

„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.

Narzucenie sprzedającemu wymagań według Art.16 ustawy, że nie ma możliwości zbycia nieruchomości oprócz: rolnikowi indywidualnemu, osobie bliskiej zbywcy, jednostce samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa, lub działającej w jego imieniu Agencji, lub związkowi wyznaniowemu, jest w polskich warunkach niemożliwa do spełnienia, narusza zagwarantowaną w konstytucji ochronę własności i równość wobec prawa jawnie faworyzując państwo i jego agendy.

W jej wyniku rolnik posiadający nieruchomości rolne nie mógł sprzedać części z nich inwestorowi, w tym również i deweloperowi. Mógł je sprzedać tylko innemu rolnikowi, co w sumie urealni ceny ziemi rolnej.

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 efekcie 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. Poza rolnikami, działkę rolną będą mogły nabyć osoby bliskie zbywcy, lub osoby dziedziczące po zmarłym rolniku. Furtką prawną jest zapis w Art.2 ust.3 pkt.2, że z ustawy wyłączone jest nabycie nieruchomości w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego.

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.*

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, *czy tylko wykupowała grunty rolne po obniżonych obecnie cenach.*

Inne wyłączenia ustawy dotyczące powierzchni zbywanych działek.

Po 30 kwietnia 2016 roku wciąż możliwy będzie wolny obrót działkami o powierzchni nieprzekraczającej 0,3 ha.

Działki większe - do 0,5 ha - osoba niebędąca rolnikiem zakupi jedynie w przypadku, gdy na działce usytuowane budynki do prowadzenia działalności gospodarczej.

Dobrym zwyczajem państwa prawa jest też zapis, zgodnie, z którym zbywalność pod rządami nowej ustawy zachowają też działki, dla których do 30 kwietnia 2016 roku wydane zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, dorozumieć należy, dla których zostało wydane pozwolenie na budowę.

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 może. 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 *potwierdzaniu 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 zbyt, 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 zajętych na urządzenie ogródka przydomowego, – jeżeli 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 rolnej 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 K. Surma 2016-05-24