

## SPOTKANIE W MINISTERSTWIE ROLNICTWA W SPRAWIE OBROTU ZIEMIĄ ROLNĄ

Termin spotkania: 14.06.2016

Miejsce spotkania: Ministerstwo Rolnictwa (Wspólna 30 Warszawa)

Obecni na spotkaniu:

- Przedstawiciele Agencji Nieruchomości Rolnych
- Przedstawiciele Izby Notariuszy
- Przedstawiciele Związku Banków Polskich
- Przedstawiciele Banków: PKO BP, BPH, BZ WBK,
- Reprezentanci Ministerstwa Sprawiedliwości
- Reprezentanci Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa
- \* Podsekretarz Stanu Kazimierz Smoliński
- \* Dyrektor Małgorzata Kutyla
- Reprezentanci Ministerstwa Rolnictwa
  - \* Babalski Zbigniew – Sekretarz Stanu
- ze strony PFSRM:
  - \* Marek Wiśniewski – Prezydent
  - \* Chris Grzesik – Wice Prezydent
  - \* Krzysztof Lewandowski – Wice Prezydent
  - \* Profesor Ryszard Cymerman – Ekspert PFSRM

Poruszone tematy:

1. Sprawa Ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

## 2. Sprawa możliwych zmian legislacyjnych w celu udroźnienia obrotu ziemią i wznowienia kredytowania na gruntach rolnych

W ramach spotkania poruszano sprawę zapisów Art. 68 ust 2a Ustawy o księgach wieczystych. Środowisko Banków postulowało usunięcie tego zapisu. Sprzeczne też były stanowiska stron w zakresie obrotu ziemią rolną o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Część mówców stwierdzała, że jest to niemożliwe, a część w tym Ministerstwo, że obrót jest dopuszczalny a problemy wynikają z nadinterpretacji ustawy.

Przedstawiciele Banków uważali, że ta sprawa wymaga oceny i szybkiej decyzji, bowiem w poszczególnych bankach będą wymagane dodatkowe ubezpieczenia kredytobiorców, lub inne formy zabezpieczeń osobowych, jak np. poręczenia.

Zdaniem środowiska bankowców ten zapis z ustawy powoduje, że bank ma obowiązek tak postępować, by w sytuacji kredytów przewyższających dzisiejszą wartość gruntu rolnego poszukiwać dodatkowych zabezpieczeń.

Zdaniem Agencji Nieruchomości Rolnych rolnicy nie mają dodatkowych źródeł zabezpieczenia, bo rolnik ma możliwość zabezpieczenia tylko do wysokości gruntu rolnego.

Minister Rolnictwa stwierdził, iż wg Ustawy nie ma w obrocie gruntów będących tylko w zasobach ANR. W obrocie prywatnym można dokonywać obrotu, o ile Agencja nie skorzysta z prawa pierwokupu. Agencja ma prawo ingerować w transakcje, jeżeli to nie jest obrót między rolnikami. Za przykład Minister podał ceny gruntów rolnych na poziomie 40.000zł za ha, gdzie jego zdaniem wykreowano wysokie wartości tego gruntu. Stwierdził, iż to nie rolnicy wykreowali taką transakcję. Zadeklarował, iż Agencja nie będzie wkraczała w transakcje, jak nie zaistnieje taka potrzeba.

Jest dużo ziemi do obrotu i zdaniem Ministra Rolnictwa transakcje można dokonywać oraz wyceniać. Stwierdził również, że w Polsce jest



14 milionów hektarów gruntów dopuszczonych do obrotu w stosunku do 400 tysięcy hektarów o ograniczonym obrocie, będących w zasobach ANR. Trudno zatem mówić o zakazie obrotu ziemią rolną.

Cele zapisu zaproponowanego w Ustawie były następujące:

1. Niedopuszczenie do zadłużenia nadmiernego rolników, zabezpieczenie miało stanowić przesłankę kredytowania.
2. Uniknąć sytuacji, zadłużania nieruchomości w celu niekorzystania przez Agencje Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu

W tej sprawie wypowiedział się przedstawiciel Agencji Nieruchomości Rolnych, który stwierdził, iż dokonywano wpisów w dziale III KW, obciążając nieruchomość prawami dzierżawy wieloletnimi, lub innymi prawami powodując, że wartość nieruchomości rolnej, w przypadku chęci skorzystania przez Agencje z prawa pierwokupu, była niemożliwa.

Kolejnym dyskutantem był przedstawiciel Izby Notarialnej. Zwrócił uwagę na 68 art 2a Ustawy o KW, w tym na fakt, iż obciążanie nieruchomości rolnej o powierzchni 0,3ha jest niemożliwe bowiem definicja nieruchomości rolnej zawiera się w KC, a różnica zachodzi między wykładnią literalną, zawierającą normę 0,3 ha, przy innej wykładni funkcjonalnej. Wg niego zapis ustępu 1a nie stosuje się do wykładni literalnej, ale funkcjonalnej. Stwierdził również, iż nastąpił spadek ilości zawieranych transakcji i głównie dominuje obrót rodzinny. Swobodnego obrotu nie było.

Głos zabrał Profesor Ryszard Cymerman – występujący w roli Eksperta PFSRM. Profesor Cymerman zaproponował 3 obszary interwencji legislacyjnej w Ustawie:

1. Nomenklatura – doprecyzowanie definicji nieruchomości rolnej występującej w różnych ustawach

2. Przyspieszenie prac z wprowadzaniem Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, w tym traktowanie Studium, jako przesłanki do decyzji administracyjnej
3. Uregulowanie procedury w zakresie wartości nieruchomości i wysokości zabezpieczenia

Głos zabrał przedstawiciel Ministerstwa Sprawiedliwości. Stwierdził, iż Sąd opiera się na wpisach w KW i dokumentach, w tym zakresie nie prowadzi postępowania dowodowego. Sąd musi mieć dane opisane w operacie na dzień ustanowienia hipoteki.

Profesor Cymerman nie zgodził się z tym twierdzeniem, i wskazał, że operat ma swoją ważność przez okres roku od daty jego wykonania.

Notariusz Maj z Krakowa stwierdził, iż Art. 68pkt 2a nie precyzuje również pojęcia sumy hipoteki. Nie informuje, czy ustawodawca miał na myśli zdarzenie każdorazowe, czy też sumę hipotek, wszystkich założonych na nieruchomości. Zadał pytanie, czy można ustalić dowolną liczbę hipotek na nieruchomości, czy też suma wszystkich hipotek musi spełniać ustawowy wymóg.

W kolejności przedstawiciele departamentów prawnych banków postulowali wykreślenie art 68 ust.2a, bowiem w postępowaniu egzekucyjnym, będzie występował problem dla każdego wierzyciela. Jeżeli Kredytobiorca ma tylko nieruchomość rolną, to w drodze postępowania upadłościowego i egzekucyjnego, Wierzyciel może nabyć nieruchomość jeżeli jest rolnikiem, a inny Wierzyciel, który nie jest rolnikiem nie może tej nieruchomości nabyć od Banku. Poparł postulat Profesora Cymermana, że warto byłoby ujednolicić siatkę pojęciową z ustaw.

Przedstawiciel Banku BPH SA stwierdził, że jest problem z przedmiotową Ustawą. Wskazał, iż Art 68 tworzy problem dotyczący finansowania mieszkalnictwa i praw nabytych przed wejściem ustawy. Kredytobiorca chcący wybudować dom, posiadający działki rolne, który nie ma finansowania, najczęściej posiada nieruchomości



poniżej 0,3 ha powierzchni i w skutek zapisów tej ustawy nie ma możliwości finansowania przez bank swojej inwestycji.

Minister Rolnictwa stwierdził, że znamienny jest głos Ministerstwa Sprawiedliwości, który nie ma sygnałów o problemach w sądach wieczysto-księgowych. Obecnie dostrzegają jednak skalę problemu.

Kończąc spotkanie Minister Rolnictwa zobowiązał strony debaty do przedstawienia pisemnych wniosków do realizacji i rozwiązania zaistniałego problemu. W tym zakresie Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych poprosił Profesora Cymermana o przygotowanie wystąpienia do Ministerstwa w imieniu Federacji.

Na tym spotkanie zakończono.

Marek Wiśniewski