

Problem rozwiązano, ale raczej teoretycznie

Rozmowa z **Piotrem Gołaszewskim**, associate z Kancelarii Domański Zakrzewski Palinka

Ustawa z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych przewiduje ich likwidację w sytuacjach uzasadnionych szczególnymi potrzebami gospodarczymi lub społecznymi. Możliwe jest również, że do 19 stycznia 2016 r. zostaną zlikwidowane ogrody, jeżeli stowarzyszenia prowadzące je nie udokumentują przysługujących im do nich tytułów prawnych. Czy to prawdopodobne?

Wprawdzie w nowej ustawie dosyć szeroko uregulowano problematykę likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych (ROD) znajdujących się na gruntach komunalnych, to jednak nie sposób oprzeć się wrażeniu pewnej iluzoryczności przyjętych rozwiązań prawnych, zarówno z punktu widzenia zasady samodzielnności (majątkowej) jednostek samorządu terytorialnego, jak i standardów ochrony prawa własności. Na mocy zawartych w nowej ustawie przepisów przejściowych organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może do 19 stycznia 2016 r. wydać decyzję o likwidacji ROD zlokalizowanego na nieruchomości stanowiącej własność komunalną, do której stowarzyszenie ogrodowe prowadzące ROD nie może wykazać tytułu prawnego. Decyzja taka nie może jednak zapaść, jeżeli 19 stycznia 2014 r. ROD spełniał przynajmniej jeden z warunków wyszczególnionych

w ustawie. Są one następujące: funkcjonowanie ROD na nieruchomości było w tej dacie zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ROD istnieje na nieruchomości co najmniej 30 lat, a nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło w związku z zakładaniem go, bądź funkcjonował na nieruchomości w momencie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa, względnie nabycie własności nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w związku z funkcjonowaniem na niej ROD, albo też nieruchomość została zajęta przez ROD, który posiadał ustaloną lokalizację w dniu wejścia w życie ustawy z 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych, względnie na podstawie przepisów tej ustawy stał się ogrodem stałym.

Przecież większość ROD-ów spełnia co najmniej jeden z tych warunków. Czy oznacza to, że gmina nie będzie mogła ich zlikwidować?

Tak, pomimo zadeklarowanej przez ustawodawcę reguły wyjściowej, ustawa w zasadzie wyłącza możliwość ich zlikwidowania w omawianym trybie. W odniesieniu do tych ROD stowarzyszenia ogrodowe, a w praktyce Polski Związek Działkowców, nabyły bowiem ex lege z 19 stycznia 2014 r. prawo użytkowania zajmowanych przez ROD



MATERIAŁ PRASOWE

PIOTR GOŁASZEWSKI

associate z Kancelarii Domański Zakrzewski Palinka

nieruchomości, co podlega stwierdzeniu w drodze decyzji wydawanych przez organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego. Prawo użytkowania gruntów ROD stowarzyszenie ogrodowe nabydzie ponadto z 19 stycznia 2016 r., jeśli nawet ROD nie spełnia żadnej z przytoczonych wyżej przesłanek, jeżeli w tym terminie nie zostanie wydana przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego decyzja o likwidacji ROD za odszkodowaniem przysługującym działkowcom oraz stowarzyszeniu ogrodowemu.

Czy w tej sytuacji istnieje jakieś wyjście, skoro owe przepisy określiły ogólny tryb likwidacji. Na czym on będzie polegał?

Gdy prawo do nieruchomości, na której znajduje się ROD, zostało nabyte przez stowarzyszenie ogrodowe odpłatnie, likwidacja ROD możliwa jest wyłącznie na cel publiczny w rozumieniu przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.). Stosuje się wówczas, z pewnymi modyfikacjami, przepisy tej ustawy dotyczące wywłaszczenia nieruchomości. Jeśli natomiast prawo do nieruchomości, na której znajduje się ROD, zostało

nabyte przez stowarzyszenie ogrodowe nieodpłatnie, jednostka samorządu terytorialnego może jedynie zgłosić do stowarzyszenia ogrodowego żądanie likwidacji ROD, o ile funkcjonowanie ROD jest sprzeczne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgłaszając takie żądanie jednostka samorządu terytorialnego jest obowiązana przedstawić propozycję odpowiedniej nieruchomości zamiennej oraz propozycję umowy gwarantującej realizację obowiązków odszkodowawczych oraz dotyczących odtworzenia ROD w nowej lokalizacji. W braku zgody ze strony stowarzyszenia ogrodowego jednostce samorządu terytorialnego przysługuje, w praktyce kosztowne, powództwo o uznanie odmowy za bezzasadną, zaś orzeczenie sądu stwierdzające bezzasadność odmowy zastępuje oświadczenie w przedmiocie zgody stowarzyszenia ogrodowego na likwidację.

Czy gmina wypłaci odszkodowanie?

Obowiązki odszkodowawcze oraz dotyczące odtworzenia ROD w nowej lokalizacji ciążyą również na jednostce samorządu terytorialnego w przypadkach likwidacji ROD w związku z realizacją roszczenia osoby trzeciej bądź koniecznością zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (na podstawie usta-

wy o gospodarce nieruchomości).

Czy po spełnieniu tych wszystkich wymogów gmina w każdej chwili może odzyskać grunty i zlikwidować ROD?

Likwidacja ROD może mieć miejsce jedynie w okresie od 1 listopada do 31 marca, natomiast poza tym terminem wyłącznie w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach. Do tego pod rządami nowej ustawy ROD zachowały status gruntów rolnych, co nadal może ograniczać i komplikować ich wykorzystywanie przez jednostki samorządu terytorialnego na cele nierolnicze. To z kolei, przy uwzględnieniu wszystkich pozostałych ograniczeń, może dodatkowo osłabiać zapał samorządów do likwidowania ROD.

Własność nieruchomości komunalnych zajętych przez ROD również pod rządami nowej ustawy pozostaje więc – przynajmniej częściowo – „ubezwłasnowolniona”. Likwidacja ROD, o ile w ogóle okaże się dopuszczalna, a będą to raczej sytuacje wyjątkowe, wiąże się co do zasady z koniecznością poniesienia przez jednostkę samorządu terytorialnego znaczących kosztów związanych przede wszystkim z zapłatą odszkodowań oraz koniecznością odtworzenia ROD w innej lokalizacji.

Rozmawiała

Małgorzata Piasecka-Sobkiewicz