

RADA GMINY GIERAŁTOWICE
Wpłynęło dnia 10.10.2015
Nr RQ.0006, 08.2015

Druk nr 74/2015

PROJEKT

Z ur. Wójta

mgr. Francisz Korus
Zastępca Wójta

**UCHWAŁA Nr/2015
Rady Gminy Gierałtowice
z dniar.**

**w sprawie:
wyrażenia zgody na obciążenie prawa własności nieruchomości
prawem użytkowania**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz 1515) w związku z art. 76 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014r. poz. 40)

RADA GMINY GIERAŁTOWICE

u c h w a ł a

§ 1

Wyraża się zgodę na obciążenie prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 71 i 331/70 o łącznej powierzchni 1.9330 ha, km.6, położonej w Gierałtowicach przy ulicy Ogrodowej, stanowiącej własność Gminy Gierałtowice, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00043455/4 prawem użytkowania z przeznaczeniem na Rodzinny Ogród Działkowy.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gierałtowice.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
KI - 1408

mgr Józef Waślanka

Uzasadnienie

1. Na działkach :71, 331/70 o ogólnej powierzchni 1.93.30 ha stanowiących własność Gminy Gierałtówice, Księga Wieczysta nr GL1G/00043455/4 urządzony jest Rodzinny Ogród Działkowy „Biały Aster”. Z posiadanej dokumentacji dotyczącej w/w ROD nie można bezpośrednio wskazać daty powstania ogrodu. Ze sprawozdań finansowych przedkładanych Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej w Gierałtówicach wynika, że ROD powstał przed 19 stycznia 1984r. W dniu 29.09.2014r. Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Śląski w Katowicach wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie na podstawie art. 76 ustawy z dnia 13.12.2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014r. poz.40) prawa użytkowania do nieruchomości na których zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy „Biały Aster”.

2. Podstawą prawną likwidacji ROD w tym trybie jest decyzja o likwidacji ROD wydana przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego (Wójta Gminy), gdy nieruchomość należy do tej jednostki. Decyzja ta niewątpliwie jest decyzją administracyjną w świetle art. 1 pkt 1 k.p.a. i całe postępowanie zakończone taką decyzją będzie regulowane przepisami postępowania administracyjnego. Przesłanki pozytywne wydania decyzji o likwidacji ROD zostały wskazane w art. 75 ust. 1, zaś negatywne w art. 76 ust. 1. Przesłanki pozytywne to:

- 1) zlokalizowanie ROD na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego;
- 2) brak możliwości wykazania tytułu prawnego do nieruchomości zajętej przez ROD;
- 3) brak upływu terminu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Termin 24 miesięcy, w którym może zostać wydana decyzja o likwidacji ROD, rozpoczyna się 19 stycznia 2014 r. i kończy 19 stycznia 2016 r.

3. Wydanie decyzji o likwidacji ROD musi być poprzedzone stosownym postępowaniem administracyjnym. Wszczęcie postępowania następuje na podstawie postanowienia organu administracji publicznej (art. 61 § 1 w zw. z art. 123 § 1 k.p.a.), który dodatkowo jest obowiązany powiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie (art. 61 § 4 k.p.a.). Stroną postępowania administracyjnego jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie (art. 28 k.p.a.). Nie ulega wątpliwości, że w postępowaniu administracyjnym wszczętym w celu wydania decyzji o likwidacji ROD stroną będzie stowarzyszenie ogrodowe prowadzące dany ROD. Stronami będą również wszyscy działkowcy likwidowanego ROD, gdyż wydana decyzja będzie dotyczyła nie tylko ich prawa do działki, lecz także wysokości odszkodowania przyznanego w toku likwidacji. Tym samym o wszczęciu postępowania należy zawiadomić zarówno stowarzyszenie ogrodowe, jak i działkowców. Zawiadomienia powinny być dostarczone za pokwitowaniem przez pocztę, pracownika organu administracji lub inne upoważnione osoby lub organy (art. 39 k.p.a.).

4. Wysokość odszkodowania oraz krąg osób uprawnionych do jego otrzymania muszą być wskazane w decyzji o likwidacji ROD jako element obligatoryjny zgodnie z art. 107 § 2 k.p.a. Ustalenie wysokości odszkodowania nie jest dobrowolne, gdyż musi być poprzedzone sporządzeniem opinii rzeczoznawcy majątkowego w formie operatu szacunkowego (art. 75 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2). Opinia ta będzie niewątpliwie dowodem w postępowaniu administracyjnym w formie opinii biegłego, o której mówi art. 84 k.p.a. Logicznym jest, że wydanie opinii będzie poprzedzone oględzinami rodzinnego ogrodu działkowego oraz poszczególnych działek (art. 85 k.p.a.). Strony postępowania, a więc stowarzyszenie ogrodowe oraz działkowcy, muszą być zawiadomieni o przeprowadzeniu

dowodu z oględzin z udziałem biegłego na co najmniej 7 dni przed ich terminem i mają prawo brać w nich udział, składać stosowne wyjaśnienia oraz zadawać pytania rzeczoznawcy (art. 79 k.p.a.).

5. W celu uregulowania sytuacji prawnej gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe oraz zapewnienia tytułu prawnego do tych gruntów stowarzyszeniom ogrodowym cytowana ustawa przewiduje nabycie przez stowarzyszenia *ex lege* prawa użytkowania nieruchomości zajmowanej przez ROD. Użytkowanie w rozumieniu Kodeksu cywilnego jest prawem rzeczowym ograniczonym, którego treścią jest używanie i pobieranie pożytków z rzeczy (art. 252 k.c.). Wydaje się, że w świetle art. 9 u.r.o.d. użytkowanie ustanowione na podstawie cytowanego przepisu będzie użytkowaniem bezpłatnym oraz bezterminowym. Jego ustanie będzie zatem możliwe jedynie w trybie likwidacji ROD przewidzianym w rozdziale 3 u.r.o.d. Jedyną przesłanką powstania prawa użytkowania na nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego zajętej przez ROD jest upływ 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, chyba że wcześniej zostanie wydana decyzja o likwidacji ROD. Tym samym stowarzyszenie ogrodowe nabywa w tym trybie prawo użytkowania gruntu z dniem 20 stycznia 2016 r.

6. Mimo że nabycie prawa użytkowania nieruchomości następuje z mocy samego prawa, ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych przewiduje urzędowy tryb stwierdzenia nabycia tego prawa. Następuje to w formie decyzji administracyjnej wydanej przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, gdy ROD mieści się na nieruchomości danej jednostki samorządu terytorialnego. Decyzja o stwierdzeniu nabycia prawa użytkowania jest decyzją administracyjną w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, niemniej jednak w tym przypadku stroną postępowania administracyjnego jest jedynie stowarzyszenie ogrodowe z wyłączeniem działkowców. Ponieważ oddanie nieruchomości w użytkowanie stowarzyszeniom ogrodowym następuje z pomocy prawa na podstawie cytowanego przepisu, to ani do jego ustanowienia, ani stwierdzenia jego nabycia nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

7. W przypadku gdy decyzja stwierdzająca nabycie prawa użytkowania nieruchomości nie zostanie wydana w rozsądnym terminie przez właściwy organ, stowarzyszenie ogrodowe może złożyć w tym zakresie stosowny wniosek (art. 61 k.p.a.). Co do zasady, zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., organ powinien rozpoznać wniosek w terminie miesiąca lub w sprawach szczególnie skomplikowanych w ciągu dwóch miesięcy (art. 36 k.p.a. przewiduje możliwości wydłużenia tego terminu). Natomiast w przypadku nierozpatrzenia wniosku w tych terminach stowarzyszenie ogrodowe będzie uprawnione - po spełnieniu przesłanek ustawowych - do złożenia we właściwym wojewódzkim sądzie administracyjnym skargi na bezczynność organu w wydaniu decyzji stwierdzającej nabycie prawa użytkowania (art. 3 § 1 pkt 8 oraz art. 149 p.p.s.a.).

8. Skutkiem prawnym ziszczenia się chociaż jednego ze wskazanych wyżej warunków jest nie tylko wyłączenie możliwości wydania decyzji o likwidacji ROD przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego. Dodatkowo stowarzyszenie ogrodowe z dniem wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych nabywa z mocy prawa prawo użytkowania nieruchomości, na której zlokalizowany jest ROD. Nie jest więc wymagany upływ 24-miesięcznego okresu od wejścia w życie cytowanej ustawy. Nabycie prawa użytkowania wymaga urzędowego stwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej, która również stanowi podstawę wpisu tego prawa do księgi wieczystej.

9. Wnioskodawca Polski Związek Działkowców Odział Katowice wykazał na podstawie wypisu z rejestru pracowniczych ogrodów działkowych Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców, że Pracowniczy Ogród Działkowy Biały Aster w Gierałtowicach figuruje w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców pod numerem A-XIV-327-1378 od roku 1969r. i spełnia warunki stałego pracowniczego ogrodu działkowego, dlatego brak podstaw do wydania decyzji o likwidacji Pracowniczego Ogrodu Działkowego Biały Aster w Gierałtowicach. W takim przypadku powinna być wydana decyzja o obciążeniu w/w nieruchomości prawem użytkowania.

10. Uchwała Rady Gminy Gierałtowice z dnia 13 marca 2013r. o zasadach określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata nie zawiera upoważnień dla Wójta Gminy w zakresie prawa użytkowania, dlatego w tym zakresie powinna być podjęta Uchwała Rady Gminy.



RADCA PRAWNY
Kt - 1468
mgr Józef Masłanka