

**UCHWAŁA NR 15/III/2015**  
**KRAJOWEJ RADY POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW**  
**z dnia 1 października 2015 r.**

*w sprawie wytycznych do realizacji art. 75 i 76 ustawy o rodzinnych ogrodach  
działkowych*

Krajowa Rada Polskiego Związku Działkowców działając na podstawie § 130 pkt. 1 statutu Polskiego Związku Działkowców w celu realizacji art. 75 i 76 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r. (Dz. U. 2014 poz. 40) postanawia, co następuje:

**Rozdział I**  
**Regulacja stanu prawnego gruntów ROD na podstawie**  
**art. 76 ustawy o ROD**  
**(potwierdzenie prawa użytkowania PZD do całości/części gruntu ROD)**

**§1**

1. Zobowiązać prezydium OZ PZD do ustalenia ROD, zlokalizowanych na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których PZD nie może wykazać się w całości/ części tytułem prawnym. Przez brak możliwości wykazania się tytułem prawnym należy rozumieć spełnienie jednej z poniższych przesłanek:
  - a) brak dokumentu, z którego wynika tytuł prawny PZD do gruntu ROD (użytkowanie wieczyste, użytkowanie, własność) i tym samym brak możliwości ujawnienia prawa PZD do gruntu ROD w księdze wieczystej albo
  - b) posiadanie dokumentu, z którego wynika tytuł prawny PZD do gruntu ROD, ale brak możliwości ujawnienia prawa PZD do gruntu ROD w księdze wieczystej
2. W celu ustalenia ROD, o których mowa w ust. 1, okręgowe zarządy PZD powinny:
  - a) ustalić ROD, gdzie właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego,
  - b) dokonać przeglądu dokumentacji prawnej ROD pod kątem tytułu prawnego PZD do gruntów ROD,
  - c) sprawdzić zapisy w księgach wieczystych pod kątem ujawnienia w nich praw przysługujących PZD do gruntów ROD.

**§2**

1. Po ustaleniu ROD, o których mowa w §1, okręgowe zarządy PZD we współpracy z zarządami ROD powinny zgromadzić dokumentację dotyczącą tych ROD, a w szczególności:

- a) dokumenty na potwierdzenie spełnienia co najmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
  - b) dokumenty na potwierdzenie zmian, jakie miały miejsce po dacie wydania dokumentów, o których mowa w pkt. a) np. *synchronizacja zmian ewidencyjnych, zaświadczenie o zmianie oznaczenia działek w obrębach ewidencyjnych*
2. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 1 ustawy (zgodności istnienia ROD z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dzień wejścia w życie ustawy o ROD) należy zgromadzić:
    - a) wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem ROD na „zielen działkową”
  3. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 2 ustawy (związku nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa z organizacją ogrodu i 30-letniego okresu zajmowania tej nieruchomości przez działkowców na dzień wejścia w życie ustawy o ROD) należy zgromadzić:
    - a) dokumenty potwierdzające, że ROD funkcjonuje na nieruchomości ponad 30 lat *np. dokumenty związane z członkostwem, protokoły z walnych zebrań członków, protokoły zdawczo-odbiorcze nieruchomości, protokoły odbioru robót budowlanych, sprawozdania ze stanu zagospodarowania POD (druk WUS POD-1).*
    - b) dokumenty, z których wynika, że nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło w związku z zakładaniem lub funkcjonowaniem ROD *np. decyzje o wywłaszczeniu byłych właścicieli nieruchomości pod rodzinny ogród działkowy*
  4. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 3 ustawy (związku komunalizacji nieruchomości z funkcjonowaniem na niej ogrodu i 30-letniego okresu zajmowania tej nieruchomości przez działkowców na dzień wejścia w życie ustawy o ROD ) należy zgromadzić:
    - c) dokumenty potwierdzające, że ROD funkcjonuje na nieruchomości ponad 30 lat *np. dokumenty związane z członkostwem, protokoły z walnych zebrań członków, protokoły zdawczo-odbiorcze nieruchomości, protokoły odbioru robót budowlanych, sprawozdania ze stanu zagospodarowania POD (druk WUS POD-1).*
    - a) dokumenty, z których wynika, że nabycie własności nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w związku z funkcjonowaniem ROD *np. decyzje komunalizacyjne wraz z kartami inwentaryzacyjnymi nieruchomości, z których wynika istnienie ROD na terenie objętym komunalizacją*
  5. Na potwierdzenie spełnienia przesłanki z art. 76 ust. 1 pkt. 4 ustawy (posiadania przez ogród lokalizacji stałej bądź nabycia statusu ogrodu stałego na podstawie art. 11 ust. 3 i art. 33 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych na dzień wejścia w życie ustawy o ROD) należy zgromadzić:

- a) dokumenty potwierdzające lokalizację i tym samym status ROD tj. *decyzje o lokalizacji stałej i czasowej, decyzje zatwierdzające plan realizacyjny, informacje o terenie wydane w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*
6. Dokumenty wymienione w ust. 2 - 5 stanowią przykładowe wyliczenie. Ostatecznie to organ administracji, o którym mowa w § 3 ust. 3 uchwały dokonana oceny wiarygodności przedłożonych dokumentów na potwierdzenie spełnienia przez ROD jednej z przesłanek określonych w art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

### §3

1. Po uzyskaniu dokumentacji, o której mowa w § 2, okręgowe zarządy PZD powinny wystąpić do właściciela gruntu ROD z wnioskiem o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie przez PZD do gruntu ROD prawa użytkowania – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Wydanie decyzji powinno nastąpić w postępowaniu administracyjnym.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy załączyć:
  - a) dokumenty na potwierdzenie spełnienia co najmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
  - b) dokumenty na potwierdzenie zmian, jakie miały miejsce po dacie wydania tych dokumentów
  - c) pełnomocnictwo udzielone dla przedstawicieli OZ PZD przez osoby uprawnione do reprezentowania PZD.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć :
  - a) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością Skarbu Państwa - do starosty (wykonującego zadania w zakresie administracji publicznej)
  - b) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością gminy - do wójta/ burmistrza/ prezydenta miasta
  - c) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością powiatu - do starosty
  - d) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością województwa - do marszałka województwa.Kopię wniosku należy przesłać do Krajowej Rady PZD.

### §4

Po uzyskaniu ostatecznej decyzji potwierdzającej nabycie prawa użytkowania do gruntu ROD okręgowe zarządy PZD powinny wystąpić:

1. do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych właściwego ze względu na miejsce położenia ROD z wnioskiem o ujawnienie prawa użytkowania PZD w księdze wieczystej (*w dziale III księgi wieczystej jako ograniczonego prawa rzeczowego*), o ile w tym zakresie nie będzie wymagany wniosek właściciela gruntu, o który w razie potrzeby należy wystąpić
2. z wnioskiem o zaakceptowanie wprowadzonych zmian w Rejestrze ROD i przesłać odpowiednie dokumenty:
  - a) kartę rejestracyjną A,

- b) uchwałę prezydium OZ PZD w sprawie regulacji tytułu prawnego do gruntu ROD (*wraz z opisem stanu prawnego przed i po zmianach*).
- c) ostateczną decyzję potwierdzającą nabycie przez PZD prawa użytkowania,
- d) zawiadomienie/odpis z księgi wieczystej związany z ujawnieniem prawa użytkowania PZD w KW.

### **§5**

Działania, o których mowa w § 1-4 uchwały powinny zostać podjęte niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych (tj. do dnia 18 stycznia 2016 r.).

## **Rozdział II**

### **Likwidacja całości/ części ROD na podstawie art. 75 ustawy o ROD**

### **§6**

Likwidacja całości/ części ROD na podstawie art. 75 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych może być dokonana wyłącznie po łącznym spełnieniu przesłanek:

1. PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym do gruntu ROD, będącego własnością Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego) oraz
2. ROD nie spełnia co najmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 76 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

### **§7**

1. Likwidacja całości/części ROD powinna być poprzedzona postępowaniem administracyjnym zainicjowanym wyłącznie przez właściciela gruntu, zakończonym wydaniem decyzji o likwidacji całości/ części ROD przez:
  - a) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością Skarbu Państwa - starostę (wykonującego zadania w zakresie administracji publicznej)
  - b) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością gminy - wójta/ burmistrza/ prezydenta miasta
  - c) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością powiatu - starostę
  - d) w zakresie gruntu ROD, będącego własnością województwa - marszałka województwa.
2. W postępowaniu administracyjnym, o którym mowa w ust.1, okręgowe zarządy PZD powinny aktywnie uczestniczyć i reprezentować interesy PZD na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez osoby uprawnione do reprezentacji PZD. O sposobie reprezentacji powinien być niezwłocznie poinformowany organ prowadzący postępowanie administracyjne. Informację o toczącym się postępowaniu administracyjnym należy przekazać do KR PZD.

### **§8**

1. Po wydaniu decyzji o likwidacji całości/ części ROD, okręgowe zarządy PZD powinny dokładnie zbadać jej treść, w szczególności zasadność likwidacji oraz

wysokość i sposób ustalenia odszkodowania należnego PZD na nakłady poczynione na nieruchomości.

2. W razie potrzeby okręgowe zarządy PZD powinny skorzystać ze środków odwoławczych, jak również zadbać o uczestniczenie w postępowaniu działkowców, którym przysługuje prawo do odszkodowania w związku z likwidacją całości/ części ROD.
3. Złożenie odwołania od decyzji nie wstrzymuje jej wykonania w części dotyczącej wydania gruntu, o czym stanowi art. 75 ust. 4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

### **§9**

Po wydaniu gruntu ROD objętego likwidacją oraz po wypłaceniu odszkodowań dla PZD i działkowców okręgowe zarządy PZD powinny wystąpić do Prezydium Krajowej Rady PZD z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie dokonania zmian w Rejestrze ROD z związku z likwidacją całości/ części ROD na podstawie art. 75 ustawy o ROD i przesłać odpowiednie dokumenty tj.

1. uchwałę prezydium okręgowego zarządu PZD w sprawie stwierdzenia likwidacji części/ całości ROD wraz uzasadnieniem oraz dokładnym wskazaniem działek geodezyjnych i rodzinnych, które mają ulec likwidacji,
2. ostateczną decyzję o likwidacji całości/ części ROD oraz
3. sprawozdanie z likwidacji, obejmujące spełnienie warunków określonych w art. 75 ust. 2 ustawy o ROD.

Dane likwidowanego ROD powinny być uprzednio uzgodnione w Rejestrze ROD .

### **§10**

1. Decyzja o likwidacji całości/ części ROD może być wydana w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych tj. do dnia 18 stycznia 2016 r. W przypadku braku wydania decyzji w tym terminie, PZD staje się użytkownikiem gruntu ROD. Do uzyskania potwierdzenia nabycia użytkowania PZD stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału I (§ 3-4) bez konieczności udokumentowania spełnienia przesłanek z art. 76 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
2. W przypadku nieuzasadnionej odmowy wydania decyzji na potwierdzenie nabycia przez PZD prawa użytkowania do gruntu ROD należy bezwzględnie skorzystać ze środka odwoławczego.

## **Rozdział III**

### **Regulacja stanu prawnego gruntów ROD**

#### **na podstawie ogólnych zasad**

### **§11**

Niezależnie od zadań wynikających z rozdziału I uchwały, okręgowe zarządy PZD powinny zintensyfikować działania związane z pozyskaniem dokumentacji dotyczącej tytułu prawnego PZD do gruntów ROD, przystąpieniem do ujawniania prawa użytkowania wieczystego oraz prawa użytkowania PZD do gruntów ROD w księgach

wieczystych oraz zapewnieniem istnienia ROD w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## §12

Realizacja zadań, o którym mowa w ust.1, powinna odbywać się we współpracy z zarządami ROD, w oparciu o *uchwałę nr 103/2007 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 04.06.2007 r. w sprawie przeglądu dokumentacji dotyczącej gruntów ROD i ujawniania w księgach wieczystych praw przysługujących PZD do tych gruntów, uchwałę nr 119/2005 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 20.10.2005 r. w sprawie ujawniania w księgach wieczystych praw przysługujących PZD do terenów ROD oraz uchwałę nr 102/2007 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 4.06.2007 r. w sprawie studium i planów zagospodarowania przestrzennego tworzonych przez gminy.*

## §13

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Działania w zakresie regulacji stanu prawnego gruntów ROD były podejmowane przez Związek od czasów jego powstania. Wiele wysiłku podjęto w zakresie unormowania sytuacji prawnej gruntów ogrodów zakładanych jeszcze przed wejściem w życie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 6 maja 1981 r., które zakładane były przez samorządy, zakłady pracy, i spółdzielnie produkcyjne. Z dniem wejścia w życie ustawy o POD (i objęcia przez PZD wszystkich ogrodów) Związek przejął na siebie konieczność pozyskania dokumentacji formalno-prawnej, którą od założycieli ogrodów otrzymał w „szczątkowej” postaci.

Działania Związku miały również na celu uregulowanie tytułu prawnego do gruntów ROD i ujawnienie go w księgach wieczystych, zwłaszcza użytkowania, które nie podlega obowiązkowemu wpisowi. W tym zakresie Związek może poszczycić się ogromnym osiągnięciem, gdyż w oparciu o ustawę o pracowniczych ogrodach działkowych z 6 maja 1981 r., a w szczególności o jej nowelę z 23 czerwca 1995 r., Polski Związek Działkowców przejął w użytkowanie wieczyste ponad 63 % gruntów ogrodów. Taki stan rzeczy osiągnięto w wyniku wieloletnich wysiłków i wyczerpanej pracy, a niekiedy wręcz i walki organów Związku. W chwili obecnej PZD jest użytkownikiem wieczystym **62,78%** gruntów ROD, które są ujawnione w księdze wieczystej. Jest też użytkownikiem 37,06 % gruntów ROD (z czego tylko **6,07%** gruntów ROD udało się ujawnić w księdze wieczystej). Tym samym, łącznie w stosunku do około 70% gruntów ROD PZD ma uregulowany tytuł prawny przez co należy rozumieć dokument na potwierdzenie tytułu prawnego PZD do gruntu ROD oraz ujawnione prawo w księdze wieczystej.

To powoduje, że do blisko 14 000 ha, co stanowi około **30%** powierzchni gruntów ROD, PZD nie jest w stanie wykazać się tytułem prawnym (bądź jest on podważany).

To z kolei powoduje, że legalność istnienia wielu ROD jest kwestionowana, a właściciele występują z pozwami o natychmiastowe wydanie nieruchomości i zapłatę odszkodowań za bezumowne korzystanie, bez możliwości uzyskania przez Związek i działkowców chociażby odszkodowania za ich majątek ogrodowy.

Ze względu na niedopuszczalność dalszego utrzymywania stanu niepewności działkowców co do sytuacji prawnej gruntów ROD i utrzymywania związanych z tym zagrożeń w art. 76 ustawy o ROD wprowadzono 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 oraz spełniających jedną z przesłanek wymienionych w art. 76 ust.1 pkt. 1-4 ustawy (*teren ROD przeznaczono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod ogród działkowy, albo ROD funkcjonuje ponad 30 lat, a nabycie własności gruntu przez Skarb Państwa lub gminę nastąpiło w związku z zakładaniem bądź funkcjonowaniem na nim ogrodu, albo 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 tejże ustawy*). W stosunku do ogrodów działkowych, które nie będą spełniać powyższych przesłanek, właściciel nieruchomości w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy będzie mógł podjąć decyzję o likwidacji ROD. Będzie jednak zobowiązany do wypłaty odszkodowań dla stowarzyszenia ogrodowego i działkowców za nakłady poczynione na nieruchomości (art. 75 ustawy o ROD).

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając nadzieję, że dzięki art. 76 i 75 ustawy o ROD uda się w końcu uregulować tytuł prawny do gruntów wszystkich ROD, zapewnić działkowcom spokojne korzystanie z działek oraz umożliwić ogrodom bezpieczne funkcjonowanie i pewną przyszłość, Krajowa Rada PZD postanowiła jak na wstępie.

WICEPREZES

PREZES

Tadeusz JARZĘBAK

Eugeniusz KONDRACKI

Warszawa, dnia 1 października 2015 r.