

- [Strona główna](#)
- [Prace Sejmu](#)
- [Posiedzenia Sejmu](#)
- [Interpelacje, zapytania, pytania i oświadczenia poselskie](#)
- [Interpelacja nr 5190](#)

Interpelacja nr 5190 do ministra infrastruktury i budownictwa

w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej przez stowarzyszenie ogrodowe

Zgłaszający: Jerzy Gosiewski

Data wpływu: 25-07-2016

Szanowny Panie Ministrze!

Rodzinne ogrody działkowe (ROD) działają na podstawie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13.12.2013 r., jak i innych aktów normatywnych, m.in. regulaminu ROD.

Art. 36 ust. 3 wyżej wspomnianej ustawy dopuszcza stowarzyszeniu ogrodowemu wypowiedzenie umowy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec (pkt 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki lub altany działkowej w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek. Zapis ten dotyczy m.in. sposobu prowadzenia nasadzeń, lokalizacji i rozmiaru altan, wjazdu samochodem, itp., a przy tym relacji z najbliższymi sąsiadami, a zatem i zasadami współżycia społecznego. Oznacza to, że każdy działkowiec korzystający ze swojej działki poddany jest pewnym ograniczeniom. Działkowiec, godząc się na te ograniczenia, zyskuje pewność, że postępowanie innych nie będzie zakłócało jego pobytu na działce. Jednak nie do końca przepis ten jest respektowany, zdarzają się incydenty, w których działkowcy - sąsiedzi nie mogą dojść między sobą do porozumienia. Do swoich konfliktów próbują pozyskiwać zwolenników – tworząc „kliki” i czym więcej osób pozyska, tym lepiej jest dla niego. Z zasady poparcie większości jest przekonywujące. Druga strona konfliktu z nieliczną grupą wspierającą bywa „zakrzyczana” – nie ma racji, bo jej argumenty nie są tak autentyczne. Musi ponieść konsekwencje, czasami krzywdzące. Zachodzące sprzeczne różnice zdań mogą przerodzić się w czyny zakazane prawem np. dokonywanie przez samego działkowicza w złości na własnej działce dewastacji mienia z przypisaniem wykonania tychże czynności nieakceptowanemu sąsiadowi działkowemu. Sabotaż ma sens, bo chcąc wykorzystać niniejszy przepis, można pozbyć się zniechęconego sąsiada. Istotne jest zarzucić sąsiadowi niewłaściwe zachowanie prawne – przede wszystkim oczernić go przez zarzucenie niszczenia infrastruktury innym użytkownikom działek. Wiadome jest, że słowa pojedynczej jednostki, osoby odpierającej zarzuty nie będą tak wiarygodne jak słowa zaświadczające kilku osób. Osoba ta zdecydowanie stanie się winna – tylko dlatego, że przeciwko niej świadczyła większa grupa działkowców, bo nie jest lubiana, np. za unikanie imprezowania z nimi. Preferowanie przecież spokoju nie jest tak atrakcyjne, by miało uznanie u większości. Zgodnie z ww. przepisem „sprawcy złego czynu” (w związku z niszczeniem mienia) można wypowiedzieć umowę. Skutkiem tego, zgodnie z prawem, można pozbawić kogoś prawa do działki, jednocześnie robiąc mu krzywdę przez niesłuszne dyscyplinowanie za nieprzestrzeganie przepisu. Decyzja taka jest kompromitująca, a staje się skandaliczna, gdy taka sytuacja dotyczy dzierżawcy uprawiającego działkę przez np. czterdzieści lat.

Art. 3 wspomnianej wyżej ustawy mówi, że celem rodzinnego ogrodu działkowego jest m.in: zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwianie prowadzenia upraw ogrodniczych i integrację społeczną osób w wieku emerytalnym oraz niepełnosprawnych. Zgodnie z niniejszym artykułem opisane powyżej zachowanie sąsiedzkie zdecydowanie nie sprzyja realizacji potrzeby wypoczynku i rekreacji oraz integracji społecznej wręcz przeciwnie daje podstawy do wyczerpania psychicznego i nerwowego, jak i poczucia zagrożenia, które powodują negatywne działania zawierające wiele ujemnych bodźców, tak jak: groźby kary, potępienia, dezaprobaty, krytyki. W sytuacji takiej rozwija się stan niepewności, a nie bezpieczeństwa.

Zrozumiałe jest, że odebranie działki kłopotliwemu dzierżawcy poprzedzone jest rozmowami i upomnieniami. Gdy forma ta nie jest skuteczna i spór dalej trwa, może zostać rozstrzygnięty (zgodnie z Regulaminem Rodzinnych Ogrodów Działkowych par. 26, od ust. 1 do 3) w drodze mediacji, którą prowadzi komisja mediacyjna powołana przez zarząd rodzinnych ogrodów działkowych. Jeżeli ten układ nie daje pozytywnych

wyników i któraś ze stron nie wywiązuje się z zawartych warunków, sprawę rozstrzyga zarząd rodzinnych ogrodów działkowych - par. 27 ust. 3.

Zdarza się, że opiniujący najczęściej z otoczenia działkowiczów, są dobrze wszystkim znani - nie można wierzyć w ich niepodważalną bezstronność. Dlatego też nie zawsze, każdy spór między sąsiadami rozpatrywany jest sprawiedliwie, mimo to, że obowiązuje ich zasada prawdy obiektywnej, art. 7 K.p.a., który mówi, że „w toku postępowania organy administracji stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli”.

Kolejna zasada (K.p.a.) dotyczy pogłębiania zaufania obywateli (art. 8), która nakazuje każde postępowanie przeprowadzić w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej.

Jak można wzbudzać zaufanie stron konfliktu do władzy rozstrzygającej, skoro ona jest z ich otoczenia i nie raz relacje ich porównać można do rodzinnych.

Wyłączanie się z rozstrzygnięcia konfliktu dość często jest pomijane, ze względu na to, że tak jest wygodniej lub może ze zwykłej niewiedzy, lub z przeświadczenia, że pod żaden z wyszczególnionych punktów art. 24 par. 1 K.p.a. nie podlega się.

Najczęściej orzekający nie mają żadnego doświadczenia prawnego, lub posiadają niewielkie, w wyniku czego nie można dziwić się, że pominięto wiele kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, a przecież stojący na straży praworządności zobowiązani są do wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego (zgodnie z wyżej wspomnianą zasadą prawdy obiektywnej), a nie orzekać na podstawie informacji słownej, bo zaświadcza większość lub/i innych dowodów nie ma.

W trosce o zapewnianie poczucia bezpieczeństwa psychicznego, które jest niezbędne dla każdej osoby, jak i powstrzymanie narażania na niesłuszne ponoszenie konsekwencji za czyny niezgodne z prawdą, których się nie dokonało, rozstrzygania niniejszych konfliktów nie należy powierzać strukturom rodzinnych ogrodów działkowych. Wskazaniem, moim zdaniem, byłoby odebranie im tegoż uprawnienia (art. 36 ust. 3), i przekazanie osobom bezstronnym, kompetentnym, ze świadomością poczucia najwyższej wartości dla człowieka. Poważne podejście do sprawy, jak również należyte i profesjonalne zebranie dowodów powinno decydować o jakości rozstrzygnięcia sporów. Stąd uprawnienie do rozpatrywania konfliktu winno być przypisywane, z mocy samej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych do osób wykwalifikowanych prawnie, gwarantujących rzetelny sposób rozpatrzenia nieporozumień, np. organów ścigania. Prezesi rodzinnych ogrodów działkowych winni zostać zobowiązani do zgłaszania zamiaru wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej do najbliższej Rejonowej Prokuratury.

Panie Ministrze,

czy rozważa Pan zmianę w art. 36 ust. 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, która odebrałaby uprawnienie stowarzyszeniu ogrodowemu do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej?

Z poważaniem,

Jerzy Antoni Gosiewski

Odpowiedź na interpelację nr 5190

w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej przez stowarzyszenie ogrodowe

Odpowiadający: podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Jerzy Szmit

Warszawa, 23-08-2016

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z przekazaną przy piśmie z dnia 2 sierpnia 2016 r., interpelacją nr 5190 Pana Posła Jerzego Gosiewskiego, w sprawie *wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej przez stowarzyszenie ogrodowe*, uprzejmie udzielam odpowiedzi w zakresie zagadnienia poruszonego w interpelacji.

Odpowiadając na pytanie dotyczące możliwości wprowadzenia zmiany „w art. 36 ust. 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, która odebrałaby uprawnienie stowarzyszeniu ogrodowemu do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej” należy przeanalizować obecnie obowiązujący tryb rozwiązywania umowy dzierżawy działkowej określony w *ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40, z późn. zm.)*, zwanej dalej: „*ustawą o rod*”. W kontekście wątpliwości Pana Posła Jerzego Gosiewskiego rozpatrzenia wymaga również kwestia możliwości zastosowania w stosunku do stowarzyszeń ogrodowych przepisów *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23)*, zwanej dalej: „*Kpa*”

Na wstępie należy zaznaczyć, że działkowiec korzysta z działki na podstawie umowy dzierżawy działkowej. Ta forma władania uprawnia bowiem działkowca do używania gruntu i pobierania z niego pożytków. Dotyczy jednak ściśle określonej rzeczy, tj. działki w ROD. Dlatego też z dzierżawy działkowej wynikają obowiązki związane z odpowiednim wykorzystaniem działki, przestrzeganiem regulaminu oraz regulowaniem opłat ogrodowych. Dzierżawa działkowa jest chroniona na podstawie przepisów o ochronie własności. Ponadto – na wniosek działkowca, dzierżawa może być ujawniona w księdze wieczystej (art. 28 ust. 4 i 6 *ustawy o rod*).

W określonych przepisami przypadkach umowa dzierżawy działkowej może zostać wypowiedziana przez stowarzyszenie ogrodowe z podaniem przyczyny uzasadniającej rozwiązanie umowy. Należy podkreślić, że **ustawodawca w art. 37 ustawy o rod przyznał użytkownikowi działki możliwość wytoczenia powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach**. Pozew do sądu należy złożyć w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma wypowiedzającego umowę. W przypadku, kiedy sąd uzna, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów *ustawy o rod* orzeka o jego bezskuteczności albo jeżeli umowa uległa rozwiązaniu o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach. W związku z powyższym **ustawodawca zapewnił działkowcom możliwość prezentowania stanowiska przed niezawisłymi organami**.

Ponadto należy wskazać, że rozdział 3 *ustawy – Prawo o stowarzyszeniach* reguluje zagadnienia związane z prowadzeniem nadzoru nad stowarzyszeniami, w tym stowarzyszeniami ogrodowymi, pod względem zgodności ich działania z prawem oraz naruszania postanowień statutu, w tym sposobu nabywania i utraty członkostwa, przyczyny utraty członkostwa oraz praw i obowiązków członków. Stosownie do art. 8 ust. 5 pkt 2 *ww. ustawy nadzór nad działalnością stowarzyszeń należy do starosty właściwego ze względu na siedzibę stowarzyszenia*. W myśl art. 27 *ustawy – Prawo o stowarzyszeniach*, w przypadku gdy stowarzyszenie składa się z jednostek terenowych, wówczas nadzór sprawowany jest przez **starostę właściwego ze względu na siedzibę terenowej jednostki organizacyjnej**.

Podejmując kwestię stosowania przepisów *Kpa* przez stowarzyszenia ogrodowe należy zauważyć, że zasady ogólnego postępowania administracyjnego regulują przepisy art. 1 pkt 1 i 2 *Kpa* poprzez scharakteryzowanie katalogu podmiotów upoważnionych do ich stosowania, dzieląc je ze względu na charakter organu, przed którym stosuje się przepisy kodeksu, instytucję właściwości tych organów, charakter sprawy (sprawy indywidualne), sposób rozstrzygnięcia (w formie decyzji administracyjnej). Ponadto *Kpa* reguluje postępowanie w sprawie skarg i wniosków przed organami państwowymi, organami jednostek samorządu terytorialnego oraz przed organami organizacji społecznych. Zgodnie z art. 221 § 2 *Kpa* petycje, skargi i wnioski mogą być składane do organizacji i instytucji społecznych w związku z wykonywanymi przez nie zadaniami zleconymi z zakresu administracji publicznej. Ponadto zgodnie z wydanym na podstawie *Kpa rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 roku w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. z 2002 r. poz. Nr 5, poz. 46)*, przepisy rozporządzenia stosuje się do skarg i wniosków składanych do organów organizacji i instytucji społecznych, gdy pozostają one w związku z wykonywanymi przez te organizacje i instytucje społeczne zadaniami zleconymi z zakresu administracji publicznej.

W związku z powyższym dla możliwości stosowania przepisów *Kpa*, decydujące znaczenie ma fakt, czy dany podmiot wykonuje zadania zlecone z zakresu administracji publicznej. Stowarzyszeniom ogrodowym nie powierzono tego rodzaju zadań, a tym samym do postępowań prowadzonych przez stowarzyszenia ogrodowe nie znajdują zastosowania przepisy *Kpa*.

Analiza *ustawy o rod* wykazuje, iż obowiązujące przepisy umożliwiają dzierżawcy działki, z którym stowarzyszenie ogrodowe rozwiązało umowę, kwestionowanie tego rozstrzygnięcia przed instytucją niezależną od stowarzyszenia (sądem powszechnym). W *ustawie* przewidziano ponadto sposób postępowania w przypadku podejrzeń o działanie stowarzyszeń ogrodowych niezgodnie z prawem, poprzez odesłanie do właściwych przepisów *ustawy – Prawo o stowarzyszeniach*, w tym w szczególności do organów nadzoru (starostów). W

związku z powyższym w opinii resortu infrastruktury i budownictwa omawiane zagadnienia aktualnie nie wymagają podjęcia inicjatywy legislacyjnej.

Z wyrazami szacunku,

Jerzy Szmit

Podsekretarz Stanu

Stopka

- [Marszałek Sejmu](#)
- [Wicemarszałkowie](#)
- [Dla mediów](#)
- [Poznaj Sejm](#)
- [SDiM](#)