

Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Nadzoru nad Aplikacjami Prawniczymi



CZWARTY DZIEŃ
EGZAMINU RADCOWSKIEGO
2 LIPCA 2010 r.

CZĘŚĆ PIĄTA EGZAMINU
zadanie z zakresu prawa administracyjnego

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem. Zdający umieszcza numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie imienia i nazwiska, ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadań (z zakresu prawa gospodarczego oraz z zakresu prawa administracyjnego) wynosi 360 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa administracyjnego zawarte jest na 23 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową, informacją dla zdającego oraz ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Informacja dla zdającego

1. Po zapoznaniu się z zadaniem – opracowanymi na potrzeby egzaminu aktami sprawy, proszę sporządzić, jako należycie umocowany pełnomocnik wnioskodawcy Jana Nowaka - radca prawny Wojciech Lis, skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej sporządzenia, opinię prawną o braku podstaw do sporządzenia skargi.
2. Należy założyć, że:
 - a) wszystkie znajdujące się w aktach dokumenty zostały prawidłowo sporządzone przez właściwe organy i podpisane przez upoważnione osoby, zaś numery PESEL i NIP zostały prawidłowo wpisane,
 - b) strona została prawidłowo zawiadomiona o wszystkich czynnościach organu, także o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, zapoznała się z całością zgromadzonych w sprawie dowodów i nie zgłosiła zastrzeżeń do zgromadzonego materiału dowodowego,
 - c) organ prowadzący postępowanie informował stronę w sposób prawidłowy o niezłaźwieniu sprawy w terminie i wskazywał nowy termin rozstrzygnięcia sprawy.
3. W przypadku sporządzenia skargi należy przyjąć, że właściwym sądem jest Wojewódzki Sąd Administracyjny ul. M. Curie - Skłodowskiej nr 40, 20 – 029 Lublin.
4. W przypadku sporządzenia skargi nie jest konieczne omówienie kwestii związanych z wysokością i sposobem wniesienia opłaty.
5. Po sporządzeniu skargi lub opinii należy wskazać, czyj podpis powinien znaleźć się pod tym pismem.
6. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania winna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.
7. Zadanie – opracowane na potrzeby egzaminu akta, zostało wydrukowane dwustronnie.

Uwaga:

Dołączono ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175 poz. 1459 z późn. zm.).

USTAWA

z dnia 29 lipca 2005 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości¹⁾
(Dz. U. z dnia 12 września 2005 r.)

Art. 1. 1. Osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

1a. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości, niezależnie od jej przeznaczenia, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

- 1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

4. Przepisy ust. 1a pkt 2 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu wejścia w życie ustawy.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2012 r.

Art. 2. W przypadku osób, o których mowa w art. 1 ust. 2, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczysti. W razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.

Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

- 1) starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;
- 2) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

1a. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.

2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Art. 4. 1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

3. Opłatę, o której mowa w ust. 1, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

4. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

5. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej.

6. Wierzytelność z tytułu opłaty, o której mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1.

7. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. Osobie fizycznej, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na jej wniosek, 90 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

9. Osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

10. W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50 %.

11. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić wyższej, niż określona w ust. 8-10 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

11a. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

12. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7-11, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

14. Do wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

15. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

16. Waloryzacji, o której mowa w ust. 15, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

17. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 15, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz:

- 1) osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych;
- 2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.

Art. 5a. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.²⁾) w art. 17b:

- 1) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
"2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1 %,";
- 2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:
"4a. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087 i Nr 169, poz. 1420) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 9. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się następujące ustawy: ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także uchyla się ustawy: ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności oraz ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 218, poz. 2772 oraz z 2005 r. Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 167, poz. 1398 i Nr 169, poz. 1420.

Lublin, dnia 13.01.2010 r.

Wnioskodawca

Jan Nowak
ul. Wiejska 8
20-910 Lublin

W ó j t G m i n y

Biłgoraj

WNIOSEK

o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. Nr 175, poz. 1459) wnoszę o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki stanowiącej własność Gminy Biłgoraj, położonej w obrębie Wola, gmina Biłgoraj, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 38999. Działka ta stanowi nieruchomość rolną.

Prawo użytkowania wieczystego przysługuje wnioskodawcy na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 czerwca 2002 r. (akt notarialny Rep. A Nr 3333/02).

Proszę o ustalenie opłaty należnej za przekształcenie i udzielenie mi bonifikaty od opłaty, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Jan Nowak

(podpis nieczytelny)

Załączniki:

1. Odpis z księgi wieczystej KW Nr 38999
2. Zaświadczenie o braku planu miejscowego

ODPIS Z KSIĘGI WIECZYSTEJ

Sąd Rejonowy w Biłgoraju poświadcza, że KSIĘGA WIECZYSTA NR 38999 zawiera następujące wpisy:

KSIĘGA WIECZYSTA NR 38999

DZIAŁ PIERWSZY: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/2. NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

1.

I/3. POŁOŻENIE

Wola, gmina Biłgoraj

I/4. OPIS I MAPA

Działka 890

Opis i mapa – k.2

I/5. SPOSÓB KORZYSTANIA

Działka w użytkowaniu wieczystym
do dnia 2 grudnia 2093 r.

I/6. OBSZAR

8458 mkw.

(...)

DZIAŁ DRUGI: WŁASNOŚĆ.

(...)

II/3. WŁAŚCICIEL

GMINA BIŁGORAJ.

NOWAK JAN MARIAN,

syn JÓZEFA i HALINY

(PESEL ...) jako wieczysty użytkownik
gruntu i właściciel budynku, stanowiącego
odrębną nieruchomość.

(...)

II/5. PODSTAWA NABYCIA

Na podstawie wniosku z dnia 11 maja
1994 r., Dz.Kw nr 7466 wpisano przy
założeniu księgi wieczystej dnia 11 maja
1994 r.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7
czerwca 2002 r., Rep. A Nr 3333/02 (k.67)
oraz wniosku z dnia 10 czerwca 2002 r.,
godz. 11.30, Dz.Kw nr 6633/02 (k.66),
wpisano dnia 23 czerwca 2002 r.

Pieczęć okrągła

właściwy podpis kierownika sekretariatu

GK.Z./5/10

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zaświadcza się, że obszar, na którym występuje działka oznaczona numerem ewidencyjnym 890 w obrębie Wola, gmina Biłgoraj, nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Biłgoraj, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., teren, na którym położona jest działka nr 890 we wsi Wola, przeznaczony był pod budownictwo usługowe.

Od dnia 1 stycznia 2004 r. brak na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla nieruchomości oznaczonej nr 890 w obrębie Wola nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Jana Nowaka.

Pieczęć okrągła: Urząd Gminy w Biłgoraju

Wójt

Marek Wójcik

(podpis nieczytelny)

GK.7013-3-3/10

Pan
Jan Nowak
ul. Wiejska 8
20-910 Lublin

W nawiązaniu do Pana wniosku dotyczącego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w obrębie Wola, gmina Biłgoraj, oznaczonej w ewidencji gruntów na arkuszu mapy nr 2 jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, proszę o udzielenie w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, następujących informacji:

- czy jest Pan właścicielem gospodarstwa rolnego,
- czy nieruchomość objęta wnioskiem oraz budynek znajdujący się na tej nieruchomości związane są z prowadzonym przez Pana gospodarstwem rolnym.

z up. Wójta Gminy
Maciej Górny
Sekretarz Gminy
(podpis nieczytelny)

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Lublin, dnia 09.02.2010 r.

Jan Nowak
ul. Wiejska 8
20-910 Lublin

Wójt Gminy
Biłgoraj

W odpowiedzi na pismo z dnia 28.01.2010 r. chciałbym zauważyć, że w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ Kodeksu cywilnego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 2008 r. wyjaśnił, że „Zgodnie z art. 46¹ k.c. 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. Art. 46¹ k.c. jest podstawowym przepisem zawierającym definicję kodeksową nieruchomości rolnej (...) O rolniczym charakterze gruntu przesądza tylko jego rolnicze przeznaczenie, a nie sposób obecnego wykorzystywania (...). Kryterium wyodrębniającym (cechą wyróżniającą) nieruchomość rolną jest zatem możliwy sposób jej wykorzystania. Nie jest konieczne rzeczywiste prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej (...). Dla zakwalifikowania nieruchomości rolnej wystarczy możliwość takiego wykorzystania (...). Dla ustalenia istnienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rolnicze służą zapisy w ewidencji gruntów oraz planach zagospodarowania przestrzennego.”

Wyjaśniam, że działka nr 890 jest zakwalifikowana w rejestrze gruntów jako nieruchomość rolna (grunt rolny).

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie uzależnia przekształcenia od posiadania przez użytkownika wieczystego gospodarstwa rolnego. Również przepisy kodeksu cywilnego nie uzależniają definicji nieruchomości rolnej od posiadania przez użytkownika wieczystego gospodarstwa rolnego.

Działka nr 890 jako rolna może być wykorzystana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Działka ta nie jest aktualnie zagospodarowana, ale zgodnie z podaną wyżej definicją nie jest konieczne rzeczywiste prowadzenie na niej działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Jan Nowak

(podpis nieczytelny)

STAROSTWO POWIATOWE
w BIŁGORAJU

Województwo: lubelskie
Powiat: Biłgorajski
Jednostka ewidencyjna: 060203_2 Biłgoraj
Obręb: 28 Wola

nr kancelaryjny: GK.VII.7430-333/10

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia 19.02.2010 r.

Jednostka rejestrowa: G.214

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)	Nr KW lub inny dokument własności
890	2	WOLA	Użytki rolne zabudowane Grunty orne	BR-VI R-V	0.4120 0.4338	0.8458	KW 38999 AN 3333/02

wypis zawiera dane według stanu na dzień: 19.02. 2010 r.

sporządził:

z up. Starosty

Danuta Kalicka
Inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Nieruchomości

podpis nieczytelny

Lublin, dnia 15.03.2010 r.

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Spraw Administracyjnych
Referat Ewidencji Przedsiębiorców
ul. Leszczyńskiego 20, tel. (081) 466-36-13

Odpowiadając na pismo: Wójt Gminy Biłgoraj, z dnia 2.03.2010 r.,
wasz znak: GK.7013-3-3/10,
przekazujemy dane zarejestrowanej w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez
Prezydenta Miasta Lublin, pod numerem ewidencyjnym 83329 G, działalności gospodarczej:

Oznaczenie przedsiębiorcy – PESEL:

Jan Nowak, PESEL ..., NIP ...
„Kowan”

Miejsce zamieszkania przedsiębiorcy:

20-910 Lublin, ul. Wiejska 8

Adres zakładu głównego, oddziału lub innego stałego miejsca wykonywania działalności
gospodarczej:

20-910 Lublin, ul. Wiejska 8

Określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej:

16.24.Z Produkcja opakowań drewnianych

45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek

45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych z wyłączeniem
motocykli

46.62.Z Sprzedaż hurtowa obrabiarek

46.75.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych

49.41.Z Transport drogowy towarów

68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi

Data rozpoczęcia działalności gospodarczej: 1.02.2000 r.

(...)

Inspektor
Maria Kicińska
(podpis nieczytelny)

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BIŁGORAJ**

uchwała nr IV/34/00 Rady Gminy w Biłgoraju
z dnia 13 kwietnia 2000 r.

(wyciąg)

(...) **Wola, gm. Bilgoraj** - wieś podmiejska – urbanizowana (...)
(...) U5B - obszary urbanizowane, stanowiące tereny inwestycyjne - budownictwa
mieszkaniowego, biznesu, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usług.

Wyciąg sporządziła:

Zofia Kowal

starszy inspektor w

Referacie Gospodarki Komunalnej

i Przestrzennej Urzędu Gminy w Biłgoraju

(podpis nieczytelny)

PROTOKÓŁ OGŁĘDZIN

W dniu 23 kwietnia 2010 r. w Biłgoraju przeprowadzono oględziny w celu ustalenia sposobu zagospodarowania nieruchomości położonej w obrębie Wola, Gm. Biłgoraj, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 890 ark. mapy 2 o pow. 8458 mkw.

Obecni:

Przedstawiciel organu: st. insp. w Referacie GKIP - Zofia Kowal,

Strona: Jan Nowak.

Dokonano oględzin nieruchomości położonej w obrębie Wola, gm. Biłgoraj, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, ustalając, że znajdujący się na działce parterowy budynek gospodarczy magazynowo-składowy jest pusty, nieużytkowany. Działka porośnięta jest trawą, nie widać śladów zagospodarowania. Działka ogrodzona jest płotem z siatki metalowej. Od strony północnej działka graniczy z działką nr 13, zabudowaną dwoma budynkami, w których prowadzona jest działalność handlowo-usługowa.

Teren jest uzbrojony w następujące media: wodę, energię elektryczną, drogę.

Strony obecne przy dokonywaniu oględzin nie zgłosiły uwag.

Podpisy osób biorących udział w oględzinach:

(...)

Podpis osoby sporządzającej protokół z podaniem stanowiska służbowego:

(...)

Biłgoraj, dnia 10 maja 2010 r.

Jan Nowak
ul. Wiejska 8
20-910 Lublin

DECYZJA

o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Działając na podstawie art. 1 ust. 1 i 5, art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku pana Jana Nowaka o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

o r z e k a m:

odmówić przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Biłgoraj obręb Wola na arkuszu mapy nr 2 jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Biłgoraju księga wieczysta Nr KW 38999.

U z a s a d n i e

Pan Jan Nowak wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Biłgoraj o przekształcenie, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.), prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Biłgoraj obręb Wola na arkuszu mapy nr 2 jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Gminy Biłgoraj w użytkowaniu wieczystym Pana Jana Nowaka, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 czerwca 2002 r. (Rep. A Nr 3333/02). Stan prawny na rzecz użytkownika wieczystego został uregulowany w księdze wieczystej Nr KW 38999 dnia 23 czerwca 2002 r.

Na podstawie art. 1 ust. 1 cytowanej we wstępie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy, tj. 13 października 2005 r., użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Po rozpatrzeniu sprawy, na podstawie całości zgromadzonych w tej sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu na gruncie ustalono, co następuje: prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 890 położona w obrębie Wola gmina Biłgoraj, objętej wnioskiem o przekształcenie, zostało nabyte przez wnioskodawcę w drodze umowy sprzedaży z dnia 7 czerwca 2002 r.

Wówczas obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Biłgoraj, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w terenach budownictwa usługowego. Plan ten przestał obowiązywać 31 grudnia 2003 r. W rejestrze ewidencji gruntów nieruchomość sklasyfikowana była jako BR-VI i R-V.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biłgoraj, uchwalonym uchwałą nr IV/34/00 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 13 kwietnia 2000 r., obszar, na którym znajduje się działka nr 890, oznaczony jest jako wieś podmiejska - urbanizowana. Zgodnie z przeznaczeniem w studium, przedmiotowa działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem U5B - obszary urbanizowane, stanowiące tereny inwestycyjne - budownictwa mieszkaniowego, biznesu, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usług. Zapis w rejestrze ewidencji gruntów dotyczący klasyfikacji nie zmienił się i obowiązuje do dnia dzisiejszego.

Z zaświadczenia Urzędu Miejskiego w Lublinie wynika, że wnioskodawca od 2000 r. prowadzi działalność gospodarczą handlowo - usługową "Kowan" J. Nowak i od tej daty wpisany jest w ewidencji działalności gospodarczej.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że działka nr 890, pozostająca w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, nigdy nie miała charakteru nieruchomości rolnej. Zapis w rejestrze ewidencji gruntów BR-VI, R-V, który był zawsze taki sam, nie stanowił przeszkody do przeznaczenia jej w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny budownictwa usługowego. Nadal obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biłgoraj, w którym działka znajduje się na obszarach urbanizowanych, stanowiących tereny inwestycyjne. Dnia

23 kwietnia 2010 r. dokonano oględzin nieruchomości na gruncie. Podczas oględzin stwierdzono, że nieruchomość oznaczona nr 890 jest ogrodzona i znajduje się na niej budynek gospodarczy magazynowo-składowy, parterowy, niepodpiwniczony. Budynek jest pusty, nieużytkowany. Nie ma śladów użytkowania rolniczego, np. składowania płodów rolnych czy też sprzętu do rolniczej uprawy działki. Działka jest niezagospodarowana, porośnięta trawą. Od strony północnej działka nr 890 przylega do działki nr 13, na której prowadzona jest działalność gospodarcza. Teren jest uzbrojony w następujące media: wodę, energię elektryczną, drogę. Nieruchomości sąsiednie wykorzystywane są również na prowadzenie działalności gospodarczej.

Działka nr 890 nie była przez wnioskodawcę wykorzystywana rolniczo, nie można zatem uznać, że Pan Jan Nowak był w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej. Nie ma więc podstawy prawnej do występowania z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w prawo własności.

Dnia 6 maja 2010 r. strona została zapoznana ze zgromadzonym materiałem dowodowym i nie wniosła dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie.

Mając na uwadze zarówno ustalony stan faktyczny, jak i prawny należy stwierdzić, że wnioskodawca był i jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o charakterze przemysłowo-usługowym, a nie nieruchomości rolnej. W związku z tym nie zachodzą przesłanki do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Biłgoraj obręb Wola na arkuszu mapy nr 2 jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, w oparciu o przepisy art. 1 ust.1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.).

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec, jak w rozstrzygnięciu.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zamościu za pośrednictwem Wójta Gminy Biłgoraj, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Wójt Gminy
Marek Wójcik
(podpis nieczytelny)

Informacja dla zdającego:

Decyzja została doręczona Janowi Nowakowi w dniu 13 maja 2010 r.

Jan Nowak
ul. Wiejska 8
20-910 Lublin

Lublin, dnia 17 maja 2010 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Zamościu
ul. Partyzantów 3
22-400 Zamość
za pośrednictwem Wójta Gminy Biłgoraj

ODWOŁANIE

**od decyzji Wójta Gminy Biłgoraj z dnia 10 maja 2010 r. GK.7013-3-3/10
o odmowie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności**

Nie zgadzam się z decyzją Wójta z dnia 10 maja 2010 r. GK.7013-3-3/10, doręczoną mi 13 maja 2010 r., odmawiającą przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Biłgoraj obręb Wola na arkuszu mapy nr 2 jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Biłgoraju księga wieczysta Nr KW 38999.

Decyzja Wójta wydana została niezgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.).

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 890 położona w Woli, gm. Biłgoraj spełnia ustawowe warunki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dlatego, że jest zakwalifikowana w rejestrze gruntów jako działka rolna. W rozumieniu kodeksu cywilnego nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Jak już wyjaśniałem, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że o rolniczym charakterze gruntu przesądza jego rolnicze przeznaczenie, a nie sposób jego obecnego wykorzystania. Nie jest więc konieczne rzeczywiste prowadzenie działalności rolniczej.

Jak wykazała wizja lokalna, działka nr 890 nie jest użytkowana. Nigdy nie prowadziłem na tej działce działalności gospodarczej.

Taki sam stan istniał w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest nieruchomość rolna, a budynek znajdujący się na gruncie nie jest przedmiotem przekształcenia użytkowania wieczystego. Poza tym jest to budynek, który może być wykorzystany do produkcji rolnej (przechowywania płodów). Powierzchnia działki pozwala na prowadzenie na niej działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej i sadowniczej.

Nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Woli, gm. Biłgoraj, dotychczasowy plan przestał bowiem obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r. Nie była też wydawana decyzja o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości.

W dniu wejścia w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, tj. w dniu 13 października 2005 r., byłem użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej – działki nr 890.

Uważam, że sposób użytkowania działek sąsiednich nie ma znaczenia. Wbrew jednak temu, co twierdzi organ, trzy działki sąsiednie nie są wykorzystywane do działalności gospodarczej. Sąsiedztwo działki nr 890 stanowi las, pole uprawne i działka zabudowana domem jednorodzinny, garażem i altaną. Tylko działka nr 13, która przylega do działki nr 890 od strony szosy, zabudowana jest dwoma budynkami, przeznaczonymi na prowadzenie działalności gospodarczej.

Moje odwołanie jest więc uzasadnione. Proszę o uchylenie decyzji i orzeczenie o przekształceniu przysługującego mi prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Jan Nowak

(podpis nieczytelny)

Zamość, dnia 08.06.2010 r.

SAMORZĄDOWE
KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
w ZAMOŚCIU

SKO. 1100/10

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Zamościu w składzie orzekającym:

1. Przewodniczący - Anna Bajkowska
2. Członek - Krystyna Maron - sprawozdawca
3. Członek - Zdzisław Kot

po rozpatrzeniu odwołania **Jana Nowaka** od decyzji wydanej przez Wójta Gminy Biłgoraj z dnia 10 maja 2010 r. znak: GK.7013-3-3/10 w sprawie odmowy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Biłgoraj, obręb Wola na arkuszu mapy nr 2, jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Biłgoraju księga wieczysta KW NR 38999

***na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego
utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.***

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku Jana Nowaka, Wójt Gminy Biłgoraj decyzją z dnia 10 maja 2010 r. znak: GK.7013-3-3/10 odmówił przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów gminy Biłgoraj, obręb Wola na arkuszu mapy nr 2, jako działka nr 890 o pow. 8458 mkw, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Biłgoraju księga wieczysta KW nr 38999.

W uzasadnieniu tej decyzji organ I instancji wyjaśnił, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Biłgoraj, a Jan Nowak jest jej użytkownikiem wieczystym. Prawo to nabył umową sprzedaży z dnia 7 czerwca 2002 r. Stan prawny tej nieruchomości jest ujawniony w księdze wieczystej KW nr 38999, wpis z dnia 23 czerwca 2002 r. W ocenie organu I instancji, przedmiotowa nieruchomość nie spełnia przesłanek, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zgodnie z którą osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Organ pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 890 położona we wsi Wola, gmina Biłgoraj, objęta wnioskiem o przekształcenie, w rejestrze ewidencji gruntów sklasyfikowana była jako BR-VI i R-V. W dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez wnioskodawcę obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Biłgoraj, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w terenach budownictwa usługowego. Plan ten przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biłgoraj, uchwalonym uchwałą nr IV/34/00 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 13 kwietnia 2000 r. obszar, na którym znajduje się działka nr 890 oznaczony jest jako wieś podmiejska - urbanizowana. Zgodnie z przeznaczeniem w studium, przedmiotowa działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem U5B - obszary urbanizowane, stanowiące tereny inwestycyjne - budownictwa mieszkaniowego, biznesu, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usług. Zapis w rejestrze ewidencji gruntów dotyczący klasyfikacji nie zmienił się i obowiązuje do dnia dzisiejszego.

Organ pierwszej instancji ustalił również, że wnioskodawca od 2000 r. prowadzi działalność gospodarczą handlowo - usługową „Kowan” J. Nowak i od tej daty wpisany jest w ewidencji działalności gospodarczej (zaświadczenie Urzędu Miejskiego w Lublinie z dnia 15 marca 2010 r.).

Dnia 23 kwietnia 2010 r. organ pierwszej instancji dokonał oględzin nieruchomości. Podczas oględzin stwierdzono, że nieruchomość oznaczona nr 890 jest ogrodzona i znajduje się na niej budynek gospodarczy magazynowo-składowy, parterowy, niepodpiwniczony. Budynek jest pusty, nieużytkowany. Nie stwierdzono śladów użytkowania rolniczego, np.

składowania płodów rolnych, ani też sprzętu do rolniczej uprawy działki. Działka jest niezagospodarowana, porośnięta trawą. Od strony północnej przylega do działki nr 13, na której prowadzona jest działalność gospodarcza. Teren jest uzbrojony (woda, energia elektryczna), ma dostęp do drogi. Nieruchomości sąsiednie wykorzystywane są również na prowadzenie działalności gospodarczej.

Wójt gminy Biłgoraj podkreślił, że działka nr 890 nie była przez wnioskodawcę wykorzystywana rolniczo, nie można zatem uznać, że Pan Jan Nowak był w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej. Nie ma więc podstawy prawnej do występowania z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w prawo własności.

Od decyzji tej odwołał się Jan Nowak. Podnosi, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa: ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.). Zarzuca, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 890 położona w Woli, gm. Biłgoraj, spełnia ustawowe warunki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dlatego że jest zakwalifikowana w rejestrze gruntów jako działka rolna. Podnosi, że w rozumieniu kodeksu cywilnego nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Powołuje się w tym zakresie na orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Skarżący zarzuca również, że nigdy nie prowadził na tej działce działalności gospodarczej. Taki sam stan istniał w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Skarżący zarzuca, że wbrew temu, co twierdzi organ pierwszej instancji, trzy działki sąsiednie nie są wykorzystywane do działalności gospodarczej. Sąsiedztwo działki nr 890 stanowi las, pole uprawne i działka zabudowana domem jednorodzinny, garażem i altaną. Tylko działka nr 13, która przylega do działki nr 890 od strony szosy, zabudowana jest dwoma budynkami, przeznaczonymi na prowadzenie działalności gospodarczej.

W ocenie skarżącego działka nr 890 jest nieruchomością rolną i spełnia warunki do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. Skarżący zwraca uwagę, że powierzchnia działki pozwala na prowadzenie na niej działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej i sadowniczej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpatrując zarzuty odwołania i analizując akta sprawy zważyło, co następuje:

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. nr 175, poz. 1459 z późn. zm.) osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

Wymieniona ustawa weszła w życie dnia 13 października 2005 r., a prawo użytkowania wieczystego przysługujące Janowi Nowakowi, jako osobie fizycznej, zostało wpisane w księdze wieczystej KW nr 38999 dnia 23 czerwca 2002 r.

W ocenie Kolegium, organ I instancji zasadnie odmówił wnioskodawcy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Z materiału zgromadzonego w aktach sprawy wynika, że działka nr 890 nie była i nie jest wykorzystywana przez skarżącego jako działka rolna. Poprzednio obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewidywał rolnego przeznaczenia działki, lecz przeznaczenie pod budownictwo usługowe. Również w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biłgoraj, uchwalonym uchwałą nr IV/34/00 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 13 kwietnia 2000 r. przedmiotowa działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem U5B - obszary urbanizowane, stanowiące tereny inwestycyjne - budownictwa mieszkaniowego, biznesu, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usług. Ustosunkowując się do zarzutów odwołania Kolegium zauważa, że wpis w ewidencji gruntów nie ma znaczenia przesądzającego.

Ponadto Kolegium zauważa, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić na zasadach ogólnych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w rozstrzygnięciu decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję stronie służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za pośrednictwem tut. Kolegium (ul. Partyzantów 3, 22-400 Zamość), w terminie trzydziestu dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Jan Nowak, ul. Wiejska 8, 20-910 Lublin
2. Wójt Gminy Biłgoraj
3. A/a

pieczęć okrągła
(trzy podpisy nieczytelne)

Informacja dla zdającego:

Decyzja została doręczona Janowi Nowakowi w dniu 15 czerwca 2010 r.