

**UCHWAŁA Nr 4/XXIV/2018**  
**Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców**  
**z dnia 25 października 2018 r.**

*w sprawie interpretacji statutu PZD*

Krajowa Rada po rozpoznaniu na swoim posiedzeniu w dniu 25 października 2018 roku zagadnienia prawnego przedstawionego przez Okręgowy Zarząd Śląski w Katowicach:

"Jakie znaczenie należy przypisać użytemu w § 147 ust. 1 pkt 1 Statutu PZD sformułowaniu *wartość infrastruktury ogrodowej*?"

Na podstawie § 150 ust. 2 pkt 5 statutu PZD stwierdza, co następuje:

**Użyte na gruncie § 147 ust. 1 pkt 1 Statutu PZD sformułowanie *wartość infrastruktury ogrodowej* należy rozumieć jako realną wartość majątkową tej infrastruktury.**

UZASADNIENIE

Przedstawione Krajowej Radzie do interpretacji zagadnienie prawne dotyczy § 147 ust. 1 pkt 1 statutu PZD. Regulacja ta stanowi, że „*W roku nabycia prawa do działki działkowiec uiszcza opłaty ogrodowe uchwalone przez walne zebranie, z tym że opłatę ogrodową przeznaczoną na pokrycie wydatków, o których mowa w § 144 ust. 3 pkt 1, podwyższoną o kwotę określoną przez zarząd ROD; kwota ta nie może przekroczyć wartości infrastruktury ogrodowej przypadającej na jedną działkę w ROD*”. Kluczowym pojęciem dla zastosowania tego postanowienia jest bez wątpienia „wartość infrastruktury ogrodowej”, które stanowi podstawę do określenia kwoty, o którą można podwyższyć opłatę ogrodową wnoszoną przez nowych działkowców.

Na tle tego pojęcia powstały wątpliwości sygnalizowane przez Okręg Śląski w Katowicach. Otóż w praktyce ROD coraz częściej wykorzystuje się wyceny rzeczoznawców majątkowych w celu określenia rzeczywistej wartości infrastruktury ogrodowej, aby w ten sposób zwiększyć kwotę, o którą zarząd ROD podwyższa opłatę ogrodową pobieraną od nowo przyjmowanych działkowców. Działania te podejmowane są w ramach wprowadzania środka trwałego na majątek ROD i wystawiania dokumentu OT. Okręg Śląski powziął jednak wątpliwości, czy wyceny rzeczoznawców mogą stanowić podstawę do wystawienia dokumentu przyjęcia środka trwałego (OT). Z tego względu

Okręgowy Zarząd Śląski zwrócił się do Krajowej Rady PZD o dokonanie interpretacji tego zagadnienia.

Przystępując do analizy przedmiotowej sprawy należy na wstępie zauważyć, że na podstawie obowiązujących przepisów związkowych Krajowa Rada jest uprawniona do interpretowania postanowień Statutu PZD (§ 130 pkt 6 Statutu PZD), a także postanowień Regulaminu ROD (§85 Regulaminu ROD). Oznacza to, że – zgodnie z wnioskiem OZ Śląskiego – przedstawione zagadnienie może być poddane interpretacji w trybie jednego z tych przepisów. Biorąc pod uwagę poruszony temat, należy przyjąć, że chodzi o interpretację statutu, a ściślej rzecz ujmując – interpretację § 147 ust. 1 pkt 1 Statutu PZD. Wszak to właśnie ten zapis reguluje istotę zaprezentowanego problemu. Chodzi bowiem tak naprawdę o kwestię ustalania wysokości podwyższonej opłaty ogrodowej, co podkreślił wprost wnioskodawca w swoim wystąpieniu. Z tych względów Krajowa Rada postanowiła rozpatrzyć wniosek OZ Śląskiego w trybie interpretacji § 147 ust. 1 pkt 1 Statutu PZD.

Analizując to postanowienie w kontekście przedstawionego zagadnienia należy zauważyć, że to zarząd ROD jest uprawniony do określania kwoty, o którą podwyższa opłatę ogrodową uiszczaną przez nowego działkowca. W tym względzie Statut wprowadził jednak ograniczenie dla zarządu ROD, ustalając limit takiego podwyższenia. Limitem tym jest wartość infrastruktury ogrodowej przypadającej na jedną działkę w ROD. W konsekwencji pojęcie „wartości infrastruktury ogrodowej” ma kapitalne znaczenie dla stosowania omawianej regulacji. Z uwagi jednak na brak definicji tego pojęcia w Statucie, pojawiły się w praktyce wątpliwości co do sposobu jego rozumienia.

Z treści wystąpienia OZ Śląskiego wynika, że pojęcie to jest przede wszystkim utożsamiane z tzw. wartością księgową środków trwałych, która to wartość charakteryzuje się tym, że ulega stopniowemu zmniejszaniu ze względu na stosowane odpisy amortyzacyjne. Powoduje to automatyczne zmniejszanie limitu podwyższenia opłaty ogrodowej wnoszonej przez nowych działkowców. Z tego względu niektóre ROD starają się doprowadzić do zwiększenia wartości księgowej tego majątku poprzez zlecenie rzeczoznawcom dokonanie aktualnej wyceny infrastruktury ogrodowej (środków trwałych). Takie działanie okazuje się jednak nieskuteczne ze względu na obowiązujące przepisy rachunkowe. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest błędne założenie, że pojęcie „wartość infrastruktury ogrodowej” z § 147 ust. 1 pkt 1 należy utożsamiać z wartością księgową tej infrastruktury w powyższym rozumieniu.

Błądność takiego poglądu wynika przede wszystkim z literalnej wykładni powyższego postanowienia Statutu PZD. Z uwagi na brak definicji legalnej pojęcia „wartości” w Statucie PZD, interpretację tego pojęcia należy odnieść do jego słownikowego znaczenia. Zgodnie z definicją zawartą w Słowniku Języka Polskiego PWN "wartość" oznacza «*to, ile coś jest warte pod względem materialnym*» (patrz: [www.sjp.pwn.pl](http://www.sjp.pwn.pl)). Należy zatem uznać, że wartość w rozumieniu § 147 ust. 1 pkt 1 odnosi się do realnej wartości majątkowej poszczególnych składników składających się na infrastrukturę ogrodową. Jest to zatem tzw. wartość rynkowa, determinowana przez możliwe do uzyskania przysporzenie finansowe w przypadku zbywania (likwidowania) danego składnika majątkowego. Chodzi więc o wartość, która najczęściej odzwierciedla potencjalna cena przy sprzedaży albo też odszkodowanie wypłacane przy utracie (likwidacji) takiego składnika. Tak rozumiane pojęcie „wartości” ma charakter powszechny i potoczny; takiego charakteru nie ma pojęcie „wartości księgowej”, które jest sformułowaniem specjalistycznym z zakresu rachunkowości. Z tego względu nie można przyjąć tak specyficznego pojęcia za podstawę interpretacji § 147 ust. 1 pkt 1.

Za powyższym poglądem przemawia również wykładnia funkcjonalna analizowanego postanowienia. Otóż przy interpretacji przedmiotowego problemu należy mieć na względzie cel podwyższonej opłaty ogrodowej z § 147 ust. 1 pkt 1 Statutu PZD. Niewątpliwie opłata ta stanowi świadczenie nowego działkowca przeznaczone na inwestycje, remonty i bieżącą konserwację infrastruktury ogrodowej. W tym kontekście oczywistym jest, że wpływy z omawianej opłaty muszą być na tyle realne, aby realizować jej zasadniczą funkcję, czyli muszą starczyć na pokrycie rozmaitych wydatków dotyczących infrastruktury ogrodowej. Przyjęcie tzw. wartości księgowej za podstawę ustalania wysokości tej podwyższonej opłaty nie zapewnia realizacji tego celu, chociażby z uwagi na amortyzację środków trwałych ROD. Natomiast przyjęcie realnej wartości majątkowej (tzw. wartości rynkowej) jako podstawy w tym zakresie tworzy stabilniejsze warunki do realizacji celu opłaty wynikającej z § 147 ust. 1 pkt 1 Statutu PZD.

Powyższe konstatacje nie oznaczają, że w kontekście interpretowanego zagadnienia tzw. wartość księgowa nie ma żadnego znaczenia praktycznego. Jak wcześniej podkreślono, to zarząd ROD jest uprawniony do określania kwoty, o którą podwyższa opłatę ogrodową uiszczaną przez nowego działkowca, jednak w tym zakresie nie może przekroczyć wartości infrastruktury ogrodowej przypadającej na jedną działkę w ROD. Przy ustalaniu tej wartości Statut nie

narzuca zarządowi ROD żadnej metody. Jest jednak oczywiste, że powinna być to wartość realna i obiektywna. Nie może być ustalana w sposób zupełnie arbitralny i subiektywny. Wydaje się, że zarząd ROD powinien uzasadnić przyjętą wartość infrastruktury ogrodowej. W tym względzie organ ten może posiłkować się odpowiednimi dowodami, np. dokumentami. Może w szczególności przyjąć wartość księgową infrastruktury, jeżeli odpowiada ona rzeczywistej wartości majątkowej. W innych przypadkach niewykluczone jest korzystanie z dokonanej wyceny przez rzeczoznawcę. Zaznaczyć należy, że taka wycena miałaby zasadniczo znaczenie dla zarządu ROD w kontekście określenia wysokości podwyższonej opłaty dla nowych działkowców. Niekoniecznie zatem byłaby przydatna dla wartości księgowej, której ustalenie wynika z odrębnych przepisów rachunkowych.

Z przytoczonych względów Krajowa Rada PZD, na podstawie § 150 ust. 2 pkt 5 statutu PZD, dokonała interpretacji przedstawionego zagadnienia prawnego, jak na wstępie.

I WICEPREZES

Tadeusz JARZĘBAK



PREZES

Eugeniusz KONDRACKI

*Warszawa, dnia 25 października 2018 r.*