



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.466.2026

Kraków, 27 lipca 2026 r.

**Pan
Jakub Kosek
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości zajmowanej przez Rodzinny Ogród Działkowy „Piaś” oraz ochrony praw prywatnych współwłaścicieli, przekazaną 16 lipca 2026 r., uprzejmie informuję, że kompleksowe informacje dotyczące struktury własności poszczególnych rodzinnych ogrodów działkowych na terenie Miasta Krakowa zostały przedstawione w raporcie o aktualnej sytuacji prawnej nieruchomości zajętych na cele prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych na terenie Miasta. Przedmiotowy raport jest dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <https://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/680431/karta>.

Ad 1, 3 i 4.

Z uwagi na fakt, że Rodzinny Ogród Działkowy „Piaś” o powierzchni 1,7255 ha usytuowany został na nieruchomości stanowiącej współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w udziale odpowiadającym 45/180 części (25%) oraz kilku osób fizycznych w pozostałej części, aktualnie nie jest możliwe ani prawnie dopuszczalne uregulowanie tytułu prawnego do gruntu zajmowanego przez Polski Związek Działkowców w trybie ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (tekst jednolity z 2021 r. Dz. U. poz. 1073). Stosownie do art. 9 tej ustawy jedynie grunty stanowiące wyłączną własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych. Niespełnienie tego warunku wyklucza również możliwość wydania decyzji (zgodnie z wnioskiem Polskiego Związku Działkowców) stwierdzającej nabycie prawa użytkowania z dniem 19 stycznia 2014 r. w trybie art. 75 ust. 6 ww. ustawy (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 29 marca 2018 r. sygn. akt II SA/KE 126/18, LEX nr 2480192).

Uregulowanie tytułu prawnego Stowarzyszeniu Ogrodowemu do części zajmowanego gruntu będzie natomiast możliwe po prawomocnym zakończeniu postępowania sądowego o zniesienie współwłasności tej nieruchomości oraz przyznaniu Gminie Miejskiej Kraków na wyłączną własność części nieruchomości odpowiadającej jej udziałowi. W postępowaniu tym Gmina Miejska Kraków konsekwentnie prezentuje stanowisko, że w ramach posiadanego udziału jest zainteresowana nabyciem na wyłączną własność jak największej powierzchni terenu zagospodarowanego pod ogród.

W związku z przyjętą przez Radę Miasta Krakowa rezolucją nr 31/XXXVII/25 z dnia 8 października 2025 r. w sprawie terenów przeznaczonych pod ogrody działkowe, w której wystąpiono do Prezydenta Miasta Krakowa o podjęcie wszelkich działań mających na celu ich ochronę, przeprowadzono analizę możliwości nabycia przez Skarb Państwa lub Gminę Miejską Kraków udziałów osób fizycznych w nieruchomości zajmowanej pod Rodzinny Ogród Działkowy „Piast”. W ramach tej analizy zbadano potencjalne podstawy nieodpłatnego nabycia udziałów:

- 1) w drodze przemilczenia, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz. U. Nr 17, poz. 97 z późn. zm.) oraz dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 z późn. zm.),
- 2) w drodze dziedziczenia,
- 3) w drodze zasiedzenia,
- 4) w związku z zawartymi układami indemnizacyjnymi, tj. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (tekst jednolity z 2025 r. Dz. U. poz. 1562).

W wyniku dokonanych ustaleń stwierdzono brak przesłanek materialnoprawnych do nieodpłatnego nabycia przez Skarb Państwa udziałów w przedmiotowej nieruchomości na którejkolwiek z wyżej wskazanych podstaw.

W ramach prowadzonej analizy wykluczono również możliwość odpłatnego nabycia przez Gminę Miejską Kraków udziałów osób fizycznych w nieruchomości w drodze wykupu lub wywłaszczenia. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2026 r. Dz. U. poz. 399 ze zm.) oraz uchwałą nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (ze zm.), Gmina nabywa nieruchomości w celu realizacji zadań własnych i celów publicznych. Prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych nie stanowi zadania własnego Gminy, lecz działalność stowarzyszeń ogrodowych. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych nie przewiduje kompetencji gminy do nabywania nieruchomości „na potrzeby” ogrodów działkowych ani do przekazywania ich stowarzyszeniom. Instytucja wywłaszczenia, ukształtowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami, może być stosowana wyłącznie w celu realizacji celów publicznych, których Rodzinny Ogród Działkowy „Piast” nie spełnia. Polski Związek Działkowców, jako niezależne stowarzyszenie ogrodowe posiadające osobowość prawną, może natomiast samodzielnie nabywać grunty na swoją rzecz, w granicach kompetencji określonych ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych.

Ponadto uprzejmie informuję, że do Urzędu Miasta Krakowa nie wpłynął wniosek współwłaścicieli nieruchomości dotyczący wykupu, zamiany, podziału lub zastosowania innej formy przejęcia przez Gminę gruntu zajmowanego pod Rodzinny Ogród Działkowy „Piast”.

Z uwagi natomiast na zainicjowane przez współwłaściciela nieruchomości postępowania sądowe o zniesienie współwłasności oraz o wydanie nieruchomości, a także podniesiony przez Polski Związek Działkowców zarzut zasiedzenia na rzecz Stowarzyszenia Ogrodowego, podejmowanie rozmów w tej kwestii nie było prawnie uzasadnione. Niemniej jednak, w przypadku wyrażenia takiej woli przez współwłaścicieli, pomimo jednolitych opisanych wyżej regulacji prawnych, wnioski będzie podlegał odrębnej, indywidualnej ocenie, z uwzględnieniem okoliczności faktycznych, specyfiki nieruchomości oraz możliwości Gminy Miejskiej Kraków.

Ad 2.

W odniesieniu do kwestii zabezpieczenia praw prywatnych współwłaścicieli nieruchomości uprzejmie wyjaśniam, że zakres ich uprawnień wynika bezpośrednio z przepisów prawa cywilnego, w szczególności z regulacji dotyczących współwłasności ułamkowej. Przepisy te w sposób kompletny i wyczerpujący określają zarówno treść prawa własności, jak i środki jego ochrony, umożliwiając współwłaścicielom samodzielne dochodzenie uprawnień związanych z przysługującymi im udziałami, w tym podejmowanie czynności zmierzających do zapewnienia możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z zakresem ich prawa. Współwłaściciele posiadają ustawowe uprawnienia do dochodzenia swoich praw na drodze cywilnoprawnej, w tym poprzez podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich.

Gmina Miejska Kraków nie posiada kompetencji do ingerowania w wykonywanie praw właścicielskich przez współwłaścicieli ani do ograniczania bądź blokowania działań podejmowanych przez nich w ramach przysługującego im tytułu prawnego. Miasto nie sprzeciwia się realizacji uprawnień wynikających z udziałów we współwłasności oraz nie podejmuje czynności, które mogłyby utrudniać wykonywanie tych praw. Gmina Miejska Kraków jako współwłaściciel nieruchomości, na której funkcjonuje Rodzinny Ogród Działkowy „Piast” dochowuje należytej staranności w ochronie własnego interesu wynikającego z przysługującego jej udziału we współwłasności. Gmina realizuje swoje uprawnienia w granicach określonych ustawowo, podejmując działania zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz zmierzające do zapewnienia ochrony jej praw właścicielskich, przy jednoczesnym poszanowaniu uprawnień pozostałych współwłaścicieli.

Ad 5 i 7.

Postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości zajmowanej pod Rodzinny Ogród Działkowy „Piast” toczy się z wniosku współwłaściciela, a Gmina Miejska Kraków występuje w nim jako jeden z uczestników postępowania. Na podstawie postanowienia sądu z dnia 15 września 2017 r. postępowanie to zostało zawieszone do czasu ustalenia kręgu spadkobierców po zmarłej uczestniczce postępowania. Aktualnie przed sądem powszechnym toczy się również postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po tej uczestniczce, a do czasu jego prawomocnego zakończenia utrzymują się podstawy prawne zawieszenia postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości. Gmina Miejska Kraków, jako uczestnik postępowania, podejmuje czynności procesowe przewidziane przepisami prawa, w szczególności składa stosowne stanowiska, oświadczenia i wnioski dowodowe, dochowując należytej staranności w ochronie własnego interesu. W ramach tego postępowania Gmina dąży do objęcia na wyłączną własność możliwie największej części nieruchomości w ramach przysługującego jej udziału. Gmina Miejska Kraków nie posiada jednak

kompetencji do wpływania na przebieg, tempo czy czas trwania postępowania sądowego, w tym na okres jego zawieszenia, ani do podejmowania działań skutkujących jego przyspieszeniem. Kwestie te pozostają wyłącznie w gestii sądu prowadzącego postępowanie oraz wynikają z przepisów procedury cywilnej regulujących bieg postępowania i przesłanki jego zawieszenia.

Do Urzędu Miasta Krakowa nie wpłynął pozew współwłaścicieli o wydanie przez Polski Związek Działkowców nieruchomości zajmowanej pod Rodzinny Ogród Działkowy „Piast”, wobec czego Gmina nie jest stroną tego postępowania i w konsekwencji nie posiada wiedzy co do jego ewentualnego etapu, zakresu ani podejmowanych czynności procesowych.

Niezależnie od czasu trwania postępowań sądowych nie znajdują uzasadnienia prawnego wskazane przez Pana Przewodniczącego rozwiązania przejściowe, w tym ewentualne rozliczenia Gminy z współwłaścicielami nieruchomości. Gmina Miejska Kraków nie korzysta z przedmiotowego terenu i nie włada nim, wobec czego nie ponosi odpowiedzialności za jego wykorzystywanie ponad udział Gminy przez Polski Związek Działkowców. Ewentualne roszczenia z tytułu zajmowania gruntu bez tytułu prawnego, w tym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości mogą być kierowane przez współwłaścicieli wyłącznie wobec Polskiego Związku Działkowców, jako podmiotu faktycznie władającego nieruchomością. Polski Związek Działkowców jako faktyczny posiadacz bez tytułu prawnego wykorzystuje sporny grunt na cele prowadzenia ogrodu działkowego, pobiera z niego pożytki oraz nalicza członkom stowarzyszenia opłaty z tytułu korzystania z terenu. Współwłaściciele mogą samodzielnie wykonywać względem nieruchomości pełny zakres uprawnień właścicielskich, obejmujących korzystanie z rzeczy, pobieranie pożytków oraz rozporządzanie udziałem, zgodnie z przepisami ustawy *Kodeks cywilny* regulującymi treść prawa własności oraz rozliczenia pomiędzy właścicielem a osobą faktycznie korzystającą z gruntu.

Ad 6.

W wykonaniu dyspozycji zawartych w rezolucji nr 31/XXXVII/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2025 r. zbadano genezę i historyczne ukształtowanie ogrodu, w tym okoliczności faktyczne jego powstania oraz sposób objęcia gruntu w posiadanie Polskiego Związku Działkowców. Dokonana na podstawie dostępnych archiwalnych dokumentów analiza pozwoliła na ustalenie, że kontekst historyczny i polityczny zagospodarowania terenów obejmujących teren zajmowany pod Rodzinny Ogród Działkowy „Piast” sięga czasów niemieckiej okupacji i koncepcji intensyfikacji produkcji rolnej na terenach Generalnego Gubernatorstwa. Wiosną 1940 r. z inicjatywy starosty miejskiego Carla Gottloba Schmidta rozpoczęto prace związane z przystosowaniem do uprawy ogrodowej lub rolniczej niewykorzystanych, wolnych gruntów położonych na ówczesnych obrzeżach Krakowa. Zgodnie z obwieszczeniem nr LXXIX z dnia 16 września 1940 r. opublikowanym na łamach „Gońca Krakowskiego” nr 218 wzywano m.in. właścicieli niepoddanych uprawie gruntów do bezzwłocznego oczyszczenia terenu pod planowane prace. W razie braku reakcji na wezwanie do 1 października 1940 r. Zarząd Miejski miał oddać grunty bez opłaty osobom zainteresowanym ich zagospodarowaniem. Na urzędowym planie sytuacyjnym z 1943 r. zaznaczono m.in. grunty gminy katastralnej Czarna Wieś jako tereny zielone objęte „Deutsche Kleingarten Siedlung”, tj. niemieckim osiedlem ogródków działkowych. Na terenie gminy katastralnej Czarna Wieś powstał Deutsche Dauerkleingarten „Alte Kasematte”. W 1952 r. przedmiotowe grunty zostały objęte w posiadanie przez Komitet Wojewódzki Polskiej

Zjednoczonej Partii Robotniczej. Teren o ogólnej powierzchni 2 ha został częściowo zagospodarowany jako ogród Komitetu Wojewódzkiego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej. W 1960 r. Skarb Państwa został ujawniony w księdze wieczystej jako współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości w udziale odpowiadającym 51/180 części (45/180 części – po sprostowaniu wysokości udziału) w miejsce Domu Księża Emerytów przy kościele św. Marka Ewangelisty w Krakowie, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. *o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego* (Dz. U. nr 9 poz. 87). W 1961 r. ogród został przyporządkowany organizacyjnie do Pracowniczego Ogrodu Działkowego „Małe Błonia” i w tym stanie funkcjonował do grudnia 1970 r. Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Zwierzyniec w Krakowie, Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 13 marca 1968 r. nr BA-II-4405-21/68 ustalono lokalizację szczegółową Pracowniczego Ogrodu Działkowego „Małe Błonia” o powierzchni 2 ha, obowiązującą do 1970 r. Tymczasowość lokalizacji ogrodu wynikała z faktu, że docelowo przedmiotowy teren przeznaczony był pod obiekty sportowe i studium wojskowe dla wyższych uczelni (tak wskazano w treści rozstrzygnięcia). Po upływie terminu lokalizacji na nieruchomości nie powstały planowane obiekty. Decyzją Wojewódzkiego Zarządu Pracowniczych Ogrodów Działkowych od 1 stycznia 1971 r. ogród został usamodzielniony jako Pracowniczy Ogród Działkowy „Cichy Kącik nr 3”. Z kolei decyzją Prezydium Rady Narodowej m. Krakowa, Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 15 lutego 1971 r., nr BAU-4405/109/70 ustalono lokalizację szczegółową pracowniczych ogrodów działkowych „Małe Błonia” - „w granicach będących w dotychczasowym użytkowaniu”, jako prowizorium do 1985 r., tj. do czasu realizacji obiektów sportowych WF-u Studium Wojskowego Uniwersytetu Jagiellońskiego. Jak wskazano, planowane inwestycje objęte zostały decyzjami lokalizacyjnymi obejmującymi teren ogrodów działkowych. We wrześniu 1972 r. nastąpiło wydzielenie i zmiana nazwy ogrodu z „Cichy Kącik nr 3” na Pracowniczy Ogród Działkowy „Piast”. W tym samym roku Pracowniczy Ogród Działkowy „Piast” o powierzchni 1,75 ha (49 działek), zarejestrowano w Krajowej Radzie Pracowniczych Ogrodów Działkowych pod nr A-XVIII-49-1663.

Ad 8.

Gmina Miejska Kraków nie ma podstaw prawnych do przeprowadzania kontroli sposobu użytkowania zabudowy znajdującej się na terenie Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Piast”, w szczególności w zakresie zgodności altan działkowych z przeznaczeniem działek oraz obowiązującymi przepisami prawa. Kwestie związane z kontrolą, oceną zgodności obiektów budowlanych z przepisami prawa budowlanego oraz prowadzeniem postępowań w sprawach samowoli budowlanych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* należą do wyłącznej kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jako organu nadzoru budowlanego. Gmina nie prowadzi postępowań w tym zakresie i nie może zastępować organu nadzoru budowlanego w czynnościach kontrolnych ani w ocenie legalności istniejących obiektów. W przypadku powzięcia informacji, że na terenie rodzinnego ogrodu działkowego wybudowano obiekt z naruszeniem przepisów prawa, stowarzyszenie ogrodowe prowadzące ogród ma obowiązek zgłosić naruszenie do organu nadzoru budowlanego.

Uprzejmie informuję, że – niezależnie od pełnego zrozumienia trudnej sytuacji pozostałych współwłaścicieli - możliwości przedstawienia propozycji i rozwiązań dotyczących terenu zagospodarowanego pod Rodzinny Ogród Działkowy „Piast” są ograniczone przepisami

prawa. Gmina Miejska Kraków wykonuje swoje zadania wyłącznie w granicach kompetencji określonych ustawowo, a zakres dopuszczalnej ingerencji w stan prawny nieruchomości jest ograniczony zarówno istniejącą współwłasnością, jak i toczącymi się postępowaniami sądowymi. Miasto realizuje działania przewidziane prawem, zmierzające do pogodzenia funkcji planistycznej tego terenu z ochroną prawa własności prywatnych współwłaścicieli, jednak ostateczne rozstrzygnięcia dotyczące nieruchomości pozostają w kompetencji sądu oraz zależą od czynności podejmowanych przez pozostałych współwłaścicieli.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Justyna Habrajska
Dyrektor Magistratu

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa