

UCHWAŁA Nr 8/XXIII/2018
Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców
z dnia 6 września 2018 r.

*w sprawie interpretacji Statutu PZD w przedmiocie zakresu stosowania
zwolnienia, o którym mowa w § 147 ust. 3 Statutu PZD w oparciu o przesłankę
zamiany prawa do działki*

Krajowa Rada PZD, działając na podstawie § 130 pkt 6 Statutu PZD postanawia:

§ 1

1. Prawo do zwolnienia, o którym mowa w § 147 ust. 3 Statutu PZD z uwagi na „*nabycie prawa do działki w drodze zamiany praw do działek w tym samym ROD*”, dotyczy wyłącznie przypadków nabycia prawa do działki, które nastąpiło w wyniku realizacji umowy, zgodnie z którą każda ze stron zobowiązała się do przeniesienia prawa do działki w ROD w zamian za zobowiązanie do przeniesienia prawa do innej działki w tym samym ROD.
2. Zastosowaniu § 147 ust. 3 Statutu PZD, o którym mowa w ust. 1, nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że umowa, o której mowa w ust. 1, przewiduje również dodatkowe (poza zamianą prawa do działki) świadczenie, np. z tytułu wynagrodzenia za nasadzenia znajdujące się na działce.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z § 147 ust. 3 Statutu PZD, działkowiec, który prawo do działki nabył w drodze zamiany praw do działek w tym samym ROD, jest zwolniony z obowiązku uiszczania opłat ogrodowych, o których mowa w § 147 ust. 1 pkt 1 i 2 Statutu PZD.

Na tle powyższej regulacji zgłaszano wątpliwości, co do zakresu przedmiotowego stosowania, tj. czy pojęcie zamiany prawa do działek ma zastosowanie wyłącznie do klasycznej zamiany (w rozumieniu art. 603 Kodeksu cywilnego), czy też można je interpretować w sposób rozszerzający i odnosić również do przypadków, gdy zbycie prawa do działki i nabycie prawa do innej działki następują w oparciu o odrębne umowy (których stronami są inne osoby).

W związku z powyższym, KR PZD uznaje za zasadne stwierdzić, że postanowienia § 147 ust. 3 nie dają podstaw do zastosowania szerokiej interpretacji pojęcia „zamiany prawa do działek w ROD”. Przesądza o tym samo brzmienie tej regulacji, z której wprost wynika, że przedmiotem zamiany muszą być „prawa do działki”. Oznacza to, że taka transakcja wymaga dwóch osób (działkowców), którym przysługuje prawo do działki; te prawa bowiem będą podlegały zamianie. Taka interpretacja jest nie tylko zgodna z literalnym brzmieniem § 147 ust. 3 Statutu PZD, ale jest również zbieżna z charakterem tej regulacji, która ma charakter wyjątku od zasady wnoszenia opłat przy nabyciu prawa do działki. W tym kontekście należy przypomnieć, że wyjątki nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający zgodnie z ogólną zasadą *exceptiones non sunt extendendae*. A zatem wyjątki muszą być ściśle rozumiane, gdyż jako odstępstwa od reguły mają moc obowiązującą tylko w takim zakresie, w jakim to wynika z ich treści i nie mogą być w drodze zabiegów interpretacyjnych przenoszony na sytuacje podobne lub zbliżone. Biorąc pod uwagę powyższe należy zatem uznać, że w świetle literalnego brzmienia analizowanej regulacji statutowej zwolnienie od obowiązujących opłat ogrodowych dotyczy tych działkowców, którzy nabywają prawo do działki od osoby, której równocześnie przekazują prawo do dotychczas zajmowanej działki.

O słuszności powyższej konstatacji przesądza także użycie w przedmiotowym przepisie przez Krajowy Zjazd Delegatów PZD sformułowania „w drodze”. Fakt ten nakazuje bowiem przyjąć, że intencją uchwalających Statut PZD było ograniczenie możliwości zwolnienia od opłat do przypadków, gdy prawo do działki nabywane jest w zamian, za przeniesienie prawa do innej działki. W przeciwnym wypadku prawo do zwolnienia nie byłoby uzależnione od spełnienia kryterium trybu nabycia prawa do działki, ale powiązane by je z celem zbycia prawa przysługującego dotychczas działkowcowi.

Jednocześnie za zasadne należy uznać brak podstaw, aby na gruncie statutu PZD istniały przesłanki dla przyjęcia, że fakt dokonywania (przy okazji zamiany praw do działek) rozliczeń z tytułu różnicy w wartości nasadzeń i naniesień znajdujących się na działce, wpływał na stosowanie § 147 ust. 3 Statutu PZD.

Niezależnie od interpretacji opartej o wykładnię literalną § 147 ust. 3 Statutu PZD, zdaniem KR PZD za przedmiotowym stanowiskiem przemawiają również przesłanki natury funkcjonalnej. Mianowicie, zgodnie z obowiązującą ustawą o ROD, zawarcie umowy dotyczącej przeniesienia prawa do działki następuje bez udziału stowarzyszenia ogrodowego (art. 41 ust. 1 ustawy o ROD). Zatem nie ma ono możliwości zweryfikowania, czy zbywający prawo do działki, w chwili

transakcji, faktycznie miał na celu nabycie prawa do kolejnej działki. Co więcej, Statut PZD nie określa żadnego terminu, w jakim osoba „zamieniająca” działki w tym trybie, miałyby nabyć prawo do nowej działki, aby być uprawnioną do korzystania ze zwolnienia o którym mowa w § 147 ust. 3. Brak takiego terminu logicznym czyni wniosek, że winno to nastąpić jednocześnie, co jest możliwe wyłącznie w przypadku klasycznej zamiany. Za przedmiotową interpretacją przemawia również fakt, że w trakcie dyskusji poprzedzającej przyjęcie nowego Statutu PZD, postulowano wprowadzenie rozwiązań, które zahamowałyby narastanie zjawiska komercyjnego obrotu działkami. Wskazywano mianowicie na zjawisko „profesjonalnego” przejmowania działek, w celu ich szybkiego „zagospodarowywania” i sprzedaży, a następnie obejmowania kolejnej i powielanie tego mechanizmu. Wskazywano je jako przykład nadużycia praw nadanych działkowcom ustawą o ROD, do nabywania i korzystania z działek na preferencyjnych warunkach, a przynajmniej za wykorzystanie tych praw niezgodnie z ich celem.

Biorąc powyższe pod uwagę, KR PZD postanowiła jak na wstępie.

I WICEPREZES

Tadeusz JARZĘBAK



PREZES

Eugeniusz KONDRACKI

Warszawa, dnia 6 września 2018 r.