



Wrocław, 15.04.2025 r.

WSP-DRSP.682.4.2014.KS

DECYZJA nr 18/2025

na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) - dalej k.p.a. oraz art. 75 ust.1, ust. 5 pkt 1, ust. 6 i ust. 7 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1073) - dalej ustawa o ROD,

Prezydent Wrocławia
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

stwierdza nabycie z dniem 20 stycznia 2016 r. przez stowarzyszenie ogrodowe Polski Związek Działkowców z siedzibą w Warszawie prawa użytkowania nieruchomości położonej we Wrocławiu w granicach działki nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice, zagospodarowanej ogrodami ROD „Nad Widawą” o powierzchni 13,8104 ha objętej księgą wieczystą nr WR1K/00178901/4.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 04.07.2014 r., Polski Związek Działkowców z siedzibą w Warszawie wystąpił o wydanie decyzji stwierdzającej uzyskanie przez PZD Rodzinny Ogród Działkowy „Nad Widawą” – dalej PZD, prawa użytkowania gruntu oznaczonego geodezyjnie jako działka nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice, o powierzchni 13,8104 ha. Postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 1/2016 z dnia 19.01.2016 r., prowadzone postępowanie z ww. wniosku PZD zostało zawieszone, do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez Wojewodę Dolnośląskiego w przedmiocie postępowania, w sprawie nabycia z mocy prawa w trybie art.5 ust.1 ustawy z 10 maja 1990 r.,-Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie

terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz.191 ze zm.), przez Gminę Wrocław prawa własności ww. nieruchomości.

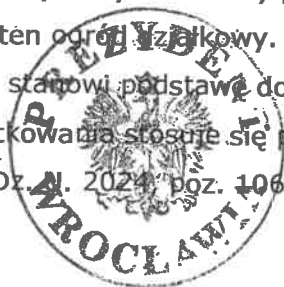
Pełnomocnicy PZD z siedzibą w Warszawie Okręg we Wrocławiu Janusz Moszkowski i Ewa Gaicka pismem z dnia 11.04.2018r. podtrzymali pierwotny wniosek o wydanie decyzji potwierdzającej prawo użytkowania działki nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice, jednocześnie wskazując nową podstawę prawną do wydania ww. decyzji - art.75 ust.6 ustawy o ROD.

Postępowanie ze skargi Gminy Wrocław na decyzję Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 15 czerwca 2023 r, nr KKU-202/22 w przedmiocie odmowy stwierdzenia nabycia przez gminę mienia Skarbu Państwa, zostało zakończone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego sygn. akt I SA/Wa 1684/23 z dnia 15 listopada 2023 r., oddalającym skargę Gminy Wrocław.

Prezydent Wrocławia postanowieniem nr 27/2024 z dnia 19.09.2024 r., podjął z urzędu zawieszone postępowanie o wydanie decyzji potwierdzającej uzyskanie przez PZD prawa użytkowania do nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice o pow.13,8104 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00178901/4, z uwagi na ustąpienie przyczyny do zawieszenia postępowania. O podjętym postępowaniu organ skutecznie zawiadomił strony postępowania, tj. Pełnomocników Polskiego Związku Działkowców Okręgowy Zarząd we Wrocławiu oraz Agencję Mienia Wojskowego Oddział Regionalny we Wrocławiu.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy Prezydent Wrocławia prowadzący postępowanie ustalił następujący stan faktyczny.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy o ROD, 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 (tj. z dniem 19 stycznia 2014 r.) może wydać decyzję o likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego. W przypadku zaniechania wydania decyzji, w myśl art. 75 ust. 6 i 7 z upływem 24 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. z dniem 20 stycznia 2016 r.), stowarzyszenie ogrodowe prowadzące rodzinny ogród działkowy nabywa z mocy prawa prawo użytkowania nieruchomości zajmowanej przez ten ogród działkowy. Stwierdzenie nabycia prawa następuje w drodze decyzji, która stanowi podstawę do ujawnienia prawa w księdze wieczystej. Do prawa użytkowania stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024, poz. 1061 ze zm.).



Na podstawie zebranego materiału dowodowego organ ustalił, że zarówno w dacie wejścia w życie ustawy, tj. z dniem 19 stycznia 2014 r., jak i po upływie 24 miesięcy po dniu wejścia w życie, tj. z dniem 20 stycznia 2016 r. grunt w granicach działki nr 2/3 stanowił własność Skarbu Państwa i pozostawał w posiadaniu rodzinnych ogrodów działkowych.

Posiadanie i zagospodarowanie terenu potwierdza wypis z Rejestru Rodzinnych Ogrodów Działkowych prowadzonego przez prezydium Krajowej Rady Związku Działkowców dla ROD „Nad Widawą”. Zgodnie z jego treścią rodzinny ogród działkowy „Nad Widawą” istnieje od 1979 roku i jest rodzinnym ogrodem działkowym o charakterze stałym. W toku postępowania wyjaśniającego organ pozyskał do postępowania wydruki archiwalnych zdjęć lotniczych sporządzonych w latach 1979-1983 oraz wydruki ortofotomap z lat 2014-2016 na podstawie których stwierdził, że działka nr 2/3, AM -1, obręb Sołtysowice, była w ww. okresie zagospodarowana ogródkami działkowymi.

Organ w postępowaniu prowadzonym z wniosku PZD ustalił, że dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice Sąd Rejonowy dla Wrocławia –Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00178901/4. W drugim dziale księgi figuruje Skarb Państwa– Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa. Działy III i IV księgi wieczystej są wolne od wpisów.

Na podstawie wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obręb Polanowice we Wrocławiu (uchwała nr XXXVI/824/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012r.) ustalono, że działka nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1WS/1– dla którego ustalone zostały przeznaczenia terenu m.in. wody powierzchniowe, usługi, zielen rekreacyjno-sportową i infrastrukturę drogową.

Zgodnie w piśmie Wyższej Szkoły Oficerskiej Wojsk Zmechanizowanych z dnia 5.11.1977 r. ogrody powstały jesienią 1974 r. za zgodą władz Śląskiego Okręgu Wojskowego na terenie przekazanym przez Komendę Wyższej Szkoły Oficerskiej Wojsk Zmechanizowanych. Powyższe pismo stanowiło wniosek w sprawie legalizacji zrealizowanych ogrodów działkowych. Ponadto w postępowaniu organ ustalił, że w decyzjach nr 8/III/79 z dnia 04.03.1979 r. i nr 7/III/83 z dnia 09.04.1983 r., wydanych przez Wojskową Inspekcję Architektoniczno– Budowlaną Śląskiego Okręgu Wojskowego uznano możliwość realizacji ogrodu działkowego. Decyzją nr U-26/III/80 z dnia 28.05.1980 r. Naczelny Architekt Śląskiego Okręgu Wojskowego zatwierdził plan realizacji ogrodu działkowego. Na przedmiotowym

terenie został urządzony Ogród Działkowy „Nad Widawą” zgodnie z planem sytuacyjnym pracowniczych ogrodów działkowych (załącznikiem do ww. decyzji) zaopiniowanym przez Zespół Wojskowej Inspekcji Architektoniczno-Budowlanej Szefostwa Służby Zakwaterowania i Budownictwa Śląskiego Okręgu Wojskowego. Na wniosek Wojskowego Rejonowego Zarządu Kwaterunkowo-Budowlanego we Wrocławiu nr 3168/11 z dnia 19.10.1979 r., Pracowniczy Ogród Działkowy „Nad Widawą” został zarejestrowany przez Krajową Radę PZD pod nr A-XLVII -154-3483. Grunty ROD „Nad Widawą” po zrzeczeniu się przez Wyższą Szkołę Oficerską i Ministerstwo Obrony Narodowej zostały przekazane protokołem z dnia 02.12.2002 r., do Agencji Mienia Wojskowego.

W dacie wejścia w życie ustawy o ROD jak i 24 miesiące po dniu wejścia w życie, nieruchomości znajdowała się w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego we Wrocławiu, stanowiąc użytek: tereny różne, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i grunty orne o symbolach: Tr, Bz, RIII a, co potwierdza załącznik nr 1 do zaświadczenia Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu (ZKK17.TE.6621.31509.2024) z dnia 22.11.2024 r. o stanie w operacie ewidencyjnym miasta Wrocławia gruntu oznaczonego geodezyjnie jako działka nr 2/3, AM-1, obręb Sołtysowice.

Zawiadomieniem nr WSP-DRSP.682.4.2014.KS z dnia 21.02.2025 r. organ prowadzący postępowanie, stosownie do art. 10 k.p.a., poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego w ww. sprawie oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów (dowód doręczenia w aktach sprawy). Strony nie skorzystały ze swoich uprawnień.

Prezydent Wrocławia zważył co następuje:

Na podstawie zgromadzonego w postępowaniu materiału dowodowego organ ustalił, że PZD zarządzający rodzinnym ogrodem działkowym „Nad Widawą” nie posiadał tytułu prawnego do przedmiotowego gruntu w dniu wejścia w życie ustawy o ROD. Nie ulega jednak wątpliwości, że ogród działkowy istniał na przedmiotowej nieruchomości, której dotyczy postępowanie, zarówno w dniu wejścia w życie ustawy o ROD, jak również w dniu wydania niniejszej decyzji. Ustalono ponadto, że w stosunku do działki objętej wnioskiem PZD, nie została wydana decyzja o likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego w ustawowym terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Oznacza to, że spełnia się ustawowa przesłanka wynikająca z art. 75 ust. 6 ustawy ROD, że w przypadku zaniechania wydania decyzji o likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy o ROD,



stowarzyszenie ogrodowe nabywa prawo użytkowania, co zostaje potwierdzone w drodze stosownej decyzji.

W ocenie organu, potwierdzenie nabycia prawa użytkowania ogrodów działkowych „Nad Widawą” nie wpływa w żaden sposób na realizację zadań Agencji Mienia Wojskowego Oddział Wrocław. Decyzja potwierdzająca nabycie użytkowania ma bowiem charakter wyłącznie deklaratoryjny, nie wpływa na zmianę ustalonego od lat i niekwestionowanego przez strony faktycznego sposobu zagospodarowania terenu, a jedynie ten stan potwierdza. Pogląd ten znajduje poparcie m. in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt I OSK 776/22 z dnia 17 kwietnia 2023 r. „Uposażenie przez ustawodawcę stowarzyszeń ogrodowych w prawo użytkowania na podstawie (...) ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, zgodnie z preambułą do tej ustawy, służy natomiast zapewnieniu dalszego istnienia rodzinnych ogrodów działkowych, szczególnie na terenach na których ogrody te cały czas istnieją od co najmniej 30 lat bez uregulowanego tytułu prawnego, przy jednoczesnym braku, (...) ze strony podmiotów mających tytuł prawny do tych terenów, jakichkolwiek działań kwestionujących prowadzenie działalności przez te ogrody bez tytułu prawnego”.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy, organ potwierdził spełnienie przesłanek z art. 75 ustawy o ROD. W związku z tym stwierdzić należy, że prawo użytkowania zajmowanej nieruchomości nabyte zostało przez Polski Związek Działkowców dla ROD „Nad Widawą” z dniem 20 stycznia 2016 r.

Kwestie związane z wykonywaniem prawa użytkowania pozostawia się w gestii stron, na zasadach ogólnych, wynikających z kodeksu cywilnego.

W świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego orzeczono jak w sentencji.

Decyzja stanowi podstawę do ujawnienia prawa użytkowania w księdze wieczystej.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania, za pośrednictwem, tutejszego organu, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują strony postępowania:

1. Ewa Gaicka i Janusz Moszkowski – pełnomocnicy Polskiego Związku
Działkowców Stowarzyszenia Ogrodowego w Warszawie, ul. Starogroblowa 4,
54-241 Wrocław –2 egz.,
2. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny we Wrocławiu, ul. Sztabowa
32, 50-954 Wrocław
3. 2 egz. a/a.

Sprawę prowadzi:

Katarzyna Szklarz, tel. 71 7996915, e-mail: katarzyna.szklarz@um.wroc.pl

WÓLEC NIE WNIESIENIA ODWOŁANIA
W USTAWIENYM TERMINIE.
DECYZJA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA
z dniem 03.05.2025r
Wrocław, dnia 20.05.2025r Katarzyna Szklarz
/pocisza/

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
DEPARTAMENT
NIERUCHOMOŚCI I EKSPLOATACJI
Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa
ul. Kuźnicza 43-45, 50-138 Wrocław
(6)

GŁÓWNY SPECJALISTA

Katarzyna Szklarz
Katarzyna Szklarz