



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-I.054.3.2024
Warszawa, 11 marca 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 1441 Posła Sebastiana Kalety w sprawie uwłaszczenia rodzinnych ogrodów działkowych

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację z dnia 21 lutego 2024 r. nr 1441 Pana Posła Sebastiana Kalety w sprawie uwłaszczenia rodzinnych ogrodów działkowych uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Na wstępie należy wyjaśnić, że wspomniane w interpelacji Pana Posła zmiany legislacyjne wpisują się w koncepcję gruntownej reformy prawa użytkowania wieczystego polegającej na dostosowaniu go do aktualnej rzeczywistości społeczno-gospodarczej. Pierwszym etapem tej reformy była ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904), która doprowadziła do powszechnego uwłaszczenia użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Kolejnym krokiem na tej drodze była nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.), której założeniem było wprowadzenie zgodnego z przepisami o pomocy publicznej, rynkowego modelu odpłatności za grunt wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej oraz przyznanie użytkownikom wieczystym niektórych gruntów ograniczonego w czasie roszczenia o sprzedaż. Uprawnienie to reglamentowane jest jednak wyłącznie do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie, w którym stanowiło jedyny trwały tytuł prawny do korzystania z gruntów przekazywanych z zasobów publicznych. Ponadto podstawową przesłanką skorzystania z tego przywileju jest zrealizowanie celu określonego w umowie użytkowania wieczystego. Spod roszczenia wyłączone zostały natomiast grunty niezabudowane oraz pełniące szczególne funkcje z uwagi na ich rolę w układzie przestrzennym. Z tych względów ograniczenie to dotyczy m. in. gruntów wykorzystywanych na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych.

Zasady zakładania, funkcjonowania i likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych, prawa i obowiązki działkowców, zasady ich zrzeszania się oraz zadania organizacji działkowców reguluje ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073), zwana dalej „ustawą o ROD”.

Intencje ustawodawcy zostały wyrażone w preambule tej ustawy, zgodnie z którą idea rodzinnego ogrodnictwa działkowego przejawia się w zaspokajaniu socjalnych,

wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, a zwłaszcza rodzin z dziećmi, emerytów, rencistów i niepełnosprawnych, poprzez kształtowanie warunków dla prowadzenia aktywnego i zdrowego trybu życia oraz ochrony środowiska i przyrody. Dodatkowo w art. 3 tej ustawy zdefiniowano podstawowe cele rodzinnych ogrodów działkowych, do których należą:

- 1) zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwianie prowadzenia upraw ogrodniczych;
- 2) poprawa warunków socjalnych członków społeczności lokalnych;
- 3) pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywanie ich szans;
- 4) integracja wielopokoleniowej rodziny, wychowanie dzieci w zdrowych warunkach oraz zachowanie aktywności i zdrowia emerytów i rencistów;
- 5) integracja społeczna osób w wieku emerytalnym oraz niepełnosprawnych;
- 6) przywracanie społeczności i przyrodzie terenów zdegradowanych;
- 7) ochrona środowiska i przyrody;
- 8) oddziaływanie na poprawę warunków ekologicznych w gminach;
- 9) kształtowanie zdrowego otoczenia człowieka;
- 10) tworzenie warunków do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnych.

Wymaga podkreślenia, że uchwalenie ustawy o ROD było poprzedzone długotrwałymi konsultacjami mającymi na celu wyważenie interesów wszystkich stron, w tym stowarzyszeń ogrodowych oraz indywidualnych użytkowników działek, a także optymalizację zarządzania ogrodami działkowymi. Jednocześnie ustawodawca uwzględnił liczne postulaty dotyczące pozostawienia zarządzania ogrodami w podobnej formule organizacyjnej.

Trzeba również podkreślić, że nie tylko w założeniu ustawodawcy ustawy o ROD, ale również wcześniejszych regulacji prawnych ogrody działkowe stanowią zorganizowaną całość i **nie mogą być postrzegane jako grupa w pełni samodzielnych, indywidualnych nieruchomości służących realizowaniu potrzeb bytowych lub zarobkowych działkowców.** Zgodnie z powyższym założeniem w art. 2 pkt 2 ustawy o ROD działkę określono jako podstawową jednostkę przestrzenną rodzinnego ogrodu działkowego, której powierzchnia nie może przekraczać 500 m², służącą zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji. Natomiast zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o ROD przez rodzinny ogród działkowy, należy rozumieć wydzielony obszar lub obszary przeznaczone na cele rodzinnych ogrodów działkowych, składające się z działek i terenów ogólnych, służących do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową. Ponadto potrzeba zachowania integralności rodzinnych ogrodów działkowych przesądziła o rodzaju przysługującego działkowcowi tytułu prawnego do działki, który powstaje co do zasady w drodze umowy dzierżawy działkowej, jak również o koncepcji prawa do naniesień na działce.

Indywidualni użytkownicy działek korzystają z nich na podstawie umowy dzierżawy działkowej. Stosownie do art. 27 ust. 1. tej ustawy ustanowienie prawa do działki następuje na podstawie umowy dzierżawy działkowej. Równoległe zgodnie z art. 28 ust. 6. ustawy o ROD do ochrony dzierżawy działkowej stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Natomiast koncepcja naniesień na działce znalazła swoje odzwierciedlenie zarówno w poprzednio obowiązujących regulacjach odnoszących się do materii rodzinnych ogrodów działkowych, jak i w aktualnych przepisach. Rodzinne ogrody działkowe są bowiem postrzegane przez ustawodawcę wyłącznie jako miejsce wypoczynku i

okresowego pobytu przy jednoczesnym wykluczeniu możliwości zaspokajania na ich terenach potrzeb mieszkaniowych lub usługowych. Wyrazem tej koncepcji jest sformułowany w art. 12 ustawy o ROD zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej na terenie działek. Dodatkowo w art. 36 ust. 3 pkt. 1 ustawy o ROD przewidziano sankcję wypowiedzenia umowy w przypadku korzystania z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy.

W ocenie resortu rozwoju i technologii podejmowanie prac legislacyjnych zmierzających do uwłaszczenia użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych, jak również stosowania odrębnych mechanizmów indywidualnego uwłaszczenia użytkowników ogrodów działkowych nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia idei rodzinnego ogrodnictwa działkowego.

Reasumując i odnosząc się do zadanych przez Pana Posła pytań:

- 1) Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie planuje podjęcia działań, które zmierzałyby do uwłaszczenia działkowców na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych. Przeniesienie praw do nieruchomości stanowiących tereny rodzinnych ogrodów działkowych objęte jest zasadami i regulacjami prawnymi dotyczącymi gospodarowania i rozporządzania mieniem publicznym, w tym Konstytucji RP, zawierającej gwarancje ochrony własności przysługujące również podmiotom publicznym.
- 2) Ustanowienie prawa do działki następuje na podstawie umowy dzierżawy działkowej. Ustawodawca w art. 28 ust. 6 ustawy o ROD w sposób wystarczający zabezpieczył interesy działkowców dzierżawiących działki na gruntach oddanych stowarzyszeniom ogrodowym w użytkowanie wieczyste. Stosownie do tego przepisu do ochrony prawa dzierżawy działkowej stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
- 3) Nie obowiązuje harmonogram działań zmierzających do uregulowania statusu prawnomajątkowego działek użytkowanych na podstawie prawa użytkowania wieczystego.
- 4) Resort nie planuje podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do uwłaszczenia użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych. Idea rodzinnego ogrodnictwa działkowego przejawia się w zaspokajaniu socjalnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa. Zgodnie z założeniami ustawy o ROD ogrody działkowe nie mogą być postrzegane jako grupa w pełni samodzielnych, indywidualnych nieruchomości służących realizowaniu potrzeb bytowych lub zarobkowych działkowców.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Pana Posła.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Krzysztof Kukucki

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /