



Nasz Wspólny Śląski Dom



44-217 Rybnik, ul. Wawelska 39,
tel.: 32 – 42 25 774,
e-mail: nasz.wspolny.slaski.dom@gmail.com,
[http:// www.nwsd.pl](http://www.nwsd.pl)



Rybnik, 1 lutego 2014r.

Działki na własność ! – Działki na własność !

W 2010 roku były prezes Sądu Najwyższego złożył w Trybunale Konstytucyjnym wniosek o zbadanie, czy ustawa określająca działalność rodzinnych ogrodów działkowych oraz Polskiego Związku Działkowców jest zgodna z Konstytucją.

W jakim celu zrobił to stary prezes, po pięciu latach od uchwaleniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, a więc w jeszcze w czasach rządów Sojuszu Lewicy Demokratycznej pozostanie do końca w sferze domysłów.

Nad rozpatrzeniem tej ważnej dla działkowców sprawy Trybunał Konstytucyjny deliberował dwa lata, aby 11 lipca 2012 roku ogłosić swój wyrok.

Za niezgodne z Konstytucją uznano aż 24 artykułów na ogólną ich liczbę 38, bowiem dalsze artykuły ustawy były tylko przepisami przejściowymi i końcowymi.

Ogólnie można stwierdzić, że decydentów bardzo bolała daleko posunięta samorządność Polskiego Związku Działkowców / PZD/ oraz poszczególnych ogrodów działkowych. Przypomnijmy, że na likwidację rodzinnego ogrodu działkowego musiał wyrażać zgodę PZD.

W tym miejscu nasuwają się sformułowania o sposobie stanowienia i realizacji prawa, które autocenzura nie pozwala napisać.

Okazało się, że Sejm ze swoimi komisjami dodatkowo wsparty armią prawników, Senat oraz partie polityczne, których przedstawiciele zasiadają w Parlamencie, a na ekspertyzy prawne wydają mnóstwo pieniędzy - to wszystko okazało się niewystarczające dla stanowienia dobrego prawa nie naruszającego Konstytucji.

A Konstytucja stanowi zdecydowanie – „ władzę ustawodawczą w Rzeczypospolitej Polskiej sprawuje Sejm i Senat” . W tym kontekście można chyba wyrazić uzasadnione przekonanie, że polscy parlamentarzyści zasiadający w Sejmie i Senacie są niekompetentni i nie znają ustawy zasadniczej.

Ogólna niekompetencja ma wyjątki w tworzeniu perfekcyjnych przepisów umożliwiających wyzbywanie się majątku narodowego, korzystanie z rajów podatkowych przez najbogatszych, nakładanie na przeciętnego obywatela szczegółowych uregulowań ograniczających jego rolę w państwie i umożliwiających pobieranie różnorodnych podatków. W ramach niedobrego prawa mamy obecną Ordynację wyborczą co szczegółowo omówiono w numerze 10 / 2013 rok Debeściaka w artykule „ Naprawić Polskę można i trzeba” i szczegółowo, liczbowo uzasadniona..

Ordynacja wyborcza

w oparciu o którą przeprowadzono w Polsce po wojnie, pierwsze wolne i demokratyczne wybory w 1991 roku; została w zasadniczy sposób zmieniona. To właśnie w interesie bogaczy

nastąpił zmasowany atak na struktury organizacyjne Polskiego Związku Działkowców, działkowców oraz zasadność funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych.

Atak prowadzono w telewizji, prasie oraz Internecie przez dyżurnych dyletantów. Przypomnieć należy wypowiedzi prominentnych działaczy Platformy Obywatelskiej, i tak Gowin, ówczesny minister sprawiedliwości - trzeba skończyć z tym państwem w państwie;

S. Niesiołowski „ nie ma żadnego sensu, żeby w środku miasta były te ogródki, zresztą o fatalnym wyglądzie, jakieś budy i rudery”

Tą ostatnią wypowiedź należy odnieść do sytuacji, że 90 procent ogrodów posiada atrakcyjne grunty w miastach.

Poszczególne najważniejsze partie stworzyły swoje projekty ustaw o rodzinnych ogrodach działkowych, które można nazwać „śmieciovymi” bo wszystkie one nie traktowały poważnie

działkowców .

Również obywatelski projekt autorstwa władz Polskiego Związku Działkowców pozostawiał wiele do życzenia. Zasadniczym jego mankamentem było , że nie zakładał nadania działkowcom ich działek na własność. Proponowane uregulowania miały charakter zachowawczy to znaczy w miarę możliwości miały utrzymać poprzedni stan rzeczy.

Działkowcy poddani zostali uregulowaniom zawartym w Ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych , która została niemal jednogłośnie przyjęta przez Sejm 22 listopada 2013 r. Fakt , że poparły ją wszystkie partie jest wysoce wymowny i nie wróży na przyszłość nic dobrego działkowcom .

Ustawa ma charakter względnie kompromisowy. Istniejący stan rzeczy praktycznie został utrzymany po spełnieniu nowych wymogów w gruncie rzeczy formalnych. Twierdzenie, że jest to dobra i racjonalna ustawa , nie zostało udowodnione. Tylko ufność dziecięca tłumaczy myślenie, że ustawa zabezpiecza ogrody i prawa działkowców na lata.

Tym co wmawiają działkowcom, że nowe uregulowania prawne są satysfakcjonujące , przypomina się powyższe wypowiedzi prominentnych działaczy Platformy Obywatelskiej .

Polski Związek Działkowców , który firmował obywatelski projekt ustawy, formalnie przestanie istnieć i staje się stowarzyszeniem ogrodowym w rozumieniu nowo uchwalonej ustawy i zachowuje osobowość prawną p

Mogą tworzyć się związki stowarzyszeń ogrodowych .

Każdy ogród działkowy musi mieć utworzone stowarzyszenie ogrodowe , które będzie zarządzać całością spraw występujących w ogrodzie.

W minimalnym stopniu poprawiono prawa działkowców, między innymi mają oni prawo do wystąpienia ze stowarzyszenia ogrodowego . Ten zapis pozwoli rozsądzać zwartość szeregów działkowców , a wiadomo ,że tylko w jedność jest siła. Działkowcy będą na tyle warcni na ile będą zwarcni.

Wprowadzenie Ustawy i jej wykonanie skutkować będzie mnóstwem biurokratycznych czynności . Przykładowo trzeba będzie :

1. zwołać w terminie 12 miesięcy zebranie wszystkich działkowców w celu przeprowadzenia głosowania w sprawie wyboru stowarzyszenia ogrodowego , które będzie prowadziło rodzinny ogród działkowy,
2. ustalić Statut rodzinnego ogrodu działkowego / ROD/ ,
3. opracować i uchwalić Regulamin, który obowiązywać będzie wszystkich przebywających na terenie ROD,
4. zgłaszać niektóre naruszenia prawa przez działkowców do właściwych organów administracji publicznej ,
5. opracowywać wnioski o zamiarze usunięcia drzew i krzewów ,
6. zawierać umowy dzierżawy działkowej z każdym działkowcem,
7. prowadzić szczegółową ewidencję działek i kosztów oraz opracowywać informację finansową.

Przepis prawny stanowi, że wymagany wniosek o zamiarze usunięcia drzew i krzewów powinien zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę i siedzibę posiadacza i właściciela nieruchomości albo właściciela urządzeń,
- 2) tytuł prawny władania nieruchomością, z tym że wymóg ten nie dotyczy wniosku właściciela urządzeń,
- 3) nazwę gatunku drzewa lub krzewu;
- 4) obwód pnia drzewa mierzonego na wysokości 130 cm;

- 5) przeznaczenia terenu, na którym rośnie drzewo lub krzew;
- 6) przyczynę i termin zamierzonego usunięcia drzewa lub krzewu;
- 7) wielkość powierzchni, z której zostaną usunięte krzewy;
- 8) rysunek lub mapę określającą usytuowanie drzewa lub krzewu w stosunku do granic nieruchomości i obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej nieruchomości.

Podmiot likwidujący rodzinny ogród działkowy obarczony został obowiązkami / Art. 21 i Art. 22 ustawy/ związanymi z odtworzeniem ROD oraz odszkodowaniami za składniki majątkowe działkowców i ogólnie ogrodowe.

I tak Art.23 stanowi „Wydanie przez stowarzyszenie ogrodowe nieruchomości zajmowanej przez likwidowany ROD następuje po spełnieniu przez podmiot likwidujący warunków, o których mowa w art.21 i art.22. Przepisu nie stosuje się w przypadku likwidacji ROD na cel publiczny”.

Wiadomo, że cel publiczny obejmuje kilkanaście przypadków, co stanowić może furtkę do działań na szkodę działkowców i ROD.

Stowarzyszenie Nasz Wspólny Śląski Dom od początku procesu legislacyjnego prowadziło wielokierunkowe działania na rzecz zagwarantowania należnych praw działkowcom, o czym świadczą dokumenty zawarte na stronie www.nwsd.pl.

Stowarzyszenie w szczególności wnioskowało :

- 1/ obligatoryjne przyznanie z mocy ustawy prawa własności działki wszystkim działkowcom, bezpłatnie lub po preferowanych cenach ,
- 2/ sklasyfikowania gruntów ROD w planach zagospodarowania przestrzennego , jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych , co skutkowałoby mniejszymi podatkami i utrudniało likwidację ogrodów,
- 3/ nie objęcia ROD zniewalającymi i absurdalnymi przepisami ustawy z 2004 roku o ochronie przyrody , w części dotyczącej wycinki drzew i krzewów.

Powyższe wnioski zostały konstruktywnie uzasadnione , a stosowne pisma w miarę napływania dodatkowych informacji o pracach legislacyjnych kierowano do wszystkich klubów sejmowych, Senatu, Nadzwyczajnej Komisji Sejmowej do spraw Ustawy , Konferencji Episkopatu Polski, władz Polskiego Związku Działkowców różnego szczebla i wielu innych adresatów.

Początkowy stan prac nad Ustawą nie wróżył nic dobrego . Wszystkie partie polityczne, a nawet Polski Związek Działkowców w interesie egoistycznych bogaczy pragnących zawładnąć tereny ogrodowe nie chciały uwłaszczenia działkowców

Nagłośnienie sprawy uwłaszczenia działkowców przez

Stowarzyszenie Nasz Wspólny Śląski Dom miało różnorodne formy. Jedną z nich było wsparcie w wyborach uzupełniających do Senatu w kwietniu

2013 roku bezpartyjnej kandydatki Grażyny Kohut , formalnie startującej w ramach Klubu Wyborczego PSL . Kandydatka na Senatora po zapoznaniu się z materiałami przekazanymi przez Stowarzyszenie NWSD zdecydowanie poparła proponowane rozwiązania w zakresie uwłaszczenia działkowców. Co więcej wzięła udział w dwóch walnych zebraniach działkowców w ogrodach na terenie Rybnika, gdzie uzyskała poparcie dla swojego programu. Przy symbolicznych nakładach na kampanię wyborczą uzyskała w mieście Rybniku

trzeci wynik . Wśród pokonanych byli kandydat Platformy Obywatelskiej oraz Korwin Mikke. Najazd pierwszoplanowych przedstawicieli partii politycznych miał dobrą stronę , uzmysłowił im znaczenie elektoratu działkowców i konieczność ich uwłaszczenia. Wszystkie partie , których posłowie i senatorowie zasiadają Parlamencie w swoich pierwotnych projektach ustaw o rodzinnych ogrodach nie przewidywali możliwości nadania działek na własność. Starania ludzi dobrej woli zaowocowało zapisaniem w

obecnej ustawie w Art. 29” Zasady, warunki i tryb ustanowienia na rzecz działkowca tytułu prawnego do działki , innego niż uregulowany w niniejszej ustawie określi odrębna ustawa”

Niestety ustawodawca nie zaznaczył, że ma to być uwłaszczenie, jak również nie określił terminu uregulowań w tej sprawie.

W tej sytuacji apeluje się do działkowców, władz stowarzyszeń ogrodowych oraz wszystkich organizacji działających na rzecz sprawiedliwości społecznej o wszczęcie natychmiastowych działań na rzecz uwłaszczenia działkowców. Odwlekanie w czasie uregulowań w tej sprawie działa na szkodę działkowców. Przypuszczać należy, że po wyborach samorządowych w 2014 r. nasilą się działania na rzecz likwidacji ogrodów działkowych, które jak wiadomo znajdują się często w atrakcyjnym miejscu dla prowadzenia działalności komercyjnej.

ROD stanowią obecnie tereny zielone i podlegają ochronie przewidzianej w innych przepisach i takie ich sklasyfikowanie zbieżne jest z naszym wnioskiem w tym zakresie.

Niezrozumiałe jest upieranie się przy absurdalnym i zniewalającym zapisie o potrzebie biurokratycznego ubiegania się o zezwolenie na wycinkę drzew i krzewów. Zdziwienie i irytację budzi fakt, że zapis ten znajdował się w obywatelskim projekcie Ustawy - Stowarzyszenie Nasz Wspólny Śląski Dom było i jest jedną z nielicznych organizacji z determinacją i pełnym zaangażowaniem walczącą od początku o pełnię praw należnych działkowcom.

Obecnie cieszy fakt, że niektórzy działkowcy i ich stowarzyszenia zakładają Ogólnopolską Federację Stowarzyszeń Działkowych. Z całą bezwzględnością należy domagać się uwłaszczenia działkowców, obiecanego przez samego premiera D. Tuska.

Aktualnie działkowcom wmawia się, że mogą spać spokojnie. Pogląd ten należy zwalczać, bo chętnych do zawładnięcia terenów ogrodowych nie ubyło, a zapisy nowej Ustawy są zbyt liberalne dla amatorów ziemi znajdującej się w ROD, którą mogą uzyskać w drodze likwidacji ogrodów.

Tylko szybkie i zdecydowane działania na rzecz uwłaszczenia działkowców w myśl postulatów Stowarzyszenia Nasz Wspólny Śląski Dom, skutkować mogą przyznaniem prawa własności do działki na godziwych warunkach.

Konieczność zapłaty właścicielom za ziemię znajdującą się w ogrodach po cenach rynkowych to jest zarówno działkowcom jak i stowarzyszeniom ogrodowym, będzie rzeczywistą barierą przed zakusami przejęcia terenów ROD.

Postanowienia nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych zbyt słabo chronią interesy działkowców. Uwłaszczenie działkowców jest niezbędne i konieczne bo przemawiają za tym generalnie wszystkie aspekty sprawiedliwości społecznej co jednoznacznie wykazano poniżej. Przypominamy, że ponad połowa działkowców to emeryci i renciści o niskich dochodach, dla których działka stanowi często główne źródło radości oraz jest istotnym wsparciem dla budżetów rodzinnych.

Spółecznie wyrobieni działkowcy doskonale wiedzą, że stan niepewności w ogrodach utrzymywał się będzie aż do chwili wejścia w życie ustawy nadającej działkowcom działki na własność.

W celu zapobieżenia wydaniu kolejnego bubała prawnego, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom działkowców, z myślą o stymulowaniu działań na rzecz wydania ustawy na trwałe zabezpieczającej należne prawa działkowców Stowarzyszenie Nasz Wspólny Śląski Dom przypomina wnioskowane problemy do załatwienia.

W szczególności podtrzymuje proponowane różne rozwiązania, jakie można zastosować przyznając działkowcom prawo własności działki.

Wnioskuje się następujące rozwiązania, które nie zostały uwzględnione w nowej ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych:

I. Przyznanie prawa do własności działki następuje automatycznie z mocy ustawy.

W uzasadnieniu można powołać się na:

- 1/ uregulowania prawne dotyczące nabycia własności ziemi oraz obiektów przez obywateli polskich na Ziemiach Odzyskanych. Kilkadziesiąt procent ogólnego obszaru ogródków działkowych jest na tych ziemiach !
- 2/ przeprowadzoną po wojnie reformę rolną nadającą chłopom ziemię za darmo,
- 3/ fakt, że tereny ogrodów działkowych są w całości własnością Skarbu Państwa, a rozdawnictwo bezpłatne lub za znikomą opłatą majątku państwowego miało już miejsce. W szczególności podnieść należy, że dotychczasowe wyzbywanie się majątku państwowego na przestrzeni ostatnich ponad 20 lat odbywało się za 10- 20 procent jego realnej wartości. Korzyści z tego proceduru czerpały na dodatek firmy zagraniczne , czyli ukryci i nie znani cudzoziemcy będący ich właścicielami. Proceder ten został szczegółowo udokumentowany w książce K. Poznańskiego pod tytułem Wielki Przekręt. Autor jest profesorem Uniwersytetu Waszyngtońskiego , a to stanowi gwarancję jego wysokiej fachowości. Można stwierdzić, że jest tam najbardziej profesjonalnie przedstawiony systemowy i nieodwracalny rabunek finansów państwa polskiego .
- 4/ możliwość przyznania w drodze wyjątku prawa do własności działki poprzez zasiedzenie.
- 5/ zasługi działkowców w zagospodarowaniu nieużytków .

Stosowne przepisy kodeksu cywilnego stanowią w Art. 172. Jak następuje :

§ 1. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Ewentualnie zarzucanie działkowcom wejście w posiadanie działki w złej wierze byłoby daleko posuniętym oszczerstwem.

Powszechny stosunek działkowców do użytkowanej działki określa używane określenie „moja działka”.

5/ działkowcy użytkujący działki krócej niż 20 lat nabywali by prawo do własności działki po preferencyjnych cenach w zależności od lat użytkowania działki. Preferencyjne ceny należy określić analogicznie jakie przyjęto w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości co przedstawiono w dalszej części pisma.

6/ minimalna przyzwoitość i elementarne poczucie sprawiedliwości społecznej nakazuje przyznać działkowcom prawo własności działki. Ustawodawca, który ustanowił przepisy w zakresie : przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nabywania na własność lokali mieszkalnych będących mieszkaniami lokatorskimi za symboliczną opłatą , zwrotu majątku Kościołowi, udzielania wszelakich preferencji i ulg podmiotom zagranicznym , preferencji określonym grupom społecznym chociażby w nośnej propagandowo akcji : Rodzina na swoim , itd. itp. ; Powyższe argumenty jednoznacznie przemawiają za tym, że nie może odmówić działkowcom przyznania prawa własności działek.

II. Transformacja przepisów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do uregulowań prawnych w zakresie przekształcenie prawa użytkowania działki w prawo własności.

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości / Dziennik Ustaw nr 175 poz. 1459 /z późniejszymi zmianami , może posłużyć jako wzór do zastosowania podobnych rozwiązań w odniesieniu do nabycia prawa własności działki.

Przykładowo dostosowanie niektórych przepisów tej ustawy, a konkretnie niektórych postanowień punktów Art. 4 , mogłoby przyjąć następujące brzmienie :

1 . Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania działki w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia,

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania działki w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami.

3. Opłatę, o której mowa w ust. 1 ustawy , rozkłada się, na wniosek użytkownika działki, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

4. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Aktualnie stopa ta wynosi 2,75 procent, czyli jest kilka razy mniejsza od rocznej efektywnej stopy oprocentowania kredytów w bankach.

5. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej.

6. Wierzytelność z tytułu opłaty, o której mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania działki w prawo własności.

7. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. Działkowcowi , którego dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania działki w prawo własności nieruchomości , ogłaszanego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, organ właściwy do wydania decyzji udziela , na jej wniosek 90 % bonifikaty od opłaty , o której mowa w ust.1.

Powszechnie wiadomo ,że niemal wszyscy działkowcy spełniają kryterium upoważniające ich do tej 90 % bonifikaty .

9. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, które prawo użytkowania działki uzyskały przed dniem 1 stycznia 2013 r. oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

10. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów , o których mowa w ust. 8-9 , stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla działkowca.

Również i w niniejszym punkcie II dotyczącym transformacji przepisów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do uregulowań prawnych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania działki w prawo własności ustawodawca miałby pewność , że poprzez analogię z wprowadzonymi i zrealizowanymi przepisami zarzucanie mu

tendancyjnych rozwiązań niezgodnych z Konstytucją byłoby nieuzasadnione.

III. Syntetyczne przedstawienie wnioskowanych postanowień w zakresie nabycia praw własności działki do ujęcia w nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych wraz z przykładowymi wyliczeniami skutków ich wprowadzenia.

W oparciu o powyżej proponowane postanowienia w zależności od przyjętego wariantu rozwiązań, względnie ich powiązania, występują następujące możliwości rozwiązań:

1. Wszyscy działkowcy użytkujący działkę w określonym przez ustawodawcę dniu otrzymują obligatoryjnie działkę na własność bezpłatnie.
2. Tylko działkowcy użytkujący działkę ponad 20 lat otrzymują działkę bezpłatnie.
3. Działkowcy o mniejszym stażu użytkowania prawo własności działki nabywaliby za opłatą uzależnioną od czasu użytkowania działki.
4. Tereny wspólne znajdujące się w ogrodzie stanowią własność działkowca w części ułamkowej określoną stosunkiem $1 : X$, gdzie X liczba działkowców, w tutejszym poniższym założeniu 80. Oczywiście jest, że każdy działkowiec ma równe prawo do korzystania z terenów wspólnych i dlatego obligatoryjnie i solidarnie powinien partycypować w opłacie na rzecz nabycia tych terenów, które zarządzane będą przez demokratycznie wybrane władze ogrodu.

Przykładowe założenia i wyliczenia:

1/. Działkowiec użytkuje działkę 12 lat, czyli umowna część nabytych praw z tytułu zasiedzenia wynosi 12 lat : 20 lat = 0,6 to jest 60 procent,

2/ cena jednego metra kwadratowego działki ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danego ogrodu /działki/ wynosi 70 złotych,

3/ wielkość działki 400 metrów kwadratowych,

4/ przyznana bonifikata 50 procent lub 90 procent.

Wyliczenia: wartość rynkowa działki 70 zł metr kwadratowy x 400 metrów kwadratowych = 28 000 zł,

a wysokość upustu: wyliczony powyżej współczynnik 0,6 x 70 zł/ metr kwadratowy x 400 metrów kwadratowych = 16 800 złotych. Do zapłaty 28 000 zł - 16 800 zł = 11 200 zł.

Uwzględniając bonifikaty mamy: bonifikata 50 procent, 11 200 złotych x 50 procent = 5 600 zł

; przy przyznanej bonifikacie 90 procent, opłata wyniosłaby 11 200 x 90 procent = 10 080 złotych / upustu/ czyli 11 200 złotych - 10 080 złotych = 1 120 złotych do zapłaty.

5. Działkowcy otrzymują prawo własności działki za opłatą uwzględniającą tylko bonifikaty, czyli cena rynkowa 70 złotych za metr kwadratowy x 400 metrów kwadratowych = 28 000 złotych

przy 50 procentowej bonifikacie opłata wyniosłaby 14 000 złotych, a 90 procentowej bonifikacie to jest opłacie 10 procentowej tylko 2 800 złotych.

6. Ogród ma powierzchnię 34 400 metrów kwadratowych na co składa się 80 działek po 400 metrów kwadratowych każda czyli 32 000 m. kwadratowych oraz teren wspólny / drogi, plac zabaw, teren przy świetlicy / wynoszący 2 400 metrów kwadratowych. Teren wspólny wykupią solidarnie działkowcy, a na każdego działkowca przypadnie do wykupienia 30 m. kwadratowych / 2 400 metrów kwadratowych : 80 działkowców /.

Dany działkowiec zapłaci za przypadające mu do wykupu 30 m. kw. przy zastosowaniu ceny jaką zapłaci za jeden metr kwadratowy własnej działki. Wiadomo, że cena ta będzie zróżnicowana ze względu na zastosowanie różnych bonifikat. W przypadku zastosowania bonifikaty 90 procent tylko 7 zł/ m. kwadratowy to jest 10 procent wartości założonej wartości rynkowej 1 m. kwadratowego 70 złotych. Opłata za nabycie części terenów wspólnych przez jednego działkowca w tym przypadku wyniesie:

7 zł/m. kw. X 30 m. kw. = 210 złotych.

W skali kraju opłaty wniesione do skarbu państwa przez działkowców z tytułu nabycia praw

własności działki oraz terenów wspólnych znajdujących się ogrodzie za odpłatnością według wnioskowanych rozwiązań szacować należy na kilka miliardów złotych.

Rachunek minimalistyczny według jednego z założeń w niniejszym piśmie :

powierzchnia ogrodów działkowych w Polsce około 434 milionów m. kwadratowych x 7 zł/ m. kwadratowy = 3 miliardy 38 milionów złotych.

Podkreślamy, że należy starać się o powszechne przyznanie działek na własność bez jakichkolwiek opłat.

Prawo własności działki wyeliminuje proceder nieformalnej jej „sprzedaży”.

IV. Propozycje zmian szczegółowych do obowiązującej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych uchwalonej 22 listopada 2014 roku.

Wprowadzić następujące postanowienia :

1. Ogrody prowadzi działalność oświatową, w tym udostępnianie rodzinnych ogrodów działkowych dla celów dydaktycznych, oświatowych ; głównie szkołom i przedszkolom.

2. Rodzinne ogrody działkowe klasyfikuje się w ewidencji gruntów i budynków , jako tereny rekreacyjno -wypoczynkowe.

Wprowadzenie powyższych postanowień 1. i 2. może skutkować mniejszymi podatkami.

3. Znieść zniewalający , biurokratyczny przepis stanowiący o konieczności uzyskiwania zezwoleń na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się w ROD. Aprobuje się w tym zakresie ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późniejszymi zmianami.

Jak wiadomo postanowienia ustawy o ochronie przyrody w omawianym temacie , są bezdusznym, irracjonalnym tworem biurokratów na rzecz stanowienia uciążliwych i zbędnych dla obywatela obowiązków, złudnie korzystnych dla państwa . Nieporównywalnie ważniejszym problemem Polski jest stworzenie uregulowań prawnych zachęcających do wykonywania nasadzeń drzew i krzewów wynoszących co rocznie miliony sztuk. Ogromne tereny ziemi ornej leżą odłogiem , w tym o dobrej jakości ; której racjonalne zagospodarowanie nie jest troską decydentów / ustawodawców/.

Sporadyczne i pojedyncze przypadki wycinania drzew i krzewów na działce , mają być przedmiotem uregulowań najwyższej wagi państwowej z drakońskimi karami za ich niewykonanie !

Istnieje obawa , że rozpatrując wymagany obszerny wniosek o zezwolenie na wycięcie drzewa lub krzewu , bezduszny urzędnik wsparty mocą prawa informować będzie działkowca, że w związku ze złożonym wnioskiem informuję , że wymieniona przyczyna jest mało precyzyjna i nie jest podstawą , która w świetle przepisów o ochronie przyrody przemawiałaby za wydaniem decyzji , zezwalającej na usunięcie przedmiotowego drzewa lub krzewu.

W związku z powyższym , celem wyeliminowania nieżyciowego przepisu o konieczności uzyskania zezwolenia na wycięcie drzew i krzewów proponuje się w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody w Art. 83 w punkcie 6 określającym przypadki braku potrzeby uzyskiwania tych zezwoleń dopisać podpunkt 11/ znajdujących się na nieruchomościach trwale ogrodzonych. Tak sformułowany zapis o charakterze ogólnym , będzie miał zastosowanie do wszystkich nieruchomości trwale ogrodzonych , a nie tylko rodzinnych ogrodów działkowych . Dzięki temu zarzut wyjątkowego potraktowania działkowców nie będzie mógł mieć miejsca.

Wprowadzony zostanie przepis prawny w ramach nie realizowanego dotychczas przedsięwzięcia budowania państwa przyjaznego obywatelom.

Stwierdzenia końcowe.

1. Odejście od podstawowego założenia jakim jest nadanie działkowcom prawa własności dotychczas użytkowanej działki , czyni wszelkie inne rozwiązania ułomnymi i sprzecznymi z zasadniczymi interesami działkowców. W szczególności działkowcy w związku z likwidacją ogrodu utracą korzyści z tytułu braku zapłaty za ziemię po cenach rynkowych.
2. Prawo własności jest powszechnie akceptowane i wszelkie próby ograniczenia praw płynących z tego tytułu skazane są na niepowodzenie. Wprowadzenie zapisów o nabyciu praw własności do działki skutecznie hamować będzie zapędy do szybkiej nowelizacji ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.
3. Próby likwidacji oraz sama likwidacja dotyczyć będzie w pierwszej kolejności ogrodów położonych w centrum danego miasta. Lokalizacja ogrodów zastępczych na peryferiach miast generalnie wykluczy osoby starsze z grona działkowców chociażby ze względów tylko transportowych / uciążliwość dojazdu, marnotrawstwo czasu, koszt /.
4. Polski Związek Działkowców w uwarunkowaniach stworzonych przez nową ustawę w znaczący sposób ulegnie osłabieniu i jego rola w obronie działkowców będzie coraz bardziej marginalna.
5. Okres czasu do uchwalenia nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych jest dla Polskiego Związku Działkowców i samych działkowców ostatnim, w którym ich głos ma swoją moc sprawczą.
6. Jest rzeczą oczywistą, że szansa na rzeczywiste i trwałe zabezpieczenie interesów działkowców poprzez nadanie im prawa własności do użytkowanej działki, w przyszłości już nigdy nie wystąpi. Dlatego historyczną misją władz Polskiego Związku Działkowego jest doprowadzenie do uchwalenia nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych uwzględniającej powyższe wnioskowane rozwiązania.
7. Dla zmobilizowania Krajowej Rady oraz Zarządu Głównego PZD celem jest, aby najbliższe Walne Zebrania w rodzinnych ogrodach działkowych podejmowały uchwały o przystąpieniu do nowego ogólnokrajowego stowarzyszenia działkowców z zaleceniem podjęcia przez niego natychmiastowych i zdecydowanych działań na rzecz uwłaszczenia działkowców, stosownie do postanowienia Art. 29 obowiązującej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych stanowiącego , że w tym zakresie ma być podjęta odrębna ustawa. Tylko wspólne działania wszystkich stowarzyszeń ogrodowych działkowców mogą doprowadzić do uwłaszczenia.
8. Udział Demokracji Bezpośredniej w wyborach oraz ujęcie w jej programie wyborczym uwłaszczenia działkowców może mieć decydujący i pozytywny wpływ na postanowienia przyszłej ustawy dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych.
9. W przypadku braku w najbliższych miesiącach ustawowego uwłaszczenia działkowców, Zarządy rodzinnych ogrodów działkowych powinny przygotować listy działkowców użytkujących działkę ponad 20 lat oraz ponad 30 lat z myślą o ewentualnym rozpoczęciem procedur sądowych w zakresie nabycia własności działek poprzez zasiedzenie . Posiadając stosowne listy działkowców mogących ubiegać się o zasiedzenie i ewentualnie inne dokumenty , Polski Związek Działkowców oraz Ogólnopolska Federacja Stowarzyszeń Działkowych złożyłyby w tej sprawie pozwy zbiorowe do Sądów.

Stowarzyszenie Nasz Wspólny Śląski Dom

Prezes Zarządu Głównego

Paweł Helis

Rybnik, dnia 27 stycznia 2014 r.