

ANALIZA MOŻLIWOŚCI
WYKUPU NA WŁASNOŚĆ DZIAŁEK REKREACYJNYCH (ROD)
USYTUOWANYCH W SAMOCIAŻKU

1. Obecny stan prawny.

Rodzinny Ogród Działkowy w Samociążku jest prowadzony przez Stowarzyszenie Ogrodowe „Sami Swoi Samociążek”

Teren ogródków działkowych objęty jest księgą wieczystą nr BY1B/00097238/0.

Powierzchnia – 6,8654 ha

Właściciel gruntu – gmina Koronowo

Forma prawna użytkowania – nieodpłatne oddanie w użytkowanie wieczyste (umowa 22-07-1997) do 26-07 2098r. na rzecz Stowarzyszenie Ogrodowe Sami Swoi Samociążek.

Ograniczenia – prawo pierwokupu dla Gminy Koronowo.

2. Obowiązujące przepisy prawa.

2.1 Ustawa z dnia 13 grudnia 2013r „o rodzinnych ogrodach działkowych”.

2.2 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r „o gospodarce nieruchomościami”.

3. Możliwość uzyskania tytułu własności do działki przez poszczególnych działkowców.

W obecnym stanie prawnym tytuł do gruntu (zakup, użytkowanie wieczyste) reguluje wyłącznie ustawa o ROD – art. 9 ustawy

„Grunty stanowiąc 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 o gospodarce nieruchomościami”

Jedynе prawo działkowca noszące znamiona prawnego tytułu do działki to, że na wniosek działkowca dzierżawa danej działki podlega ujawnieniu w księdze wieczystej (Art. 28 ust. 4 ustawy o ROD).

Inny sposób ustanawiania prawa do działki miał być określony odrębną ustawą (art. 29 ustawy o ROD)

DO DNIA DZISIEJSZEGO TEJ USTAWY NIE MA

Aktualnie działkowcowi przysługuje prawo do działki w takim zakresie w jakim określiła to ustawa o ROD. Stanowi o tym art. 2 pkt 4 ustawy, zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o prawie do działki- należy przez to rozumieć ustanowiony zgodnie z ustawą tytuł prawny uprawniający do korzystania z działki. Zgodnie z art. 27 ust.1 ustawy o ROD

ustanowienie prawa do działki (tytułu prawnego) następuje na podstawie umowy dzierżawy działkowej. **Ustawa o ROD nie przewiduje natomiast innego tytułu prawnego do działki np. własności działki.** Reasumując Stowarzyszenie ogrodowe zgodnie z art.9 ustawy o ROD może nabyć grunt na własność, ale nie zmieni to sytuacji działkowców.”

WARIANT zakupu od Gminy Koronowo na własność nieruchomości objętej KW BY1B/00097238/0

Gmina może na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami zbyć na rzecz Stowarzyszenia Ogrodowego nieruchomość (nie poszczególnym działkowcom) po cenie rynkowej określonej przez biegłego rzeczoznawcę. Na zbycie nieruchomości wyrazić zgodę musi Rada Gminy. Na podstawie art. 68 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Rada Gminy może ustalić bonifikaty od ceny rynkowej.

Z informacji uzyskanych z portalu transakcyjnego działki zbywane w Samociążku osiągają cenę 20 zł/ m² Wartość transakcji wyniosłaby (68 654 m x 20 zł = **1 337 080 zł**

W księdze wieczystej jako właściciel będzie uwidocznione Stowarzyszenie Ogrodowe Sami Swoi – NADAL nie będzie można przy tej formule prawnej (stowarzyszenia ogrodowego) ustanowić własności poszczególnych działek na rzecz użytkowników (działkowców).

Stowarzyszenie ogrodowe **NIE MOŻE** (w formule prawnej stowarzyszenia ogrodowego) przeprowadzić podziału nieruchomości na poszczególne działki i sprzedać je ich użytkownikom (działkowcom). Takiego rozwiązania nie przewiduje obowiązująca ustawa o ROD.

WNIOSKI:

1. W obecnym stanie prawnym nie ma możliwości uzyskania własności dla poszczególnych działek dla ich użytkowników (działkowców).
2. Zakup od Gminy Koronowo nieruchomości na własność Stowarzyszenia Ogrodowego z punktu widzenia ekonomicznego nie ma uzasadnienia.

Bydgoszcz, dn. 05.05.2016r.

Sporządził: Andrzej Wadyński

Przedmiotowa analiza była konsultowana z Kancelarią Prawniczą.