



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW

stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie

Okręg Śląski

ul. Kormoranów 1, 40-521 Katowice

NIP: 954-15-69-940

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy KRS nr 0000293886

Sekretariat: tel. 32 255 40 85, 255 16 30, fax – wew. 110

e-mail: slaski@pzd.pl

L.dz. 2064/MD/2018

Katowice, 29.03.2018 r.

Sz. P.

Jerzy Kwieciński

Minister Inwestycji i Rozwoju

ul. Wspólna 2/4 00-926 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

Działając w imieniu działkowców użytkujących swoje działki na terenie województwa śląskiego pragniemy zwrócić szczególną uwagę Pana Ministra jako kierującego działem administracji rządowej obejmującym budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo na treść przedstawionego do konsultacji społecznych projektu *Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 15.03.2018 r.* Uważamy bowiem, że Projekt w przedstawionej postaci nie został rzetelnie przemyślany i w przedstawionej postaci nie wypełnia kryteriów poprawnej legislacji, choć jego cele uważamy za słuszne.

W pierwszej kolejności pragniemy zauważyć, że wbrew celom dla których powstał projekt ustawy mieszkaniowej wyrażonym w jego uzasadnieniu, przedstawiony projekt nie będzie służyć wyłącznie realizacji programów rządowych związanych mieszkaniem dla młodych rodzin z dziećmi o niskich dochodach. Ograniczenie zastosowania ustawy jedynie do realizacji programów rządowych nie wynika ani z definicji pojęcia inwestora podanej w art. 2 ust. 2 Projektu, ani też z innych jego zapisów. Projekt ten będzie zatem służył również celom komercyjnym.

Tymczasem ustawy mieszkaniowej wprowadza istotne odstępstwa od zasady, że przedsięwzięcie inwestycyjne realizowane na danym terenie musi

być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe wprowadzi nieuzasadniony element uznaniowości i chaosu w polityce przestrzennej miast i spowoduje więcej szkody aniżeli pożytku, bowiem miasta stracą przez to na wizerunku i atrakcyjności. Jednocześnie z uzasadnienia ustawy nie wynika jaka jest szczegółowa relacja pomiędzy przedstawionym 15.3.2018 r. projektem nowej ustawy mieszkaniowej a *Ustawą z dnia 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, pomimo tak istotnej ingerencji w tę ostatnią.

Nadto opublikowany projekt ustawy mieszkaniowej nie przewiduje instrumentów zachowania praw działkowców zapisanych w Ustawie z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych w przypadku zrealizowania inwestycji mieszkaniowej na gruntach zagospodarowanych na cele rodzinnych ogrodów działkowych. Przypomnieć bowiem należy, że zgodnie z treścią art. 30 ust. 2 Ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych *nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca stanowią jego własność*. Z kolei z art. 11 ust.3 Ustawy wynika, że analogiczne prawo przysługuje stowarzyszeniu ogrodowemu w stosunku do infrastruktury ogólnie ogrodowej. Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący i dotyczą każdej sytuacji - bez względu na to, jakiego rodzaju prawa do terenu ogólnego przysługują Polskiemu Związkowi Działkowców (prawo własności, użytkowania wieczystego, użytkowania, a niekiedy jedynie tzw. oczekiwanie prawne). Istnienie wymienionych praw potwierdza wiele innych przepisów Ustawy z 13.12.2013 o rodzinnych ogrodach działkowych - w szczególności przepisy przewidujące wypłatę na rzecz stowarzyszeń ogrodowych oraz działkowców odszkodowań w przypadku likwidacji ogrodów na cele wskazane w ustawie. ***Projekt z dnia 15.3.2018r. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących pomija wspomniane prawa, nie odwołując się wyraźnie do przepisów Ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych na wypadek likwidacji ogrodów w związku z inwestycjami budowlanymi.***

Ponadto, Projekt wśród podmiotów uprawnionych do odszkodowania - w związku z przeprowadzeniem urządzeń przesyłowych na cele inwestycji mieszkaniowych - nie tylko nie uwzględnia ale nawet wyklucza działkowców, którzy w trakcie tej inwestycji również mogą ponieść szkodę (art. 32 ust. 3

Projekt Ustawy). W tym zakresie Projekt niewątpliwie narusza jeden z filarów państwa prawa tj. art. 64 ust. 3 Konstytucji, przewidujący, że *własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza istoty prawa własności*.

Jak wynika z dotychczasowych doświadczeń Polski Związek Działkowców – Okręg Śląski w Katowicach nigdy nie sprzeciwiał się przeprowadzeniu przez nieruchomości, do których przysługuje mu prawo rzeczowe instalacji przesyłowych ani też nie przedłużał niepotrzebnie postępowania, które zmierzało do przeprowadzenia takich inwestycji. Przeważająca ilość przypadków tego rodzaju inwestycji jest realizowana po zawarciu stosownych porozumień zawieranych na zasadzie swobody umów. Po przyjęciu projektu ustawy mieszkaniowej w zaproponowanym kształcie inwestor będzie mógł unikać zawarcia umowy w trybie rokowań, po to aby przystąpić do realizacji swoich praw, wprost na podstawie ustawy z pominięciem dotychczasowych procedur oraz stosowanej zapłaty. W takim zaś przypadku to Polski Związek Działkowców oraz działkowcy będą ponosili ryzyko związane z odzyskaniem pełni należnego im odszkodowania. Takie rozwiązania Projektu, stanowią zdecydowanie nieproporcjonalną dolegliwość dla środowiska działkowców (ale także innych podmiotów, których wymienione przepisy bezpośrednio będą dotyczyły) a jednocześnie przyznają nieuzasadnione przywileje inwestorom bez racjonalnego uzasadnienia.

Uwzględniając prawa osób, w interesie których przygotowany został projekt z dnia 15.03.2018 r. stoimy na stanowisku, że nie wolno przy okazji tworzenia nowych regulacji prawnych, pomijać interesów innych podmiotów, którym określone prawa zostały przyznane wcześniej. Takie działanie prowadzi do naruszenia zasady zachowania praw nabytych. Nadto, naraża potencjalnych zainteresowanych na niepotrzebne spory, bowiem w przypadku wydania na podstawie wymienionego projektu decyzji sprzecznych z prawami poszczególnych działkowców, Polski Związek Działkowców będzie tych praw konsekwentnie dochodził, co spowoduje dodatkowe zaangażowanie zainteresowanych podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjny jak i organów państwa (sądów, organów administracji).

Z punktu widzenia zasady pewności prawa wątpliwości budzą również:

- zapisy przewidujące natychmiastową wykonalność decyzji w powyższym przedmiocie z mocy prawa w każdym przypadku – a zatem również w sytuacjach mogących budzić wątpliwości co do słuszności wydanej decyzji;
- realna możliwość zachowania gwarancji obrony swoich prawa przez Polski Związek Działkowców oraz samych działkowców, w procedurze wydawania decyzji na podstawie art. 6 i 7 projektu ustawy mieszkaniowej, z uwagi na przewidziany zbyt krótki termin do zaskarżenia wymienionych decyzji (do 21 dni).

W interesie wszystkich Polaków jest to, aby ogrody, stanowiące trwały element krajobrazu miast były miejscami estetycznymi i zadbanymi. Jeżeli stan prawny gruntów, na których ogrody zostały urządzone, a tym samym stan praw działkowców nie będzie zagwarantowany znacznie trudniej podejmować starania o ich wizerunek działkowcom – przepelnionym obawą o ich utratę. Dlatego zwracamy się do Pana Ministra o podjęcie starań, by przy tworzeniu nowego prawa z zakresu budownictwa mieszkaniowego nie zostały zniweczone prawa stowarzyszeń ogrodowych oraz ich członków zagwarantowane w Ustawie z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

W kwestii szczegółowej oceny prawnej projektu odsyłamy do przygotowanej przez Krajowy Zarząd Polskiego Związku Działkowców z dnia 27.03.2018 r. *Opinii dotyczącej projektu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* dostępnej na stronie internetowej www.pzd.pl, którą Okręgowy Zarząd Śląski Polskiego Związku Działkowców w Katowicach w pełni podziela i którą również przesyłamy w załączeniu.

Z wyrazami szacunku,
Członkowie Okręgowego Zarządu Śląskiego w Katowicach,
Katowice, dnia 29.03.2018 r.

Radca
 Zenon Jabłoński
 Piotr Miąduszeński
 Kamiński
 Siemowski
 Pękala Jan
 Józef Łęczycki
 Kazimierz Chmiel
 Nathaniel J.