

Związek uregulował sta

Związek od lat bardzo poważnie traktuje kwestie regulacji stanów prawnych do gruntów na których zlokalizowane są **ogrody działkowe**. Znajac sytuację blisko 1/3 gruntów ROD, gdzie PZD nie był w stanie wylegitymować się tytułem prawnym, zadbał aby projekt obywatelski ustawy o ROD normował również te kwestie. Choć działkowcy od dziesięciok lat w dobrej wierze użytkują **ogrody działkowe**, a ich tereny przejęli od władz publicznych, to w wielu przypadkach brakowało potwierdzenia tego faktu w odpowiednich dokumentach formalno-prawnych. Niemożność wylegitymowania się przez PZD tytułem prawnym do gruntów dotyczyła przede wszystkim ogrodów, które powstały przed 1981 rokiem i były zakładane przez gminy i zakłady pracy. Związek w wielu takich przypadkach otrzymał tylko szczątkowe dokumenty dotyczące praw do gruntów. W przeszłości było to niejednokrotnie wykorzystane do negowania legalności ROD i podważania praw prawie 300 tys. działkowców, którzy mają na nich działki. Kolejno uchwalane ustawy w zakresie **ogrodnictwa działkowego** (ustawa o pracowniczych **ogrodach działkowych** z 6 maja 1981 r. oraz ustawa o ROD z 8 lipca 2005 r.) nie mogły w każdym przypadku w pełni zabezpieczać praw działkowców, dla których tak naprawdę zostały stworzone, a to z powodu braku dobrej woli po stronie organów administracji publicznej. Światelko w tunelu zaistniało dopiero przy trzeciej z kolei ustawie dotyczącej **ogrodnictwa działkowego**. Przyjęte w ustawie o ROD z 13.12.2013r. przepisy prawne umożliwiły przyznawanie stowarzyszeniom ogrodowym, w tym PZD, nabywanie prawa użytkowania w drodze decyzji, która jest jedynie potwierdzeniem stanu faktycznego.

Dobre podstawy prawne

Art. 76 ustawy dał Związkowi dwa lata na uregulowanie stanu prawnego gruntów ROD. Ustawa przewidywała tylko i wyłącznie możliwość uregulowania jedynie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Nie można na podstawie art. 76 uregulować stanu prawnego gruntów zajmowanych przez ogród, a stanowiących własność osoby fizycznej czy prawnej (lub będących współwłasnością tych osób). Jeżeli ogród, w dniu wejścia ustawy w życie, spełniał jedną z czterech przesłanek zapisanych w ustawie, to PZD mógł złożyć wniosek o przyznanie mu prawa użytkowania do tych gruntów (teren ROD przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod ogród



działkowy, albo ROD funkcjonuje ponad 30 lat, a nabycie własności gruntu przez Skarb Państwa czy też gminę nastąpiło w związku z zakładaniem bądź funkcjonowaniem na nim ogrodu, albo ogród, w chwili wejścia w życie ustawy o pracowniczych **ogrodach działkowych** z 1981 r. miał ustaloną lokalizację stałą, albo przekształcił się z ogrodu czasowego w stały na mocy przepisów tejże ustawy). Należy przy tym podkreślić niezwykle ważną kwestię, że art. 76, zabraniał wydawania decyzji o likwidacji, jeśli ogród spełniał którąś z tych czterech przesłanek wymienionych w ustawie.

Wyciąg po decyzje

Tuż po wejściu w życie ustawy rozpoczął się prawdziwy wyciąg z czasem. Do regulacji stanu prawnego gruntów ROD na podstawie art. 76 ustawy o ROD, OZ PZD zakwalifikowały 1631 ROD o łącznej powierzchni 9857,6646 ha, na której zlokalizowanych było blisko 227 tys. działek rodzinnych. Krajowa Rada PZD apelowała o wzmożony wysiłek, aby w działaniach w zakresie regulacji stanu prawnego ROD, nie pominąć żadnego ROD, który spełnia kryteria wymienione w art. 76 ustawy o ROD. Działania te właściciel nieruchomości mógł podjąć w określonym przez ustawodawcę terminie, tj. w ciągu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o ROD, a więc tylko do dnia 18 stycznia 2016 r. PZD niezwłocznie przy-

jął rozwiązania systemowe, które wskazywały, jakie działania winny podjąć struktury PZD, aby uregulować stan prawny gruntów ROD. W ten sposób niejako przy okazji Związek wyrażał argumenty właścicielom gruntów do podejmowania decyzji o likwidacji ROD na podstawie art. 75 ustawy o ROD. Przyjęto także szereg stanowisk w tej sprawie, a sytuację i jej przebieg monitorowano na bieżąco, bowiem po pierwszej euforii okazało się, że zwykły proces potwierdzenia stanu faktycznego w drodze decyzji administracyjnych, nie będzie tak łatwym zadaniem, jak mogłoby się to początkowo wydawać. Z jednej strony często wiazało się to z koniecznością zgromadzenia określonej dokumentacji, którą trzeba było pozyskać, odszukać bądź odtworzyć. Pracy nie ułatwiał również organy administracji, które w wielu miastach, tak jak w Krakowie, Warszawie, Toruniu czy Łodzi w dalszym ciągu zwlekają z wydaniem decyzji o przekazaniu PZD w użytkowanie gruntów ROD. W wielu przypadkach konieczne okazały się bezpośrednie rozmowy przedstawicieli Związku z władzami gmin w celu przedstawienia w tym względzie argumentów prawnych i społecznych, dla których warto uregulować stan prawny gruntów ROD. W skrajnych przypadkach, tak jak w Rzeszowie czy Kielcach konieczne okazały się skargi do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, bowiem miasta te chciały przy okazji wydawania

decyzji wyciągnąć trochę pieniędzy z kieszeni działkowców oraz PZD. Samorządowe Kolegium Odwoławcze zarówno w Rzeszowie, jak i w Kielcach wydało decyzje, w których uwzględniono argumentację Związku i wskazano, że prawo użytkowania PZD ustanawiane na podstawie art. 76 ustawy o ROD powinno mieć charakter nieodpłatny.

Art. 76 w sądowym orzecznictwie

W ramach wskazanych dokumentów i przesłanek PZD zainicjował postępowania, w których organy administracji rozpoczęły sprawdzanie, czy ogród spełnia wyżej wymienione przesłanki. Jeżeli tak, to mają one obowiązek wydać decyzje potwierdzające prawa działkowców do terenu. Walka okazała się niezwykle trudna w szczególności w dużych aglomeracjach, gdzie wartość terenów **ogrodów działkowych** jest znaczna, a chętnych na te tereny nie brakuje. Tymczasem jednak zapisy ustawy są tutaj jednoznaczne i nie dają samorządom miejskim możliwości wyboru, czy w ogóle chcą taką decyzję wydać. Podkreśla to także sądowe orzecznictwo, które w kilku przypadkach powołało się na art. 76 stwierdzając jednoznacznie, że już na etapie oczekiwania na wydanie decyzji o regulacji stanu prawnego w oparciu o art. 76 ustawy o ROD, PZD nabywa prawa użytkowania z mocy samej ustawy z dniem jej wejścia w życie. Zatem jeśli ogród spełnia

jeden z warunków wymienionych w ustawie, to działkowcy tytuł prawny do nieruchomości nabyli niezależnie od wydanej - bądź nie - decyzji. WSA wskazał, że sama decyzja urzędników stwierdzająca nabycie prawa użytkowania ma jedynie charakter deklaratoryjny, bowiem jedynie potwierdza stan faktyczny, a nie tworzy prawo, bo to nastąpiło w wyniku wejścia w życie ustawy o ROD.

Ustawa „działa”

Według informacji przekazanych przez okręgowe zarządy PZD wnioski o regulację stanu prawnego złożone zostały w stosunku do wszystkich ROD, które kwalifikowały się do regulacji stanu prawnego gruntów ROD na podstawie art. 76 ustawy o ROD. To pokazuje heroiczną pracę struktur PZD, że struktury PZD należycie wykorzystwały unormowania ustawowe. Bez wyjątkowej pracy wielu ludzi w całej Polsce ten wynik nie byłby możliwy do osiągnięcia. Oznacza to także, iż PZD obejmując złożonymi wnioskami wszystkie zakwalifikowane ROD, wywiązał się ze swoich obowiązków w 100 %. To pokazuje, że uchwalona w dniu 13 grudnia 2013 r. ustawa spełnia doskonale swoją rolę, a przede wszystkim przyniosła wymierne korzyści dla działkowców i całego Związku. Niestety, o ile PZD doliżyl wszelkich starań, aby w pełni skorzystać z możliwości jakie przyniosła nowa ustawa, o tyle nie można tego samego powiedzieć o organach państwowych rozpatrujących w trybie postępowań administracyjnych przedmiotowe wnioski. Jedynie w stosunku do 454 ROD o powierzchni ok. 2400 ha PZD uzyskał decyzje potwierdzające na swoją rzecz nieodpłatne prawo użytkowania do nieruchomości zajmowanych przez ROD. Jest to 1/4 powierzchni ROD podlegającej regulacji. PZD wciąż czeka na pozostałe decyzje w odniesieniu do 75 % powierzchni ROD wymagającej potwierdzenia na rzecz Związku tytułu prawnego.

Miasta blokują decyzje

Wynik ten z pewnością nie może być zadowalający. To jednak pokazuje, jaki stosunek do rodzinnych **ogrodów działkowych** mają niektóre miasta, w szczególności te, które przeciagają postępowania zmierzające do wydania decyzji, wymagając co raz to nowych dokumentów, bądź w ogóle nie śpieszą się z wszczęciem postępowania. Tak dzieje się w Warszawie, w Łodzi, Katowicach, Toruniu czy w Krakowie. Urzędnicy odpowiadający za procedowanie spraw z art. 76 jakby zupełnie zapominali, iż chodzi tu

in prawny gruntów ROD

o działkowców, którzy korzystają z tych terenów od lat. Ogrody te nie są nowe, ale istnieją na tych terenach co najmniej od 30 lat. Poza tym chodzi tu przecież także o zapewnienie terenów zielonych, z których korzystają nie tylko sami działkowcy, ale także mieszkańcy tych miast. Niestety niektóre samorządy całkowicie ignorują ten fakt, a może chodzi o spełnienie oczekiwań, ale nie konieczność działkowców? Samorządy wskazywały np. na konieczność uzupełniania wniosków poprzez składanie do akt sprawy decyzji lokalizacyjnych, których często ani okręgi ani ogrody nie posiadają w swoich zasobach archiwalnych i których również nie można uzyskać z archiwów wojewódzkich czy też państwowych. Odmienne interpretacja art. 76 ustawy o ROD przez różne organy administracji państwowej i samorządowej sprawiła, że w niektórych wypadkach przerzucano na PZD ciężar gromadzenia materiału dowodowego, żądając przedkładania dokumentów, którymi dysponują organy, a nie PZD (np. wypisy z ewidencji gruntów, mapy ewidencyjne, odpisy z ksiąg wieczystych, czy decyzje/akty, na podstawie których własność gruntu nabył Skarb Państwa bądź gmina). Nie da się także ukryć, że we wszystkich działaniach samorządów widać ogromny formalizm ze strony urzędników zajmujących się tymi postępowaniami – wymaganie licznych dowodów, uwierzytelnionych dokumentów, itp.. Ponadto częste wyznaczanie przez gminy nowych terminów załatwienia sprawy sprawia, że niektóre postępowania ciągną się wręcz miesiącami, jeśli nie latami.

Na drugiej stronie biegną znajdują się jednak miasta, w których proces regulacji stanu prawnego gruntów ROD jest stopniowo regulowany, choć z różnym natężeniem i częstotliwością. Pozytywne działania można zaobserwować w takich miastach jak: Wrocław, Poznań, Bydgoszcz, Częstochowa, Gdańsk, Malbork, Lublin, Opole, Kędzierzyn-Koźle, Szczecin czy też w miastach leżących w aglomeracji śląskiej. Choć i w tych miejscach nie wszystkie wnioski zostały dotychczas rozpatrzone.

Dobra zmiana

Tyle samo czasu, co PZD miały także samorządy na likwidację tych ogrodów, co do których PZD nie mógł wykazać się tytułem prawnym. Okazuje się jednak, że decyzje na podstawie tego artykułu były ledwo szcztatkowe. Można więc rzec, że z okazji tej samorządy korzystały nader niechętnie, co pokazuje, nie tyle dobre chęci samorządów, ale przede

wszystkim siłę Związku, który nieustraszenie walczy o byt i istnienie każdego ogrodu. Opór tak potężnej organizacji przy likwidacji ROD sprawia, że działania te są naprawdę podejmowane w chwili obecnej z dużą rozważą.

Tymczasem po 18 stycznia br. sytuacja prawna stała się wyjątkowo korzystna dla wszystkich rodzinnych **ogrodów działkowych**, zarówno tych, które złożyły wniosek, jak i dla tych, które nie posiadały stosownej dokumentacji i nie kwalifikowały się do regulacji. Dziś Związek już nie musi udowodnić, że **ogród działkowy** spełnia jakąkolwiek przesłankę, o której mowa w art. 76 ust. Wystarczy, iż **ogród działkowy**, który nie może wykazać się tytułem prawnym do zajmowanej nieruchomości położony jest na gruntach stanowiących własność gminy bądź Skarbu Państwa. Aktualnie jest to wystarczający argument, aby wystąpić o wydanie decyzji administracyjnej stwierdzającej nabycie prawa użytkowania przez PZD na podstawie art. 75. Zapisy tego artykułu stanowią niejako zwieńczenie wszystkich wieloletnich działań podejmowanych przez PZD dla spokoju działkowców uprawiających działki na „trudnych” terenach w całej Polsce. Sytuacja ogrodów, zakładanych przed laty przy ogromnym wysiłku wielu ludzi i dla poprawy standardu ich życia i wypoczynku, których stan prawny z różnych – najczęściej zupełnie niezależnych od działkowców i PZD przyczyn – pozostawał nieregulowany, wreszcie ulega dobrej zmianie. Nabycie przez PZD praw użytkowania do terenów ROD jest niezwykle istotne, bowiem pozwala na należyte zabezpieczenie tych ogrodów w przypadku likwidacji i ochronę przed wysuwanymi wobec nich roszczeniami. Daje to działkowcom pewność dalszego istnienia ich ROD i pozwala im na podejmowanie inwestycji na działkach.

Podsumowując ostatnie dwa lata oczywistym jest, że Związek nie tylko nie zaprzepaścił tej szansy, jaką dała nowa ustawa o ROD na uporządkowanie sytuacji prawnej ogrodów, ale także, że były to bardzo pracowite 24 miesiące dla wszystkich struktur działkowej organizacji. Choć rozpatrzenie wniosków i wydanie decyzji z winy urzędników przeciągane jest do możliwych granic, a nawet i poza nie, to z pewnością działkowcy mogą się dziś czuć w swoich **ogrodach działkowych** bezpiecznie. Tym samym kolejny raz przekonujemy się, jak bardzo działkowcom pomaga Związek i jak potrzebny jest, by bronić interesów tej społeczności. Patrząc na efekty podejmowanych działań pewnie jest, że jednoś i mobilizacja PZD może być wzorem dla wielu.



PORADY OGRODNICZE

- Czas na cięcie Można już rozpocząć cięcie koron drzew i krzewów owocowych oraz ozdobnych. Cięcie jabłoni, gruszy i śliw to przede wszystkim rozdzieranie koron (prześwieclanie) oraz regulacja ich wysokości i szerokości. Wiśnie wymagają odmładzania – skracania wierzchołków konarów, aby wyrosło dużo pędów rocznych. Cięcie brzościwni i moreli zostawiamy na kwiecień. Podobnie formowanie młodych drzew. Duże rany po cięciu smarujemy odpowiednimi preparatami (np. Funaben Plus 03 PA). U krzewów ozdobnych teraz tnijemy tylko te, które kwitną latem na pędach tegorocznych (np. budleja, róża, hortensja krzewiasta i bukietowa, powojniki wielkokwiatowe, wrzosa, lawenda). Szczegółową instrukcję cięcia owocowych i ozdobnych można znaleźć w „Działkowcu”.
- Tniemy winorośl To ostatni moment na formowanie krzewów winorośli. Cięcie wykonywane w późniejszym terminie naraża krzewy na duże straty „soków” czyli pobranej przez korzenie wody i składników pokarmowych określanych jako tzw. płacz winorośli (płacz łozy) – więcej na ten temat można przeczytać w „Moim Ogródku”.
- Odcięte gałęzie Absolutnie nie wolno ich palić! Po rozdrobnieniu doskonale nadają się do ściółkowania lub na kompost. Dlatego warto zainwestować w małą rozdrabniarkę (cena od ok. 350 zł) i pozyskiwać do ogródka cenny materiał organiczny.
- Iglaki-stożki To właśnie je jako pierwsze dostrzegamy na rabacie. Przyciągają „oko” regularną koroną, a często i rozmiarami. Nadają całości kompozycji wyrazistości i powagi. Każdy chciałby mieć choć jeden taki egzemplarz w ogródku. Zanim jednak kupimy

roślinę warto dowiedzieć się więcej o jej docelowych rozmiarach i wymaganiach, tak aby zdołała nam ogród, a nie była źródłem kłopotów. Temat iglaków-stożków, tych małych, jak i tych w rozmiarze XXL, obszernie opisuje „Mój Ogródek”. Warto przeczytać!

- Szkodniki iglaków Przy temperaturze ponad 10°C zwalczamy zimujące larwy ochojników powodujące szyszkowate narośla na świerkach oraz wiosenne zalamywanie igieł na modrzewiach. Niszczymy również zimujące jaja przedziorka sosnowca. Pomocne w tym będą preparaty zawierające olej parafinowy, np. Promanal 60 EC, Floril 019 AL.
- Sadzonki z przechowywania Przechowywane rośliny balkonowe tworzą już nowe pędy. Warto to wykorzystać i rozmnożyć m.in. fuksje, lantany, pelargonie, pokrzewice. Sadzonki z 2–3 parami liści umieszczamy w pojemniku wypełnionym torfem z piaskiem lub gotowym podłożem do ukorzenienia i okrywamy folią. Ustawiamy w ciepłym, widnym miejscu i regularnie zraszamy.
- Magnolia To symbol wiosny. Na magnoli gwieździstej widać już nabrzmiałe pąki – wkrótce zachwycą nas pięknymi bladymi różowymi kwiatami. Obok kwitnącej magnolii nikt nie przejdzie obojętnie! Warto tej wiosny zaprosić ją do ogródka, tym bardziej, że w sprzedaży dostępne są odmiany długo i obficie kwitnące wiosną, a nawet powtarzające kwitnienie pod koniec lata. Dodatkowo zachęca nas różnorodność kwiatów – od śniegobiałych, przez żółte, lekko różowe, do purpurowych. Z „Działkowca” można dowiedzieć się więcej na temat wymagań tych pięknych roślin, sposobów ich aranżacji z innymi roślinami oraz obejrzeć najpiękniejsze odmiany.