

Jaworzyna w świetle prawa

Opinia prawna w sprawie legalności przekazania gruntów leśnych Spółce Kolej Gondolowa na Jaworzynę Krynicką oraz problematyki związanej z odszkodowaniem z tytułu przedwczesnego wyrębu drzew.

Stowarzyszenie Pracownia na Rzecz Wszystkich Istot z Nowego Sącza zwróciło się do naszego biura z prośbą o zbadanie legalności przekazania przez Akademię Rolniczą w Krakowie gruntów leśnych Spółce Kolej Gondolowa na Jaworzynę Krynicką. Drugi problem dotyczył kwestii wymagalności odszkodowania z tytułu przedwczesnego wyrębu drzew z terenu tras narciarskich. Poniżej przedstawiamy analizę prawną wyżej wymienionych problemów.

Z informacji uzyskanych od Pracowni na Rzecz Wszystkich Istot wynika, że omawiany grunt Akademia Rolnicza otrzymała od Skarbu Państwa w wieczyste użytkowanie. Wieczyste użytkowanie stanowi długotrwałą formę korzystania z państwowych lub komunalnych gruntów, głównie zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Może być ustanowione na rzecz wszelkich osób fizycznych lub prawnych. Jego przedmiot regulują przepisy kodeksu cywilnego oraz znowelizowane przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości. Art. 233 k.c. ma następujące brzmienie: „W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa [...] w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Szczegółowy sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa powinien być określony w konkretnej umowie, w naszym przypadku zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a Akademią Rolniczą.

W tym miejscu można powołać aktualny w stosunku do omawianej sprawy art. 240 k.c., w którym znajduje się stwierdzenie, że umowa o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w umowie terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. Niezależnie od powołanego wcześniej przepisu, postanowienia umowy mogą w odmienny sposób regulować sankcję z tytułu niewłaściwego korzystania przez Akademię Rolniczą z przedmiotu użytkowania wieczystego i rozporządzania swoim prawem.

Z uregulowań w tym zakresie zamieszczonych w postanowieniach umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie, można wywnioskować, czy przekazanie gruntu spółce może stanowić czynność bezprawną. Skarb Państwa oddał AR grunty na potrzeby naukowo-edukacyjne, a ta najprawdopodobniej zmieniając istotę umowy przekazała je na cele komercyjne.

O zgodności przekazania gruntu będącego własnością Skarbu Państwa decydują postanowienia umowy zawartej pomiędzy podmiotem reprezentującym Skarb Państwa, a Akademią Rolniczą. Wydaje się jednak, że przekazanie gruntu przez wieczystego użytkownika Spółce Kolej Gondolowa wykracza poza uprawnienia wynikające z istoty korzystania z gruntu i rozporządzania prawem wieczystego użytkowania. Jednak, aby rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości należałoby dokonać wnikliwej analizy samego tekstu umowy.

Problematyka odszkodowania z tytułu przedwczesnego wyrębu drzew

Obowiązek uiszczenia jednorazowego odszkodowania z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu, został określony w art. 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z jego brzmieniem

osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej zobowiązana jest, niezależnie od należności i opłat rocznych, uiścić jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu, według zasad określonych przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Obowiązek ten powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji leśnej. Ta sama ustawa stanowi w art. 4 punkt 11, że przez „wyłączenie” rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów. Zatem Zarząd Spółki Kolej Gondolowa na Jaworzynę Krynicką nie może samowolnie, wbrew istniejącemu obowiązkowi, ustanawiać dogodnego dla siebie terminu płatności kwoty odszkodowania, uzależniając dopełnienie tego obowiązku od osiągnięcia zysku. Zgodnie z brzmieniem art. 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych jest dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych. Organ ten podejmuje także decyzje z zakresu kontroli stosowania przepisów wyżej wymienionej ustawy w odniesieniu do gruntów leśnych. Zgodnie z art. 56 oraz art. 57 punkt 3b ustawy o lasach należności wynikające z odszkodowania z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu (niezależnie od opłat rocznych i innych należności) stanowią dochody Funduszu Leśnego utworzonego w Dyrekcji Lasów Państwowych.

Termin przedawnienia roszczenia z tytułu odszkodowania mija z upływem 5 lat od dnia, w którym decyzja o jego wymierzeniu stała się ostateczna. Można więc przypuszczać, że Spółka Kolej Gondolowa celowo uchyła się od obowiązku zapłaty odszkodowania licząc na upływ 5-letniego terminu przedawnienia.

Katarzyna Gąsiorek

Doradca prawny, Towarzystwo Naukowe Prawa Ochrony Środowiska

Wrocław, 13 listopada 1997 r.