

„Ziemia rolna tylko dla rolników” -KSurma 2016-05-24

„Koniec drogiej ziemi”, „Grzańskie nieruchomości rolne”, to najczęstsze tytuły artykułów w prasie polskiej w sprawie najnowszej ustawy, o kształtowaniu ustroju rolnego, czyli rynku nieruchomości rolnych po 1 maja 2016r. • **Od** 1 stycznia 2016 r. miała obowiązywać znowelizowana ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. 2015 poz. 1433 z dnia z dnia 5 sierpnia 2015 r. Przegłosowana jeszcze przez poprzedni parlament mocno, ale logicznie ograniczała sprzedaż ziemi w celach spekulacyjnych. Nowe zasady dotyczyły wszystkich działek bez względu na to czy położone są na terenie miast czy też wsi, a które w ewidencji gruntów zakwalifikowane są jako użytki rolne, do których zalicza się jak niżej:

- a) grunty orne, oznaczone symbolem - R,
 - b) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem - Br,
 - c) sady, oznaczone symbolem - S,
 - d) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem - Ps,
 - e) łąki trwałe, oznaczone symbolem - Ł,
 - f) grunty pod stawami, oznaczone symbolem - Wsr,
 - g) grunty pod rowami, oznaczone symbolem - W,
 - h) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone - Lzr,
- Jedynym wyjątkiem były nieruchomości rolne położone na obszarach miast przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne - wtedy nie byłyby stosowane przepisy ustawy i ograniczenia z niej wynikające.

W ustawie znalazły się m.in. zapisy o prawie sąsiedzkiego pierwokupu, więc zanim potencjalny nabywca uzyskałby prawo własności, właściciel musiał zapytać o chęć odkupienia ziemi: sąsiadów, dzierżawcę, oraz Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR). Ustawa byłaby pomocna przy koniecznym procesie scalania obecnie rozdrobnionych, szerokich na kilkanaście metrów pasów ziemi rolnej, o ile ingerencja polskiego urzędnika nie zniweczyła by zamysłu ustawodawcy.

Okazuje się, że w ocenie nowego rządu te rozwiązania są zbyt słabe. W efekcie wejście w życie wspomnianej wyżej ustawy zostało zablokowane pod koniec ubiegłego roku. Na początku bieżącego roku do konsultacji społecznych trafił nowy projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, które jeszcze bardziej ograniczają i utrudniają obrót ziemią rolną.

W rezultacie od 1 maja 2016 roku obowiązuje znowelizowana *Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego Dz.U.2012.0.803*, w wyniku, której po 30 kwietnia 2016 r. ziemię rolną będzie mógł kupić tylko rolnik indywidualny według Art. 6, czyli osoba posiadająca kwalifikacje rolnicze i mieszkająca od pięciu lat w gminie, w której już posiada ziemię, oraz skarb państwa i związek wyznaniowy.

Poważnie, wyjątków od tej reguły jest niewiele, po 30 kwietnia 2016 roku ograniczeń ustawy nie stosuje się do:

- obrotu działkami które w planie miejscowym przeznaczone są na cele inne niż rolne,
- obrotu działkami rolnymi o powierzchni nieprzekraczającej 0,3 ha.
- obrotu gruntami rolnymi zabudowanymi o powierzchni nie przekraczającej 0,5

ha, które w dniu wejścia w życie ustawy, zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajęte na urządzenie ogródka przydomowego, a grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, 1338 i 1695);

- wolny jest obrót nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.

Poza rolnikami, działkę rolną będą mogły nabyć osoby bliskie zbywcy, lub osoby dziedziczące po zmarłym rolniku.

O zgodę na zakup działki rolnej będzie mogła też wystąpić osoba niebędąca rolnikiem, która przez pięć lat mieszkała na terenie gminy, gdzie planuje rozpocząć działalność rolniczą i utworzyć gospodarstwo rodzinne, oraz udowodni polskiemu urzędnikowi, że będzie dobrze gospodarowała.

Nowelizacja w Art.2 wprowadza definicję ustawowego nabywcy nieruchomości. Rezygnuje z odwołania w tym zakresie do ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jednoznacznie zawęża do osób: *zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione zbywcy nieruchomości*. Furtką prawną jest zapis w Art.2 ust.3 pkt.2, że z ustawy wyłączone jest nabycie nieruchomości w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego.

W innych przypadkach na każdą transakcję będzie musiał wyrazić zgodę prezes ANR, a ten z kolei wyda pozytywną decyzję, jeśli sprzedający udowodni urzędnikowi Agencji, że nikomu innemu ziemi sprzedać nie będzie. Ponadto, nadal prawo pierwokupu będzie przysługiwało obecnemu dzierżawcy ziemi, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną, gdy była ona wykonywana, co najmniej przez 3 lata licząc od daty jej podpisania, oraz gdy nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

W przypadku, gdy dotychczasowy dzierżawca z tego prawa nie skorzysta, ANR winna nabyć przedmiotową nieruchomość.

Zgodnie z Art. 4. *Ustawy*- jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku przekroczenia zapisów ustawy, to jest zakup nieruchomości rolnej poprzez:

- zawarcie umowy innej niż umowa sprzedaży **lub**
- jednostronnej czynności prawnej, **lub**
- orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
- innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
 - zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,
 - podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych

Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może, złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą w kwocie pieniężnej będącej odpowiednikiem jej wartości rynkowej.

Jeżeli równowartość pieniężna, o której wyżej mowa, nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa wprowadza ponadto szczegółowe regulacje dotyczące potwierdzania statusu rolnika indywidualnego oraz zasady i definicje niejednokrotnie trudne do interpretacji i realizacji, a już sporne na dzień dzisiejszy pomiędzy prawnikami.

Przykładowo: ustawa wprowadza obowiązek dla nabywcy ziemi rolnej, aby prowadził gospodarstwo rolne w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna przez okres, co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzenie tego gospodarstwa osobiście, przy czym - w okresie, o którym mowa, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Ustawa zawiera zapis w Art. 7. o *potwierdzeniu osobistego prowadzenia gospodarstwa i posiadania kwalifikacji rolniczych* przez nabywającego nieruchomość rolną, że dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego wspomniane gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Z powyższego nie jest jasne jak należy rozumieć „prowadzenie gospodarstwa rolnego”, czy to tylko fizyczne, osobiste wykonywanie czynności związanych z pracami w tym gospodarstwie, rozumianego, jako działalność wytwórczą przeznaczoną na zbycie, czy wystarczające będzie samo posiadanie nieruchomości rolnej powyżej 1h, bardzo modne przy prowadzeniu działalności gospodarczej i ubezpieczeniu w KRUS.

Największą przyszłą bolączką jest to, że ziemia rolna nawet w dużych miastach zostaje właściwie wyłączona spod działalności inwestycyjnej. W większości polskich miast użytki rolne stanowią aż 30 proc. powierzchni miasta. Dlatego słuszna wydaje się nowelizacja ustawy o wyłączeniu gruntów rolnych położonych w granicach miast spod obowiązywania ustawy jak w poprzedniej ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. Ta zmiana w sumie jest tylko częściowo dobra.

W nawiązaniu do informacji uzyskanych w bankowym pośrednictwie kredytowym w sprawie zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w odniesieniu do nieruchomości rolnych, uprzejmie informujemy, że wprowadzone zmiany nie mają zastosowania do nieruchomości rolnych:

1. wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015r. poz. 1014, 1433 i 1803 oraz z 2016r. poz. 50),
2. o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
3. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajęte na urządzenie ogródka przydomowego, a grunty te tworzą zorganizowaną całość

gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Z 2015r. poz. 909, 1338 i 1685), 4. Które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.

W przypadku, gdy przedmiotem kredytowania ma być nieruchomość rolna, określona w pkt 1-4 powyżej, stosujemy standardowe regulacje produktowe. W przypadku pozostałych nieruchomości rolnych zastosowanie mają wytyczne, wskazane w korespondencji z dnia 02 maja 2016r. Dodatkowo zwracamy uwagę, że ze względu na brak orzecznictwa sądów wieczystoksięgowych w kwestii ustanawiania hipotek na nieruchomościach rolnych pod rządami zmienionej ustawy, w przypadku podwyższania kwoty kredytu mieszkaniowego, zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości rolnej innej niż opisana w pkt 1-4 powyżej, możliwość wypłaty podwyższonej kwoty kredytu należy uzależnić od dokonania przez sąd wieczystoksięgowy wpisu hipoteki.

W nawiązaniu do informacji uzyskanych w PKO SA, w sprawie zmian w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w odniesieniu do nieruchomości rolnych, uprzejmie informujemy, że przy udzielaniu kredytów istotnym elementem jest prawidłowość ustanowienia ich prawnego zabezpieczenia.

Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, wprowadzającej również zapisy dotyczące ksiąg wieczystych i hipoteki, sygnalizowane jest ryzyko dokonywania przez sądy wieczystoksięgowe wpisu hipoteki wyłącznie do wysokości wartości rynkowej każdej nieruchomości rolnej z wyłączeniem jedynie nieruchomości rolnych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

W związku z powyższym, dla dobra Klienta i planowanej przez niego transakcji oraz w związku z koniecznością prawidłowego zabezpieczenia wierzytelności Banku, konieczne jest przyjęcie przez Bank następujących zasad postępowania:

1. uzyskanie od Klienta aktualnego wypisu z rejestru gruntów,
2. w przypadku nieruchomości oznaczonej w wypisie z rejestru gruntów jako nieruchomości rolne – uzyskanie od Klienta aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego daną nieruchomość,
3. jeżeli nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika przeznaczenie danej nieruchomości na cele inne niż rolne lub z dostarczonego planu wynika przeznaczenie na cele rolne – nieruchomość należy traktować jako rolną, z konsekwencjami jak w pkt 4 poniżej,
4. dla nieruchomości rolnej konieczne jest uzyskanie operatu szacunkowego, określającego aktualną wartość rynkową tej nieruchomości – wysokość hipoteki ustanawianej na tej nieruchomości nie może przekroczyć aktualnej wartości rynkowej tej nieruchomości, określonej w operacie,
5. ograniczenie wysokości hipoteki do aktualnej wartości nieruchomości wynikającej z operatu przekłada się wprost na maksymalną możliwą do udzielenia wysokość kredytu, stanowiącą 50% tej wartości.

W większości przypadków nieruchomości rolnych, maksymalna możliwa do udzielenia kwota kredytu nie będzie wystarczająca do realizacji inwestycji. W związku z tym możliwe do podjęcia działania powinny iść w jednym ze wskazanych poniżej kierunków:

1. sprawdzenia możliwości wyłączenia gruntu z produkcji rolnej (odrolnienia nieruchomości) – w konsekwencji zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w ewidencji gruntów i wypisie z rejestru gruntów, stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej i dokonania tego wpisu (dalsze rozpatrywanie wniosku będzie się wówczas odbywało na warunkach standardowych)

lub

2. wskazania, jako przedmiotu prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, innej nieruchomości mieszkalnej stanowiącej własność Kredytobiorcy lub 3. zawarcia umowy kredytu z zapisem, uzależniającym wypłatę kredytu od dokonania przez sąd wieczystoksięgowy wpisu hipoteki we wnioskowanej wysokości.

W każdym z przypadków finansowania nieruchomości rolniej konieczne jest rzetelne poinformowanie Klienta o ograniczeniach w finansowaniu, wynikających ze zmian wprowadzonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece i koniecznego ograniczenia kwoty udzielanego przez Bank kredytu oraz wskazanie możliwych do podjęcia działań, zmierzających do zapewnienia możliwości finansowania.

Ze względu na brak jednolitej wykładni zapisów ustawy, brak orzecznictwa i rodzącą się dopiero praktykę zarówno wieczystoksięgową, notarialną jak i bankową będziemy Państwa informować na bieżąco o kolejnych ustaleniach i przyjmowanych przez Bank sposobach postępowania.

Tak czy inaczej, widmo wprowadzenia nowej ustawy spowodowało spory ruch na rynku nieruchomości przez ostatnie kilka miesięcy. Choć nie ma jeszcze twardych danych podsumowujących transakcje z ostatniego okresu, to pojawiające się oferty już sugerują, że na ostatniej prostej właściciele ziemi rolnej wyraźnie obniżali ceny i szukali nabywców na swoje parcele. Wszyscy obawiali się oczywistej konsekwencji nowych zasad obrotu, czyli spadku popytu.

W efekcie trzeba się liczyć z tym, że ceny ziemi rolnej nie tylko nie będą rosły w dotychczas obserwowanym tempie (aż 17 % rocznie przez ostatnie 11 lat), ale mogą nawet spaść. O tym jak daleko idąca kontrola obrotu ziemią może wpłynąć na poziom cen świadczą przykłady francuski i węgierski. W krajach tych ziemia jest tańsza o około 30-50% od rodzimej. Trzeba przy tym podkreślić, że ustawa dotyczy obrotu ziemią rolną, a nie budowlaną. Jest to ważne rozróżnienie dla osób, które kupiły hektary w celu tzw. odrolnienia. Z drugiej strony nowa ustawa może stanowić sporą barierę dla deweloperów – szczególnie tych, którzy działają na obrzeżach miast. Może się okazać, że będą oni mieli większy problem ze znalezieniem parceli, które będą mogłyby być przedmiotem obrotu.

Z poważaniem KSurma 2016-05-24