**Sytuacja warszawskich ROD**

**w projekcie ustawy PO o ogrodach działkowych**

W projekcie ustawy PO w sposób bardzo niekorzystny uregulowano sytuację ogrodów położonych w Warszawie, do których swoje roszczenia zgłaszają tzw. dekretowcy.

W przypadku, gdy ogród położony jest na gruncie, który po 1 stycznia 2014 r. stanie się własnością osób prywatnych (albo przejdzie w użytkowanie wieczyste) w związku z dekretem Bieruta, ogród taki będzie mógł funkcjonować maksymalnie 2 lata. Po tym czasie, właściciel gruntu bądź użytkownik wieczysty nie będzie miał obowiązku przedłużania umowy na prowadzenie ogrodu i bez żadnych konsekwencji będzie mógł zlikwidować ogród (bez odszkodowania i terenu zamiennego).

Projekt PO w art. 48 ust. 2 stanowi:

*„W przypadku, gdy ogród działkowy jest położony na gruncie, który po dniu wejścia w życie ustawy stał się własnością osoby innej niż Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego albo został oddany takiej osobie w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach:*

* *Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. 1945.50.279 z późn. zm.)*

*(…) jak również w sytuacji, gdy na podstawie powyższych przepisów osoba taka nie utraciła własności gruntu, właściciel lub użytkownik wieczysty jest zobowiązany do zawarcia umowy o prowadzenie ogrodu na okres co najmniej 2 lat.”*

W tym miejscu, warto przypomnieć, czego dotyczył dekret Bieruta. Na mocy Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, zwanego potocznie dekretem Bieruta, na własność gminy m.st. [Warszawy](http://pl.wikipedia.org/wiki/Warszawa) przeszły wszelkie [grunty](http://pl.wikipedia.org/wiki/Nieruchomo%C5%9B%C4%87_gruntowa) w przedwojennych granicach miasta, które miały posłużyć odbudowie stolicy. Z uwagi, że część właścicieli zostało pozbawionych swoich nieruchomości z naruszeniem prawa. Obecnie, w ramach tzw. małej reprywatyzacji byli właściciele i ich spadkobiercy zwracają się z wnioskami o zwrot nieruchomości. Do dawnych właścicieli wracają już publiczne parki, skwery, [parkingi](http://moto.pl/MotoPL/0%2C0.html), place szkolne, przedszkola.

Zgodnie z danymi KR PZD, **dekretem Bieruta objętych jest 102 warszawskich ROD o pow. 639 ha i 15 263 działek.** Biorąc pod uwagę, że w Warszawie jest 174 ROD o pow. 1 276 ha i 31 279 działek, można założyć, że po dwóch latach od wejścia w życie projektu ustawy z krajobrazu miasta **zniknie ponad 58% warszawskich ROD** ( w całości lub w części).

**Już teraz Prezydent m.st. Warszawy prowadzi łącznie 171 postępowań sądowych i administracyjnych obejmujących rodzinne ogrody działkowe, w tym położone na terenach objętych dekretem Bieruta.** Wieloletnie działania Prezydent m.st. Warszawy jednoznacznie wskazują, że część z tych ogrodów miałyby posłużyć do zaspokojenia roszczeń tzw. dekretowców. Wiadome jest, że miasto ma coraz mniej środków finansowych na wypłatę odszkodowań i nie dysponuje zbyt dużą ilością wolnych terenów w celu przeznaczenia ich na tereny zastępcze. Dlatego też chciałoby poświęcić na ten cel tereny rodzinnych ogrodów działkowych. Bez znaczenia pozostaje fakt, że grunty te zostały wiele lat temu zagospodarowane, znajduje się na nich majątek działkowców i korzystają z nich całe rodziny działkowe. **Projekt ustawy przedstawiony przez PO wydaje się być spełnieniem oczekiwań Prezydent m. st. Warszawy, który pomoże w szybkim tempie pozbyć się ze stolicy tak bardzo niechcianych ogrodów działkowych.**

Miasto Stołeczne Warszawa wystąpiło na drogę sądową w 2005 r., żądając wydania nieruchomości, na których znajdują się warszawskie rodzinne ogrody działkowe. Powodem tego była odmową podpisania przez PZD zaproponowanych umów dzierżawy i użyczenia (umów, których skutki byłyby niekorzystne dla indywidualnego działkowca). W wyniku podpisania takiej umowy działkowcy i Polski Związek Działkowców utraciliby własność do swojego majątku znajdującego się na działkach i terenach ogólnych ogrodu. Przestałyby, bowiem obowiązywać regulacje ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, a w ich miejsce weszłyby ogólne zasady wynikające z Kodeksu Cywilnego, według których właścicielem naniesień na gruntach jest jego właściciel, w tym przypadku Miasto. Wystąpienia o zawarcie umowy użyczenia lub protokolarnego wydania gruntu ogrodu działkowego, były ze strony Urzędu m. st. Warszawy Delegatur Biura Gospodarki Nieruchomości w Dzielnicach: Śródmieście Targówek, Mokotów i Ursynów. Najbardziej kuriozalne było pismo z Urzędu m.st. Warszawy Dzielnicy Targówek, która wyznaczyła termin do protokolarnego przekazania gruntów trzech ogrodów w ciągu 75 minut. W tej sprawie była natychmiastowa reakcja Okręgowego Zarządu Mazowieckiego PZD jak i zarządów ogrodów do Prezydenta, Przewodniczących Klubów Parlamentarnych, posłów z woj. mazowieckiego jak i radnych. W wyniku interwencji Miasto odstąpiło od siłowego przejmowania gruntów.

W wyniku interwencji i rozmów sprawy roszczeniowe w sądach na wniosek Prezydenta i Polskiego Związku Działkowców były zawieszane. Kilka miesięcy później, radcy prawni Miasta Stołecznego Warszawy występujący w imieniu Prezydenta rozpoczęli występowanie do sadów o odwieszanie zawieszonych spraw. Należy się liczyć, że wszystkie zawieszone pozwy zostaną odwieszone.

Obecnie odbywają się kolejne rozprawy sądowe, które Związek prowadzi, aktywnie broniąc interesów PZD i poszczególnych działkowców. Miasto w swoich działaniach zabiega aby doszło do natychmiastowego wydania terenu, bez jakichkolwiek odszkodowań za naniesienia i nasadzenia na rzecz działkowców i Związku oraz bez terenów zamiennych i odtworzenia ogrodów, które gwarantuje ustawa o ROD. Sprawa ta jest o tyle bulwersująca, że w przypadku odzyskania przez miasto terenów ROD nastąpi likwidacja rodzinnych, a majątek działkowców i Związku przepadnie na rzecz Miasta. **Czyżby Miasto za pośrednictwem sądów chciało powtórzyć dekret Bieruta o nacjonalizacji majątków w Warszawie z 1949 r. w stosunku do działkowców Warszawy i Polskiego Związku Działkowców?**

Należy podkreślić, że ogrody, o które toczy się bój w sądach, to ogrody położone w bardzo atrakcyjnych rejonach miasta tj. przy ul. Żwirki i Wigury, Al. gen. Sikorskiego, ul. Czerniakowskiej, czy Al. Waszyngtona (w sąsiedztwie Stadionu Narodowego). Powstawały one w różnym okresie czasu. Są wśród nich i ogrody przedwojenne założone na gruntach prywatnych (np. ROD im. Sowińskiego - którego grunty zostały podarowane miłośnikom ogródków działkowych przez małżonkę Marszałka J. Piłsudskiego). Jednak większość ogrodów powstało na podstawie ustaw o pracowniczych ogrodach działkowych z 1949 r. i 1981 r. Ogrody, powstałe przed 1981 r. stały się z dniem wejścia w życie ustawy o POD z 6 maja 1981 r ogrodami stałymi, a PZD uzyskał z mocy tej ustawy prawo użytkowania gruntów tych ogrodów. Natomiast ustawa z 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych uregulowała w sposób nie budzący żadnych wątpliwości prawnych sytuacje ogrodów powstałych po 1981 r. Działki roszczeniowe w tych ogrodach uprawiane są nierzadko od przeszło 60 i więcej lat, które rodziny warszawskie zajęły i zagospodarowały je działając w zaufaniu do władz miasta, bo to one ich na nie wprowadziły.

Podkreślenia wymaga fakt, iż do skomunalizowania tych gruntów mogło dojść dzięki temu, iż na tych terenach funkcjonowały ogrody działkowe, zatem dzięki temu miasto stało się właścicielem tych terenów.

Plany i studium  zagospodarowania przestrzennego dla miasta Warszawy również nie ułatwiają życia warszawskim ROD. Nie przewidują one bowiem możliwości, by dane tereny przeznaczać pod „ogrody działkowe”. Jedynie sporadycznie pojawiają się enigmatyczne zapisy o „zieleni urządzonej”, co wcale nie oznacza i nie gwarantuje istnienia działek. Nie wiadomo bowiem czym w opinii władz miasta jest „zieleń urządzona”. Warszawa ma już sprecyzowane plany w zagospodarowaniu przestrzennym – nie może się ich wyprzeć czy mamić oczy działkowcom obietnicami, że działek nie skrzywdzi. Najczęściej plany zakładają, że w miejscach ogrodów powstać ma „budownictwo mieszkaniowe” lub „strefa przemysłowa”, a nie „zieleń działkowa” czy parki, jak to się marzy urbanistom i innym ekspertom wypowiadającym się na łamach mediów.

Roszczenia ludzi, którym po wojnie odebrano nieruchomości dekretem Bieruta stanowią bardzo poważny problem Warszawy. Miasto ma takich spraw dziesiątki. Dotąd skutecznie działkowców przed odebraniem im „roszczeniowego gruntu” broniła ustawa o ROD, której większość zapisów niestety zostało zakwestionowanych przez TK wyrokiem z dnia 11.07.2012 r. Wymaga podkreślenia, że roszczenia dotyczą ogromnej ilości ogrodów działkowych w Warszawie. Po ogłoszeniu wyroku TK ratusz nie krył swojego zadowolenia. W „Gazecie Stołecznej” dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami Miasta Stołecznego Warszawy Marcin Bajko wprost się wypowiedział, że nie zamierza podpowiadać sejmowi rozwiązań. Oczekuje jednak, że w nowej ustawie nie będzie ograniczeń w dysponowaniu gruntem przez właściciela, czyli miasto. Na podstawie wypowiedzi pana Bajko jasne stało się, że Warszawa myśli nad rozwiązaniem problemu roszczeń i zamiast wypłacić odszkodowania, chce oddać byłym właścicielom tereny, które przez lata były upiększane i zachowane dzięki pracy i poświęceniu rzeszy warszawskich działkowców. I chociaż to nie działkowcy zabierali ziemię na mocy dekretu Bieruta, to prawdopodobnie będą oni musieli teraz zapłacić za roszczenia byłych właścicieli, bo miasto chce się problemu pozbyć cudzym kosztem – tak zapowiada się w Warszawie przyszłość ogrodnictwa działkowego. Ku temu mają również służyć rozwiązania prawne w przygotowanej przez Prezydent Miasta Warszawy ustawie reprywatyzacyjnej, która zakłada zwroty gruntów „w naturze”.

Materiał opracował:

Monika Pilzak – starszy inspektor ds. prawnych WGG KR PZD

Warszawa, 10.04.2013 r.