

Opodatkowali działkowców. Tak promuje się Kraków

Atrakcyjne tereny prawie w centrum miasta to doskonałe miejsce do wypoczynku dla mieszkańców. Zauważyły to także władze Krakowa. Oszacowano bowiem, że na wykupy terenów zielonych, na których mieszkańcy chcieliby utworzenia parków, potrzeba około 1-2 mld zł, podczas gdy roczny budżet wydatków Krakowa to... 3 mld zł. Stąd pomysł wykorzystania istniejących ogrodów wydał się dużo bardziej atrakcyjny i zdecydowanie tańszy.

Wwielu częściach miasta brakuje terenów zielonych do rekreacji. Sporo ogrodów znajduje się właśnie w takich miejscach, ale dziś nie są one dostępne dla mieszkańców. „Chcemy to zmieniać” – ogłosił radny PO, Dominik Jaśkowiec. Jak jednak otworzyć ogród, skoro brakuje w nim oświetlenia, alejek, ławek, placów zabaw? Działkowców nie stać na drogie inwestycje w ogrodach.

Radni PO zapowiedzieli utworzenie funduszu w ramach budżetu miasta, który pozwoliłby sfinansować niezbędne inwestycje i remonty części wspólnych, z których korzystaliby i działkowcy, i mieszkańcy. Gmina przejęłaby też obowiązki sprzątania działek na częściach wspólnych oraz skierowanie tam dodatkowych patroli straży miejskiej.

Przypomnijmy: w planach zagospodarowania przestrzennego miasta z 2013 r. urzędnicy zaplanowali wykreślenie aż 20 **ogrodów działkowych** o łącznej powierzchni blisko 87 ha, przeznaczając zielone tereny ogrodów pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Do projektu nowego studium zagospodarowania przestrzennego Krakowa złożono około 8,5 tys. uwag, z czego 2,5 tys. dotyczyło zachowania **ogrodów działkowych**.

Czy to sprawiło, że władze Krakowa zmieniły zdanie? Gmina, która przez wiele lat nie dołożyła do rozwoju **ogrodów działkowych** grosza, nagle pojęła, że skoro użytkowane przez działkowców ogrody leżą na terenie miasta – może w nie inwestować. Niestety, kolejny raz okazało się, że nie ma nic za darmo.

Koniec marzeń o dobrej wróżce

Kraków jako pierwsze i jedyne miasto w Polsce opodatkował działkowców. 5 listopada 2014 r. Rada Miasta Krakowa przyjęła niekorzystną dla użytkowników działek uchwałę w sprawie zmiany zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków. Gmina ustaliła stawkę opłaty rocznej za nieruchomości przekazane w użytkowanie stowarzyszeniom ogrodowym w wysokości 0,02 proc. wartości danej nieruchomości.

Działkowcy próbowali interweniować w Radzie Miasta i u prezydenta. Bez skutku. Podczas listopadowego spotkania Jacek Majchrowski tłumaczył, że podję-

ta decyzja to rzekomo efekt nowej ustawy działkowej, która wymusiła na gminie podjęcie takich kroków.

Pod pozorem ustawy służącej obronie praw działkowców, Kraków nałożył na działkowców opłaty z tytułu użytkowania działek. Kuriozalne, bowiem w ustawie z 13 grudnia 2013 r. o ROD zostały zachowane dotychczasowe zwolnienia podatkowe, czyli zwolnienie z podatku rolnego i z podatku od nieruchomości. W praktyce znaczyło to, że ani stowarzyszenie ogrodowe, ani działkowcy nie będą musieli płacić podatku rolnego oraz podatku od nieruchomości, mimo że taki obowiązek normalnie obciążałby ich z tytułu korzystania z gruntu i budynków. Zwolnienia te mają charakter przedmiotowy, czyli związane z wykorzystaniem gruntów pod rodzinne **ogrody działkowe**. Oznacza to, że stowarzyszenie ogrodowe i działkowcy będą musieli zapłacić od nich podatek tylko wtedy, gdy będą wykorzystywali grunty i budynki ogrodowe na inne cele.

Niestety, Kraków stoi na stanowisku, że ma prawo nałożyć opłatę na działkowców także tych, którzy w zgodzie z ustawą użytkują swoje ogrody i działki. Furtką okazuje się niewłaściwa interpretacja zapisu art. 76 ustawy o ROD, który miał na celu uregulowanie sytuacji prawnej ROD, gdzie PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym. Na mocy tego paragrafu Związek zyskał możliwość swoistego zasiedzenia prawa użytkowania nieruchomości zajętych przez ROD, stanowiących m.in. własność jednostek samorządu terytorialnego. Stwierdzenie nabycia prawa użytkowania ma nastąpić w drodze decyzji. Zgodnie z ustawą o ROD, decyzja taka ma celu potwierdzenie istniejącego stanu faktycznego, a nie ustanawianie nowego prawa.

Z uwagi na to, że decyzja taka ma tylko potwierdzać tytuł prawny do gruntów ROD, nie powinna wprowadzać nowych zasad korzystania z gruntów przez PZD i działkowców, w tym opłat za użytkowanie. Ustawa o ROD daje Skarbowi Państwa i samorządom tylko uprawnienie do potwierdzania prawa użytkowania, a nie ustanawiania nowego tytułu prawnego. Zatem, opłata za użytkowanie gruntów ROD powinna mieć zastosowania tylko do ROD nowo zakładanych, a nie już istniejących.

Co czeka działkowców?

Próba ugody z władzami Krakowa spełzła na niczym. Prezydent, powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego oraz ustawę o ROD, twierdzi, że stanowisko, że właściciel gruntu, w tym przypadku jednostka samorządu terytorialnego, może w drodze umowy oddać nieodpłatnie lub odpłatnie w użytkowanie na czas nieoznaczony grunty stowarzyszeniom ogrodowym.

Prezydent dodał, że opłata ma dotyczyć tych ROD, które nie posiadają ważnej decyzji o użytkowaniu gruntu. Niestety, w Krakowie większość ogrodów ma nieuregulowaną sytuację prawną, a władze miasta po prostu chcą ten fakt wykorzystać i zarabiać na działkowcach. Na 88 rodzinnych **ogrodów działkowych** o powierzchni 372,5 ha, większość, bo aż 61, położonych jest na gruntach będących własnością Miasta Krakowa, gdzie PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym. Związek wiele lat temu w pełnym zaufaniu przyjął od władz publicz-

nych i zakładów pracy grunty, nie mając wówczas wiedzy o wadliwej dokumentacji formalnoprawnej. Od wielu lat próbuje stan ten uregulować. Niestety – im cenniejsza ziemia, tym trudniej. To sytuacja o tyle trudna, że PZD ani działkowcy nie są niczemu winni, a ogrody użytkowali od początku w dobrej wierze. Przez te wszystkie lata, od czasu PRL po rok 2014, władze nie zrobiły nic, aby uregulować stan prawny krakowskich ROD, chociaż taką możliwość miały.

Ostatecznie prezydent Krakowa nie wyraził zgody na całkowite odstąpienie od opłaty. Nie da się ukryć tego, że miasto ewidentnie dąży do czerpania korzyści finansowych z ogrodów i działkowców. I nie chodzi tu do końca o obecne kwoty, jakie z tego tytułu będą płacić działkowcy, ale o sam fakt, że płacić będą musieli. W przeliczeniu na działkowca kwota oscyłowac będzie w granicy 40 zł, ale kto wie, ile będą musieli płacić za pół roku lub za rok?

Do krakowskiego budżetu działkowcy dołożą blisko 300 tys. zł. Na

razie protestują, ale kiedy ich głos ucichnie, pozostanie fakt niezbity, że płacić muszą, a stawkę opłaty zawsze przecież można podnieść na wyższą. To w końcu tylko niewielka zmiana na papierze, a papier jak wiadomo wszystko przyjmie. Pomimo tego, że Kraków od lat nie interesował się ogrodami, nie wspierał ich finansowo w celu poprawy zagospodarowania terenów, teraz chce znowu czerpać korzyści.

Sprawa obciążenia opłatą 70 proc. wszystkich ROD w Krakowie może stać się precedensowa. Bez wątplenia lada chwila znajdą się chętni naśladowcy. Uchwała Rady Miasta Krakowa to akt ostrzegawczy, aby patrzeć władzy na ręce, ale przede wszystkim zawczasu docierać z argumentacją prawną i społeczną, a także prawidłową wykładnią zapisów ustawy o ROD, która może zostać zinterpretowana w różny sposób i zamiast chronić prawa działkowców – zostać wykorzystana przeciwko nim.