

Co z reformą ogrodów działkowych

DEBATA „RZ” | Nikt nie chce zastąpić działek w miastach apartamentowcami. Jednak przepisy wymagają zmian, bo dbają jedynie o interesy działkowców, obciążając gminy i państwo kosztami, hamując rozwój miast – uważa większość dyskutantów

RENATA KRUPA-DĄBROWSKA

Ważą się losy rodzinnych ogrodów działkowych. W czwartek Trybunał Konstytucyjny podejmie decyzję, czy ustawa z 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (dalej: ustawa) trafi do kosza czy dalej będzie obowiązywała. Rozstrzygnie też, czy faktycznie istnieje potrzeba przełamania monopolu Polskiego Związku Działkowców na zarządzanie ogrodami. Wniosek w tej sprawie złożył pierwszy prezes Sądu Najwyższego.

Tydzień przed wyrokiem TK, tj. 21 czerwca, w redakcji „Rzeczpospolitej” odbyła się debata poświęcona problematyce rodzinnych ogrodów działkowych. Nasi goście ocenili obowiązującą ustawę. Wszyscy byli zgodni: ogrody działkowe są potrzebne, gdyż odgrywają ważną funkcję społeczną.

Nikt w miastach nie chce ich likwidacji, te tereny nie są w większości przypadków potrzebne na inne cele – zapewnia **Andrzej Porawski** ze Związku Miast Polskich.

Problem rekreacji, wypoczynku, kontaktu z przyrodą, zachowania struktur ekologicznych miast dotyczy nas wszystkich – podkreślił **Zbigniew Banaszczyk**, adwokat.

Ogrody są traktowane jako pomoc socjalna dla społeczeństwa – przypomniał mec. **Tomasz Terlecki** z „Polskiego Związku Działkowców”.

Za i przeciw ustawie

Na tym jednak jedynymślimnosc uczestników debaty się skończyła. Większość z nich nie szczędziła słów krytyki pod adresem ustawy. Bronili jej natomiast przedstawiciele Polskiego Związku Działkowców.

Ustawę z chirurgiczną precyzją rozłożył na czynniki pierwsze pierwszy prezes SN. W swoim wniosku do TK wytyka jej błędy i wykazuje niekonstytucyjność – mówił mec. **Marcin Matczak**. Według niego dla pierwszego prezesa SN ustawa przeniosła się z lat 60., 70. do współczesnej Polski i po prostu nie pasuje do obecnej konstytucji i do otoczenia prawnego, w którym funkcjonujemy.

Zdaniem mec. **Banaszczyka** ustawa dba jedynie o interesy działkowców i PZD, natomiast państwo w samorząd obciąża olbrzymi kosztami funkcjonowania tych ogrodów. Hamuje też rozwój miast.

Ustawa, o której dyskutujemy, ma tytuł: „O rodzinnych ogrodach działkowych” – mówił **Wiesław Czapllicki**, prezes Towarzystwa Ogrodów Działkowych z Ostrołeki. – Tymczasem w całej ustawie jest o nich tylko dwadzieści artykułów. Pozostałe doty-



* Od lewej strony: **Wiesław Czapllicki**, prezes Towarzystwa Ogrodów Działkowych w Ostrołęce, **Zbigniew Banaszczyk**, adwokat, **Konrad Plochocki**, zastępca dyrektora Polskiego Związku Firm Deweloperskich, **Andrzej Porawski**, dyrektor Biura Związku Miast Polskich. Od prawej strony: **Ryszard Grzesiula**, wiceprezes stowarzyszenia Dekretowic, **Janusz Moszkowski**, członek Prezydium Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców, **Tomasz Terlecki**, radca prawny Krajowej Rady PZD, **Marcin Matczak**, radca prawny

czą Polskiego Związku Działkowców (PZD), jego struktury organizacyjnej, kompetencji itd. Ustawa w związku z tym nie ma większego znaczenia dla użytkowników działek. Gwarantuje tylko monopol PZD i olbrzymie pieniądze dla niego. Rok w rok PZD podnosi składkę. W tym składka wynosi 19 gr za mkw, to jest 1900 zł za hektar użytków. Gdyby rolnikowi kazano tyle płacić, toby Warszawa była rozjechana przez ciągniki.

PZD krytykował także m.in. **Andrzej Porawski**.

Chcę wygłosić poparcie dla idei ogrodów i działkowców, a jednocześnie sprzeciwić się monopolowi PZD. Zjemy w państwie pluralistycznym, organizacje monopolistyczne są niezgodne z konstytucją. Ponadto ustawa daje zbyt małą ochronę własności, grunty, na których działają ogrody, są własnością podmiotów publicznych, które mają także zobowiązania wobec mieszkańców. Ich interes powinien być lepiej zabezpieczony.

Ta dyskusja jest jednostronna, bijemy w ustawę, posługujemy się różnymi zarzutami, tymczasem nikt nie mówi o korzyściach, jakie daje ona indywidualnemu działkowcowi – odpiął zarzut mec. **Tomasz Terlecki** z PZD. – Nie jest bowiem prawdą, że zabezpieczy ona tylko i wyłącznie mityczny monopol. Otóż ustawa przyznaje dział-

kowcom bezpłatne prawo użytkowania gruntu, na którym posadowione są ogrody. Jest on właścicielem altan, nasadzeń i naniesień na grunt.

Ustawa zapewnia także działkowcowi zwolnienia podatkowe oraz odszkodowanie i teren zamienny w razie konieczności likwidacji ogrodu. Dzięki temu ogrody te w ogóle istnieją. Ponadto ogrody działkowe, znajdujące się na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste PZD, są zwolnione z opłat za użytkowanie wieczyste. Gdyby bowiem działkowcy mieli płacić opłatę za użytkowanie wieczyste i po-

mają związki działkowców z innych państw UE. W Austrii związki działkowców ma nawet jeszcze większe uprawnienia niż PZD i nikomu to nie przeszkadza.

Według niego prawnicy biorący udział w tej dyskusji podchodzą do problemu w sposób czysto formalny, a przeciw konstytucja, na którą się powołują, służy całemu społeczeństwu, czyli także działkowcom.

Gminy – dodaje **Moszkowski** – nas popierają. Nie jest prawdą również, że ogrody ograniczają rozwój miast. Wrocławskie ogrody rodzinne od-

można pozyskać teren ogrodu pod budowę hotelu, stacji benzynowej.

Punkty widzenia

Nie jesteśmy przeciwni ogrodom działkowym – daje odpór takim twierdzeniom **Konrad Plochocki**, reprezentujący deweloperów. – Nie sposób się nie zgodzić z argumentem niektórych moich przeciwników, że ograniczają one rozwój miast.

Jego zdaniem najlepszym przykładem jest Warszawa, gdzie ogrody znajdują się w dobrych lokalizacjach.

To są części miasta, które mają pełną infrastrukturę a więc: kanalizację, wodę, tramwaj, metro, autobus. Wiadomo, my chcemy budować tam, gdzie chcą mieszkać ludzie. Młode małżeństwa chciałby zaś mieszkać tam, gdzie jest metro i tramwaj i gdzie powrót do stacji metra do domu nie zabiera dwóch godzin – tłumaczy **Konrad Plochocki**. – Państwa nie stać na to, żeby w centrum miasta rosła marchew czy pietruszka. Dużo lepszym rozwiązaniem byłoby, gdyby ogrody znajdowały się w periferiach dzielnic.

Inny punkt widzenia na ogrody działkowe ma **Ryszard Grzesiula** ze stowarzyszenia Dekretowic, reprezentujący daw-

nych właścicieli poszkodowanych przez dekret Bieruta.

W tej chwili w Warszawie jest 190 ogrodów o powierzchni 1200 ha, czyli więcej niż dzielnica Śródmieście – twierdzi.

Według tego stowarzyszenia 90 proc. terenów przeznaczonych przed wieloma laty pod ogródki działkowe w Warszawie to własność osób prywatnych. Tymczasem art. 24 ustawy reguluje, że zasadne roszczenia osoby trzeciej do nieruchomości zajętej przez rodzinny ogród działkowy podlegają zaspokojeniu wyłącznie poprzez wypłatę odszkodowania lub zapewnienie nieruchomości zamiennej.

Skutki roszczeń

Działkowcy dysponuje prawem zwykłego użytkownika, a właściciel prawem własności, gdy uda mu się skutecznie podważyć decyzję o bezpodstawnym przejęciu – mówi **Ryszard Grzesiula**. – Art. 24 stawia więc prawo zwykłego użytkownika gruntu, które nawet nie jest prawem użytkownika wieczystego, wyżej nad prawo własności, co jest nie do pomyślenia w państwie prawnym. Nikt nie chce likwidować ogrodów działkowych w Polsce, tylko obecne oprzyrządowanie prawne jest nie do przyjęcia.

Według mec. **Terleckiego** art. 24 ustawy nie mówi o właścicielu, tylko o osobie trzeciej, a właściciel taką osobą trzecią nie jest. Krytyka tego przepisu jest więc bezzasadna. Potwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z 11 kwietnia 2008 r. (II CSK 650/07). Stwierdził w nim mianowicie, że art. 24 ust. 1 lub 2 ustawy w ogóle nie ma zastosowania do roszczeń windykacyjnych, ponieważ ogranicza on sposób zaspokojenia roszczeń osoby trzeciej do nieruchomości. Skutki zaspokojenia tych roszczeń spadają więc na organy publiczne, które same w przeszłości wprowadziły działkowców na te grunty.

Prawda jest – przyznaje mec. **Banaszczyk** – że w świetle art. 24 tej ustawy żaden właściciel przedwojenny, który ma szusne roszczenia i odzyskanie własności zajętej pod ogrody działowe, nie odzyska jej w naturze, ponieważ blokuje to art. 24.

Sądy, w tym Sąd Najwyższy, są związane obowiązującym prawem i nie są w stanie wydawać orzeczeń zgodnych z poczuciem sprawiedliwości ogólnymi założeniami systemu prawnego, w którym żyjemy. ■

masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

rkrupa@rp.pl

W Polsce działa 4941 rodzinnych

ogrodów działkowych.

Korzysta z nich ponad milion Polaków

datki, oznaczałoby to faktyczną likwidację ogrodów.

Ustawy broni również **Janusz Moszkowski** z PZD.

Mam wrażenie, że państwo nie bardzo wiecie, co to są ogrody działkowe – mówi. – Nie macie też styczności z Polskim Związkiem Działkowców. PZD jako związek należy do międzynarodowej organizacji UE, jest ceniony w Europie. A jego struktura organizacyjna nie jest niczym odkrywczym, podobne

dały 25 ha pod autostradę i 12 ha pod obwodnicę śródmiejską, dalszych 20 ha będzie przeznaczonych pod kolejne odcinki budowanych dróg.

Mam takie pytanie: komu przeszkadza ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych? – pyta **Janusz Moszkowski**. I od razu dzielił odpowiedzi: – Do mnie, jako prezesa okręgu wrocławskiego, przychodzi biznesmeni, deweloperzy i próbują wysondować, czy