



Warszawa, 02 czerwca 2021 r.

Znak sprawy: DN.tr.600.15.2021

Sprawę prowadzi: Halina Krzymowska

Telefon: 22 623 21 34

E-mail: Halina.Krzymowska@minrol.gov.pl

Pani

Ludmiła Pietrzak

Redaktor Naczelna Przeglądu

Geodezyjnego

redaktor.naczelny@sgp.geodezja.org.pl

**Dotyczy: pisma e-mail z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie interpretacji przepisu
art. 12a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;**

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na Pani pytanie, czy w przypadku inwestycji polegającej na budowie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej (np. budowa 10-ciu budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej) zwolnienie z wzniesienia należności i opłat dla powierzchni do 0,05 ha dotyczy tylko jednego budynku mieszkalnego czy na każdy następny budynek jednorodzinny przypada następne 0,05 ha na tej jednej działce budowlanej, czyli w przypadku np. 10 budynków jednorodzinnych takie zwolnienie z należności i opłat będzie obejmowało 0,50 ha?, informuję, co następuje.

Art. 12 a wspomnianej ustawy (1) stanowi, że obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych nie dotyczy m.in. wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego. Przepis ten wskazuje jedynie powierzchnię, jaka jest zwolniona z opłat.

Podkreślenia jednak wymaga, że celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest ograniczanie zainwestowania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Skuteczność ich ochrony jest uwarunkowana istnieniem instrumentów zapewniających realizację ustanowionych w tym zakresie zakazów i nakazów. Na gruncie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jednym z tych instrumentów jest ustalenie opłat związanych z wyłączeniem gruntów z produkcji. Tego rodzaju dolegliwość finansowa ma

zniechęcać inwestora do realizacji inwestycji na najlepszych gruntach. Mając na uwadze cel regulacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie można uznać, że skoro przepis art. 12a przewiduje zwolnienie z opłat za wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha (w przypadku budynku jednorodzinnego), to tym samym budownictwo mieszkaniowe bez względu na jego skalę, może być realizowane na gruntach ustawowo chronionych. Gdy celem wyłączenia gruntów z produkcji jest budownictwo mieszkaniowe, ustawodawca przewidział zwolnienie od należności i opłat, jako wyjątek od zasady. Każdy wyjątek w uregulowaniach ustawowych należy interpretować zawężająco. Również w tym przypadku brak podstaw, aby zwolnienie od opłat i należności interpretować szerzej, niż wynika to z dosłownego brzmienia przepisu art. 12a. Zatem zgodnie z celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zwolnione z opłat za wyłączenie gruntów z produkcji w przypadku zabudowy mieszkaniowej kilkoma budynkami w granicach jednej działki będzie podlegać jedynie 0,05 ha dla całego zamierzenia inwestycyjnego, a nie 0,05 ha na każdy dom.

Warto zwrócić tu także uwagę na orzecznictwo sądowe dotyczące tego przepisu. W wyroku NSA (2) wskazano, że art. 12a ustawy (1) stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 12 – to znaczy, że musi być interpretowany ściśle zgodnie ze swoim brzmieniem. Również wyroku WSA (3) podkreślono, że przewidziane art. 12a zwolnienie od należności i opłat stanowi wyjątek od zasady i należy interpretować treść artykułu zawężająco. Jak wskazują sędziowie w wyroku NSA (2), „Art. 12a zwalnia z obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych w stosunku do gruntu pod konkretny budynek (do określonego ustawowo obszaru)”. Zwolnienie z opłat nie obejmuje terenów powiązanych z zabudową, jak np. dróg dojazdowych, czy gruntów obok budynków. Także skład sędziowski w wyroku WSA (3) zauważył, że „premiowane” zwolnieniem od opłat jest jedynie ograniczenie wyłączanej powierzchni do 0,05 ha, bez jej przekraczania. Regulacja art. 12a - i takie, zawężone, rozumienie przepisu - stanowi w ocenie Sądu element prawnej ochrony gruntów leśnych przed zmianą ich przeznaczenia. Skład sędziowski w wyroku WSA (4) jeszcze jaśniej tłumaczy wąskie rozumienie art. 12a ustawy (1), stwierdzając, że: „Przepis ten wskazuje, że jeżeli wyłączenie gruntów dotyczy powierzchni równej lub mniejszej niż wskazana w przepisie, to nie uiszcza się należności i opłat rocznych, a w odniesieniu do gruntów leśnych, także jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu. W żaden sposób z art. 12a uogólnić nie wynika, że dotyczy on każdego wyłączenia gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego niezależnie od planowanej powierzchni tego wyłączenia.”.

Jednocześnie Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi uprzejmie informuje, że przedstawione wyjaśnienia stanowią jedynie wypowiedź, która może mieć wyłącznie charakter pomocniczy dla organu orzekającego w sprawie. Nie może być ona podstawą rozstrzygnięć organów stosujących prawo w konkretnych przypadkach. Ustalenie stanu faktycznego i zastosowanie do niego konkretnych przepisów prawnych należy do właściwego organu administracji publicznej prowadzącego postępowanie (podobnie NSA w Warszawie, 03.03.1999 r., sygn. akt. IV SA 1960/98, LEX nr 47297).

Z poważaniem

Lidia Kostańska
dyrektor
Departamentu Nieruchomości
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 oraz z 2020 r. poz. 471;

Orzecznictwo:

- (2) Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 2001 r., sygn. akt II SA 1793/00;
- (3) Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 grudnia 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2357/19;
- (4) Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 września 2018 r., sygn. akt IV SA/Wa 1114/18;

Klauzula informacyjna o zasadach przetwarzania Państwa/Pani/Pana danych osobowych dostępna jest pod adresem:

www.gov.pl/rolnictwo/polityka-przetwarzania-danych-osobowych

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1954982.5849681.3810698
Nazwa dokumentu	Redaktor Naczelna Przegląd Geodezyjny odp..pdf
Tytuł dokumentu	Redaktor Naczelna Przegląd Geodezyjny odp.
Sygnatura dokumentu	DN.tr.600.15.2021
Data dokumentu	2021-06-02
Skrót dokumentu	26B5D32EFB9D1AE3C707943E911A6088C1406AC4
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	2021-06-02 19:39:01
Podpisane przez	Lidia Kostańska; MRiRW dyrektor
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta

EZD 3.104.37.37.7626

Data wydruku: 2021-06-08

Autor wydruku: Krzymowska Halina (Starszy Specjalista)