

## Las Schrödingera

Niedawno weszła w życie ustawa z 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (tzw. ustawa deregulacyjna), zmieniająca, m.in. ustawę o lasach. „Ograniczeniu” uległy formalności związane ze sprzedażą nieruchomości. Zamiast zaświadczenia o braku pierwokupu Skarbu Państwa, związanego z leśnym charakterem nieruchomości, wystarczy teraz oświadczenie zbywcy. Nowelizacja budzi kontrowersje, m.in. z uwagi na zwiększenie ryzyka nieważności takiej umowy sprzedaży. Zaczniemy jednak od początku i zastanówmy się, czym w ogóle jest las.

Zgodnie z art. 3 ustawy o lasach, lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony, przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków, ewentualnie grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod określone ustawą elementy wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej. Definicja ta generuje szereg wątpliwości, zwłaszcza związanych z przesłanką „przeznaczenia do zalesienia”. W orzecznictwie dominuje pogląd, że przesłanki tej nie można ograniczać do przeznaczenia gruntu do zalesienia dokonanego w planie miejscowym lub w warunkach zabudowy. Co więcej, na potrzeby innych aktów prawnych wprowadzono kolejne definicje. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiując „grunty leśne” odwołuje się już nie tylko do lasów w rozumieniu ustawy o lasach, ale również do gruntów zrekultywowanych dla potrzeb gospodarki leśnej oraz gruntów pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Skarbowi Państwa (reprezentowanemu przez Lasy Państwowe) przysługuje ustawowe prawo pierwokupu gruntu: (1) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków, lub (2) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub (3) stanowiącego las, objęty uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów. Ustawodawca nie odwołuje się tu do lasu (w rozumieniu ustawy o lasach), ale do danych z ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Samo w sobie sugeruje to, że las może nie stanowić użytku leśnego w EGiB (i odwrotnie). Inaczej ustawodawca nie wprowadziłby takiego rozróżnienia. Wystarczyłoby wskazać, że prawem pierwokupu objęte są grunty stanowiące lasy (w rozumieniu ustawy o lasach).

Praktyka, jak to zwykle bywa, opiera się na własnych rozwiązaniach, takich nieco „obok” regulacji prawnych. Zwykle dla urzędników i notariuszy rozstrzygające dla kwalifikacji gruntu jako lasu są tylko dane z ewidencji. Problem pojawia się wtedy, gdy w ewidencji widnieje wpis „Ls”, a faktycznie dana nieruchomość z lasem nie ma nic wspólnego.

Wpisy w ewidencji aktualizowane są zazwyczaj „przy okazji” innych czynności, w związku z obowiązkiem sądów, notariuszy i organów administracji do przekazywania odpowiednich odpisów i informacji o dokonanych czynnościach na cele aktualizacji w ewidencji. Starostowie niechętnie korzystają z uprawnienia do aktualizacji wpisów z urzędu. Zwykle nieegzekwowany jest obowiązek właścicieli nieruchomości do dokonywania zgłoszeń zmiany danych ewidencyjnych. To wszystko powoduje, że często stan wpisów w EGIB nie pokrywa się ze stanem faktycznym.

Załącznik do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków do lasów zalicza grunty określone jako „las” w ustawie o lasach. Zgodnie natomiast z odpowiednimi przepisami ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach. Z ustawy tej wynika też domniemanie aktualności wpisów w EGIB i – co do zasady – wiążący charakter danych z EGIB.

Czy w oparciu o te przepisy geodeta może sporządzić dokumentację na potrzeby aktualizacji wpisów w ewidencji?

Formalnie taka droga jest dopuszczalna, ale w praktyce na potrzeby takiej aktualizacji urzędnicy w starostwach domagają się doprowadzenia do zmiany przeznaczenia gruntu na cele nieleśne, jak również wyłączenia gruntu z produkcji leśnej. I tak z problemem dochodzimy do ściany, ponieważ zmiana przeznaczenia oraz wyłączenie gruntu leśnego z produkcji dotyczy gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a więc przede wszystkim lasów w rozumieniu ustawy o lasach. Przebicie się przez tą ścianę wymagałoby przełamania praktyki organów administracji oraz urzędników w Lasach Państwowych.

Czyli formalnie jest las, ale jednocześnie nie ma lasu. I tak - jak mówił poeta - w inwestycji wędrowca, na połowie czasu, inwestor w głębi ciemnego znajdzie się lasu.

## Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Natalia Cytlak, Associate  
[natalia.cytlak@ngllegal.com](mailto:natalia.cytlak@ngllegal.com)

Paweł Wołosowicz, Associate  
[pawel.wolosowicz@ngllegal.com](mailto:pawel.wolosowicz@ngllegal.com)