

**STANOWISKO
KRAJOWEGO ZARZĄDU
POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW
z dnia 9 maja 2018 r.**

w sprawie ustanawiania praw do działki na rzecz współmałżonka

Krajowy Zarząd PZD stwierdza, że ustawa o ROD, statut PZD ani regulamin ROD nie regulują wprost zagadnienia, czy małżonek nieposiadający prawa do działki w ROD (wraz ze swoim małżonkiem) może nabyć prawo do innej działki ogrodowej. W związku z powyższym odpowiedzi na powyższe pytanie należy udzielić poprzez wykładnię funkcjonalną przepisów prawnych obowiązujących w PZD, w szczególności regulujących kwestie małżeństwa i rodziny.

Zgodnie z ustawą o ROD (art. 27 ust.2 zdanie 1), umowa dzierżawy działkowej może zostać zawarta pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym a pełnoletnią osobą fizyczną (przyszłym działkowcem). To samo dotyczy umów przeniesienia praw do działki (art. 41 ust. 1 ustawy o ROD), które mogą zostać zawarte między działkowcem a pełnoletnią osobą fizyczną. Z tych przepisów wynika, że generalną zasadą jest, że umowy związane z dzierżawą działki mają charakter dwustronny (dwupodmiotowy) tj. po jednej stronie w występuje stowarzyszenie ogrodowe albo działkowiec ustępujący z działki a po drugiej stronie przyszły działkowiec. Wyjątek od tej zasady wprowadza ustawa o ROD w art. 27 ust.2 zdanie 2 i 3, w którym wskazuje, że *„umowa może być również zawarta z małżonkiem działkowca, jeżeli żąda ustanowienia prawa do działki wspólnie ze swoim współmałżonkiem. Umowa nie może być zawarta w celu ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki”*.

Z powyższego zapisu wynika, że małżonek ma prawo żądania podpisania z nim umowy dzierżawy działkowej lub umowy przeniesienia praw do działki, która jest zawierana z drugim małżonkiem. Ma również prawo do „nabycia” prawa dzierżawy działkowej do działki małżonka, po wcześniejszym zawarciu umowy z tym współmałżonkiem. Z uwagi na brak ograniczeń czasowych, z tego uprawnienia współmałżonek może skorzystać w każdym czasie tj. dopóki prawo do działki przysługuje drugiemu współmałżonkowi.

W powyższym zakresie obowiązuje tylko jeden warunek. Współmałżonek nie może żądać ustanowienia prawa do działki wraz ze swoim małżonkiem, gdy posiada już tytuł do działki w tym samym lub w innym ROD. Taka sytuacja może mieć miejsce w przypadku, gdy przed ślubem oboje

małżonkowie mieli prawo do działki w ROD. Małżonkowie użytkujący oddzielne działki przed zawarciem związku małżeńskiego zachowują bowiem dotychczasowe prawo do tych działek. W konsekwencji nie mają już prawa do nabycia prawa do tej samej działki w ROD. Jest to jedyny wyjątek, kiedy małżonkowie nie mają prawa posiadać wspólnej działki. Jest on wyłącznie podyktowany ochroną praw słusznie nabytych.

Z prawem do działki wiążą się określone prawa i obowiązki, które przysługują zarówno jednemu, jak i drugiemu małżonkowi posiadającemu tytuł prawny do działki rodzinnej. Powiązane są one z celami rodzinnych ogrodów działkowych (art. 3 ustawy o ROD), do których należy m.in. integracja wielopokoleniowej rodziny, wychowanie dzieci w zdrowych warunkach czy też pomoc rodzinie. Jak również wynikają z funkcji działki, jaką jest „zaspakajanie potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodnich, wypoczynku i rekreacji” (art. 2 pkt. 2 ustawy ROD). Pojęcie rodziny nie zostało zdefiniowane w przepisach prawnych, w tym obowiązujących w PZD. Powszechnie przyjmuje się, że rodzina to najmniejsza komórka społeczna, której powstanie jest sformalizowane – powstaje tylko na skutek zawarcia przez kobietę i mężczyznę małżeństwa. Warto zauważyć, że rodzina podlega szczególnej ochronie prawnej. Obowiązek zapewnienia opieki i ochrony rodzinie wprowadza wręcz Konstytucja (art. 18 Konstytucji RP). Obowiązek ten spoczywa na ustawodawcy, który winien zapewniać rodzinie bezpieczeństwo i ochronę związanych z nią wartości i dóbr. Realizację obowiązku ochrony rodziny zapewnia również ustawa o ROD, której szereg przepisów ma celu udzielenie wsparcia i pomocy rodzinie i jej członkom.

Wobec ww. celów rodzinnych ogrodów działkowych oraz funkcji działki, oraz zważywszy na brak przepisów prawnych dających uprawnienie jednemu małżonkowi (bez prawa do działki) do przejęcia innej działki – nie małżonka, jak również istnienie konstrukcji prawnej w ustawie o ROD umożliwiającej w prosty sposób uzyskanie prawa do działki małżonkowi wraz ze swoim współmałżonkiem, **Krajowy Zarząd PZD zajmuje stanowisko, że jedyną drogą uzyskania przez małżonka prawa do działki w ROD powinno być jego nabycie łącznie ze współmałżonkiem.**

W rodzinnych ogrodach działkowych nie powinny mieć miejsca sytuacje, że dwóch małżonków (żona i mąż) mają tytuł prawny do dwóch różnych działek w tym samym lub w innych ROD. Powstawanie takich sytuacji zaprzecza celom rodzinnych ogrodów działkowych, jak i funkcjom działek, które mają służyć przede wszystkim potrzebom rodziny rozumianej przede wszystkim jak mąż, żona i dzieci. Trudno bowiem wyobrazić sobie sytuację funkcjonowania małżeństwa i rodziny na dwóch lub więcej działkach w

ROD, polegających w szczególności na tym, że jeden małżonek uprawia i korzysta z jednej działki, a drugi – użytkuje zupełnie inną działkę. Taka sytuacja nie służy umacnianiu więzi rodzinnych.

W tym kontekście warto zwrócić szczególną uwagę na cel ROD określony w art. 3 pkt. 1 ustawy o ROD, jakim jest zaspakajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwienie prowadzenia upraw ogrodniczych. Ten cel jest ściśle związany z działką rodzinną, która ma służyć społeczeństwu, a nie wąskiej grupie ludzi. Biorąc pod uwagę duże zapotrzebowanie na działki w ROD, zwłaszcza wśród młodych rodzin z dziećmi oraz niewystarczająca ich ilość (szczególnie w dużych miastach), umożliwienie obejmowania dwóch działek przez małżonków poza argumentami prawnymi, nie ma również uzasadnienia socjalnego i moralnego.

Ponadto, należy stwierdzić, że ww. praktyka stanowi zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania ROD. Może bowiem stanowić źródło wielu nadużyć, polegających m.in. na bezprawnym łączeniu przylegających do siebie działek, powiększaniu ich powierzchni, czy też prowadzeniu „handlu działkami”, ograniczającego możliwość uzyskania działek przez osoby niespokrewnione, inne rodziny.

Dopuszczenie możliwości obejmowania innych działek przez współmałżonka, który nie ma prawa do działki swojego męża/ żony stanowiłoby również obejście prawa. Skoro bowiem istnieje możliwość uzyskania dzierżawy działkowej do działki małżonka, nie zrozumiałe są motywy starania się o inną działkę w rodzinnym ogrodzie działkowym, w szczególności w zakresie jej dalszego wykorzystania.

**KRAJOWY ZARZĄD
POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW**

Warszawa, dnia 9 maja 2018 r.

