

Wrocław, dnia 17 maja 2023 roku

mgr Sławomir Mirowski  
Zakład Prawa Cywilnego i Prawa Międzynarodowego Prywatnego  
Instytut Prawa Cywilnego  
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii  
Uniwersytet Wrocławski

## **STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ „CYWILNOPRAWNA KONSTRUKCJA UMOWY DZIERŻAWY DZIAŁKOWEJ”**

Ogrodnictwo działkowe funkcjonujące w Polsce od ponad stu lat bez wątpienia wpisało się w krajobraz społeczno-gospodarczy kraju, co na przestrzeni lat znalazło wyraz w ustawodawstwie poprzez wspieranie rozwoju ogrodów działkowych gwarantujący w istocie zaspokajanie potrzeb społecznych. Ogrody działkowe, niewątpliwie, stanowią jakże niezbędne enklawy zieleni w coraz ściślej zabudowywanej tkance miejskiej. Mówiąc o doniosłości ogrodnictwa działkowego w Polsce wystarczy wskazać na dane statystyczne, zgodnie z którymi na dzień 31 grudnia 2018 r. powierzchnia rodzinnych ogrodów działkowych zarządzanych tylko przez Polski Związek Działkowców wynosiła 40 394,4839 ha.

Przedmiotem niniejszej rozprawy doktorskiej jest problematyka cywilnoprawnej konstrukcji umowy dzierżawy działkowej. Zdaniem autora obowiązująca regulacja normatywna składająca się na konstrukcję umowy dzierżawy działkowej związana jest ze znaczną ilością wyzwań zarówno o znaczeniu teoretycznym, jak i praktycznym.

W literaturze przedmiotu umowa dzierżawy działkowej oraz jej cywilnoprawne implikacje pozostawały relatywnie niezauważanym zagadnieniem teoretycznym pomimo znaczenia praktycznego dotyczącego w istocie, znacznej części polskiego społeczeństwa. Od momentu uchwalenia ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych<sup>1</sup>, powstały zaledwie dwie pozycje szerzej podejmujące problematykę ogrodnictwa działkowego uregulowaną w ramach u.r.o.d. z 2013 r.<sup>2</sup> Publikacje te stanowią jednak wyłącznie

---

<sup>1</sup> Tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1073 (powoływana dalej jako: u.r.o.d. z 2013 r.).

<sup>2</sup> Chodzi o następujące publikacje: O. Kuc, A. Jakowlew, *Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz*, Warszawa 2014, LEX/el. oraz J. Lipski, *Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz*, Warszawa 2022.

komentarze do ustawy, w których nie podejmowano do tej pory kompleksowo problematyki cywilnoprawnej konstrukcji umowy dzierżawy działkowej.

Podstawę rozważań zawartych w niniejszej rozprawie stanowi analiza regulacji normatywnej dotyczącej umowy dzierżawy działkowej aktualnie obowiązującej w Polsce. Rozważania wzbogacone zostały o poglądy judykatury, w szczególności Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w celu ukazania najistotniejszych zagadnień teoretycznych z uwzględnieniem doświadczenia wynikającego z praktyki sądowej. Przedmiotowe rozważania nie ograniczają się jednak do wymienionych wyżej źródeł. W ramach przeprowadzonych badań, w celu wzbogacenia wybranych zagadnień teoretycznych, autor przeanalizował ponadto statuty oraz regulaminy losowo wybranych stowarzyszeń ogrodowych w Polsce - po jednym z każdego województwa.

Uwzględniając zakres przedmiotowych badań sformułowano następującą, ogólną hipotezę badawczą: „ze względu na przedmiot i specyfikę regulacji normatywnej dotyczącej ogrodnictwa działkowego zasadnym działaniem polskiego ustawodawcy było wprowadzenie w ramach u.r.o.d. z 2013 r. nowej, odrębnej od dzierżawy uregulowanej w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny<sup>3</sup> instytucji, jaką jest dzierżawa działkowa”. Przyjęta tematyka oraz zakres omawianych w niniejszej pracy problemów pozwoliły na wieloaspektowe a zarazem praktyczne przedstawienie skomplikowanej problematyki konstrukcji dzierżawy działkowej w ujęciu cywilnoprawnym wynikającej z obowiązującej regulacji normatywnej.

Realizacja głównego celu badawczego jakim jest analiza zagadnienia cywilnoprawnej konstrukcji umowy dzierżawy działkowej była czynnikiem determinującym wewnętrzną strukturę rozprawy doktorskiej, która składa się z ośmiu rozdziałów.

Rozdział pierwszy poświęcony został zagadnieniom historycznym. Przedstawiono w nim przede wszystkim rozwój idei ogrodnictwa działkowego w Polsce wraz ze związanym z nim ustawodawstwem. Działanie to nakierowane było przy tym na wykazanie zachodzących zmian oraz ich wpływu również na obecnie obowiązującą regulację normatywną dotyczącą rod. Uwzględniony został przy tym aspekt międzynarodowy oraz jego wpływ na ruch działkowy *sensu largo*.

W rozdziale drugim przedstawiono ogólną charakterystykę rodzinnych ogrodów działkowych na bazie funkcjonalnie wyodrębnionych zagadnień immanentnie związanych z prezentowaną problematyką. W pierwszej kolejności odwołano się do dotychczasowego

---

<sup>3</sup> Tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm. (powoływana dalej jako: k.c.).

orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego oraz jego wpływu na regulacje prawne dotyczące ogrodnictwa działkowego w Polsce. Przeprowadzona analiza pozwoliła zidentyfikować najistotniejsze mankamenty dotychczas obowiązujących regulacji normatywnych oraz skonfrontowanie ich z obecnie obowiązującymi przepisami. W ramach tego rozdziału omówiona została również problematyka pojęcia „rodzinnych ogrodów działkowych” oraz jego ewolucji. W tej części pracy istotnym było również ukazanie społecznego oddziaływania rodzinnych ogrodów działkowych, w szczególności poprzez uwzględnienie funkcjonowania w ramach podstawowej jednostki samorządu terytorialnego jaką jest gmina. W rozdziale drugim odniesiono się również do istotnego z punktu widzenia stowarzyszeń ogrodowych oraz działkowców zagadnienia rozbieżności orzecznich w zakresie możliwości uznania celu wykorzystania gruntów zajmowanych przez rod jako rolniczego oraz ponoszenia w związku z tym opłat za pobór wód podziemnych. W rozdziale tym postanowiono również udzielić odpowiedzi na pytanie, czy do altany działkowej w ramach postępowania egzekucyjnego w sprawach cywilnych zastosowanie znajdują przepisy właściwe dla lokali służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika oraz czy w konsekwencji prymat należy przyznać prawnie określonemu przeznaczeniu działek rod oraz altany działkowej, czy też faktycznemu ich wykorzystaniu.

Rozdział trzeci stanowi analizę istoty umowy dzierżawy działkowej. W rozdziale tym podjęto próbę zidentyfikowania charakteru prawnego tej umowy, jak i elementów ją charakteryzujących. To z kolei pozwoliło na wskazanie stron umowy dzierżawy działkowej, a także ich praw i obowiązków. Szczególną uwagę poświęcono zagadnieniu zakresu zastosowania przepisów k.c. w przypadku umowy dzierżawy działkowej oraz konieczności wyraźnego odróżnienia dzierżawy działkowej od dzierżawy uregulowanej w przepisach k.c.

W rozdziale czwartym omówiona została strona podmiotowa umowy dzierżawy działkowej. Rozważania prowadzone w tym rozdziale obejmują strony tej umowy, czyli działkowca oraz stowarzyszenie ogrodowe. W tym miejscu postanowiono omówić zasadnicze problemy natury teoretycznej, jak i praktycznej związane z każdą ze stron umowy dzierżawy działkowej.

Rozdział piąty przeznaczony został na omówienie prawa wewnętrznego stowarzyszeń ogrodowych. Wyodrębnienie wskazanego zagadnienia w ramach osobnego rozdziału wynika z faktu, że prawo to stanowi swoiste uzupełnienie rozwiązań ustawowych. Zdaniem autora problematyka prawa wewnętrznego stowarzyszeń ogrodowych pomimo istotnego znaczenia pozostaje poza zainteresowaniem przedstawicieli piśmiennictwa oraz judykatury, co przekłada się na niski stopień poznania jego implikacji – między innymi – dla konstrukcji umowy

dzierżawy działkowej. W ramach tego rozdziału skupiono się przede wszystkim na regulaminach oraz uchwałach stowarzyszeń ogrodowych.

W rozdziale szóstym skoncentrowano się na przedstawieniu problematyki przeniesienia praw do działki oraz wynikających z tej procedury konsekwencji prawnych. W sposób syntetyczny zaprezentowano najważniejsze elementy trybu przeniesienia praw do działki, ze szczególnym uwzględnieniem elementów mogących negatywnie oddziaływać na obrót gospodarczy prawami do działki. Krytyce poddano zwłaszcza przyjętą w u.r.o.d. z 2013 r. formę umowy, której przedmiotem jest przeniesienie praw do działki. Swoistym podsumowaniem rozważań prowadzonych we wskazanym rozdziale jest omówienie problematyki dopuszczalności stosowania przepisów k.c. dotyczących przelewu w odniesieniu do przeniesienia praw do działki. W tym przypadku uwzględniono nie tylko sytuację potencjalnego przelewu wierzytelności działkowca, ale i również wierzytelności stowarzyszenia ogrodowego.

Rozdział siódmy poświęcony został zagadnieniu ustania prawa do działki. W tym celu badaniu poddane zostały właściwe przepisy u.r.o.d. z 2013 r. Zestawione zostały one z poglądami prezentowanymi w judykaturze oraz piśmiennictwie. Wybrane zagadnienia praktyczne zostały wzbogacone o porównanie z regulacjami wewnętrznymi stowarzyszeń ogrodowych celem wykazania ewentualnego wykraczania przez niektóre z badanych stowarzyszeń ogrodowych poza kompetencje przyznane im w ramach u.r.o.d. z 2013 r. W efekcie każdy z podrozdziałów dotyczy odrębnego zdarzenia, z którym ustawodawca wiąże skutek w postaci wygaśnięcia prawa do działki. Podkreślenia wymaga jednocześnie, że w ramach prowadzonych badań nie ograniczono się wyłącznie do przepisów u.r.o.d. z 2013 r. i analizie poddano również przepisy z zakresu prawa wodnego dotyczące trwałego zajęcia gruntów przez wody w odniesieniu do gruntów rodzinnych ogrodów działkowych.

W rozdziale ósmym przeprowadzono analizę skutków prawnych śmierci działkowca w odniesieniu do umowy dzierżawy działkowej. W szczególności wskazano na wyraźne odrębności dotyczące konsekwencji prawnych w zakresie prawa do działki oraz nasadzeń, urządzeń i obiektów stanowiących własność działkowca. W tym celu wskazano na wprowadzony przez ustawodawcę wyjątek od przyjętej w polskim prawie cywilnym zasady *superficies solo cedit*. To z kolei pozwoliło na postawienie tezy, że ustawodawca w zakresie nasadzeń, urządzeń i obiektów stanowiących własność działkowca posłużył się konstrukcją własności czasowej, co z kolei ma wpływ na zakres masy spadkowej, w skład której nie wchodzi własność wskazanych elementów, a jedynie roszczenie o wynagrodzenie stanowiące ich wartość. W odniesieniu do nasadzeń, urządzeń i obiektów stanowiących własność

działkowca rozważono również, czy obecnie obowiązująca regulacja normatywna stanowi ograniczenie swobody testowania. Rozważania prowadzone w tej części pracy posłużyły również do sformułowania postulatów *de lege ferenda* mających na celu rozszerzenie katalogu osób bliskich w rozumieniu u.r.o.d. z 2013 r. dzięki czemu osoby pozostające w związkach niesformalizowanych miałyby zagwarantowaną możliwość wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa do działki po zmarłym działkowcu.

W ramach podsumowania zawarto wnioski będące wynikiem przeprowadzonych badań, a także postulaty co do proponowanych kierunków zmian legislacyjnych.

Mirowska