

Sytuacja prawna gruntów ROD



Nieuregulowana sytuacja prawna gruntów rodzinnych ogrodów działkowych to jeden z poważniejszych problemów, z którym od wielu lat zmagają się Polscy Działkowcy. Sprawa dotyczy aż 14 tys. hektarów ziemi.

Gdoby nie nowa ustawa o ROD, działkowcy z tych terenów nie mieliby powodów do tego, by spać spokojnie, bo likwidacja takich ROD dla różnych wpływowych grup nie byłaby z pewnością trudna. Na szczęście prawo, które przedstawiciele działkowców wywalczyli w Sejmie, odpowiednio zabezpiecza interesy użytkowników działek.

O jakich terenach mówimy

W całej Polsce jest aż pięć tysięcy ogrodów działkowych, które zajmują 44 tys. hektarów ziemi. Dzięki wielu działaniom, Polski Związek Działkowców przejął w użytkowanie wieczyste ponad 63 proc. gruntów ROD. Niektórzy mogą powiedzieć, że to mało, ale patrząc na to, jaką walkę PZD musiał stoczyć o najmniejszy kawałek ziemi, można uznać to za duży sukces.

Związek cały czas walczy jednak o uregulowanie sytuacji prawnej pozostałych gruntów. Życie pokazuje, że nie jest to takie proste. Sprawa jest wyjątkowo skomplikowana jeżeli chodzi o ogrody, które powstały przed 1981 rokiem i były zakładane przez gminy i zakłady pracy, od których PZD w wielu przypadkach otrzymał tylko szczerkowe dokumenty dotyczące praw do gruntów. Dziś, gdy PZD upomina się o pełną dokumentację, bardzo często odprawiany jest z kwitkiem, a na pocieszenie wielokrotnie uzyskuje odpowiedź, że dokumenty po prostu przepadły i nie da się ich odzyskać. Biorąc pod uwagę to, że sprawa dotyczy często wielu hektarów gruntów, wartych miliony złotych, działkowcy rzeczywiście mogą czuć się poważnie traktowanymi.

Sytuację dość mocno komplikują także osoby, którym bardzo zależy na tym, by sytuacja ogrodów o nieuregulowanej sytuacji prawnej nadal pozostawała w zawieszaniu. Dlaczego? Powód jest prosty. Tereny, na których znajdują się ogrody, są dla wielu inwestorów ciągle łakomym kaskiem. Dla nich więc, im jakiś ogród ma mniej uregulowaną sytuację prawną gruntów, tym lepiej, bo dzięki temu szanse na przejęcie takiego terenu pod komercyjną inwestycję z pozoru wydają się większe.

Jakie ogrody mają nieuregulowaną sytuację prawną?

Aby można było uznać, że sytuacja jakiegось ogrodu jest nieure-

gulowana, wystarczy, że spełnia on choćby jeden z niżej wymienionych elementów:

- nie posiada pełnej dokumentacji prawnej odnoszącej się do utworzenia ROD,

- nie posiada użytkownika wieczystego lub użytkownika i nie ma go ujawnionego w księdze wieczystej;

- nie jest ujęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

- jest objęty roszczeniami osób trzecich.

Najwięcej problematycznych ogrodów znajduje się w okręgu łódzkim, śląskim, małopolskim, szczecińskim i gdańskim. Jednak najgorsza jest chyba sytuacja działkowców warszawskich, gdzie w stosunku tylko do jednego ROD, PZD przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a ponad 98 proc. ogrodów nie jest ujętych w planach zagospodarowania przestrzennego miasta Warszawy.

Zmora stołecznych działkowców są także roszczenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, który domaga się wydania terenów ponad 100 ogrodów, z których prawie 70 objętych jest działaniem tzw. Dekretu Bieruta. By skutecznie swoje działania, miasto wytoczyło przeciwko PZD ponad 170 procesów sądowych. Część z nich znalazła już pozytywny finał, gdyż oddalono powództwa o wydanie nieruchomości, jednak nie oznacza to rozwiązania problemu, ponieważ wyroki sądowe nie dają PZD praw do gruntu, co wiąże się z ryzykiem ponownego wytoczenia spraw sądowych.

W tej sytuacji swoistym „kolem ratunkowym” dla działkowców jest nowa ustawa o ROD, w której jasno uregulowano kwestie związane z likwidacją ROD w przypadku zgłoszenia roszczeń do gruntów przez „dekretowców”. Jeżeli więc zapadnie decyzja o tym, że skarb państwa lub gmina będą musiały zwrócić byłym właścicielom jakiś teren, na którym znajduje się ogród działkowy, działkowcy z takiego ROD otrzymają odszkodowanie za naniesienia i nasadzenia, a stowarzyszenie ogrodowe za składniki majątkowe stanowiące jego własność, a nie podlegające odtworzeniu (art. 25 ustawy o ROD). Działkowcy uzyskają też prawo do odszkodowania w przypadku likwidacji ROD związanych również z innymi roszczeniami do gruntów ROD.

Prawa działkowców z „zagrożonych” terenów odpowiednio zabezpiecza także art. 76 nowej ustawy, który wprowadza 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, gdzie PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym do gruntu ROD. ROD musi jeszcze spełniać jedną z przesłanek

wymienionych w art. 76 ust. 1 ustawy o ROD.

Wywalczenie powyższych zapisów w Sejmie było prawdziwą drogą przez mękę dla prawników broniących działkowców. Ostatecznie wiele udało się uzyskać i śmiało można powiedzieć, że działkowcy z zagrożonych ogrodów mają ustawę, która najlepiej jak to jest możliwe, zabezpiecza ich prawa. Należy mieć więc nadzieję, że nikt nie zmać tegorocznego powrotu działkowców do ogrodów po zimowej przerwie.

MZ ◀

.....