

**KOMUNIKAT**  
**Krajowego Zarządu Polskiego Związku Działkowców**  
**z dnia 7 kwietnia 2020 r.**

*w sprawie przenoszenia prawa do działki w ROD  
podczas obowiązującego stanu epidemii*

W związku z licznymi zapytaniami w sprawie nabywania (przenoszenia) praw do działek na terenie ROD podczas obowiązywania na terenie Państwa stanu epidemii, a także wobec rosnącego zapotrzebowania na działki, o czym informują zarządy ROD, Krajowy Zarząd PZD informuje, że w tym zakresie w dalszym ciągu obowiązują zasady określone przede wszystkim w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych. Skuteczne nabycie (przeniesienie) prawa do działki uwarunkowane jest zatem spełnieniem wszystkich ustawowych warunków, które zostały ustanowione zwłaszcza w art. 41 ustawy o ROD. W obecnej sytuacji realizacja wymogów określonych w tym przepisie może być jednak utrudniona ze względu na restrykcje wprowadzone przez Radę Ministrów, a zwłaszcza ograniczenia związane z przemieszczaniem się obywateli.

Dlatego też w powyższym kontekście należy przypomnieć, że zasadniczym warunkiem przeniesienia prawa do działki jest zawarcie umowy pomiędzy działkowcem a pełnoletnią osobą fizyczną (art. 41 ust. 1 zd. 1). Taka umowa obejmuje nie tylko oświadczenie o przeniesieniu, ale również powinna regulować kwestię rozliczenia stron za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące własność działkowca (art. 42 ust. 2). W świetle obowiązujących ograniczeń dokonanie powyższych ustaleń nie powinno nastęrczać nadmiernych problemów. Podobnie rzecz się ma ze sporządzeniem oraz podpisaniem takiej umowy. Kwestie te mogą być bowiem załatwione bez osobistego kontaktu pomiędzy stronami.

Jednakże dla **ważności** przeniesienia umowy kluczowe znaczenie ma szczególnie forma omawianej umowy. Ustawa wymaga, aby była zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 41 ust. 1 zd. 2). Nie oznacza to, że wymagana jest w tym przypadku forma aktu notarialnego. Chodzi tylko o to, aby autentyczność podpisów stron w umowie zostały urzędowo poświadczone przez notariusza. Niezachowanie tej formy spowoduje nieważność umowy. A zatem jej zawarcie np. jedynie w formie pisemnej będzie traktowane tak, jakby w ogóle nie doszło do przeniesienia praw do działki. Jak zatem widać spełnienie przedmiotowego warunku w obecnej sytuacji może być trudniejsze od samego zawarcia (podpisania) umowy. Może się bowiem wiązać z pewnymi ograniczeniami w pracy kancelarii notarialnych. Dlatego też przed podpisaniem

umowy należy skontaktować się z odpowiednim notariuszem i ustalić ewentualny sposób załatwienia sprawy w zakresie poświadczenia podpisów stron.

Spełnienie powyższych wymogów oznacza, że umowa będzie ważna, lecz jej skuteczność będzie zawieszona do czasu zatwierdzenia umowy przez odpowiedni organ Związku (art. 41 ust. 2). W tym celu należy złożyć do właściwego zarządu ROD wnioski o zatwierdzenie przeniesienia praw do działki z załączoną umową. Od chwili złożenia tego wniosku Związek będzie miał 2 miesiące na złożenie oświadczenia w przedmiocie zatwierdzenia, które powinno przyjąć formę uchwały zarządu ROD. Jeżeli zaś w tym terminie nie zapadnie żadna uchwała, to przeniesienie praw do działki będzie uważane za zatwierdzone (art. 41 ust. 3).

W kontekście trwającego stanu epidemii realizacja powyższej procedury powinna uwzględniać obowiązujące obostrzenia. Z tego względu należy brać pod uwagę w omawianym zakresie szczególne zasady określone w uchwale nr 71/2020 Krajowego Zarządu PZD z dnia 27 marca 2020 r. *w sprawie szczególnych zasad funkcjonowania struktur PZD w związku z ogłoszonym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii*. Zgodnie z tą uchwałą, na czas trwania stanu epidemii wszystkie organy i struktury PZD utrzymują ciągłość funkcjonowania, kontynuując realizację statutowych zadań, przy bezwzględnym uwzględnieniu konieczności przestrzegania obowiązujących ograniczeń i obostrzeń, a zwłaszcza zakazu organizacji zebrań. Dlatego organy PZD, a w tym zarządy ROD, realizują statutowe zadania przede wszystkim w formie pracy zdalnej. Dotyczy to w szczególności rozpatrywanie wniosków o zatwierdzenie umowy przeniesienia prawa do działki. Ze względu na maksymalne ograniczenie kontaktów bezpośrednich, takie wnioski powinny być kierowane do zarządu poprzez pocztę tradycyjną. W tym celu organy ROD mają obowiązek podać do wiadomości działkowców oraz zainteresowanych odpowiednie adresy i kontakty zapewniające sprawną komunikację, w szczególności poprzez odpowiedni komunikat na stronie internetowej ROD lub okręgu.

Skierowany w powyższy sposób wniosek o zatwierdzenie umowy przeniesienia prawa do działki podlega rozpatrzeniu przez zarząd ROD. W obecnej sytuacji - z uwagi na zakaz organizacji zebrań – wszystkie organy PZD pracują w trybie tzw. pracy zdalnej, a zwłaszcza przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W taki sposób powinny być załatwiane wszystkie sprawy wymagające stosownej decyzji wydawanej w formie uchwały, w tym również kwestia dotycząca zbywania działek.

Zasadniczo sprawy te są załatwiane pozytywnie, chyba że zachodzą odpowiednie przeszkody. Ustawa pozwala bowiem odmówić zatwierdzenia, ale

tylko z ważnych powodów. Stąd też uchwała o odmowie musi być uzasadniona i mieć formę pisemną pod rygorem nieważności (art. 41 ust. 4). Odmowa jest również możliwa, gdyby był inny kandydat oczekujący na działkę, który wówczas miałby obowiązek zapłacić ustalone wynagrodzenie ustępującemu działkowcowi w terminie 2 tygodni. Jeśli tego nie uczyni, nastąpi automatyczne zatwierdzenie przeniesienia praw do działki na wskazaną przez działkowca osobę (art. 41 ust. 5). Należy zauważyć, że stowarzyszenie ogrodowe (zarząd ROD) nie może wskazać – w powyższym trybie – kandydata do przejęcia działki, jeżeli umowa o przeniesieniu praw do działki została zawarta pomiędzy działkowcem a jego osobą bliską (np. synem). Wówczas odmowa zatwierdzenia będzie możliwa tylko z ważnych powodów (art. 41 ust. 6). Pamiętać przy tym należy, że odmowa może być zaskarżona do sądu przez każdą ze stron umowy, natomiast orzeczenie sądu o bezpodstawności odmowy zastępuje zatwierdzenie przeniesienia praw do działki (art. 41 ust. 7). Z tych względów przedmiotowe sprawy powinny być szczególne starannie zbadane.

Jak z powyższego wynika, trwający obecnie stan epidemii nie wyklucza możliwości przenoszenia praw do działek w ROD, choć z pewnością utrudnia taki obrót. Wynika to z wielu obostrzeń wprowadzonych przez władze centralne, które mogą nawet uniemożliwić dokonanie przedmiotowych transakcji. Stąd też wszystkie osoby zainteresowane powinny na obecnym etapie przeprowadzić **uprzednie rozeznanie** dotyczące realnych możliwości spełnienia wszystkich warunków koniecznych do zbycia (nabycia) działki w ROD. W przypadku istotnych utrudnień należałoby poważnie rozważyć, w miarę możliwości, przełożenia transakcji do czasu ustabilizowania się sytuacji.

KRAJOWY ZARZĄD  
POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW

*Więcej informacji praktycznych o zbywaniu (nabywaniu) działek znajduje się na stronie internetowej [www.pzd.pl](http://www.pzd.pl) w zakładce „Prawo” → „Działkowcy Pytają” → „Przeniesienie prawa do działki”*