**UCHWAŁA NR 15/III/2015**

**KRAJOWEJ RADY POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW**

**z dnia 1 października 2015 r.**

***w sprawie wytycznych do realizacji art. 75 i 76 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych***

Krajowa Rada Polskiego Związku Działkowców działając na podstawie § 130 pkt. 1 statutu Polskiego Związku Działkowców w celu realizacji art. 75 i 76 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r. (Dz. U. 2014 poz. 40) postanawia, co następuje:

**Rozdział I**

**Regulacja stanu prawnego gruntów ROD na podstawie**

**art. 76 ustawy o ROD**

**(potwierdzenie prawa użytkowania PZD do całości/części gruntu ROD)**

**§1**

1. Zobowiązać prezydium OZ PZD do ustalenia ROD, zlokalizowanych na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których PZD nie może wykazać się w całości/ części tytułem prawnym. Przez brak możliwości wykazania się tytułem prawnym należy rozumieć spełnienie jednej z poniższych przesłanek:
2. brak dokumentu, z którego wynika tytuł prawny PZD do gruntu ROD (użytkowanie wieczyste, użytkowanie, własność) i tym samym brak możliwości ujawnienia prawa PZD do gruntu ROD w księdze wieczystej albo
3. posiadanie dokumentu, z którego wynika tytuł prawny PZD do gruntu ROD, ale brak możliwości ujawnienia prawa PZD do gruntu ROD w księdze wieczystej
4. W celu ustalenia ROD, o których mowa w ust. 1, okręgowe zarządy PZD powinny:
5. ustalić ROD, gdzie właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego,
6. dokonać przeglądu dokumentacji prawnej ROD pod kątem tytułu prawnego PZD do gruntów ROD,
7. sprawdzić zapisy w księgach wieczystych pod kątem ujawnienia w nich praw przysługujących PZD do gruntów ROD.

**§2**

1. Po ustaleniu ROD, o których mowa w §1, okręgowe zarządy PZD we współpracy z zarządami ROD powinny zgromadzić dokumentację dotyczącą tych ROD, a w szczególności:
2. dokumenty na potwierdzenie spełnienia co najmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
3. dokumenty na potwierdzenie zmian, jakie miały miejsce po dacie wydania dokumentów, o których mowa w pkt. a) np. *synchronizacja zmian ewidencyjnych, zaświadczenie o zmianie oznaczenia działek w obrębach ewidencyjnych*
4. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 1 ustawy (zgodności istnienia ROD z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dzień wejścia w życie ustawy o ROD) należy zgromadzić:
5. wypisy i wyrysy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem ROD na „zieleń działkową”
6. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 2 ustawy (związku nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa z organizacją ogrodu i 30-letniego okresu zajmowania tej nieruchomości przez działkowców na dzień wejścia w życie ustawy o ROD) należy zgromadzić:
7. dokumenty potwierdzające, że ROD funkcjonuje na nieruchomości ponad 30 lat *np. dokumenty związane z członkostwem, protokoły z walnych zebrań członków, protokoły zdawczo-odbiorcze nieruchomości, protokoły odbioru robót budowlanych, sprawozdania ze stanu zagospodarowania POD (druk WUS POD-1).*
8. dokumenty, z których wynika, że nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło w związku z zakładaniem lub funkcjonowaniem ROD *np. decyzje o wywłaszczeniu byłych właścicieli nieruchomości pod rodzinny ogród działkowy*
9. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 3 ustawy (związku komunalizacji nieruchomości z funkcjonowaniem na niej ogrodu i 30-letniego okresu zajmowania tej nieruchomości przez działkowców na dzień wejścia w życie ustawy o ROD ) należy zgromadzić:
10. dokumenty potwierdzające, że ROD funkcjonuje na nieruchomości ponad 30 lat *np. dokumenty związane z członkostwem, protokoły z walnych zebrań członków, protokoły zdawczo-odbiorcze nieruchomości, protokoły odbioru robót budowlanych, sprawozdania ze stanu zagospodarowania POD (druk WUS POD-1).*
11. dokumenty, z których wynika, że nabycie własności nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w związku z funkcjonowaniem ROD *np. decyzje komunalizacyjne wraz z kartami inwentaryzacyjnymi nieruchomości, z których wynika istnienie ROD na terenie objętym komunalizacją*
12. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 4 ustawy (posiadania przez ogród lokalizacji stałej bądź nabycia statusu ogrodu stałego na podstawie art. 11 ust. 3 i art. 33 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych na dzień wejścia w życie ustawy o ROD) należy zgromadzić:
13. dokumenty potwierdzające lokalizację i tym samym status ROD tj. *decyzje o lokalizacji stałej i czasowej, decyzje zatwierdzające plan realizacyjny, informacje o terenie wydane w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*
14. Dokumenty wymienione w ust. 2 - 5 stanowią przykładowe wyliczenie. Ostatecznie to organ administracji, o którym mowa w § 3 ust. 3 uchwały dokonana oceny wiarygodności przedłożonych dokumentów na potwierdzenie spełnienia przez ROD jednej z przesłanek określonych w art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

**§3**

1. Po uzyskaniu dokumentacji, o której mowa w § 2, okręgowe zarządy PZD powinny wystąpić do właściciela gruntu ROD z wnioskiem o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie przez PZD do gruntu ROD prawa użytkowania – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Wydanie decyzji powinno nastąpić w postępowaniu administracyjnym.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy załączyć:
3. dokumenty na potwierdzenie spełnienia co najmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
4. dokumenty na potwierdzenie zmian, jakie miały miejsce po dacie wydania tych dokumentów
5. pełnomocnictwo udzielone dla przedstawicieli OZ PZD przez osoby uprawnione do reprezentowania PZD.
6. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć :
7. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością Skarbu Państwa - do starosty (wykonującego zadania w zakresu administracji publicznej)
8. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością gminy - do wójta/ burmistrza/ prezydenta miasta
9. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością powiatu - do starosty
10. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością województwa - do marszałka województwa.

Kopię wniosku należy przesłać do Krajowej Rady PZD.

**§4**

Po uzyskaniu ostatecznej decyzji potwierdzającej nabycie prawa użytkowania do gruntu ROD okręgowe zarządy PZD powinny wystąpić:

1. do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych właściwego ze względu na miejsce położenia ROD z wnioskiem o ujawnienie prawa użytkowania PZD w księdze wieczystej *(w dziale III księgi wieczystej jako ograniczonego prawa rzeczowego)*, o ile w tym zakresie nie będzie wymagany wniosek właściciela gruntu, o który w razie potrzeby należy wystąpić
2. z wnioskiem o zaakceptowanie wprowadzonych zmian w Rejestrze ROD i przesłać odpowiednie dokumenty:
3. kartę rejestracyjną A,
4. uchwałę prezydium OZ PZD w sprawie regulacji tytułu prawnego do gruntu ROD *(wraz z opisem stanu prawnego przed i po zmianach).*
5. ostateczną decyzję potwierdzającą nabycie przez PZD prawa użytkowania,
6. zawiadomienie/odpis z księgi wieczystej związany z ujawnieniem prawa użytkowania PZD w KW.

**§5**

Działania, o których mowa w § 1-4 uchwały powinny zostać podjęte niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych (tj. do dnia 18 stycznia 2016 r.).

**Rozdział II**

**Likwidacja całości/ części ROD na podstawie**

**art. 75 ustawy o ROD**

**§6**

Likwidacja całości/ części ROD na podstawie art. 75 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych może być dokonana wyłącznie po łącznym spełnieniu przesłanek:

1. PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym do gruntu ROD, będącego własnością Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego) oraz
2. ROD nie spełnia co najmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 76 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

**§7**

1. Likwidacja całości/części ROD powinna być poprzedzona postępowaniem administracyjnym zainicjowanym wyłącznie przez właściciela gruntu, zakończonym wydaniem decyzji o likwidacji całości/ części ROD przez:
2. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością Skarbu Państwa - starostę (wykonującego zadania w zakresu administracji publicznej)
3. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością gminy - wójta/ burmistrza/ prezydenta miasta
4. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością powiatu - starostę
5. w zakresie gruntu ROD, będącego własnością województwa - marszałka województwa.
6. W postępowaniu administracyjnym, o którym mowa w ust.1, okręgowe zarządy PZD powinny aktywnie uczestniczyć i reprezentować interesy PZD na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez osoby uprawnione do reprezentacji PZD.

O sposobie reprezentacji powinien być niezwłocznie poinformowany organ prowadzący postępowanie administracyjne. Informację o toczącym się postępowaniu administracyjnym należy przekazać do KR PZD.

**§8**

1. Po wydaniu decyzji o likwidacji całości/ części ROD, okręgowe zarządy PZD powinny dokładnie zbadać jej treść, w szczególności zasadność likwidacji oraz wysokość i sposób ustalenia odszkodowania należnego PZD na nakłady poczynione na nieruchomości.
2. W razie potrzeby okręgowe zarządy PZD powinny skorzystać ze środków odwoławczych, jak również zadbać o uczestniczenie w postępowaniu działkowców, którym przysługuje prawo do odszkodowania w związku z likwidacją całości/ części ROD.
3. Złożenie odwołania od decyzji nie wstrzymuje jej wykonania w części dotyczącej wydania gruntu, o czym stanowi art. 75 ust. 4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

**§9**

Po wydaniu gruntu ROD objętego likwidacją oraz po wypłaceniu odszkodowań dla PZD i działkowców okręgowe zarządy PZD powinny wystąpić do Prezydium Krajowej Rady PZD z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie dokonania zmian w Rejestrze ROD z związku z likwidacją całości/ części ROD na podstawie art. 75 ustawy o ROD i przesłać odpowiednie dokumenty tj.

1. uchwałę prezydium okręgowego zarządu PZD w sprawie stwierdzenia likwidacji części/ całości ROD wraz uzasadnieniem oraz dokładnym wskazaniem działek geodezyjnych i rodzinnych, które mają ulec likwidacji,
2. ostateczną decyzję o likwidacji całości/ części ROD oraz
3. sprawozdanie z likwidacji, obejmujące spełnienie warunków określonych w art. 75 ust. 2 ustawy o ROD.

Dane likwidowanego ROD powinny być uprzednio uzgodnione w Rejestrze ROD .

**§10**

1. Decyzja o likwidacji całości/ części ROD może być wydana w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych tj. do dnia 18 stycznia 2016 r. W przypadku braku wydania decyzji w tym terminie, PZD staje się użytkownikiem gruntu ROD. Do uzyskania potwierdzenia nabycia użytkowania PZD stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału I (§ 3-4) bez konieczności udokumentowania spełnienia przesłanek z art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
2. W przypadku nieuzasadnionej odmowy wydania decyzji na potwierdzenie nabycia przez PZD prawa użytkowania do gruntu ROD należy bezwzględnie skorzystać ze środka odwoławczego.

**Rozdział III**

**Regulacja stanu prawnego gruntów ROD**

**na podstawie ogólnych zasad**

**§11**

Niezależnie od zadań wynikających z rozdziału I uchwały, okręgowe zarządy PZD powinny zintensyfikować działania związane z pozyskaniem dokumentacji dotyczącej tytułu prawnego PZD do gruntów ROD, przystąpieniem do ujawniania prawa użytkowania wieczystego oraz prawa użytkowania PZD do gruntów ROD w księgach wieczystych oraz zapewnieniem istnienia ROD w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**§12**

Realizacja zadań, o którym mowa w ust.1, powinna odbywać się we współpracy z zarządami ROD, w oparciu o *uchwałę nr 103/2007 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 04.06.2007 r. w sprawie przeglądu dokumentacji dotyczącej gruntów ROD i ujawniania w księgach wieczystych praw przysługujących PZD do tych gruntów*, *uchwałę nr 119/2005 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 20.10.2005 r. w sprawie ujawniania w księgach wieczystych praw przysługujących PZD do terenów ROD* oraz *uchwałę nr 102/2007 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 4.06.2007 r. w sprawie studium i planów zagospodarowania przestrzennego tworzonych przez gminy.*

**§13**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**

Działania w zakresie regulacji stanu prawnego gruntów ROD były podejmowane przez Związek od czasów jego powstania. Wiele wysiłku podjęto w zakresie unormowania sytuacji prawnej gruntów ogrodów zakładanych jeszcze przed wejściem w życie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 6 maja 1981 r., które zakładane były przez samorządy, zakłady pracy, i spółdzielnie produkcyjne. Z dniem wejścia w życie ustawy o POD (i objęcia przez PZD wszystkich ogrodów) Związek przejął na siebie konieczność pozyskania dokumentacji formalno-prawnej, którą od założycieli ogrodów otrzymał w „szczątkowej” postaci.

Działania Związku miały również na celu uregulowanie tytułu prawnego do gruntów ROD i ujawnienie go w księgach wieczystych, zwłaszcza użytkowania, które nie podlega obowiązkowemu wpisowi. W tym zakresie Związek może poszczycić się ogromnym osiągnięciem, gdyż w oparciu o ustawę o pracowniczych ogrodach działkowych z 6 maja 1981 r., a w szczególności o jej nowelę z 23 czerwca 1995 r., Polski Związek Działkowców przejął w użytkowanie wieczyste ponad 63 % gruntów ogrodów. Taki stan rzeczy osiągnięto w wyniku wieloletnich wysiłków i wytężonej pracy, a niekiedy wręcz i walki organów Związku. W chwili obecnej PZD jest użytkownikiem wieczystym **62,78%** gruntów ROD, które są ujawnione w księdze wieczystej. Jest też użytkownikiem 37,06 % gruntów ROD (z czego tylko **6,07%** gruntów ROD udało się ujawnić w księdze wieczystej). Tym samym, łącznie w stosunku do około 70% gruntów ROD PZD ma uregulowany tytuł prawny przez co należy rozumieć dokument na potwierdzenie tytułu prawnego PZD do gruntu ROD oraz ujawnione prawo w księdze wieczystej.

To powoduje, że do blisko 14 000 ha, co stanowi około **30%** powierzchni gruntów ROD, PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym (bądź jest on podważany).

To z kolei powoduje, że legalność istnienia wielu ROD jest kwestionowana, a właściciele występują z pozwami o natychmiastowe wydanie nieruchomości i zapłatę odszkodowań za bezumowne korzystanie, bez możliwości uzyskania przez Związek i działkowców chociażby odszkodowania za ich majątek ogrodowy.

Ze względu na niedopuszczalność dalszego utrzymywania stanu niepewności działkowców co do sytuacji prawnej gruntów ROD i utrzymywania związanych z tym zagrożeń w art. 76 ustawy o ROD wprowadzono możliwość swoistego „zasiedzenia” przez PZD jak i inne stowarzyszenia ogrodowe nieruchomości zajmowanej przez ROD i uzyskania tytułu prawnego w postaci użytkowania. Będzie to jednak możliwe wyłącznie w odniesieniu do gruntów ROD, będących własnością jednostek samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa oraz spełniających jedną z przesłanek wymienionych w art. 76 ust.1 pkt. 1-4 ustawy *(teren ROD przeznaczono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod ogród działkowy, albo ROD funkcjonuje ponad 30 lat, a nabycie własności gruntu przez Skarb Państwa lub gminę nastąpiło w związku z zakładaniem bądź funkcjonowaniem na nim ogrodu, albo gdy ogród, w chwili wejścia w życie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 1981 r., miał ustaloną lokalizację stałą, albo przekształcił się z ogrodu czasowego w stały na mocy przepisów tejże ustawy).*

W stosunku do ogrodów działkowych, które nie będą spełniać powyższych przesłanek, właściciel nieruchomości w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy będzie mógł podjąć decyzję o likwidacji ROD. Będzie jednak zobowiązany do wypłaty odszkodowań dla stowarzyszenia ogrodowego i działkowców za nakłady poczynione na nieruchomości (art. 75 ustawy o ROD).

Biorą powyższe pod uwagę oraz mając nadzieję, że dzięki art. 76 i 75 ustawy o ROD uda się w końcu uregulować tytuł prawny do gruntów wszystkich ROD, zapewnić działkowcom spokojne korzystanie z działek oraz umożliwić ogrodom bezpieczne funkcjonowanie i pewną przyszłość, Krajowa Rada PZD postanowiła jak na wstępie.

WICEPREZES PREZES

Tadeusz JARZĘBAK Eugeniusz KONDRACKI

*Warszawa, dnia 1 października 2015 r.*