prosta, zapewne zbyt prosta procedura niesie jednak pewne ograniczenia, które wydają się nie do końca czytelne. Jednym z nich jest ograniczenie tego uprawnienia wyłącznie do właścicieli nieruchomości, co oznacza, że nie przysługują ono użytkownikom wieczystym. Już na pierwszy rzut oka rozdzielenie, a tym samym zróżnicowanie na tle tej ustawy obu tytułów prawnych może wydawać się wątpliwe. W praktyce wszak korzystanie z nieruchomości zarówno przez właścicieli, jak i użytkowników wieczystych odbywa się w taki sam lub bardzo zbliżony sposób. Oba tytuły umożliwiają trwałe zagospodarowanie terenu, łącznie z jego obsadzeniem drzewami lub prowadzeniem na nim gospodarki tymże drzewostanem. Posiadacze obu tytułów najlepiej znają swoje potrzeby, w tym także w zakresie, który jest przedmiotem zainteresowania omawianej regulacji. Mimo to ani ustawa, ani uzasadnienie do niej w żadnym miejscu nie dają możliwości stosowania tego uprawnienia do użytkowników wieczystych. Co więcej, z art. 83 ust. 3 w zw. z art. 1 ustawy wyraźnie wynika, że obowiązkiem uzyskania zezwolenia na wycinę objęci zostali także użytkownicy wieczystości. W tej sytuacji również dopuszczalne metody wykładni nie pozwalają, aby np. przez pryzmat podobnych funkcji obu tytułów stawiać między nimi znak równości. Oznacza to, że użytkownicy wieczystości chcący dokonać legalnego wycięcia drzew na swojej nieruchomości będą musieli pogodzić się z faktem, że poluzowanie przepisów nie w pełni dotyczy ich przypadku.

Not. Leszek Jaworski

Właściciel może więcej



DOMINIKA NOSAL

radca prawny, Kancelaria Radców Prawnych Klatka i Partnerzy

Należy odróżnić zezwolenie na usunięcie drzewa, które wydaje organ, od zgody właściciela nieruchomości. W art. 83 u.o.p. chodzi o to, że jeżeli z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa występuje inna osoba niż właściciel nieruchomości, to niezależnie od zezwolenia wydawanego przez właściwy organ zgody musi również udzielić właściciel nieruchomości. Dołączając się ją do wniosku o zezwolenie, jest to wymóg formalny – brak zgody właściciela powoduje, że organ w ogóle nie dokona wszczęcia postępowania, po uprzednim zastosowaniu trybu z art. 64 par. 2 kodeksu postępowania administracyjnego. Jeżeli jednak z wnioskiem występuje użytkownik wieczysty, to nie musi mieć już zgody właściciela nieruchomości na usunięcie drzewa. Nie oznacza to, że nie musi w ogóle występować o zezwolenie. Musi, jednak nie dołączać do wniosku zgody właściciela. Wynika to z tego, że użytkowanie wieczyste jest prawem bardzo zbliżonym do prawa własności. Ustawodawca uznał, że użytkownik wieczysty ma prawo samodzielnie zdecydować, czy chce usunąć drzewo z nieruchomości.

Drugi wyjątek z art. 83 ust. 3 dotyczy „nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym”, a zatem takich, gdzie nie jest ustalone, kto jest ich właścicielem (np. właściciel jest nieznan, nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej itp.). W takim przypadku posiadacz nieruchomości, który chce usunąć drzewo, do wniosku o zezwolenie nie dołącza zgody, ale o samo zezwolenie na wycinę musi wystąpić. Z kolei gdy drzewo stanowi bezpośrednie zagrożenie dla ludzi lub mienia, może zostać usunięte w ramach akcji ratunkowej bez zezwolenia przez jednostki ochrony przeciwpożarowej lub inne właściwe służby, o czym mowa w art. 83f ust. 1 pkt 13 ustawy, złomy i wywroty usuwane są zaś w trybie art. 83f ust. 1 pkt 14 ustawy. Wyjątek nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym nie dotyczy tych, które są przedmiotem posiadania zależnego na podstawie umowy dzierżawy lub najmu albo są w zarządzie, gdzie istnieje umowa pomiędzy posiadaczem nieruchomości a jej właścicielem. Wtedy taki dzierżawca/ najemca/zarządca musi mieć zgodę właściciela.

© Not. Paweł Sikora