



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW KRAJOWA RADA

00-728 Warszawa ul. Bobrowiecka 1, Nr KRS 0000293886; NIP 526-00-07-711;
prezespzd@pzd.pl
tel. 22 101 34 44; 22 101 34 45; fax 22 101 34 60

Warszawa 13 marca 2014 r.

Pan Bogusław Chrabota
Redaktor Naczelny
„Rzeczpospolita”

W dniu 11 marca 2014 r. w dodatku „Prawo co dnia”, ukazał się artykuł Renaty Krupa-Dąbrowskiej pt. „Szykują się kolejne zmiany w przepisach o ogrodach”. Artykuł dotyczy inicjatywy Związku Miast Polskich (ZMP), który forsuje nowelizację niedawno uchwalonej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Treść artykułu budzi poważne zastrzeżenia z uwagi na jego jednostronny charakter. Skupiono się bowiem na bezkrytycznej prezentacji stanowiska ZMP. Równocześnie nie stworzono przedstawicielowi polskich działkowców możliwości ustosunkowania się do poszczególnych argumentów, mających jakoby potwierdzać tezę o konieczności zmiany ustawy. Tym samym uniemożliwiono czytelnikom poznania pełnego obrazu i dokonania własnej oceny przedmiotowej sprawy. Stąd też konieczne jest odniesienie się do bezpodstawnych twierdzeń ZMP przedstawionych w artykule red. Krupy-Dąbrowskiej.

Na wstępie należy zauważyć, że już sam tytuł omawianego artykułu wprowadza czytelników w błąd. Otóż nie ma żadnych podstaw, żeby kategorycznie przesądzać o jakichkolwiek zmianach w nowej ustawie działkowej. Nie złożono bowiem do łaski marszałkowskiej żadnego projektu nowelizacji. Nie ma nawet informacji, żeby taki projekt w ogóle powstał. Same postulaty ZMP jeszcze nie oznaczają, że nastąpi zmiana przepisów. Nie wiadomo zatem, jakie przesłanki stanowiły dla autorki podstawę do wysunięcia tak jednoznacznej konkluzji, którą wykorzystwała jako tytuł swojego artykułu. Trudno więc nie odnieść wrażenia, że był to świadomy zabieg, mający wywołać niezdrową sensację i wytworzyć negatywną atmosferę wokół ustawy, która cieszy się poparciem milionowego środowiska działkowców.

Nowa ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych została uchwalona 13 grudnia 2013 r. i uzyskała poparcie przez wszystkie ugrupowania parlamentarne, które w tej sprawie wykazały się niespotykaną zgodnością. Prezydent podpisał ustawę niemal od ręki, żeby jak najszybciej mogła wejść w życie i służyć działkowcom oraz ich ogrodom.

Minęły niecałe dwa miesiące jej obowiązywania i w tym czasie środowisko działkowców wykonało tytaniczną pracę związaną z wdrażaniem ustawy.

W tym kontekście dziwi postawa ZMP, który dopiero po zakończeniu całego trybu legislacyjnego przystąpił do ofensywy medialnej i postuluje o zmianę ustawy, która na dobre nie zaczęła nawet obowiązywać. Wszak prace parlamentarne nad ustawą trwały ponad 10 miesięcy. W tym czasie odbywały się rozliczne posiedzenia plenarne, komisji i podkomisji sejmowych, gdzie prowadzono żywą debatę nad kształtem przepisów o ogrodach działkowych. Wszystkie zainteresowane środowiska były zapraszane, wiele z nich aktywnie uczestniczyło w tych pracach. Niestety, nie można tego powiedzieć o ZMP, którego rola sprowadziła się do pisemnego złożenia szeregu wniosków. Wszystkie zostały rozpatrzone - część uwzględniono, a pozostałe nie znalazły poparcia. Tak więc postawa samego ZMP w trakcie prac legislacyjnych wskazywała, że nie traktuje poważnie sprawy nowej ustawy działkowej. Dopiero po jej uchwaleniu nastąpiło niezwykle ożywienie władz ZMP, które – dwa dni po podpisaniu ustawy - wystąpiły do Prezydenta o jej zawetowanie. Teraz zaś propagują potrzebę nowelizacji, czyli w praktyce rozpoczęcie całego procesu i dyskusji od początku.

Niezależnie od powyższych okoliczności, należy podważyć zasadność inicjatywy ZMP również z tego względu, że prezentowana przez tę organizację argumentacja była już rozpatrywana przez parlamentarzystów i w dalszym ciągu pozostaje bezpodstawną. Świadczą o tym zawarte w artykule wypowiedzi Andrzeja Porawskiego – dyrektora biura ZMP. Twierdzi mianowicie, że przepisy ustawy dotyczące likwidacji ogrodów są niekorzystne dla miast. Wskazuje przy tym na obowiązek wypłaty stowarzyszeniu ogrodowemu odszkodowania według kosztów odtworzenia tych składników majątkowych, których nie uda się odtworzyć w przeniesionym w inne miejsce ogrodzie. Przedstawiciel ZMP wolałby płacić odszkodowania według aktualnej wartości likwidowanego majątku. Takie stanowisko jest bezzasadne, gdyż kłóci się z charakterem odszkodowań, które pełnią przede wszystkim funkcję kompensacyjną i powinny umożliwić poszkodowanemu odtworzenie swojego majątku. Tymczasem realizacja postulatu ZMP spowodowałaby, że likwidowane ogrody nie byłyby odtwarzane ze względu na niewystarczającą wysokość odszkodowań, które nie pokrywałyby kosztów odtworzenia zlikwidowanych ogrodów. Pamiętać bowiem trzeba, że ustawa zasadniczo wymaga, żeby to podmiot likwidujący odtworzył we własnym zakresie ogród. Dopiero w razie niespełnienia tego obowiązku powinien wypłacić odszkodowanie potrzebne do takiego odtworzenia. Uznanie propozycji ZMP oznaczałoby, że w korzystniejszej sytuacji finansowej byłby podmioty likwidujące, które uchylałyby się od podstawowego obowiązku odtworzenia ogrodu, gdyż wówczas ponosiłyby jedynie koszty odszkodowań w niższej wysokości niż koszty związane z koniecznością fizycznego odtworzenia ogrodu. Z tego względu taki postulat jest nie do przyjęcia i dlatego został odrzucony przez parlamentarzystów.

Dalsza argumentacja ZMP sprowadza się do kwestionowania przepisów ustawy, które dotyczą praw indywidualnych działkowców do swoich działek. Dyrektor Porawski

niesłusznie upatruje w tych regulacjach ograniczenie praw właścicielskich gmin. Przedstawione przez niego poglądy w tym zakresie oparte bowiem zostały o nieprawdziwe przesłanki wynikające z pomylenia podstawowych pojęć prawnych. Otóż uznaje, że przysługująca działkowcom dzierżawa działkowa jest ograniczonym prawem rzeczowym i dlatego ustawa niesłusznie pozwala działkowcom na przenoszenie tego prawa bez zgody gmin, które jako właściciele terenów powinny wyrażać akceptacje na tego typu transakcje. Zapatrywanie to jest całkowicie błędne z wielu przyczyn. Przede wszystkim oczywistym jest, że ograniczonym prawem rzeczowym nie jest dzierżawa działkowa, ani wcześniej przysługujące działkowcom prawo do działki, które uległo przekształceniu właśnie w dzierżawę działkową. Nie ma to jednak większego znaczenia, gdyż zbywanie ograniczonych praw rzeczowych nie wymaga zgody właściciela. Wszak gminy nie muszą zatwierdzać sprzedaży spółdzielczych praw do lokali – będących ograniczonymi prawami rzeczowymi - znajdujących się w budynkach położonych na gruntach gminnych. Chociażby z tych względów niezrozumiałym jest, czemu gminy miałyby akceptować zbywanie praw do działek w ROD. Taki postulat nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach, ani we względach praktycznych. Obciążanie gmin – zwłaszcza dużych miast – dodatkowym obowiązkiem zatwierdzania transakcji przenoszenia praw do działek byłoby zupełnie bezsensowne. Wydaje się, że na gminy i tak spada zbyt dużo obowiązków, aby je dodatkowo obciążać czasochłonnymi i zbędnymi powinnościami. Podobnie należałoby się odnieść do poglądu ZMP, że działkowcy nie powinni mieć prawa wpisywania swoich praw do ksiąg wieczystych, jeżeli ogród znajduje się na gruncie gminnym. Trudno zrozumieć ten postulat, zwłaszcza że nie został uzasadniony, a możliwość ujawniania działkowców w księgach wieczystych istnieje od 2005 roku. Można jedynie przypuszczać, że negatywny stosunek ZMP do regulacji, które prawnie wzmacniają pozycję działkowców, jest podyktowany niechęcią obciążania gruntów ROD, aby maksymalnie uprościć możliwość ewentualnego zbywania tych terenów i likwidacji ogrodów.

W świetle powyższych uwag nie sposób uznać zasadności argumentów podnoszonych przez ZMP. W żaden sposób nie uzasadniają konieczności zmiany ustawy. Obowiązuje ona bowiem niecałe 2 miesiące i przez ten czas nie potwierdziły się obawy podnoszone w artykule. Nawoływanie więc o rychłą nowelizację traktować należy jako działanie bezzasadne i niezrozumiałe. Znamienne jest, że wiele miast i gmin, które należą do ZMP, oficjalnie sprzeciwiły się stanowisku wyrażonemu przez swoją organizację. Sam Prezydent Poznania Ryszard Grobelny – będący prezesem ZMP – podpisał się pod projektem obywatelskim, który ostatecznie stał się ustawą o ROD. Świadczy to o tym, że poglądy forsowane przez ZMP nie są reprezentatywne dla polskich miast i gmin. Są natomiast zbieżne z interesami niektórych metropolii i środowisk ekonomicznych, które od lat patrzą na grunty zajęte przez działkowców jedynie przez pryzmat zysku i kapitału. Dla nich obecna ustawa jest z pewnością niekorzystna, gdyż nie pozwala dowolnie i bez żadnych obciążeń likwidować ogrody. W ich interesie leży więc nowelizacja ustawy. Szkoda jednak, że takie koncepcje firmuje ZMP, który zamiast dążyć do zmiany prawa

cieszącego się powszechnym poparciem, powinien wspólnie ze środowiskiem działkowców wypracować taki system stosowania nowej ustawy, który będzie korzystny nie tylko dla miast, ale również dla społeczności lokalnych.

Prezes PZD

/-/

Eugeniusz Kondracki