

Dęblin, 24 sierpnia 2016r.

## Opinia prawna w przedmiocie stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 599/8 o pow. 0,0416 ha i 599/9 o pow. 0,7895ha powstałych w drodze podziału działki nr 599/7 o pow. 0,8311 ha. Działki te położone są w Dęblinie (obręb ewidencyjny Masów). Nieruchomość ta znajduje się na terenie, dla którego nie ma ustalonego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin teren obejmujący tę działkę sklasyfikowano jako teren infrastruktury technicznej.

Działka nr 599/9 stanowi grunt zaklasyfikowany jako: Ba – 0,5432 ha oraz LzrLV - 0,2463 ha.

Oznaczenie działki wskazuje, iż - zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 lit. c i h i pkt 3 ppkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 542) - **tereny te stanowią grunty rolne - łąki trwałe, oznaczone symbolem - Ł oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem -Lzr oraz grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe, oznaczone symbolem – Ba.**

W myśl art. 21 ust. 1 ustawy prawo z dnia 17 maja 1989 r. geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2015 r. poz. 520) podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Z uwagi na fakt, iż część działki nr 599/9 jest oznaczona jako łąki trwałe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, tym samym stanowiąca grunt rolny, należy ustalić czy w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 803) dalej jako „UstrójRoU”.

Podstawowym składnikiem majątkowym, którego dotyczą ograniczenia przewidziane w w/w ustawie, są nieruchomości rolne. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 UstrójRoU, nieruchomością rolną w rozumieniu tejże ustawy, jest nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Zgodnie z art. 46<sup>1</sup> KC nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. UstrójRoU zastrzega jednak, że za nieruchomości rolne na potrzeby tej ustawy nie uważa się nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

**Spod zakresu UstrójRoU wyłączono jednak dwie kategorie nieruchomości rolnych, w tym nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.**

Ograniczenia wynikające z powyższej ustawy dotyczą bowiem bezpośrednio wyłącznie nabycia prawa własności nieruchomości rolnej. Jednaże na mocy odesłania zawartego w art. 2c ustawy, przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej stosuje się odpowiednio do nabycia:

1. udziału lub części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej;
2. użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej oraz
3. udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej.

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, iż skoro grunty o powierzchni mniejszej niż 0,30 ha zostały wyłączone spod stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, to w przedmiotowej sprawie ustawa ta nie ma zastosowania. Zastosowane przez ustawodawcę wyliczenie przypadków wyłączenia spod ustawy jest enumeratywne i nie powinno być stosowane rozszerzająco.

**WNIOSEK:**

W przypadku sprzedaży nieruchomości ustawa o kształtowaniu o ustroju rolnego nie ma zastosowania.

Agnieszka Lech  
RADCA PRAWNY nr Lb-1338