

**Kancelaria Adwokacka
Sławomir Derek**

O ogrodach działkowych - zmiana ustawy

Rybnik – 20 IV 2015 r.

Podstawa prawna funkcjonowania ogródków działkowych

Aktualną podstawę funkcjonowania rodzinnych ogródków działkowych stanowi:

ustawa z dnia z dnia 13 grudnia 2013 r.
o rodzinnych ogrodach działkowych
(Dz.U. z 2014 r. poz. 40)

Niekonstytucyjność dotychczasowych przepisów

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 lipca 2012 r.
sygn. akt: K 8/10

Na skutek wejścia w życie wyroku TK o niezgodności 24 przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych za niezgodne z Konstytucją, Polski Związek Działkowców stracił podstawę swojego istnienia.

Zakres regulacji ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych

Ustawa reguluje:

- zasady zakładania, funkcjonowania i likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych
- prawa i obowiązki działkowców
- zasady ich zrzeszania się działkowców
- zadania organizacji działkowców

Zmiana formy organizacyjnej ogrodów działkowych

- Pozbawienie Polskiego Związku Działkowców monopolu na zarządzanie ogrodami działkowymi
 - Przekształcenie Polskiego Związku Działkowców w stowarzyszenie ogrodowe
- Możliwość tworzenia nowych stowarzyszeń ogrodowych w celu zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych

Stowarzyszenia ogrodowe

Stowarzyszenie ogrodowe jest to stowarzyszenie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. - Prawo o stowarzyszeniach (Dz.U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855, z późn. zm.2) **powołane wyłącznie w celu zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych**

Konsekwencje organizacji ogrodów w oparciu o stowarzyszenia:

- **dobrowolność**
- **samorządność**

Wybór pomiędzy PZD a własnym stowarzyszeniem

Podjęcie uchwały przez zebranie wszystkich działkowców korzystających z działek na terenie rodzinnego ogrodu działkowego o:

- Utworzeniu nowego stowarzyszenia ogrodowego lub
- pozostaniu w stowarzyszeniu ogrodowym PZD

Możliwość zmiany po 2 latach od ostatniego głosowania nad wyborem stowarzyszenia zarządzającego ogrodem działkowym

Jak można nabyć prawo do ogródka działkowego?

Ustanowienie prawa do działki następuje na podstawie **umowy dzierżawy działkowej**. Umowa ta jest podpisywana pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym a pełnoletnią osobą fizyczną.

Umowę można podpisać również z małżonkiem działkowca, jeżeli żąda ustanowienia prawa do działki wspólnie ze swoim współmałżonkiem. Umowa nie może być podpisana w celu ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki (art. 27 i 28).

prawo używania działki i pobierania z niej pożytków (użytkowanie działki) ustanowione na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (stara ustawa), przekształca się w prawo do działki w rozumieniu obecnej ustawy, ustanawiane w drodze umowy dzierżawy działkowej (art. 66 pkt 2).

Treść umowy dzierżawy

Przez umowę dzierżawy działkowej stowarzyszenie ogrodowe zobowiązuje się oddać działkowcowi działkę na czas nieoznaczony do używania i pobierania z niej pożytków, a działkowiec zobowiązuje się używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegać regulaminu oraz uiszczać opłaty ogrodowe (art. 28)

Co z urządzeniami na działce nabytymi przez działkowca?

Nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca stanowią jego własność.

W razie wygaśnięcia prawa do działki, działkowcowi będzie przysługiwało wynagrodzenie za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące jego własność. Wynagrodzenie nie będzie przysługiwało za nasadzenia, urządzenia i obiekty wykonane niezgodnie z prawem (art. 30).

Czy działkowiec może przenieść prawa do działki?

Działkowiec może przenieść **na podstawie umowy** prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej (przeniesienie praw do działki).

Umowę zawiera się w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Skuteczność przeniesienia praw do działki będzie zależała od **zatwierdzenia przez stowarzyszenie ogrodowe**.

Odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki będzie mogła nastąpić z ważnych powodów (art. 41).

Czy prawo do działki podlega dziedziczeniu?

W razie śmierci jednego z małżonków prawo do działki, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Jeżeli małżonek nie posiadał prawa do działki, może w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci małżonka **złożyć oświadczenie woli o wstąpieniu w stosunek prawny** wynikający z tego prawa, pod rygorem wygaśnięcia prawa do działki.

Z chwilą wygaśnięcia prawa do działki w następstwie niedokonania czynności, o której mowa w ust. 1, roszczenie o ustanowienie prawa do działki po zmarłym przysługuje innym osobom bliskim.

Za co działkowiec musi płacić?

Działkowiec jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów funkcjonowania ROD w częściach przypadających na jego działkę, przez uiszczanie **opłat ogrodowych**. Zasady ustalania i uiszczania opłat ogrodowych określa statut stowarzyszenia ogrodowego.

Na koszty funkcjonowania ROD składają się w szczególności:

- 1) wydatki na inwestycje, remonty i bieżącą konserwację infrastruktury ogrodowej;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wydatki związane z zarządzaniem ROD.

Opłata ogrodowa

O zmianie wysokości opłat ogrodowych stowarzyszenie ogrodowe jest obowiązane zawiadomić działkowców, w sposób określony w statucie, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ogrodowych, nie później jednak niż do końca miesiąca poprzedzającego ten termin.

W terminie 2 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, działkowiec może zakwestionować podwyżkę opłat ogrodowych, wytaczając powództwo o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna lecz w innej wysokości (art. 34).

Czy na działce można mieszkać?

Na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej (art. 12).

Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego dopuszcza jednak możliwość zameldowania osoby na pobyt stały na terenie działki (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 czerwca 2008 r., II OSK 608/07)

Czy w ogrodzie działkowym można postawić altanę?

Na terenie działki nie może znajdować się altana, której powierzchnia zabudowy przekracza powierzchnię określoną w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 oraz z 2014 r. poz. 40).

W przypadku powzięcia informacji, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, stowarzyszenie ogrodowe zgłasza naruszenie do właściwego organu administracji publicznej.

Naruszenie stwierdzone przez właściwy organ administracji publicznej stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy działkowej w trybie określonym w art. 36 ust. 3.

Problem rozumienia pojęcia „altana”

Zgodnie z prawem budowlany, nie wymaga pozwolenia na budowę wzniesienie **altan** i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich.

W wyroku z dnia 9 września 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny (II OSK 1875/12) stosując wykładnię językową wskazał, że "altana" to "lekki, przewiewny budynek w ogrodach, obsadzony zwykle roślinami pnącymi, osłaniający przed deszczem i słońcem,, (definicja z Małego Słownika Języka Polskiego, PWN, Warszawa 1969). Wyrok ten był szeroko komentowany jako zagrożenie dla działkowców, którzy dokonali wzniesienia altan zgodnie z wytycznymi PZD.

Ustawa „legalizująca” obecnie wzniesione altany

Obecnie została już opublikowana ustawa, której efektem będzie „legalizacja” tradycyjnie wznoszonych przez działkowców altan. Osiągnięcie tego skutku będzie polegało na zmianach w prawie budowlanym oraz dodaniu do ustawy o ROD legalnej definicji **altany działkowej**

Altana działkowa – należy przez to rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich.

Ustawa wejdzie w życie w dniu 29 kwietnia 2015 r.
(Dz.U. z 2015 r. poz. 528)

Roszczenia byłych właścicieli gruntów zajętych pod rodzinne ogrody działkowe

Konsekwencją wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 lipca 2012 r. (sygn. akt: K 8/10) jest również otwarcie drogi byłym właścicielom wywłaszczonych gruntów do dochodzenia zwrotu nieruchomości przeznaczonych pod rodzinne ogrody działkowe.

Problematyka roszczeń byłych właścicieli o zwrot gruntów znajdujących się obecnie pod ROD jest skomplikowana i niejednolita – zagadnienie w głównej mierze będzie dotyczyć gruntów pod ogrodami znajdującymi się na atrakcyjnych inwestycyjnie terenach największych miast.

Sądowa ochrona praw działkowców

Aktualna ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych przewiduje szereg sądowych środków ochrony działkowców, m.in.:

- ❑ Powództwo przeciwko stowarzyszeniu ogrodowemu o stwierdzenie nieważności regulaminu lub jego zmiany w razie ich sprzeczności z ustawą (art. 14);
- ❑ Powództwo o ustalenie, że podwyżka opłaty ogrodowej jest niezasadna albo jest zasadna w innej wysokości (art. 34);
- ❑ Powództwo o uznanie wypowiedzenia umowy dzierżawy ogrodowej za bezskuteczne lub o przywrócenie prawa do działki (art. 37);
- ❑ Powództwo o ustalenie, że odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki jest bezpodstawna (art. 41);
- ❑ Powództwo w sprawach nabycia lub utraty członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym (po wyczerpaniu postępowania wewnątrzorganizacyjnego) (art. 50);

Dziękuję za uwagę

Adwokat Sławomir Derek

Kancelaria Adwokacka
Sławomir Derek

Pl. Wolności 10 • 44-200 Rybnik

tel./fax: +48 (32) 42 66 301 • mobile: +48 695 361 317

e-mail: sderek@derek-kancelaria.pl