

SAMORZĄDOWE
KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
w Rzeszowie, ul. Grunwaldzka 15
tel. 017 337 12 21, fax 017 337 13 61

2x

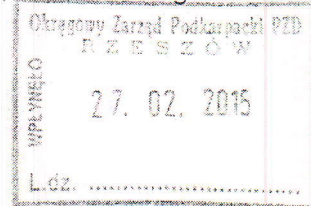
SKO.4160/75/2014

Rzeszów, dnia 23 lutego 2015 r.

(00)659007734478123901



DECYZJA



Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie w Składzie Orzekającym:

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. Przewodniczący | - Tomasz Warchoń |
| 2. Członek | - Lidia Mieñkowska |
| 3. Członek (spr.) | - Maciej Szczupak |

po rozpoznaniu na posiedzeniu w dniu 23 lutego 2015 r. odwołania Polskiego Związku Działkowców reprezentowanego przez radcę prawnego Kamila Gotkowskiego (adres do korespondencji: ul. Prof. L. Chmaja 4, 35 – 021 Rzeszów) od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 14 listopada 2014 r. BGM.IV.72243/5/10/2014 orzekającej o nabyciu z dniem 19 stycznia 2014 r. przez Polski Związek Działkowców – Okręgowy Zarząd Podkarpacki w Rzeszowie prawa użytkownika nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Rzeszów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 186 o pow. 0,2654 ha, obr. 209, objętej księgą wieczystą RZ1Z/00083407/4 za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 28 368,00 zł

działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) w zw. z art. 76 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 40)

uchyla zaskarżoną decyzję w całości i w tym zakresie stwierdza, że z dniem 19 stycznia 2014 r. Polski Związek Działkowców nabył prawo użytkownika nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miasto Rzeszów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 186 o pow. 0,2654 ha, obr. 209, objętej księgą wieczystą RZ1Z/00083407/4.

Uzasadnienie

Zaskarżoną decyzją z dnia 14 listopada 2014 r. BGM.IV.72243/5/10/2014 Prezydent Miasta Rzeszowa orzekł o nabyciu z dniem 19 stycznia 2014 r. przez Polski Związek Działkowców – Okręgowy Zarząd Podkarpacki w Rzeszowie prawa użytkownika nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miasto Rzeszów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 186 o pow. 0,2654 ha, obr. 209 objętej księgą wieczystą RZ1Z/00083407/4 (pkt 1). W pkt 2 i 3 przedmiotowej decyzji organ pierwszej instancji ustalił jednorazowe wynagrodzenie z tytułu nabycia

ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania w wysokości 28 368,00 zł i zobowiązał Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Podkarpacki w Rzeszowie do uiszczenia wskazanego wynagrodzenia w dniu, w którym decyzja stanie się ostateczna.

W uzasadnieniu organ pierwszej instancji wskazał, że nieruchomości, stanowiąca przedmiot postępowania, zajęta jest przez rodzinny ogród działkowy, który funkcjonuje od 1981 r. Ogród ten nie posiadał ustalonej lokalizacji w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych i stosownie do treści art. 33 wskazanej ustawy stał się ogrodem stałym. Okoliczność ta, w ocenie organu, przesądza o spełnieniu przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych i skutkuje nabyciem, z dniem 19 stycznia 2014 r., przez Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Podkarpacki w Rzeszowie prawa użytkowania nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miasto Rzeszów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 186 o pow. 0,2654 ha, obr. 209 objętej księgą wieczystą RZ1Z/00083407/4.

Jednocześnie, wskazując na treść art. 9 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych oraz art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD, organ pierwszej instancji uznał, że nabycie prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości może nastąpić za wynagrodzeniem. Z tych też względów organ dopuścił dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości nieruchomości i wartości ograniczonego prawa rzeczowego, a następnie orzekł o obowiązku uiszczenia jednorazowego wynagrodzenia z tytułu nabycia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania w wysokości 28 368,00 zł

Odwołanie od powyższej decyzji, z zachowaniem ustawowego terminu, złożył Polski Związek Działkowców reprezentowany przez Agnieszkę Sycz oraz Józefa Śnieżek w części dotyczącej pkt 2 i 3. W tym zakresie odwołujący zarzucił naruszenie art. 9, art. 76 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych w zw. z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenia jednorazowego wynagrodzenia jako ekwiwalentu za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. W konsekwencji odwołujący wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji w zakresie pkt 2 i pkt 3 względnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Organ pierwszej instancji nie znajdując podstaw do zmiany własnej decyzji w trybie art. 132 k.p.a. przekazał całość akt sprawy wraz z odwołaniem do rozpatrzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie.

Skład Orzekający Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie zważył co następuje.

Odwołanie zasługuje na uwzględnienie.

W związku z tym, że wniesienie odwołania w postępowaniu administracyjnym nie ogranicza organu odwoławczego do rozpatrzenia jedynie zaskarżonej odwołaniem materii, a nakłada na organ obowiązek ponownego, kompleksowego i wszechstronnego zbadania całej sprawy administracyjnej, Skład Orzekający Kolegium, dokonał analizy postępowania prowadzonego przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Materialno-prawną podstawę żądania Polskiego Związku Działkowców wydania decyzji potwierdzającej nabycie prawa użytkowania nieruchomości położonej w Rzeszowie i oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 186 o pow. 0,2654 ha, obr. 209, stanowią przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r., poz.40), która weszła w życie 19 stycznia 2014 r.

Należy zaznaczyć, że ustawa ta została uchwalona na skutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, który wyrokiem z dnia 11 lipca 2012 r. (Dz. U. 2012 r., poz. 837), w sprawie o sygn. K 8/10 stwierdził niezgodność z Konstytucją 24 artykułów ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2005 r., Nr 169, poz. 1419, z późn. zm.). Z uzasadnienia wskazanego orzeczenia jednoznacznie wynika, że Trybunał podzielił zarzuty dotyczące uprzywilejowania Polskiego Związku Działkowców w stosunku do innych organizacji działkowców. Ponadto, w ocenie Trybunału, przepisy ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. niewłaściwie regulowały stosunki Polskiego Związku Działkowców ze zrzeszonymi w nim działkowcami oraz sytuację właścicieli nieruchomości, na których położone są rodzinne ogrody działowe.

Kwestia uregulowania stanu prawnego nieruchomości zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe została unormowana w „nowej” ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. W tym zakresie należy wskazać na przepisy rozdziału 7 ustawy „Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe”, a w szczególności art. 75 i 76 ustawy.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy w stosunku do rodzinnego ogrodu działkowego, zlokalizowanego na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, do której stowarzyszenie ogrodowe prowadzące rodzinny ogród działkowy nie może wykazać tytułu prawnego, właściciel nieruchomości w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy może wydać decyzję o likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego. Z kolei art. 76 stanowi, że właściciel nieruchomości nie może wydać decyzji o likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego, jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy rodzinny ogród działkowy spełnia przynajmniej jeden z następujących warunków:

1) funkcjonowanie rodzinnego ogrodu działkowego na nieruchomości jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) rodzinny ogród działkowy funkcjonuje na nieruchomości co najmniej 30 lat, a nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło w związku z zakładaniem rodzinnego ogrodu działkowego lub funkcjonował on na nieruchomości w momencie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa;

3) rodzinny ogród działkowy funkcjonuje na nieruchomości co najmniej 30 lat, a nabycie własności nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w związku z funkcjonowaniem na niej rodzinnego ogrodu działkowego;

4) nieruchomość zajęta jest przez rodzinny ogród działkowy, który posiadał ustaloną lokalizację w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 6 maja 1981 r.

o pracowniczych ogrodach działkowych, lub na podstawie art. 11 ust. 3 lub art. 33 tej ustawy stał się ogrodem stałym.

W przypadku rodzinnego ogrodu działkowego spełniającego jeden z powyższych warunków, stowarzyszenie ogrodowe prowadzące rodzinny ogród działkowy, z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nabywa prawo użytkowania – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny - nieruchomości zajmowanej przez ten rodzinny ogród działkowy. Stwierdzenie nabycia prawa następuje w drodze decyzji (art. 76 ust. 2 ustawy).

Analizując powyższe przepisy należy podkreślić, że decyzja administracyjna stwierdzająca nabycie prawa użytkowania nieruchomości zajmowanej przez rodzinny ogród działkowy na rzecz stowarzyszenia ogrodowego, które prowadzi rodzinny ogród działkowy ma charakter deklaratoryjny. Oznacza to, że decyzja wydana przez właściciela nieruchomości potwierdza jedynie nabycie ograniczonego prawa rzeczowego, które następuje z mocy prawa, po spełnieniu przesłanek wymienionych w art. 76 ustawy.

Nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania tj. działka ewidencyjna nr 186 obr. 209, o pow. 0,2654 ha, położona w Rzeszowie i objęta księgą wieczystą RZ1Z/00083407/4, stanowi własność Gminy Miasta Rzeszów. Nieruchomość ta zajęta jest przez pracowniczy ogród działkowy od 1981 r. Ogród ten stał się ogrodem stałym na podstawie art. 33 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. 1981 r., Nr 12, poz. 58 z późn. zm.), zgodnie z którym pracownicze ogrody działkowe istniejące ponad 10 lat, a nie mające ustalonej lokalizacji, uznaje się za ogrody stałe w rozumieniu ustawy.

Powyższe ustalenia poczynione przez organ pierwszej instancji Skład Orzekający w całości aprobuje i przyjmuje za własne, albowiem w całości znajdują odzwierciedlenie w materiale dowodowym, zgromadzonym w postępowaniu przed organem pierwszej instancji. W szczególności fakt zajmowania przedmiotowej nieruchomości przez ogród działkowy potwierdza dokumentacja geodezyjna, jak również przedłożone przez wnioskodawcę protokoły przekazania terenów pod pracownicze ogrody działkowe.

W przedmiotowej sprawie za bezsporną należy uznać okoliczność spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych pozwalającej na stwierdzenie nabycia, przez wnioskodawcę jako stowarzyszenie ogrodowe (art. 65 ust. 1 ustawy), prawa użytkowania nieruchomości z dniem 19 stycznia 2014 r.

Spór w przedmiotowej sprawie sprowadzał się zatem do rozstrzygnięcia, czy do stwierdzenia nabycia prawa użytkowania nieruchomości na podstawie art. 76 ust. 2 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych zastosowanie ma tryb ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych określony w art. 9 oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

W ocenie organu odwoławczego brak jest możliwości zastosowania w przedmiotowej sprawie art. 9 ustawy, a stanowisko organu pierwszej instancji jest w tym zakresie błędne. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że art. 9 dotyczy zakładania Rodzinnych Ogrodów Działkowych o czym świadczy usytuowanie tego przepisu w rozdziale 2 ustawy zatytułowanym „Zakładanie i funkcjonowanie ROD”. Zgodnie z jego treścią grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek

samorządu terytorialnego mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD - w trybie określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten dotyczy zatem nowych, powstających dopiero ogrodów działkowych, gdy tymczasem nieruchomość objęta niniejszym postępowaniem zajęta jest pod funkcjonujący od wielu lat ogród. Istotne znaczenie ma również okoliczność, że dopuszczona we wskazanym przepisie możliwość odpłatnego oddania nieruchomości w użytkowanie na czas nieoznaczony może nastąpić jedynie na podstawie umowy, a nie jak wskazuje art. 76 ust. 2 ustawy w drodze decyzji.

Stwierdzenie nabycia prawa użytkowania nieruchomości zajętej przez rodzinny ogród działkowy za wynagrodzeniem wyklucza również art. 76 ustawy, który prócz przesłanek i chwili nabycia tego ograniczonego prawa rzeczowego nie wskazuje możliwości ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie tego prawa.

Reasumując, organ odwoławczy dokonał odmiennej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego i wobec treści art. 138 §1 pkt. 2 k.p.a. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i orzekł co do istoty sprawy. Uwzględniając spełnienie przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Na decyzję tą przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie. Skargę odpowiadającą wymogom ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, składa się za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie (ul. Grunwaldzka 15, 35-068 Rzeszów) w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji.

Przewodniczący
Składu Orzekającego

Tomasz Warchoń



Członkowie
Składu Orzekającego

Lidia Mienkowska

Maciej Szczupak

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Rzeszowa wraz z aktami I instancji,
2. Polski Związek Działkowców – do rąk pełnomocnika r. pr. Kamila Gotkowskiego ul. Prof. Chmaja 4, 35 – 021 Rzeszów,
3. a/a