



**POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW
STOWARZYSZENIE OGRODOWE
OKRĘG MAZOWIECKI
W WARSZAWIE**

ul. St. Żółkiewskiego 35D, 04-305 Warszawa,
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, KRS nr: 0000293886,
NIP 526-176-24-50, REGON 007015915-00024
tel. 22 836-51-65, fax 22 836-51-66 mazowiecki@mazowieckipzd.pl.

Warszawa, dnia 28 maja 2025 roku

Okręgowy Zarząd Mazowiecki PZD (dalej „OZM PZD”), w odpowiedzi na pismo z dnia 20 maja 2025 roku skierowane przez działkowiczkę z terenu ROD „Gaj” w Warszawie zagrożonego wskazuje, co następuje poniżej.

Dnia 6 lutego 2024 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie, VII Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt VII Ns 102/19 oddalił wniosek Miasta Stołecznego Warszawy o zasiedzenie. Od powyższego postanowienia apelację wywiódł Polski Związek Działkowców. Wnioskodawca oraz inni uczestnicy postępowania nie wnieśli środka zaskarżenia. Postanowienie zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego dla Warszawy – Pragi w Warszawie, IV Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 23 października 2024 roku, sygn. akt IV Ca 1003/24. Postanowienie jest prawomocne.

OZM PZD prowadził rozmowy dotyczące zawarcia porozumienia w sprawie wypłaty odszkodowań oraz wydania terenu z Projekt Wilno Sp. z o. o. Rozmowy zostały zakończone z uwagi na to, iż pismem z dnia 19 lutego 2025 roku Miasto Stołeczne Warszawa wywiódł skargę kasacyjną od powyższego postanowienia. Na chwilę obecną skarga nie została przyjęta do rozpoznania.

Idąc dalej wskazać należy, iż OZM PZD nie miał żadnego wpływu na treść i formę porozumienia proponowanego do podpisu działkowcom przez spółkę Projekt Wilno Sp. z o. o. (dawniej Lessolo Sp. z o. o.). Wszelkie rozmowy z działkowcami prowadzone są z pominięciem PZD. Odnosząc się zaś do kwestii tego, czy działkowcy powinni podpisać porozumienie i wydać działki na rzecz spółki Projekt Wilno Sp. z o. o. należy wskazać, iż PZD nie dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości zajmowanej przez ROD. Powyższe oznacza, iż Projekt Wilno Sp. z o. o. może wystąpić na drogę postępowania sądowego o wydanie nieruchomości, a także o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (sprawy z powództwa Spółki przeciwko PZD są w toku). Analogiczne roszczenia Spółka może kierować względem działkowców, którzy faktycznie władają terenem Spółki. Takie stanowisko potwierdza orzecznictwo sądów. Jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 roku, II CSK 266/14

„Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, został, jak już wspomniano, wydany w sprawie o wydanie nieruchomości. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. osobą legitymowaną biernie w procesie windykacyjnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą. Jest to określenie szerokie, które odnosi się nie tylko do posiadacza samoistnego i zależnego, ale również do osoby, która faktycznie włada rzeczą nie będąc posiadaczem (zwłaszcza do dzierżyciela i władcy prekaryjnego). Natomiast osobą legitymowaną biernie w procesie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest jej posiadacz (samoistny albo zależny - zob. art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c.). Nie zmienia to wszakże oceny, że w obu tych rodzajach spraw legitymacja bierna Polskiego Związku Działkowców oraz członków tego Związku musi być określona identycznie. Polski Związek Działkowców nie jest zatem legitymowany biernie w procesie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntów (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.), które były mu oddane w nieodpłatne użytkowanie, w takim zakresie, w jakim przeniósł na swoich członków uprawnienie do wykonywania użytkowania. Pogląd ten, w okolicznościach sprawy, nie utracił aktualności na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogródkach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40)”. Zatem w przypadku braku zgody na podpisanie porozumienia Spółka może wystąpić przeciwko działkowcowi na drogę postępowania sądowego. Przypadku przegranej działkowiec może zostać zobowiązany do wydania działki, zapłaty na rzecz Spółki kosztów procesu oraz kwoty zasądzonej tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Postępowanie sądowe może również nieść za sobą inne koszty, w tym np. wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika o ile działkowiec zdecyduje się skorzystać z jego usług.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż zawarcie porozumienia ze Spółką spowoduje, iż działkowcy trwale utracą możliwość korzystania z działek oraz żądania odszkodowania w trybie ustawy o rod. Jednocześnie OZM PZD wskazuje, iż w przypadku wypłaty środków pieniężnych przez Spółkę należało będzie zapłacić podatek dochodowy. Natomiast wypłata odszkodowania w ramach ustawy przez podmiot zobowiązany w myśl ustawy o rod. zwolniona jest od podatku dochodowego.

OZM PZD chcąc zabezpieczyć interesy działkowców zwrócił się do Prezydenta m. st. Warszawy o wszczęcie procedury w przedmiocie wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowań należnych działkowcom w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogródkach działkowych (dalej jako „ustawa o rod”). Z informacji posiadanych przez OZM PZD wynika, iż postępowanie na chwilę obecną nie zostało wszczęte.

Mając powyższe na względzie zdaniem OZM PZD działkowcy winni rozważyć które rozwiązanie jest dla nich najbardziej korzystne – zdaniem OZM PZD istnieje spore ryzyko, iż skarga kasacyjna nie zostanie uwzględniona i zarówno PZD, jak i działkowcy finalnie będą zmuszeni wydać teren. Taka kolej rzeczy może spowodować znaczne koszty nie tylko po stronie PZD, ale także każdego działkowca.

OZM PZD zwraca również uwagę, iż w przypadku gdy działkowiec zdecyduje się podpisać porozumienie, to powinien on jak najdalej zabezpieczyć swoje interesy na wypadek uwzględnienia skargi kasacyjnej, a w szczególności uzyskać gwarancję, że Spółka w przypadku uwzględnienia skargi zrzeka się możliwości żądania kwot wypłaconych w ramach zawartego porozumienia.

OZM PZD zwraca się do Zarządu ROD o przekazanie powyższych informacji do działkowców z terenu zagrożonego.

Z poważaniem,