

Jedna osoba – jedna działka.

Prawne i społeczne aspekty posiadania prawa do działki w świetle regulacji związkowych



W praktyce funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych zarządy ROD nierzadko stykają się z sytuacjami, w których działkowcy dążą do koncentracji praw do kilku działek w rękach jednego podmiotu. Kwestia ta była niedawno przedmiotem stanowiska Jednostki Krajowej Polskiego Związku Działkowców, wydanego w odpowiedzi na zapytanie dotyczące braku możliwości zbycia praw do więcej niż jednej działki rodzinnej na rzecz tej samej osoby.

Kwestie te uregulowane zostały przez prawo powszechnie oraz Statut Polskiego Związku Działkowców.

Zakaz posiadania praw do kilku działek rodzinnych przez jedną osobę wynika bezpośrednio z literalnej wykładni **art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych**. Przepis ten stanowi jednoznacznie, że umowa dzierżawy działkowej zawierana jest pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym a pełnoletnią osobą fizyczną. Przy czym umowa nie może być zawarta w celu ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki.

Jedyny ustawowy wyjątek od tej reguły dotyczy małżonków, którzy wspólnie mogą nabyć prawo do jednej działki.

Warto jednak podkreślić z pełną mocą: **małżonkowie nie mają prawnych możliwości nabycia – ani wspólnie, ani indywidualnie – dwóch odrębnych działek rodzinnych.**

Spółeczny i socjalny charakter ogrodnictwa działkowego

Opisana zasada nie jest jedynie formalną restrykcją, lecz normą ściśle związaną z fundamentalnym, społecznym oraz socjalnym charakterem rodzinnych ogrodów działkowych. Zgodnie z założeniami ustawowymi, ROD nie stanowią dóbr o charakterze komercyjnym ani inwestycji kapitałowych, a pełnią funkcję urządzeń użyteczności publicznej.

W myśl **art. 4 ustawy o ROD**, ich podstawowym celem jest zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa. Umożliwiają one prowadzenie upraw ogrodniczych na własne potrzeby oraz służą poprawie warunków socjalnych lokalnych społeczności. Ponieważ grunty przeznaczone pod ogrody są dobrem ograniczonym, kumulowanie kilku działki w rękach jednego działkowca:

- Zaprzecza idei ogrodnictwa działkowego, o której mowa w **art. 3 ustawy o ROD**;

- Prowadzi do ograniczenia dostępności działek dla innych rodzin, w tym osób poszukujących miejsca do wypoczynku czy znajdujących się w trudniejszej sytuacji życiowej;

W świetle powyższego, zarząd ROD – nawet w sytuacjach, gdy dany działkowiec dotychczas faktycznie korzystał z większej liczby działek – nie dysponuje prawną możliwością zatwierdzenia przeniesienia praw do dwóch działek na jedną osobę lub na rzecz małżonków.

Kwestie przestrzenne i zakaz ingerencji w granice działek

Zagadnienia związane z funkcjonowaniem działek obejmują również ich wymiary oraz strukturę przestrzenną. Zgodnie z **§ 5 Regulaminu ROD**, działka stanowi podstawową jednostkę przestrzenną ogrodu, której powierzchnia nie może przekraczać 500 m². Co istotne, jej faktyczna powierzchnia oraz granice muszą być w pełni zgodne z zatwierdzonym planem zagospodarowania ROD.

Należy pamiętać, że samowolna ingerencja w przebieg granic działek stanowi poważne naruszenie przepisów regulaminu ROD. Może ona również stanowić bezpośrednią podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej na podstawie **art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy o ROD**. Wszelkie nieprawidłowości w tym zakresie wymagają identyfikacji oraz przywrócenia granic działki, zgodnie z dokumentacją planistyczną.

Podsumowanie:

Przestrzeganie zasad dotyczących liczby posiadanych działek oraz nienaruszalności ich granic leży w interesie społeczności działkowców. Poszanowanie regulacji związkowych zapewnia transparentność funkcjonowania zarządów ROD oraz sprawiedliwy dostęp do infrastruktury nowym członkom społeczności.

W przypadku pojawienia się dodatkowych wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie, zarządy ROD mogą zwrócić się o pomoc do właściwej terytorialnie jednostki terenowej, tj. **Okręgowego Zarządu PZD**. ■

Marta Lewandowska

