

Starachowice, 11 maja 2018 r.

Referat Geodezji i Zarządzania Nieruchomościami

w/m

dot. pisma GN.0003.6.2018.MAgn z dn. 7 maja 2018 r.

OPINIA PRAWNA

W odniesieniu do przedstawionego stanu faktycznego, na podstawie załączonej interpelacji radnego Rady Miejskiej Piotra Babickiego oraz umowy użyczenia zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową Kościelna 45, w odpowiedzi na pytanie: „*Czy na terenach oddanych w użyczenie można ograniczyć dostęp do korzystania z nieruchomości tylko dla wybranych osób?*” należy odpowiedzieć twierdząco z następujących przyczyn:

Stan prawny:

Konieczny i minimalny zakres praw i obowiązków stron umowy użyczenia, jak również umowy dzierżawy – w przypadku gdy właścicielem nieruchomości jest gmina – reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny oraz ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Co do zasady posiadacz zależny, otrzymujący prawo do korzystania z nieruchomości od właściciela, może z niej korzystać z wyłączeniem innych osób, chyba że umowa zawarta z właścicielem stanowi inaczej. W przypadku naruszenia jego posiadania tj. korzystania z nieruchomości bez jego zgody, posiadaczowi przysługuje ochrona na drodze powództwa przed sądem cywilnym oraz dozwolona samopomoc określona w art. 343 k.c. Posiadacz może więc podejmować czynności faktyczne ograniczające dostęp do nieruchomości osobom trzecim w granicach określonych umową.

Strony w umowie mogą natomiast określić czy i w jakim zakresie osoby trzecie nadal będą mogły korzystać z nieruchomości ale w tym zakresie przepisy prawa pozostawiają swobodę ukształtowania stosunku prawnego właścicielowi i posiadaczowi nieruchomości. Oczywiście sytuacja taka nie będzie dotyczyć nieruchomości objętych regulacją przepisów szczególnych np. dróg publicznych, budynków użyteczności publicznej itp.

Zgodnie z regulaminem programu „Starachowickie Podwórka”, wnioskodawca tj. Wspólnota Mieszkaniowa zawiera z Gminą umowę dzierżawy bądź użyczenia. Staje się więc posiadaczem zależnym, któremu przysługują uprawnienia o których mowa powyżej. Jednocześnie

wnioskodawca oświadcza, że przedsięwzięcia dokonane na komunalnych terenach przyległych będą ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców i użytkowników budynku Wspólnoty wnioskującej o współfinansowanie, oraz że nie ograniczy osobom trzecim dostępu do obiektów (w tym lokali i garaży), do których dojście lub dojazd prowadzi przez teren objęty umową użyczenia lub dzierżaw. W pozostałym zakresie posiadacz ma zgodnie z kodeksem cywilnym prawo do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich. Ponadto umowy dzierżawy bądź użyczenia standardowo zawierają zapis, że udostępnienie nieruchomości lub jej części do korzystania innym osobom wymaga zgody właściciela nieruchomości czyli gminy.

Należy również wskazać, że zgodnie z § 24 regulaminu programu „Starachowickie Podwórka” - *Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia koszty utrzymania terenu, urządzeń na nim zlokalizowanych oraz zieleni, napraw lub konserwacji a także kontroli stanu technicznego wymaganych przepisami prawa powszechnie obowiązującego, spoczywają na Wspólnocie Mieszkaniowej.* Wspólnota, która współfinansowała wykonanie projektu w 25 % dodatkowo dzierżawiąc/ biorąc w użyczenie teren komunalny, przejmuje na siebie odpowiedzialność za niego i szereg obowiązków i kosztów związanych z jego bieżącym utrzymaniem. Obowiązki te finansowane są ze środków własnych danej Wspólnoty mieszkaniowej, a nie ze środków mieszkańców sąsiednich nieruchomości czy ze środków gminnych.

Reasumując, dotychczas zawierane w ramach programu „Starachowickie Podwórka” umowy użyczenia bądź dzierżawy są zgodne z przepisami kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również realizują cele i oświadczenia zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Starachowice wprowadzającego program „Starachowickie Podwórka”. Jeśli jednak wolą stron umowy użyczenia/dzierżawy będzie udostępnienie terenu osobom trzecim np. mieszkańcom sąsiednich nieruchomości bądź wszystkim mieszkańcom Starachowic – niezbędne jest dokonanie stosownych zmian zapisów w programie (zmiana Zarządzenia) a następnie aneksowanie umów.

RADCA PRAWNY

Marta Woźniak
KL-966