Mieszkania trudno zbywalne i służebności drogowe

Wbrew pozorom nie wszystkie lokale pozostające w dyspozycji Lasów Państwowych, a przeznaczone do zbycia, są łakomym kąskiem dla potencjalnych nabywców. Niektóre obarczone są pewnymi „ułomnościami", które czynią je nieatrakcyjnymi. I tu rodzi się problem – co z tym fantem zrobić?

Pojęcie „ułomności" nie oznacza od razu katastrofalnego stanu budynku – czasem lokale, które nadleśnictwo chce sprzedać, są w wyjątkowo dobrej kondycji. Problemem okazuje się coś innego, np. nieuregulowany stan prawny czy brak drogi dojazdowej. W zasobach LP znajduje się obecnie ok. 490 lokali, które nie znajdują nabywcy.

Same problemy

Najczęściej jako mieszkania trudnozbywalne określa się obiekty, które spełniają kryteria kwalifikujące je do sprzedaży, wobec których dyrektor generalny LP wydał zgodę na sprzedaż, ale jest ona bardzo utrudniona lub niemożliwa z przyczyn niezależnych od jednostek LP.

Zbycie lokalu nie udaje się przy nieuregulowanym stanie prawnym. Mowa m.in. o lokalach, których właścicielami są osoby pozbawione praw majątkowych na mocy dekretu PKWN z 1944 r., bez założonej księgi wieczystej (nie istnieją dokumenty dotyczące stanu prawnego gruntów), gdzie toczą się sprawy o zasiedzenie, czy w końcu znajdujące się w trwałym zarządzie lub bez drogi dojazdowej i wytyczonej służebności przejazdu.

Jednak najczęstsza przyczyna tego, że lokal pozostaje niesprzedany to, o ironio brak zainteresowania osób uprawnionych do zakupu. Czyli najemców, którzy z jednej strony mogliby korzystać z preferencji przy zakupie (pierwokup, ulgi), z drugiej nie sposób ich wykwaterować, przez co obiekt jest zablokowany.

Brak zainteresowania może być wynikiem np. zabytkowego statusu budynku, trudności finansowych lub sytuacji, gdy dotychczasowy najemca nie posiada nikogo, komu mógłby zakupioną nieruchomość pozostawić. Sytuacja komplikuje się w momencie, gdy najemcę stać na zakup, ma też spadkobierców, ale jego staż pracy w LP i okres zamieszkania w danym budynku, dające prawo do zniżek, są stosunkowo krótkie. W takich przypadkach rozpoczyna się gra na czas, w której stawką są lepsze warunki zakupu. Dla drugiej strony natomiast to generujący koszty problem. Dochodzi tu jeszcze jeden aspekt – wygoda lokatorów. Nie da się ukryć, że ci, którzy prawo lokatorskie opanowali do perfekcji, starają się jak najdłużej pozostać w lokalu, którym *de facto* opiekuje się (a może właściwiej byłoby napisać: utrzymuje) jednostka LP.

Bezumowne korzystanie z lokali

Bywa i tak, że umowa zostaje rozwiązana, a lokatorzy dalej pozostają „na swoim". U źródła tego typu przypadków leży kilka przyczyn. Jedną z nich jest zadłużenie, które często kończy się skierowaniem sprawy do sądu z prośbą o eksmisję niesumiennych najemców. Jakkolwiek zdarzają się wyroki eksmisyjne, ale bez klauzuli wykonalności. To dodatkowo komplikuje całą, nieprostą już, sprawę. Co gorsza nawet jeśli w sądzie uda się zdobyć wszelkie wymagane dokumenty, orzeczenia i nakazy eksmisji, nie oznacza to końca problemów. Gdzie bowiem umieścić lokatora (nadleśnictwo ma obowiązek wskazać lokal zastępczy), nie wyrzucając go na przysłowiowy bruk? Co jeśli gmina, na terenie której znajduje się nieruchomość, nie dysponuje mieszkaniami socjalnymi (a to poza dużymi miastami standard)?

Rozwiązaniem takiego problemu mogłoby być przekazanie lokalu jednostce samorządu terytorialnego. Gmina zyskiwałaby i lokal, ale i lokatora zarazem. Gminy jednak nie mają obowiązku przyjąć takiego „daru".

Gdy sprawa się przeciąga, pojawia się kolejny problem – stan techniczny budynku, który raczej się nie poprawia. W jednym z nadleśnictw na terenie RDLP w Szczecinie istnieje obiekt, na sprzedaż którego dyrektor generalny LP wydał zgodę w 2003 roku. Tyle że zaraz potem lokatorzy przestali być zainteresowani kupnem. Od tej pory trudno zliczyć ilość korespondencji i spraw sądowych. Oparły się nawet o Trybunał Konstytucyjny, który stanął po stronie gminy odmawiającej przejęcia budynku. Wreszcie w dziewiątym roku batalii budynek odwiedził Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego i zalecił tzw. remont konieczny, ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców. Oczywiście zlecił go nadleśnictwu.

Zbywalne i trudno zbywalne

Nie jest tajemnicą, że w kategorii mieszkań „kłopotliwych" miejsce znajdują też takie, których remont wymaga poniesienia ogromnych nakładów finansowych, lub takie, które właśnie takowy, z różnych przyczyn, dopiero co przeszły. Czy takie lokale, nieruchomości, należy remontować i sprzedawać, czy też znaleźć dla nich inne przeznaczenie? A może wystarczy dookreślenie tego, co nazywamy budynkiem zbywalnym lub trudno zbywalnym?

W pierwszym przypadku mogłaby to być perspektywa czasu przewidzianego na sprzedaż rzędu do 10 lat, w drugim czas np. dwóch lat od momentu uzyskania zgody na takową. Może należałoby też wyodrębnić spośród mieszkań te, które w celach prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej są niezbędne i podgrupę lokali czasowo niezbędnych z perspektywą ich ewentualnej sprzedaży?



Fot. Arch. RDLP w Szczecinie

Problem „zbywalności" mieszkań widoczny jest gołym okiem

Kłopoty nie kończą się na samych lokalach. Bo trzeba przecież jakoś do nich dotrzeć.

Jak najkrócej do publicznej

Służebność drogowa to prawo do korzystania przez właściciela nieruchomości z możliwości dojazdu do niej po gruntach, które do niego

nie należą. W przypadku osad leśnych położonych w głębi kompleksów leśnych jest to zazwyczaj droga leśna, która powinna prowadzić w najkrótszy z możliwych sposobów do drogi publicznej, tak by zapewnić mieszkańcom dostęp do np. siedziby lokalnego samorządu, lekarza itp.

Gdy osada ma charakter służbowy i tak jak cały otaczający ją teren znajduje się w jednych rękach, problem poruszania się po gruntach w zarządzie LP nie istnieje. Gdy zmienia się jej status własnościowy, kwestia służebności wyrasta jako niezwykle ważna. Często to jedyny sposób, by w majestacie prawa zapewnić bezpośrednie połączenie z publicznymi ciągami komunikacyjnymi.

Służebność powstaje z reguły przez czynność prawną, orzeczenie sądu w drodze decyzji administracyjnej lub przez zasiedzenie. W praktyce najczęściej jest to umowa notarialna pomiędzy właścicielem nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej, a jego odpowiednikiem, po którego terenie droga ma przebiegać. Ale nawet wówczas, gdy układ wydaje się tak czytelny, można natrafić na przysłowiowe schody.

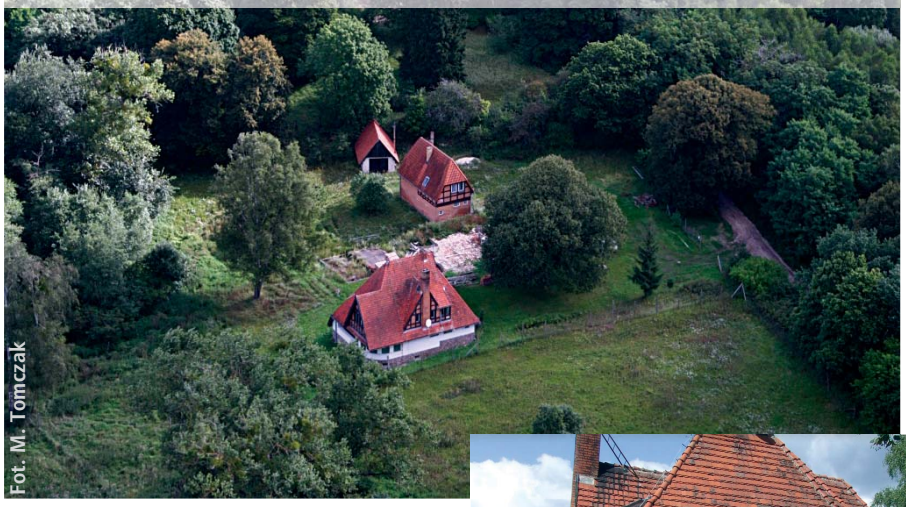
Odśnieżanie po wieki wieków

W jaki sposób wyznaczyć służebność konieczną i na co zwracać uwagę w trakcie jej wytyczania? Po pierwsze przebieg drogi koniecznej powinien w jak najmniejszym stopniu obciążać grunty, przez które przechodzi. Jednocześnie muszą być uwzględnione potrzeby nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej. Wreszcie należy także zabezpieczyć interes LP.

Nie należy zapominać, że za udostępnienie drogi nadleśnictwo winno inkasować odpowiednie wynagrodzenie. Często bowiem ci, którzy zakupili nieruchomość w znacznym oddaleniu od dróg publicznych, wychodzą z założenia, że skoro do tej pory Lasy o drogę dbały, naprawiały czy odśnieżały, to tak już będzie, po prostu.

Oczywiście wynagrodzenie przy trybie umowy uzgodnione jest przez obie strony, które dowolnie mogą określić jego wysokość. Gdy toczy się postępowanie sądowe, to sąd ustala wielkość świadczenia. Na gruntach Skarbu Państwa zarządzanych przez LP wartość służebności ustala rzeczoznawca majątkowy. Aby taka wycena była jak najbardziej realna, należy przy niej uwzględnić wszelkie możliwe czynniki: wyposażenie w infrastrukturę techniczną, częstotliwość przejazdu, korzystanie zeń przez osoby trzecie czy wreszcie wielkość nakładów poniesionych na terenie gruntu, na którym wyznaczona jest służebność.

Urokliwa osada w Nadleśnictwie Karwin (RDLP w Szczecinie) już od dłuższego czasu ma miano trudno zbywalnej, m.in. ze względu na długą służebność przejazdu



Fot. M. Tomczak

Pilnować i sprawdzać

Ze strony nadleśnictwa, które w większości przypadków jest stroną wnioskującą o nadanie służebności, wymagane są wyjątkowa uwaga i staranność. Szczególnie gdy obiekty zlokalizowane są na terenach cennych przyrodniczo lub uzyskały status zabytków.

Kwestie partycypacji we wszelakich kosztach związanych z utrzymaniem drogi w stanie przejezdnym powinny być zawczasu ustalone, by potem nie było niepotrzebnych wątpliwości czy niesnasek. Podobnie rzecz ma się także co do tego, jakie wymagania ma przyszły użytkownik danej drogi – czy tylko będzie się po niej przemieszczał pojazdem, czy może zechce też np. pędzić nią bydło.

Czy służebność ustanawiać ugodowo, czy na drodze sądowej? Obie formy są w Lasach często spotykane. Najlepszym wyjściem jest zazwyczaj dogadanie się obu stron. Po pierwsze pozwala to na takie ustalenie służebności, które będzie korzystne dla obu stron. Po drugie będziemy mieć realny wpływ na wysokość opłat za służebność (np. corocznie). Po trzecie będziemy mogli wydzielić odrębną działkę ewidencyjną i założyć dla niej osobną Księgę Wieczystą. W przypadku postępowania sądowego zdać musimy się na rozstrzygnięcie arbitralne i przyjąć je z dobrodziejstwem inwentarza.

Droga czy rozbiórka?

Nie w każdym przypadku opłaca się sprzedawać osadę leśną i wytyczać do niej drogę, ustanawiając na niej służebność. Często łatwiej i taniej dany obiekt przeznaczyć do likwidacji. Każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie, biorąc przy tym pod uwagę wszelkie aspekty lokalne i ekonomiczne.



Fot. J. Mazur

Plusem ustanowienia służebności drogowej jest z pewnością uregulowanie stanu prawnego korzystania z gruntów Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów, wygenerowanie przychodów z tytułu wynagrodzenia za służebność. W końcu umożliwienie zbycia nieruchomości zbędnej, nieposiadającej dostępu do drogi publicznej.

Minusy to przede wszystkim pozostawienie w dalszym ciągu obciążenia gruntów Skarbu Państwa, pewna uciążliwość w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej (choćby wspomniany wcześniej pęd bydła drogą wywozową), a także przemieszczanie się po lesie pojazdów mechanicznych.

Bartosz Szpojda

Artykuł powstał na podstawie referatów wygłoszonych podczas konferencji nt. mieszkań w LP (Łagów, 4–6 czerwca br.): „Mieszkania niezbywalne i trudno zbywalne w LP – co dalej?" (Zofia Węgrzyn, RDLP w Szczecinie, „Służebność drogi koniecznej przy sprzedaży lokali mieszkalnych w dużych kompleksach leśnych na przykładzie Nadleśnictwa Tuczno" (Marcin Majchrzak, Nadleśnictwo Tuczno), „Służebność drogowa przy sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych" (Wojciech Drabik, RDLP w Katowicach) oraz „Blaski i cienie służebności" (Dariusz Jaczewski, RDLP w Szczecinie).