

# PRZEWODNIK

po obywatelskim projekcie  
ustawy o ROD



**Zbierz podpisy – pomóż ocalić ogrody**

Formularz listy w środku

---

[www.ocalmyogrody.pl](http://www.ocalmyogrody.pl)

# 1. Dlaczego nowa ustawa?

Wyrokiem z 11 lipca 2012 r. Trybunał Konstytucyjny zakwestionował przeszło połowę artykułów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Wynikało to z tego, że podważył praktycznie każdy zapis, w którym znalazło się określenie „Polski Związek Działkowców”. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego Związek posiada bowiem niedopuszczalną (w świetle Konstytucji), uprzywilejowaną pozycję względem innych organizacji działkowców.

Wejście w życie wyroku odroczone o 18 miesięcy. Dlatego działkowcy nie odczuwają jeszcze jego faktycznych skutków. Jednak trzeba pamiętać, że bez przyjęcia przez Sejm nowych regulacji, działkowcy utracą wszelkie prawa do działek, a ogrody znajdą się w próżni organizacyjnej.

Przystępując do prac nad projektem rozważano możliwość nowelizacji obecnej ustawy lub uchwalenia nowej. Ostatecznie uznano, że skala zastrzeżeń Trybunału wobec ustawy była tak duża, iż zadośćuczynienie im poprzez nowelizację jest praktycznie niemożliwe.

Dlatego zaproponowano całkowicie nową ustawę. Przedstawiony projekt stanowi kompleksową regulację funkcjonowania ogrodnictwa działkowego. Godzi on postulaty Trybunału Konstytucyjnego, w szczególności swobodę zrzeszania, pluralizm w prowadzeniu ogrodów oraz poszanowanie praw właścicieli nieruchomości, z potrzebą ochrony praw działkowców oraz istnienia ogrodów. Zawarte w nim rozwiązania powinny znaleźć uznanie w oczach tych polityków, którzy bezpośrednio po ogłoszeniu orzeczenia przez Trybunał głosili, że *„nie pozwolą aby działkowcom stała się krzywda”*.

W projekcie zachowano wszystkie przywileje działkowców niezakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny, potwierdzono ich prawa do działek oraz gwarancje na wypadek likwidacji ROD. Co istotne, projekt nie wprowadza w ogrodach rewolucji, ale umożliwia ewolucję – decyzję, co do dalszego sposobu funkcjonowania każdego ogrodu pozostawia do uznania samych działkowców.

Obywatelski projekt ustawy o ROD powinien zyskać poparcie każdego, komu naprawdę bliskie jest dobro działkowców oraz zachowanie ogrodów w krajobrazie polskich miast. Można powiedzieć, że stanowisko polityków wobec tego dokumentu będzie testem ich faktycznych intencji wobec ogrodów i miliona polskich rodzin korzystających z działek.

**Poniżej przedstawiamy odpowiedzi na pytania, które najczęściej pojawiały się podczas debaty nad projektem. Dzięki temu powstał swoisty przewodnik, wyjaśniający sytuację ogrodów po uchwaleniu proponowanej ustawy, jak i to, co będzie, jeżeli Sejm nie uchwali nowego prawa.**

## 2. Co będzie, jeśli Sejm nie uchwali nowej ustawy do 20 stycznia 2014 r.?

20 stycznia 2014 r. stanie się pierwszym dniem, kiedy przestaną obowiązywać wszystkie zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny przepisy ustawy o ROD z 2005 r. Trybunał odroczył bowiem wejście wyroku w życie o 18 miesięcy. Jeżeli do tego czasu Sejm nie uchwali nowych przepisów, wygasną wszelkie prawa, jakie działkowcy i ich organizacja posiadają do terenów ogrodów (własność, użytkowanie wieczyste, użytkowni „zwykłe”). Działkowcy staną się bezumownymi użytkownikami. Aby legalnie korzystać z działek, będą musieli zawierać nowe umowy z właścicielem gruntu (gmina, Skarb Państwa) na warunkach ogólnych, czyli odpłatnie i po cenach rynkowych. Bez nowej ustawy właściciel będzie swobodnie dysponował gruntem, np. narzucić działkowcom czynsz lub zażądać opuszczenia terenów.

Utrata podstawy prawnej funkcjonowania PZD to nie tylko wygaśnięcie praw do terenów ROD. Związek przestanie też istnieć jako strona umów, np. na dostawę prądu i wody do ogrodu, wywóz śmieci itp. Wygasną wszelkie kompetencje jego organów – nie tylko krajowych, ale również okręgowych i ogrodowych. Bez nowej ustawy, w sensie prawnym, zarządy ROD przestaną istnieć, ogrody i działkowcy znajdą się w próżni organizacyjnej i prawnej, zapanuje w nich chaos.

## 3. Co się stanie z PZD według projektu ustawy?

Jedyną szansą dla działkowców, aby nie utracili swych praw i nie musieli od nowa nawiązywać stosunku prawnego z właścicielem gruntu jest utrzymanie ciągłości prawnej podmiotu, który dysponuje prawami do gruntów ROD. Tym podmiotem jest PZD. Dlatego projekt zakłada ewolucyjne, a nie rewolucyjne zmiany statusu prawnego Związku – przekształcenie go w stowarzyszenie działające na podstawie ustawy o stowarzyszeniach. Związek miałby 12 miesięcy na dostosowanie statutu. Co istotne stowarzy-

szenie ogrodowe PZD byłoby następcą prawnym dzisiejszego Związku i z mocy ustawy grunty ogrodów nadal byłyby w jego użytkowaniu wieczystym lub użytkowaniu. Takie rozwiązanie gwarantuje działkowcom, że ich ogród nie utraci podstaw prawnych istnienia, a sami działkowcy nie utracą praw do użytkowanych działek.

Z dniem wejścia w życie ustawy dzisiejsze ROD i jednostki terenowe (okręgi) stałyby się terenowymi jednostkami organizacyjnymi stowarzyszenia ogrodowego PZD. Istniejące organy Związku (w ROD, okręgach i krajowe) stałyby się organami stowarzyszenia ogrodowego PZD. Jak będzie wyglądać nowa struktura stowarzyszenia ogrodowego PZD, które jego jednostki będą miały osobowość prawną, zadecydują członkowie stowarzyszenia uchwalając nowy statut PZD.

**Niezależnie od tego, na szczeblu ogrodu, działkowcy będą mogli zdecydować, czy chcą pozostać w stowarzyszeniu ogólnopolskim, czy też założyć odrębne (wydzielić swój ogród).**

## 4. Nowa ustawa, a funkcjonowanie ogrodu.

Nowa ustawa gwarantuje płynne, ewolucyjne przejście do nowych zasad funkcjonowania ogrodu, bez gwałtownych zmian w jego codziennym funkcjonowaniu. Z mocy ustawy, ROD stałyby się terenowymi jednostkami organizacyjnymi stowarzyszenia ogrodowego PZD, a zarządy oraz komisje rewizyjne i rozjemcze organami tego stowarzyszenia. Ogród zachowałby ciągłość prawną funkcjonowania, dotychczas zawarte umowy (np. z dostawcą energii elektrycznej, wody) zachowałyby moc. Nadal obowiązywałyby zasady funkcjonowania ogrodu i zagospodarowania działek i ROD określone w regulaminie ROD, a także zadania i uprawnienia zarządów i komisji określone w statucie PZD, który zachowałby swą moc. Jedyne gdyby jakiś przepis statutu był sprzeczny z nową ustawą, stosowałoby się zasadę określoną w ustawie.

## 5. Czy trzeba założyć stowarzyszenie w ogrodzie?

Projekt zakłada ewolucyjne zmiany systemu organizacyjnego. Wszystkie Rodzinne Ogrody Działkowe należące dzisiaj do PZD stają się z mocy ustawy terenowymi jednostkami organizacyjnymi stowarzyszenia ogrodowego PZD.

Dlatego w ROD, aby spełnić wymogi nowej ustawy, **nie trzeba zakładać stowarzyszenia. Będzie to prawo, a nie obowiązek dla działkowców w ROD.**

Założenie stowarzyszenia będzie konieczne tylko wówczas, gdy działkowcy w ogrodzie uznają, że nie chcą należeć do ogólnopolskiego stowarzyszenia ogrodowego, a chcą poprowadzić ogród osobno.

## 6. Jak będą zakładane stowarzyszenia ogrodowe?

Stowarzyszenia w ogrodzie będą mogły powstać w dwojaki sposób.

Zgodnie z projektem, PZD z mocy prawa przekształci się w stowarzyszenie ogrodowe. ROD staną się jego terenowymi jednostkami organizacyjnymi. Tak powstałe stowarzyszenie będzie posiadało prawa i obowiązki, które przysługiwały PZD przed wejściem w życie ustawy.

Jeśli działkowcy będą chcieli założyć odrębne stowarzyszenie i odłączyć się od stowarzyszenia ogrodowego PZD, będą mieli do tego prawo. W 24 miesiące od wejścia w życie ustawy działkowcy będą mogli podczas walnego zebrania (o terminie będą musieli zostać powiadomieni listem poleconym lub pocztą kurierską co najmniej dwa tygodnie przed) podjąć decyzję o powołaniu odrębnego stowarzyszenia ogrodowego. Uchwała o powołaniu odrębnego stowarzyszenia wymagać będzie bezwzględnej większości głosów, przy obecności co najmniej połowy liczby członków z ROD. Uchwała o powołaniu stowarzyszenia będzie musiała ponadto zawierać informację o przyjęciu statutu. Stowarzyszenie będzie mogło rozpocząć funkcjonowanie po zarejestrowaniu w KRS.

## 7. Co gdy działkowcy założą stowarzyszenie ogrodowe?

Nowopowstałe stowarzyszenie ogrodowe, z chwilą nabycia osobowości prawnej (wpisu do KRS) **przejmie nieodpłatnie – z mocy prawa wszystkie prawa i obowiązki związane z danym ROD**, w tym majątek znajdujący się w ogrodzie, środki finansowe oraz prawo do gruntu.

Wyodrębnione stowarzyszenie ogrodowe zastąpi PZD jako stronę umów dotyczących ROD, będzie w tym zakresie następcą prawnym PZD. Nowopowstałe stowarzyszenie będzie posiadało pełną osobowość prawną, a więc będzie odpowiedzialne za całość spraw związanych z funkcjonowaniem ogrodu, w tym zaciąganie zobowiązań, podpisywanie umów, czy też występowania w sądzie jako strona.

## 8. Czy działkowiec musi być w stowarzyszeniu?

Projekt opiera się na założeniu, iż prawo do działki jest niezależne od przynależności organizacyjnej. Dlatego też działkowiec nie musi być członkiem stowarzyszenia ogrodowego. Przynależność do stowarzyszenia daje jednak szereg korzyści, np. prawa organizacyjne – członek stowarzyszenia będzie miał wpływ na decyzje dotyczące zarządzania ogrodem. Dlatego działkowcowi będzie przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków stowarzyszenia prowadzącego ogród (art. 52). Projekt gwarantuje też prawo wystąpienia ze stowarzyszenia, bez negatywnych konsekwencji w zakresie prawa do działki (art. 53). Dodatkowo, w każdej sprawie dotyczącej członkostwa w stowarzyszeniu zainteresowany może – po wyczerpaniu postępowania wewnątrzorganizacyjnego – dochodzić swoich praw na drodze sądowej (art. 54).

## 9. Jakie prawa do działki?

Projekt zakłada, że działkowiec korzysta z działki na podstawie prawa do działki ustanowionego przez stowarzyszenie ogrodowe (art. 30) w drodze umowy. Dopuszcza się ustanowienie prawa tylko do jednej działki. Projekt wprowadza dwie formy prawa do działki: dzierżawę działkową oraz użytkowanie (art. 30-32).

Dzierżawa działkowa to specyficzna umowa dzierżawy zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności, uprawniająca działkowca do używania gruntu i pobierania z niego pożytków. Dotyczyć będzie ściśle określonej rzeczy – działki w ROD. Umowa przewidywać będzie także obowiązki związane z odpowiednim wykorzystaniem działki i przestrzeganiem regulaminu. Co do zasady, będzie umową nieodpłatną, tzn. nie będzie pobierany czynsz. Odstępstwo od tej reguły będzie możliwe tylko wtedy, gdy stowarzyszenie będzie miało obowiązek uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłaty za korzystanie z nieruchomości. Na wniosek działkowca, dzierżawa działkowa podlegać będzie ujawnieniu w księdze wieczystej. Dzierżawa działkowa podlegać będzie ochronie na podstawie przepisów o ochronie własności.

Drugą formą prawa do działki będzie użytkowanie (art. 32) – ograniczone prawo rzeczowe w rozumieniu kodeksu cywilnego, uprawniające do używania i pobierania pożytków z rzeczy. Ustanawiane będzie na wniosek

działkowca, jeżeli nieruchomości, na której zlokalizowana jest działka, stanowi własność stowarzyszenia albo została mu oddana w użytkowanie wieczyste. Ustanawiane w formie aktu notarialnego, będzie ujawniane w księdze wieczystej.

Stowarzyszenie ogrodowe będzie mogło też oddać działkę w bezpłatne używanie instytucjom prowadzącym działalność społeczną, oświatową, kulturalną, wychowawczą, rehabilitacyjną, dobroczynną lub opieki społecznej (art. 33).

## 10. Co z obecnym prawem do działki?

Po uchwaleniu ustawy, dla zachowania praw do działki przez działkowca, nie będą wymagane jakiegokolwiek działania, czy formalności. Stanie się to automatycznie.

Obecne prawo do działki przekształci się w dzierżawę działkową. Stanie się to samoistnie, działkowiec nie będzie musiał zawierać odrębnej umowy. Posiadane przez niektórych działkowców prawo użytkowania (ograniczone prawo rzeczowe w rozumieniu KC) pozostanie w mocy.

## 11. Przenoszenie praw do działki.

Działkowiec będzie mógł przenieść prawo do działki w drodze umowy na rzecz osoby pełnoletniej lub małżeństwa. Umowa będzie musiała być zawarta w formie pisemnej, w przeciwnym wypadku będzie nieważna. Umowa będzie zawierana pod warunkiem, zatwierdzenia przez stowarzyszenie ogrodowe - będzie miało na to 2 miesiące. Jeśli stowarzyszenie nie podejmie w tym terminie żadnej decyzji, wówczas umowa o przeniesienie praw do działki będzie uważana za zatwierdzoną.

Stowarzyszenie ogrodowe będzie mogło odmówić zatwierdzenia przeniesienia prawa do działki, jednak będzie to mogło zrobić uzasadniając swą decyzję wyłącznie ważnymi powodami.

Ponadto stowarzyszenie ogrodowe będzie mogło odmówić zatwierdzenia przeniesienia prawa do działki, gdy wskaże osobę, na którą ma zostać dokonane przeniesienie i która zapłaci wynagrodzenie określone przez przekazującego działkowca. Osoba wskazana przez stowarzyszenie będzie musiała dokonać wpłaty wynagrodzenia w terminie 2 tygodni od dnia wskazania. Jeśli tego nie uczyni, wniosek działkowca przenoszącego prawo do

# JAK ZBIERAĆ PODPISY POD PROJEKTEM

## – najważniejsze zasady

1. Podpisy zbieramy na listach według wzoru (z nazwą Komitetu i pełnym tytułem projektu ustawy).
2. Osoba popierająca projekt podpisuje listę własnoręcznie.
3. Na listach wypełniamy wszystkie rubryki, dane tak jak w dowodzie osobistym, imię lub imiona (jeśli ktoś ma dwa), nazwisko w pełnym brzmieniu, adres zamieszkania, numer PESEL, podpis.
4. Podpisy mogą złożyć wyłącznie osoby pełnoletnie i posiadające obywatelstwo polskie.
5. Zakazane jest przymuszanie do złożenia podpisu oraz zbieranie podpisów na terenie urzędów administracji rządowej, samorządu terytorialnego i sądów.
6. Zbierający podpisy musi mieć egzemplarz projektu ustawy wraz z uzasadnieniem, podpisujący musi mieć możliwość wglądu w ich tekst.
7. Druki list (puste) można powielać.
8. Na listach nie wolno tworzyć dodatkowych rubryk (dorysowywać).
9. Przy wypełnianiu listy unikamy poprawek lub skreśleń, jeżeli zajdzie taka konieczność, poprawka winna być parafowana podpisem osoby udzielającej poparcia.
10. Ważne są tylko oryginały podpisanych list (kopia jest bezwartościowa) .
11. Nie można przysyłać list faksem ani pocztą email.
12. Nie można tworzyć kopii podpisanych list.
13. Na listach nie dokonujemy żadnych opieczętowań czy adnotacji.
14. Drugą stronę listy pozostawiamy nienaruszoną (czystą).
15. Listy z podpisami przesyłamy pocztą lub kurierem do Komitetu lub jego regionalnego przedstawiciela (adresy na stronie [www.ocalmyogrody.pl](http://www.ocalmyogrody.pl)).
16. Formularze z podpisami przed dostarczeniem do przedstawiciela czy wysłaniem pocztą trzeba przechowywać w bezpiecznym miejsc.
17. **Na zebranie podpisów mamy tylko 3 miesiące. Termin mija 5 lutego 2013 r.**

Komitet Inicjatywy Ustawodawczej  
Projektu Ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych  
ul. Bobrowiecka 1, 00-728 Warszawa

[www.ocalmyogrody.pl](http://www.ocalmyogrody.pl)



## Wykaz obywateli, którzy udzielają poparcia projektowi

Lp.	Imię (imiona) i nazwisko	Adres (miejscowość, ulica,
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		





działki na wskazaną przez siebie osobę stanie się skuteczny.

Osoba niezgadzająca się z decyzją stowarzyszenia o odmowie zatwierdzenia umowy przenoszącej prawo do działki, będzie mogła zaskarżyć ją do sądu.

## 12. „Dziedziczenie” działki.

Prawo do działki w ROD nie będzie podlegało dziedziczeniu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Jednak prawa osób bliskich zmarłego działkowca będą zabezpieczone poprzez roszczenie o ustanowienie na ich rzecz prawa do działki.

Jeżeli oboje małżonkowie mieli prawo do działki, to prawo zachowa żyjący. Jeśli pozostały przy życiu nie będzie posiadał prawa, to przysługiwać mu będzie pierwszeństwo, wystarczy że w terminie do 6 miesięcy od śmierci współmałżonka złoży oświadczenie, iż chce wstąpić w prawa po zmarłym małżonku. Jeśli nie złoży takiego oświadczenia, roszczenie o ustanowienie prawa do działki po zmarłym przejdzie na inne osoby bliskie zmarłego. Termin na złożenie tego rodzaju wniosku przez osobę bliską będzie wynosił kolejne 3 miesiące.

Jeśli zmarły nie pozostawał w związku małżeńskim, wówczas inne osoby bliskie będą mogły w terminie 6 miesięcy od śmierci działkowca wystąpić z roszczeniem o wstąpienie w prawo do działki.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych (np. dwójki dzieci) o tym, kto otrzyma prawo zadecyduje sąd. Orzekając, będzie brał pod uwagę w szczególności okoliczność, czy dana osoba korzystała z działki wraz ze zmarłym.

## 13. Podatki od stowarzyszenia i działkowca?

Zgodnie z projektem zarówno działkowcy, jak i stowarzyszenia, będą zwolnieni z podatków. Istotnym argumentem w tej kwestii jest fakt, iż Trybunał nie zanegował zwolnienia dla działkowców. Zakwestionował zwolnienie PZD, ale dlatego, że był jedyną organizacją działkowców zwolnioną z podatków. Samego zwolnienia od podatków dla takich organizacji nie zanegował. Projekt uwzględnia to stanowisko - zwolnieniu będzie podlegało każde stowarzyszenie ogrodowe. Będzie to korzystne dla samych działkowców. Stowarzyszenia tworzą jednak sami działkowcy, a więc to oni byliby zmuszeni ponosić koszty podatków płaconych przez stowarzyszenie.

W ogrodach nie ma bowiem innych pieniędzy, niż pochodzące ze składek działkowców.

## 14. Opłaty w ogrodzie.

Obowiązkiem każdego działkowca wynikającym z art. 37 projektu, niezależnie od tego, czy jest członkiem stowarzyszenia ogrodowego, czy też nie, jest uiszczanie opłat związanych z funkcjonowaniem ogrodu. Są to wydatki przeznaczone na inwestycje, media, utrzymanie infrastruktury, porządku i czystości oraz koszty zarządzania ROD.

W miarę uzasadnionych potrzeb wysokość opłat wnoszonych przez działkowców może ulegać zmianie. Decyzję w tej sprawie podejmie walne zebranie członków stowarzyszenia zarządzającego ogrodem. Projekt daje działkowcowi prawo zakwestionowania podwyżki na drodze sądowej.

Zasady ustalania i uiszczania opłat ogrodowych określi statut stowarzyszenia ogrodowego.

## 15. Nowe zasady likwidacji ROD.

Podstawowym celem projektu, w zakresie zasad likwidacji ROD, jest zachowanie praw działkowców niezakwestionowanych przez Trybunał. Dotyczy to odszkodowań za utraconą własność działkowców i stowarzyszenia oraz odtworzenia ROD (art. 24 i 25). Jednocześnie przepisy zwiększają uprawnienia właściciela nieruchomości.

Nowością będzie rozróżnienie trybu likwidacji w zależności od sposobu nabycia praw do nieruchomości przez stowarzyszenie. W przypadku nabytych nieodpłatnie, ich właścicielowi będzie przysługiwało prawo zgłoszenia żądania likwidacji ROD, gdy jego funkcjonowanie będzie sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednakże zgłoszenie takiego żądania związane będzie z obowiązkiem przedstawienia propozycji nieruchomości zamiennej oraz zagwarantowaniem odtworzenia ROD i wypłaty odszkodowań działkowcom i stowarzyszeniu (art. 22 ust. 2). Natomiast w przypadku praw nabytych odpłatnie, likwidacja ROD możliwa będzie wyłącznie na cel publiczny uzasadniający wywłaszczenie (art. 22 ust. 1). W takim przypadku likwidacja będzie się odbywać zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub ustawami szczególnymi, jak specustawa drogowa, wałowa czy kolejowa.

Kolejną nowością będzie regulacja **częściowej likwidacji ROD** (art. 27 ust. 2), gdy obejmie nie więcej niż 10% jego powierzchni i nie więcej niż 10 działek rodzinnych. Projekt wprowadza wówczas możliwość zwolnienia podmiotu likwidującego z obowiązku zapewnienia nieruchomości zamiennej i odtworzenia ogrodu, w to miejsce wchodzi odszkodowanie. Podobne będzie w przypadku likwidacji części ROD, w którym z uwagi na fakt pozostawania tzw. „wolnych” działek, działkowcy z części podlegającej likwidacji będą mogli otrzymać działki zamienne bez odtwarzania ogrodu (art. 27 ust. 3).

## 16. Prawa działkowca w przypadku likwidacji ROD.

Projekt w pełni zabezpiecza interesy działkowca w przypadku likwidacji ROD. Podmiot likwidujący obowiązany będzie wypłacić działkowcowi odszkodowanie za składniki majątkowe znajdujące się na działce, a stanowiące jego własność (art. 25 ust. 1 pkt 1). Wysokość odszkodowania ustali rzeczoznawca majątkowy. Poza wypłatą odszkodowania, działkowcowi będzie przysługiwało prawo do działki zamiennej.

Zasadniczo likwidacja ogrodu będzie mogła nastąpić poza okresem wegetacji roślin, tj. od 1 listopada do 31 marca. Wyjątkowo, gdy likwidacja nastąpi w okresie wegetacji, działkowcowi będzie przysługiwać dodatkowe odszkodowanie w wysokości wartości przewidywanych plonów.

## 17. Prawo do działki zamiennej.

Prawo do działki zamiennej będzie roszczeniem przysługującym działkowcowi w stosunku do stowarzyszenia ogrodowego, w razie utraty działki na skutek likwidacji ROD. Żądanie będzie musiało zostać zgłoszone do stowarzyszenia na piśmie, najpóźniej w terminie 3 miesięcy od likwidacji ROD.

Prawo powstanie w przypadku likwidacji, przy której podmiot likwidujący będzie miał obowiązek zapewnienia nieruchomości zamiennej lub gdy w ROD likwidowanym częściowo znajdują się wolne działki, w ilość co najmniej równej liczbie działek likwidowanych. Art. 43 projektu wyraźnie wskazuje, iż faktycznym beneficjentem prawa zobowiązującego podmiot likwidujący do odtworzenia ROD, jest działkowiec.

## 18. Roszczenia do ROD – prawa działkowców.

Do tej pory działkowcy korzystali z ochrony prawnej przewidzianej w art. 24 ustawy o ROD. Przepis ten został niestety uchylony przez TK. Powstała luka w prawie, która dopuszcza zwracanie terenów ROD z działkowcami, bez zabezpieczenia ich praw. Usuwa ją art. 28 i 29 projektu. W przypadku roszczenia dopuszczają likwidację ROD i zwrot nieruchomości, ale gwarantują odszkodowanie dla działkowców oraz stowarzyszenia. Ponadto stowarzyszeniu przyznano prawo do udziału w postępowaniu roszczeniowym – będzie miało wpływ na wynik postępowania, które dotyka bezpośrednio praw działkowców.

Z likwidacją i zwrotem nieruchomości zajmowanej przez ROD będziemy mieli do czynienia, gdy państwo przejęło nieruchomość niezgodnie z prawem albo cel wywłaszczenia nie został zrealizowany, np. nieruchomość wywłaszczono pod budowę drogi ale przekazano pod ogród. W zależności od sytuacji zobowiązaniem do wypłaty odszkodowania dla działkowców będzie państwo lub gmina. Jeżeli nie zrobi tego dobrowolnie, działkowiec będzie miał prawo wystąpić do sądu.

Ponadto, jeżeli w efekcie zwrotu części ROD, np. centralnej, pozostały obszar nie będzie nadawał się do dalszego użytkowania, stowarzyszenie będzie mogło żądać likwidacji pozostałej części na zasadach ogólnych.

W celu usprawnienia odzyskiwania odszkodowania został wprowadzony wymóg, aby w decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości była określona wartość składników majątkowych znajdujących na działkach i terenie ogrodu, który ma być zwrócony. W ten sposób, działkowcy i stowarzyszenie praktycznie natychmiast poznają wysokość przysługującego im odszkodowania. Gdy je zakwestionują, będą mogli zażądać ustalenia wysokości odszkodowania przez sąd.

## 19. Ochrona sądowa praw działkowców.

Projekt ustawy przyznaje działkowcom szereg fundamentalnych praw i gwarancję ich realizacji. Poszerzono mianowicie zakres spraw poddanych kontroli sądowej. W szczególności projekt przewiduje możliwość skierowania sprawy na drogę sądową w razie sporu dotyczącego:

- wypowiedzenia umowy o prawo do działki,
- wynagrodzenia za własność naniesień na działkę,

- odmowy zgody na przeniesienie praw do działki,
- prawa do działki po zmarłym działkowcu,
- podwyżki opłat ogrodowych,
- członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym.

W celu usprawnienia rozpatrywania powyższych spraw, projekt wprowadza określone terminy na dochodzenie poszczególnych roszczeń. Przewidziano również konieczność przeprowadzenia postępowania pojednawczego, jako warunku wniesienia sprawy do sądu. Takie postępowanie, przeprowadzane przez komisję rozjemczą stowarzyszenia, stanowiłoby próbę polubownego rozwiązania sporu bez potrzeby kierowania sprawy do sądu. W konsekwencji – dzięki powyższym rozwiązaniom – działkowcy będą korzystali z pełni ochrony swoich praw.

## 20. Nowe ROD.

Tworzenie ogrodów ma odbywać się na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych (art. 10). Zachowano zatem zasadę zakładania ROD na terenach publicznych lub stowarzyszeń. Unormowania zawarte w projekcie (art. 11) przyjmują, że przekazywanie gruntów na rzecz stowarzyszeń odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Formy prawne przekazywania gruntów pod ROD to: sprzedaż z możliwością bonifikat, ustanowienie użytkowania na czas nieoznaczony, ustanowienie użytkowania wieczystego.

Od woli właściciela będzie zależało, czy ustanowi tytuł prawny odpłatnie, czy nieodpłatnie. Takie rozwiązanie nie zmusza właścicieli, a jedynie daje możliwość. Projekt pozostawia, nie zakwestionowane przez TK rozwiązania dotyczące obowiązków gmin w zakresie doprowadzenia do ROD mediów, oraz zasadę, że grunty przeznaczane pod ROD powinny być zrekultywowane i zmeliorowane.

## 21. Regulacja stanu prawnego ROD.

Pomimo wieloletnich działań związanych z regulacją stanu prawnego, do dnia dzisiejszego, w stosunku do blisko 14 000 ha gruntów ROD, PZD nie jest w stanie wylegitymować się tytułem prawnym, zabezpieczającym ostatecznie prawa działkowców.



Od założycieli ogrodów (zakładów pracy, gmin) PZD często otrzymywał bowiem tylko szcątkowe dokumenty dotyczące praw do gruntów. Dlatego dzisiaj legalność istnienia wielu ROD jest kwestionowana. Projekt zawiera propozycje mające ostatecznie uregulować te kwestie.

W przeciągu 2 lat od wejścia w życie ustawy, władze będą mogły zlikwidować taki ROD na uproszczonych zasadach – bez odtwarzania ogrodu, a jedynie płacąc odszkodowanie za majątek działkowców i stowarzyszenia. Jeżeli w tym terminie nie wydadzą decyzji o likwidacji, stowarzyszenie na będzie prawo użytkowania do nieruchomości zajmowanej przez ROD.

Dopuszczalność likwidacji ROD w tym trybie będzie też ograniczona. Projekt wyłącza ją jeżeli teren ROD przeznaczono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod ogród działkowy, albo ROD funkcjonuje ponad 30 lat, a nabycie własności gruntu przez państwo lub gminę nastąpiło w związku z zakładaniem bądź funkcjonowaniem na nim ogrodu, oraz gdy 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 ustawy.

## 22. Zmiany w innych ustawach.

W projekcie dokonano zmian w określonych ustawach. Większość z nich polega na zagwarantowaniu ciągłości prawnej, czyli zapewnieniu przyszłym stowarzyszeniom ogrodowym wszystkich uprawnień, które obecnie przysługują PZD. Projekt zakłada również inne zmiany w obowiązujących przepisach. Zmierzają one do wprowadzenia dwóch istotnych modyfikacji. Po pierwsze, chodzi o umożliwienie stowarzyszeniom nabywanie gruntów publicznych w drodze bezprzetargowej, co uprości procedury związane z tworzeniem ROD i przysłużą się do ich powstawania. Po drugie, projekt reguluje tryb ustalania odszkodowań dla działkowców i ich organizacji przy likwidacji ROD pod drogi – ich sytuacja zostanie zrównana z innymi podmiotami, których grunty przejmowane są pod budowę dróg publicznych.

Komitet Inicjatywy Ustawodawczej  
Projektu Ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych  
ul. Bobrowiecka 1; 00-728 Warszawa

[www.ocalmyogrody.pl](http://www.ocalmyogrody.pl)

## Projekt ustawy gwarantuje działkowcovi:

- zachowanie prawa do działki
- zachowanie zwolnienia z czynszu dzierżawnego
  - zachowanie własności majątku na działce
    - zachowanie zwolnienia z podatków
    - zachowanie charakteru i funkcji ROD
      - pełną swobodę zrzeszania
- odszkodowanie i działkę zamienną przy likwidacji ROD

**PODPISZ SIĘ POD PROJEKTEM!  
POMÓŻ OCALIĆ OGRODY!**

Komitet Inicjatywy Ustawodawczej  
Projektu Ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych  
ul. Bobrowiecka 1; 00-728 Warszawa

---

[www.ocalmyogrody.pl](http://www.ocalmyogrody.pl)