

1. Czy umowa przeniesienia praw do działki musi być sporządzona przed notariuszem?

Umowa przeniesienia praw do działki nie musi być sporządzona przed notariuszem. Art. 41 ust. 1 ustawy o ROD jasno wskazuje, że umowa przeniesienia prawa do działki zawierana jest w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Notariusz jedynie poświadcza podpisy złożone pod umową, co w praktyce oznacza, że umowę trzeba podpisać w obecności notariusza, aby mógł potwierdzić tożsamość osób składających podpisy.

ZRS

2. Czy działkowiec w myśl art. 41 ust. 1 ustawy o ROD ma prawo przenieść prawa do działki na rzecz konkubenta?

Ustawa o ROD w art. 41 ust 1 daje działkowcowi posiadającemu prawo do działki w ROD możliwość przeniesienia tego prawa na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej. Nie zawiera jednak katalogu osób, na które to prawo może zostać przeniesione. Dlatego też, jeśli wolą działkowca jest zawarcie umowy o przeniesienie prawa do działki z konkubentem, może ją zawrzeć. Należy przy tym pamiętać, że umowa ta stanie się skuteczna dopiero wówczas, gdy zostanie zatwierdzona przez stowarzyszenie ogrodowe. W tym celu osoba zainteresowana powinna złożyć w zarządzie ROD jeden egzemplarz umowy przeniesienia praw do działki oraz wniosek o jej zatwierdzenie. Od daty złożenia tego wniosku zarząd ROD ma 2 miesiące na złożenie oświadczenia w przedmiocie zatwierdzenia (lub odmowy), które powinno przyjąć formę uchwały zarządu ROD. Jeśli w ciągu tego okresu nie podejmie żadnej decyzji będzie to oznaczało zatwierdzenie przeniesienia praw do działki (art. 41 ust 3 ustawy o ROD).

ZRS

3. Czy mogę mieć wspólne prawo do działki z córką?

Nie. Ustawa o ROD w art. 27 ust. 2 przewiduje możliwość ustanowienia wspólnego prawa do działki tylko dla małżonków. Żadna inna możliwość posiadania wspólnego prawa do działki nie jest dopuszczalna.

ZRS

4. Czy w świetle ustawy o ROD przenosząc prawa do działki na syna mogę nabyć prawo do innej działki w tym ROD?

Zawierając umowę przeniesienia prawa do działki traci Pani prawo do tej działki, a nabywa je Pani syn. Dlatego też, uwzględniając zasadę wypływającą z art. 27 ust 2 ustawy o ROD, iż można ustanowić prawo tylko do jednej działki, może Pani zawrzeć umowę dzierżawy działkowej nabywając w ten sposób prawo do innej działki, oczywiście jeśli w ogrodzie są wolne działki. Istnieje również możliwość, że nabędzie Pani prawo do innej działki również na podstawie umowy przeniesienia prawa do działki.

ZRS

5. Czy mogę przenieść prawo do działki na obcokrajowca, który posiada kartę stałego pobytu w Polsce?

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o ROD działkowcem jest pełnoletnia osoba fizyczna uprawniona do korzystania z działki w rodzinnym ogrodzie działkowym. Ale art. 27 ust. 3 ustawy o ROD mówi, że przy ustanowieniu prawa do działki uwzględnia się w szczególności ustawowe funkcje ROD i działki, a także miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o działkę, bowiem funkcją ROD jest między innymi zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwianie prowadzenia upraw ogrodowych oraz poprawa warunków socjalnych członków społeczności lokalnych. A żeby te funkcje mogły być spełnione działkowcami powinny być osoby zamieszkałe w pobliżu rodzinnego ogrodu działkowego, w którym chcą uprawiać działkę. Podsumowując, jeżeli obcokrajowiec mieszka na stałe w Polsce, w niedalekiej odległości od ogrodu, to nie ma prawnych przeszkód w tym, aby zarząd ROD zatwierdził przeniesienie praw do działki na jego rzecz.

ZRS

6. Po tym jak zarząd ROD zaakceptował umowę przeniesienia prawa do działki na mnie, okazało się, że poprzedni użytkownik miał zaległości finansowe. Czy zarząd ROD może mnie nimi obciążyć?

Zarząd ROD nie ma prawa do obciążenia nowego działkowca długami poprzednika. Działkowiec zawierając ze stowarzyszeniem ogrodowym umowę (dzierżawy działkowej lub przeniesienia prawa do działki,) zobowiązuje się do ponoszenia opłat ogrodowych i innych opłat związanych z utrzymaniem działki co wynika z art. 33 ustawy o ROD. Skutki nie wnoszenia opłat obciążają wyłącznie jego, w żadnym wypadku nowego działkowca.

ZRS

7. Czy zarząd ROD może zabronić członkowi rodziny działkowca przebywania na działce pod jego nieobecność?

Działka w rodzinnym ogrodzie działkowym ma służyć nie tylko działkowcowi posiadającemu prawo do działki, ale również jego rodzinie. Wskazane byłoby jednak poinformowanie zarządu ROD o tym, kto również będzie mógł przebywać na działce. Warunkiem jest jednak przestrzeganie przepisów regulaminu ROD, który obowiązuje wszystkie osoby przebywające na terenie ROD niezależnie od tego, czy ma prawo do działki w ROD, czy nie.

ZRS

8. Mam dwóch dorosłych synów i bardzo bym chciał przenieść na nich prawo do działki, czy mogę to zrobić?

Prawo do działki co do zasady może mieć tylko jedna osoba. Wyjątkiem są małżeństwa, gdzie

oboje małżonkowie mogą mieć wspólne prawo do jednej działki. Jest to jedyny wyjątek. Nie można więc przenieść prawa do dzierżawy działkowej na dwie osoby, które nie są małżeństwem nawet, jeżeli są to osoby bliskie.

WZ

9. Czy mogę wskazać następcę na wypadek mojej śmierci?

Działkowiec nie wskazuje swego następcy na wypadek śmierci. Ustawa o ROD zabezpiecza w takim przypadku prawa najbliższej rodziny. Jeżeli oboje małżonkowie mieli prawo do działki, to zachowa je żyjący współmałżonek. Jeżeli małżonek nie złoży stosownego oświadczenia, wówczas roszczenie o przejęcie działki mają pozostałe osoby bliskie zmarłego, w tym jego dzieci.

WZ

10. Zamierzamy wstąpić w związek małżeński. Obecnie każdy z nas użytkuje swoją działkę. Czy po ślubie będziemy musieli zrezygnować z jednej działki, czy zachowamy prawo do obu?

Małżonkowie użytkujący oddzielne działki przed zawarciem związku małżeńskiego zachowują dotychczasowe prawo do tych działek.

WZ

11. Jako jedyna posiadam prawo do mojej działki. Kto po mojej śmierci będzie miał do niej prawo: mąż czy dorosła córka?

W pierwszej kolejności mąż. Przysługuje mu 6 miesięcy na złożenie oświadczenia woli o wstąpieniu w prawo do dzierżawy działkowej. Jeżeli nie złoży takiego oświadczenia we wskazanym terminie, o prawo do działki mogą ubiegać się pozostałe osoby bliskie zmarłego, czyli jego zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa oraz osoby pozostające z nim w stosunku przysposobienia, a więc także dorosła córka.

WZ

12. Czy mogę przenieść prawo do dzierżawy działkowej na syna, który na stałe mieszka za granicą?

Niestety nie. Prawo do działki można przenieść na osobę pełnoletnią, która zamieszkuje na terytorium Polski.

WZ

13. Jeżeli małżonek nieposiadający prawa do działki żąda ustanowienia prawa do działki wspólnie ze swoim współmałżonkiem, to czy zarząd ROD zobowiązany jest zawrzeć z nim umowę dzierżawy działkowej?

Tak, gwarantuje to ustawa o ROD w art. 27 ust. 2. W takiej sytuacji małżonkowie składają wspólne oświadczenie woli o chęci posiadania wspólnego prawa do tej samej działki w ROD. Do tej samej, bowiem ustawa wyraźnie zabrania ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki.

ZRS

14. Czy mąż zawierający umowę dzierżawy działkowej musi uzyskać na taką czynność zgodę żony?

Jeśli żaden z małżonków nie posiada prawa do działki i tylko mąż występuje do zarządu ROD o zawarcie umowy dzierżawy działkowej lub też zawiera umowę przeniesienia prawa do działki to nie musi uzyskiwać zgody żony. Przepisy obowiązujące w PZD nie wymagają zgody współmałżonka na ustanowienie prawa do działki, jeśli działkowcem chce być tylko jeden z nich.

ZRS

15. Rozwiązanie umowy dzierżawy działkowej a członkostwo w PZD

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych rozdzieliła prawo do działki od członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym. I tak ustawa o ROD w art. 36 precyzuje, w jakich okolicznościach stowarzyszenie ogrodowe oraz działkowiec mogą rozwiązać umowę dzierżawy działkowej, w następstwie którego prawo do działki wygasa, natomiast statut PZD reguluje kwestię wygaśnięcia członkostwa w PZD. § 26 zawiera katalog zamknięty przesłanek wygaśnięcia członkostwa w PZD, wśród których w pkt. 3 wymienione jest wygaśnięcie prawa do działki. Podsumowując, z chwilą wygaśnięcia prawa do działki, wygasa członkostwo w PZD.

ZRS

16. Czy uchwała zarządu zatwierdzająca przeniesienie prawa do działki, w którym zbywca oświadczył, że altana ma wymiary zgodne z przepisami, a nie jest to prawdę narusza prawo?

Tak, uchwała zarządu ROD zatwierdzająca przeniesienie prawa do działki, w przypadku, kiedy w umowie zbywca działki oświadczył nieprawdę narusza prawo. Zarząd ogrodu uchwałą zatwierdza przeniesienie prawa do działki. Powinien więc zbadać zgodność z prawdą oświadczeń złożonych przez strony w umowie. Wynika to z konieczności kontroli obrotu działkami, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie ogrodu. Ponadto zarząd ROD musi

mieć możliwość wyrażenia stanowiska w tej sprawie. Zarząd ROD powinien odmówić zatwierdzenia takiej umowy, jako ważny powód podając fakt, że zbywca oświadczył w umowie nieprawdę, ponieważ obiekty znajdujące się na działce są niezgodne z prawem.

WZ

17. Jakie dokumenty obowiązują przy przeniesieniu prawa do działki w sytuacji gdy użytkownik działki chce przekazać działkę własnemu dziecku?

Do tego niezbędna jest umowa o przeniesienie prawa do działki i wniosek do zarządu ogrodu o zatwierdzenie przeniesienia prawa do działki, do którego powinna być załączona ta umowa. Wskazane wzory dokumentów niezbędne do przeniesienia prawa do działki są dostępne na stronie internetowej PZD w zakładce Wzory dokumentów.

AP