

Przeniesienie a ustanowienie prawa do działki w ROD

1. Wstęp

Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r. (dalej: „Ustawa”) wprowadziła nowe zasady nabywania prawa do działek rodzinnych w rodzinnych ogrodach działkowych.

Zasadniczo rozróżniamy więc nabycie w drodze przeniesienia lub ustanowienia praw do działki. Ponadto możliwe jest wstąpienie w prawa po zmarłym działkowcu przez jego małżonka oraz nabycie praw na podstawie orzeczenia sądowego.

Jeżeli chodzi o formę czynności prawnych, które są źródłem nabycia prawa do działki to wskazać należy, że **przeniesienie praw przez dotychczasowego działkowca (umową) na osobę trzecią,** wymaga zachowania formy pisemnej, ale konieczne jest poświadczenie przez notariusza podpisów osób, które umowę zawarły.

Niedochowanie formy skutkuje nieważnością umowy. W wypadkach **ustanowienia prawa w drodze zawarcia umowy dzierżawy działkowej**

(a więc

z udziałem stowarzyszenia ogrodowego),

ustawa przewidziała jedynie zwykłą formę pisemną - ale również pod rygorem nieważności.

Podobnie dla

oświadczenia wdowy/wdowca

o wstąpieniu w prawa po zmarłym małżonku – działkowcu wystarczająca jest forma pisemna. W przypadku

nabycia prawa do działki w oparciu o orzeczenie sądowe

, orzeczenie to zastępuje umowę.

Rozróżnienie powyższych sytuacji w praktyce rodzi jednak wątpliwości. Niniejszy artykuł stanowi próbę ich wyjaśnienia.

2. "Ustanowienie" oraz "przeniesienie" jako dwa zasadniczo odmienne sposoby nabycia prawa do działki.

Nabycie" prawa polega na tym, że dana osoba otrzymuje prawo, którego wcześniej nie posiadała. Ze względu na sposób nabycia danego prawa rozróżniamy nabycie prawa, które wcześniej w ogóle nie istniało (tzw. nabycie pierwotne) oraz nabycie prawa, które wcześniej posiadał ktoś inny (tzw. nabycie pochodne). Z tym właśnie związane jest rozróżnienie pojęć "ustanowienie" oraz "przeniesienie" prawa do działki jakimi w różnych miejscach posługuje się Ustawa. W przypadku nabycia prawa, które wcześniej nie istniało (pierwotnego) Ustawa posługuje się bowiem terminem "ustanowienie" prawa do działki, natomiast w przypadku gdy nabycie prawa do działki następuje od innej osoby Ustawa posługuje się terminem "przeniesienie" prawa.

3. Ustanowienie prawa do działki

3.1. Ustanowienie prawa do działki na rzecz pierwotnych użytkowników

Z ustanowieniem prawa do działki, na gruncie rodzinnych ogrodów mamy do czynienia przede wszystkim w przypadku powstania nowego ogrodu, kiedy dochodzi do przyznania prawa do działki pierwszym użytkownikom. Z artykułu 27 ust. 1 Ustawy wynika, że "*ustanowienie prawa do działki* następuje na podstawie umowy dzierżawy działkowej". Choć z tego ustępu nie wynika wprost, że chodzi o przypadek, w którym wcześniej prawo do działki nikomu innemu nie przysługiwało, to jednak treść tego zdania należy powiązać z pozostałymi ustępami artykułu. 27 Ustawy. Przede wszystkim zaś w treści ust. 2 tego artykułu wpisano wprost, że umowa, o której mowa w ust. 1 jest zawierana *pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym a pełnoletnią osobą fizyczną*. Z tego wynika, że chodzi o prawo do działki, które przed zawarciem umowy nie staniało, bowiem stowarzyszenie z którym zawierana jest umowa nie mogło ustanowić wcześniej tego prawa samo dla siebie.

Dla takiego nabycia prawa do działki art. 28 ust. 3 Ustawy przewiduje wymóg zachowania

zwykłej formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Sytuację tę opisuje również § 10 ust. 2 Regulaminu Rodzinnego Ogrodu Działkowego przyjętego Uchwałą nr 2/XVIII/2014 r. Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców z dnia 21 lutego 2014 r., który jest doprecyzowaniem art. 27 Ustawy (albowiem precyzuje, kto konkretnie w imieniu PZD ma taką umowę zawrzeć). Art. 10 Regulaminu stanowi bowiem wyraźnie, że "w istniejącym ROD prawo do działki

ustanawia

zarząd ROD na podstawie Umowy dzierżawy działkowej zawartej z działkowcem".

Przy okazji nadmienić również należy, że z treści art. 27 ust. 2 wynika, że ustanowienie prawa do działki na rzecz małżonków może nastąpić w umowie zawieranej ze stowarzyszeniem ogrodowym na etapie jego pierwotnego nabycia. Jeżeli natomiast prawo do działki jest już ustanowione na rzecz jednego małżonka, i dopiero później drugi małżonek żąda ustanowienia prawa również na jego rzecz, to kwestia ta jest nieco bardziej skomplikowana i wymaga odrębnego omówienia (poniżej w pkt. 5).

3.2. Ustanowienie prawa do działki, co do której wcześniej wypowiedziano umowę dzierżawy działkowej

Po drugie, ustanowieniem prawa do działki będzie sytuacja, gdy dana działka była użytkowana przez określonego działkowca, jednakże dojdzie do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej i wygaśnięcia praw i obowiązków związanych z tą umową.

W takim przypadku działka może być przekazana na rzecz kolejnej osoby. Chodzi wówczas o *u*
stanowienie

a nie

przeniesienie

prawa do działki, bowiem przez określony czas - po rozwiązaniu lub wygaśnięciu prawa do działki przysługującego poprzedniemu działkowcowi do czasu przyznania działki nowemu - prawo do działki nie przysługuje nikomu (nie istnieje).

Ponieważ umowa nabycia praw przez nowego działkowca w sytuacji opisanej powyżej nie następuje od poprzedniego użytkownika, lecz od stowarzyszenia ogrodowego, to zawarcie

umowy dzierżawy działkowej w takim wypadku jest *ustanowieniem* prawa do działki i wymaga wyłącznie zachowania zwykłej formy pisemnej (pod rygorem nieważności).

3.3. Ustanowienie prawa do działki przez Sąd

Po trzecie, nabyciem pierwotnym (ustanowieniem) będzie również nabycie działki w drodze wydania przez Sąd prawomocnego postanowienia w sprawie przysądzenia własności nasadzeń, urządzeń i obiektów po ich licytacji, w trybie art. 42 ust. 4 Ustawy.

Chodzi o sytuację, w której dojdzie do sądowej sprzedaży nasadzeń, urządzeń i obiektów należących wcześniej do byłego działkowca na rzecz osoby trzeciej (nowego użytkownika działki). Prawomocne przysądzenie własności, jak wynika z Ustawy, wywołuje w takim wypadku dwa skutki:

- 1) nowy działkowiec otrzymuje prawa własności nasadzeń, urządzeń i obiektów,
- 2) na rzecz nowego działkowca ustanowione zostaje prawo do działki (dzierżawa działkowa).

Takie nabycie nie wymaga więc zawarcia umowy pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym a nowym działkowcem. Podstawą wpisu działkowca do stosownego rejestru i udostępnienia mu działki jest prawomocne postanowienie sądu. Nie wyłącza to natomiast dopełnienia przez działkowca pozostałych formalności związanych z uzyskaniem statusu działkowca.

3.4. Ustanowienie prawa do działki po śmierci działkowca w przypadku braku przejęcia działki przez małżonka

Po czwarte, z *ustanowieniem* prawa do działki będziemy mieć do czynienia, gdy prawo do określonej działki wygaśnie na skutek śmierci działkowca. Do wygaśnięcia prawa do działki, wskutek śmierci działkowca, dochodzi jeżeli:

a) działkowiec nie pozostawał w związku małżeńskim - prawo do działki wygasa wówczas z chwilą śmierci działkowca;

b) małżonek zmarłego działkowca nie będący działkowcem, nie złożył w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci działkowca oświadczenia woli o wstąpieniu w stosunek prawny wynikający z prawa do działki - w takim wypadku prawo do działki wygasa z chwilą upływu tego 6-miesięcznego terminu.

Jeżeli prawo do działki po zmarłym spadkobiercy wygaśnie, wówczas pozostałe osoby bliskie w rozumieniu Ustawy (tj. zstępni działkowca, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa oraz osoby pozostające z działkowcem w stosunku przysposobienia), mogą zgłosić roszczenie o ustanowienie prawa do działki po zmarłym. Termin na zgłoszenie roszczenia wynosi 3 miesiące od upływu terminu, który przysługiwał małżonkowi zmarłego działkowca, albo 6 miesięcy od śmierci działkowca, jeżeli nie pozostawał on w związku małżeńskim.

Jeżeli żądanie przyznania prawa do działki zgłosi kilka osób bliskich, o tym na kogo rzecz zostanie ustanowione prawo rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, kto korzystał z działki ze zmarłym.

Ustanowienia prawa do działki po zmarłym działkowcu będzie następowało poprzez zawarcie umowy dzierżawy działkowej z udziałem stowarzyszenia ogrodowego w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 28 ust. 3 Ustawy). W tym bowiem przypadku, nawet jeżeli osobę, która ma przejąć prawo do działki wskazał sąd, to nabycie przez nią prawa nastąpi na podstawie umowy dzierżawy działkowej.

4. Przeniesienie prawa do działki w drodze umowy

Z przeniesieniem prawa do działki będziemy mieć do czynienia w sytuacji, gdy dla danej działki rodzinnej ustanowione zostało wcześniej prawo dzierżawy na rzecz określonej osoby (działkowca), a następnie osoba ta zbywa to prawo na rzecz innej osoby.

Sytuację taką reguluje art. 41 Ustawy, który w ust. 1 przewiduje, że działkowiec w drodze umowy może przenieść prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej, przy czym skuteczność przeniesienia praw do działki zależy od zatwierdzenia przez stowarzyszenie ogrodowe.

Zauważyć należy, że ustawa w tym przypadku nie posługuje się pojęciem „ustanowienie” prawa do działki lecz „przeniesieniem” praw i obowiązków wynikających z prawa do działki (art. 41 ustawy). Przeniesienie to może być dokonane na podstawie różnego rodzaju umów cywilnoprawnych powodujących przejście własności rzeczy (sprzedaż, zamiana).

W każdym jednak wypadku umowa taka wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 41 ust.1 zd. 2 Ustawy).

Kolejnym krokiem do tego, aby przeniesienie prawa do działki było skuteczne względem stowarzyszenia ogrodowego jest zatwierdzenie tego przeniesienia przez odpowiedni organ stowarzyszenia (zarząd ROD). Szczegółowo postępowanie stowarzyszenia ogrodowego opisane zostało w art. 41 ust. 2-7 Ustawy.

5. Przypadki szczególne - rozszerzenie dzierżawy działkowej na małżonka działkowca oraz przejście prawa do działki na małżonka zmarłego działkowca

Ustawa przewiduje, że w razie śmierci działkowca małżonek, któremu prawo do działki nie przysługiwało, może wstąpić w miejsce zmarłego w prawo dzierżawy działkowej poprzez złożenie oświadczenia w tej sprawie. Oświadczenie to może być złożone w terminie 6 miesięcy od śmierci działkowca (art. 38 ust. 1 ustawy). W takiej sytuacji umowa dzierżawy działkowej jest kontynuowana z małżonkiem zmarłego działkowca bez zawierania nowej umowy dzierżawy działkowej, a wyłącznie na podstawie oświadczenia wdowy/wdowca. Teoretycznie wydaje się, że w przypadku złożenia takiego oświadczenia przez wdowę/wdowca, zarząd ROD może powstrzymać się od jakichkolwiek działań. Tym niemniej, chociażby dla przejrzystości w dokumentacji ogrodowej, warto aby w takiej sytuacji podjęta została uchwała o stwierdzeniu nabycia prawa przez wdowę/wdowca. Będzie ona miała charakter deklaratoryjny (potwierdzała fakt następstwa prawnego), ale w przyszłości unikniemy wątpliwości na jakiej podstawie osoba ta nabyła prawa do działki.

Drugi przypadek to sytuacja, gdy w trakcie trwania umowy dzierżawy działkowej podpisanej z jednym małżonkiem, drugi małżonek wyraża chęć przystąpienia do tej umowy. Ponieważ art. 41 ust.1 Ustawy stanowi jedynie o tym, jak należy postąpić w przypadku przeniesienia całości praw i obowiązków wynikających z prawa do działki na rzecz innej osoby, nie będzie miał on zastosowania do sytuacji, w której ulega jedynie rozszerzeniu krąg osób, którym przysługuje prawo do działki (na małżonka dotychczasowego działkowca). Wydaje się, że najlepszą formą nabycia prawa przez małżonka działkowca byłby aneksu do umowy dzierżawy działkowej, na podstawie której działkowiec nabył prawa do działki. W tym miejscu warto zauważyć, że choć ustawa nie mówi o tym jednoznacznie, to wydaje się, iż warunkiem nabycia prawa do działki w tym trybie będzie uzyskanie zgody małżonka będącego już działkowcem. Nie ma bowiem podstaw by uznać, że ustawodawca dopuścił „zmuszanie” go do dzielenia się z małżonkiem prawem do działki, zwłaszcza jeżeli zważyć, że powodowałoby to również powstawanie współwłasności naniesień i nasadzeń na tej działce.

6. Forma czynności prawnych związanych z nabyciem prawa do działki - wnioski.

Ustawa przewiduje różne tryby związane z nabywaniem prawa do działki. Co do zasady możliwe jest jednak wskazane pewnych ogólnych prawidłowości. Zauważyć należy mianowicie, że kiedy Ustawa posługuje się pojęciem „ustanowienie” prawa do działki, to co do zasady (poza wyjątkami dotyczącymi orzeczeń sądowych) wystarczające jest zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 28 ust. 3 Ustawy). Ilekroć zaś ustawa napomina o „przeniesieniu” prawa do działki, to konieczne jest spełnienie formy kwalifikowanej - wymagającej udania się do notariusza, który potwierdzi prawdziwość podpisów pod umową zbycia prawa do działki.

Monika Deorowicz

radca prawny

PZD OZ Śląski w Katowicach