

PZD chroni ogrody przed likwidacją

Nieuregulowany stan prawny gruntów ogrodów to problem, z którym PZD i działkowcy zmagają się od wielu lat. Choć ogrody działkowe zajmują w Polsce ponad 43,5 tys. ha, to aż jedna czwarta (ponad 11 tys. ha ROD) nie ma uregulowanego statusu prawnego. Nie jest to winą działkowców ani związku, bowiem ogrody tworzone były w dobrej wierze i w pełni zaufania do władz publicznych i zakładów pracy, od których PZD przyjął grunty, nie mając wiedzy o wadliwej dokumentacji formalno-prawnej.

Nigdy nie doszło do sytuacji, w której działkowcy sami, bezprawnie wtargnęliby na jakiś teren, wydzielając i rozdając sobie działki i stawiali tam altany. Dopiero po latach okazało się, że w wyniku błędów urzędniczych grunty zajęte przez działkowców obciążone są wadami prawnymi.

W przypadku wielu ogrodów PZD otrzymał jedynie szcztątkowe dokumenty dotyczące praw do gruntów. Niestety, uchybienia te mają niebagatelną rolę w funkcjonowaniu ogrodów. Legalność istnienia wielu ROD jest wciąż kwestionowana. Nawet, gdy PZD ma mocny tytuł do gruntu, pojawiają się problemy roszczeń, a co dopiero, gdy ogród nie może wylegitymować się odpowiednimi dokumentami.

Tytuł prawny do gruntu ROD kwestionują przede wszystkim osoby prywatne, które poza wydaniem gruntu domagają się od PZD i indywidualnych działkowców zapłaty za bezumowne korzystanie. Roszczenia zgłaszają nie tylko byli właściciele wywłaszczeni z różnych powodów przez państwo i ich spadkobiercy, którzy upatrują w ogrodach działkowych szansy na szybkie i łatwe wzbogacenie się. Coraz częściej pojawiają się osoby, które celowo odkupują roszczenia, by wzbogacić się kosztem działkowców. Ich bezwzględne działania są skierowane bezpośrednio w niezamożnych rencistów i emerytów, którzy od kilkudziesięciu lat użytkują swoje działki.

Tytuły prawne do gruntów ROD podważają również gminy i skarby państwa, które niegdyś przekazały grunt na utworzenie ogrodu, a teraz domagają się jego zwrotu. Tak dzieje się m.in. w Warszawie, gdzie miasto żąda wydania terenu wszędzie tam, gdzie PZD nie ma aktu prawnego na potwierdzenie tytułu prawnego do gruntu ogrodu.

Światelko w tunelu

Ratunkiem dla działkowców była ustawa o ROD z 13 grudnia 2013 r. Dzięki niej stało się realne uzyskanie przez PZD decyzji, która raz na zawsze zakończyłaby spory i ostatecznie potwierdziła prawo użytkowania PZD do gruntu ROD. W tym względzie szczególną rolę pełni art. 76, który stworzył realną możliwość uregulowania statusu prawnego znacznej części ogrodów działkowych oraz definitywnego potwierdzenia

legalności ich funkcjonowania. PZD zyskało więc możliwość uzyskania tytułu prawnego do gruntu w postaci użytkowania na zasadzie swoistego „zasiedzenia”. Artykuł dotyczy jednak tylko tych ogrodów, które spełniają określone ustawą warunki. Najważniejszym jest, by dany grunt był własnością jednostek samorządu terytorialnego bądź skarbu państwa, a działkowcy zajmowali go przynajmniej przez 30 lat.

Innym warunkiem jest to, by w dniu wejścia w życie ustawy ogród znajdował się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub posiadał lokalizację stałą albo stał się ogrodem stałym na mocy ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 1981 r. Pozytywnym aspektem jest to, że ROD musi spełniać jedną z tych przesłanek, a nie wszystkie równocześnie.

PZD, wyprzedzając działania gmin i samorządów, które mogłyby skorzystać z szansy na likwidację ogrodów, stara się chronić i zabezpieczać ogrody. Dlatego od ponad 10 miesięcy trwają intensywne działania, których celem jest potwierdzenie praw do gruntów zajętych przez ROD. W działania te włączyły się wszystkie jednostki organizacyjne PZD, czyli zarządy ROD, okręgowe

zarządy oraz Krajowa Rada PZD. Związek złożył kilkadziesiąt wniosków o regulację statusu prawnego do 612 ROD o łącznej powierzchni ponad 4 144 ha, co stanowi blisko 40 proc. powierzchni ROD podlegającej regulacji. Kolejne wnioski są w przygotowaniu.

Gminy i skarby państwa wydały decyzje potwierdzające prawo użytkowania PZD w stosunku do 34 ROD o powierzchni 160 ha. Kolejne decyzje są w trakcie realizacji. Przygotowanie dokumentacji każdego ogrodu jest bardzo trudne i czasochłonne, często wiąże się z koniecznością pozyskania wielu informacji i dokumentów oraz sporządzeniem skomplikowanego uzasadnienia. Z kolei gminy muszą sytuację zbadać we własnym zakresie, by potwierdzić zasadność wniosków i przyznać prawo do gruntu.

Warto korzystać z szansy

Niektóre organy samorządowe błyskawicznie potwierdziły decyzjami tytuł prawny PZD do gruntu ROD, powołując się na jasny stan prawny gruntu i klarowne zapisy z ustawy o ROD. Nie bez znaczenia pozostał fakt, że na tym terenie ogród funkcjonował od dziesiątek lat oraz

został przejęty i zagospodarowany przez związek i działkowców w dobrej wierze. Dotyczy to nie tylko małych miejscowości, ale także miast. Pozytywne decyzje regulujące status prawny ROD wydały również większe gminy, takie jak Lublin, Koszalin, Białystok czy Kołobrzeg.

Nie wiadomo jeszcze, jak zakończą się sprawy o regulację statusu prawnego ROD na podstawie art. 76 w największych metropoliach, w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Szczecinie czy Bydgoszczy. W miastach tych wpłynęło dużo wniosków, ale wciąż czekają one na wydanie decyzji. Szczególnie trudna jest sytuacja w Warszawie, gdzie na uregulowanie czeka 99 ROD o powierzchni 678 ha.

Ogrody, które borykają się z tym problemem i są zainteresowane uregulowaniem statusu prawnego swojego ogrodu oraz definitywnym potwierdzeniem legalności jego funkcjonowania, mogą zgłosić się do okręgowych zarządów PZD. Często bowiem to sami działkowcy najlepiej znają przeszłość swoich ogrodów i są w stanie pomóc w potwierdzeniu legalności ich istnienia. Warto korzystać z szansy, którą stworzyła działkowcom i ogrodom ustawa o ROD. Związek ma nadzieję, że dzięki dobrej współpracy z gminami i ze skarbem państwa uda mu się skutecznie potwierdzić legalność pozostałych terenów ogrodów działkowych.

AH