



Warszawa, dnia 17.06.2016r

L. de. 74/2016

Pan  
Zbigniew Babalski  
Sekretarz Stanu  
w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Szanowny Panie Ministrze,

**W nawiązaniu do spotkania z Panem Ministrem, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przekazuje uwagi dotyczące potrzeby zmian w przepisach regulujących zagadnienia: zbywania nieruchomości rolnych, określania ich wartości i udzielania kredytów.**

Sprawa dotyczy kilku grup zawodowych, a głównie:

- użytkowników przestrzeni rolnej (właściciele, użytkownicy wieczystych, a także posiadacze praw zobowiązaniowych);
- rzeczoznawców majątkowych;
- notariuszy;
- sądów wieczysto-księgowych;
- banków.

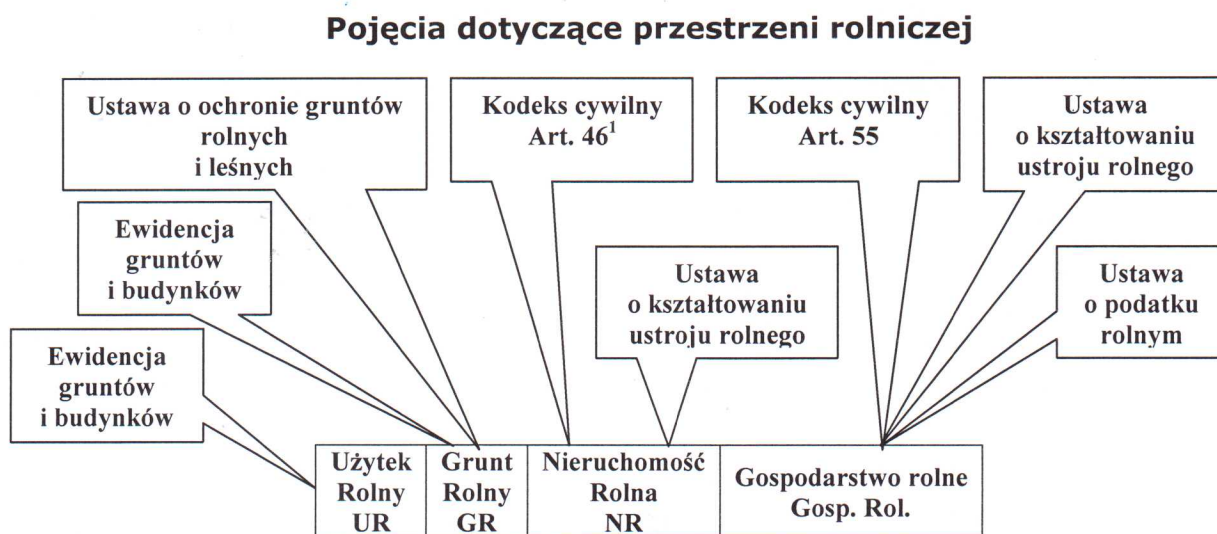
Problem jest wielowątkowy, wymagający nie tylko zmiany przepisów prawnych w kilku aktach prawnych, ale także interpretacyjny.

Najważniejsze obszary do rozwiązania:

1. Ujednolicenie pojęć dotyczących przestrzeni rolnej.
2. Wypracowanie zasad określania wartości nieruchomości rolnych w warunkach ograniczonego obrotu rynkowego.
3. Ustalenie zasad powiązania kredytu z wartością nieruchomości rolnych.

## Problem1. Ujednolicenie pojęć dotyczących przestrzeni rolnej

Do podstawowych pojęć dotyczących przestrzeni rolnej należą: **użytek rolny, grunt rolny, nieruchomości rolne i gospodarstwo rolne**. Każde z nich jest zdefiniowane w innych przepisach prawnych, odnosi się do różnych fragmentów przestrzeni i w efekcie oznacza inny przedmiot. Pojęcia te zostaną poniżej scharakteryzowane. Na rys nr 1 przedstawione pojęcia dotyczące przestrzeni rolnej od elementarnego do najbardziej złożonego:



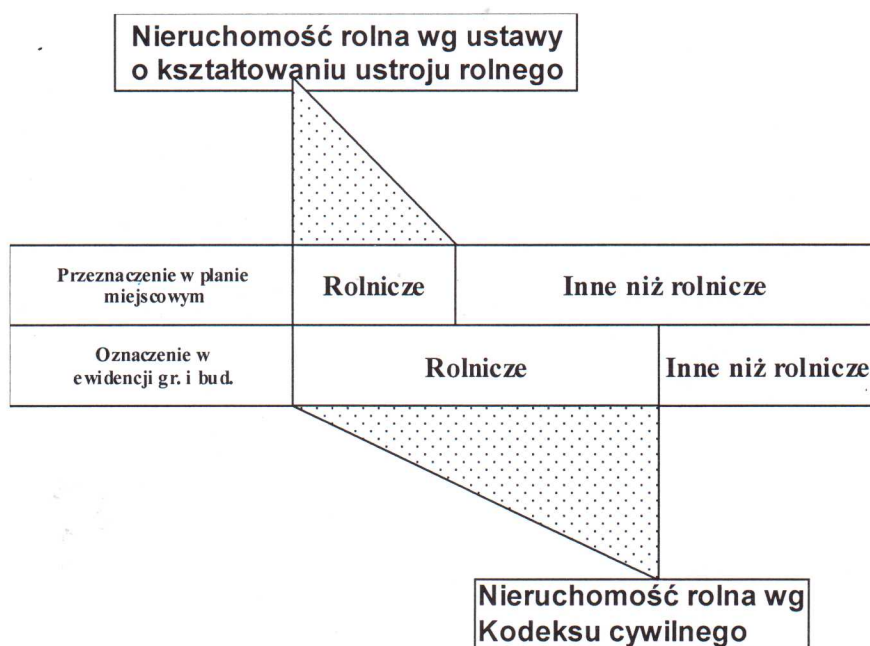
Rys. 1. Schemat pojęć dotyczących przestrzeni rolniczej

### Nieruchomość rolna

Najstarsza definicja nieruchomości rolnej jest zawarta w artykule 46<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Zgodnie z tym artykułem **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.**

Zawężoną definicję zawiera Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 803 ze zmianami w roku 2016). **Nieruchomość rolna to nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele**

**inne niż rolne.** Graficzna interpretacja tych definicji jest przedstawiona na rys. 1.



Rys.1 Pojmowanie nieruchomości rolnej wg Kodeksu cywilnego i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

## Gospodarstwo rolne

Gospodarstwo rolne jest definiowane w kilku aktach prawnych, z których trzy uznano za najważniejsze.

Zgodnie z artykułem 55<sup>3</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Artykuł 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1381) stanowi, iż za gospodarstwo rolne uważa się obszar gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza, o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nie posiadającej osobowości prawnej.

Za gospodarstwo rolne w myśl artykułu 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o **kształtowaniu ustroju rolnego** uważa się gospodarstwo rolne w rozumieniu ) o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych.

Z trzech podanych definicji wynika, że norma powierzchniowa jest wymagana w dwóch przypadkach, a mianowicie dla celów podatkowych, gdzie powierzchnia użytków rolnych **musi być większa niż 1ha** oraz dla celów kształtowania ustroju rolnego, gdzie powierzchnia musi wynosić **co najmniej 1 ha**.

### **Grunt rolny**

Pojęcie gruntu rolnego zostało stworzone w 1971 r. dla celów planowania przestrzennego. Obecnie jest zdefiniowane w Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.1232), a od początku 2014 r., także w przepisach dotyczących ewidencji gruntów. W rozumieniu ustawy gruntami rolnymi są grunty:

Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśny są grunty:

- określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych,
- parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwoerozyjnymi,
- pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,

- torfowisk i oczek wodnych,
- pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Zmiany dotyczące ewidencji gruntów i budynków wprowadzone w 2014 r. (Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Dz.U. z 2013 r., poz. 1551) **pojęciem gruntu rolnego** określiły grupę użytków rolnych. Grupa ta powstała z dwóch wcześniej istniejących, a mianowicie z grupy **użytki rolne i nieużytków**.

### Użytek rolny

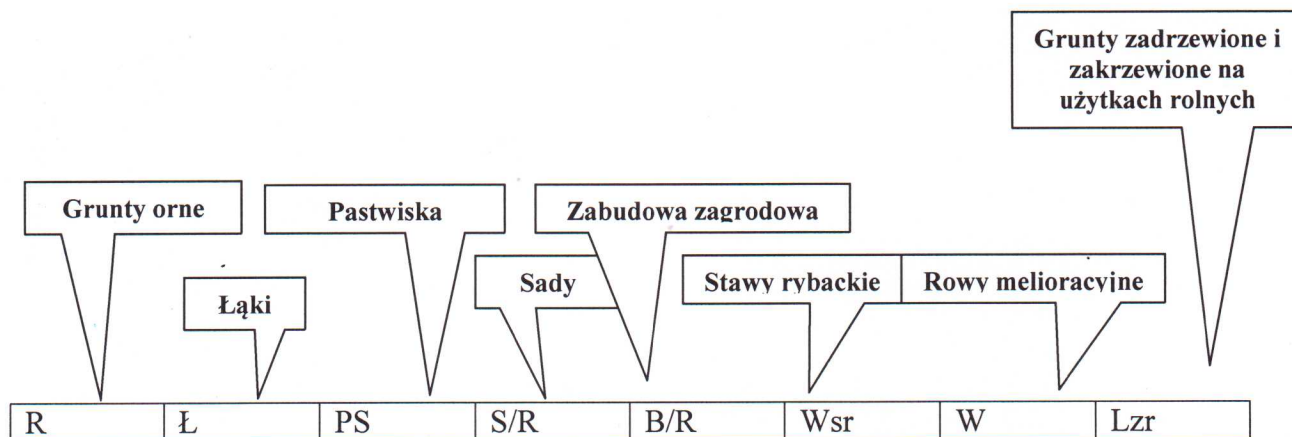
Pojęcie użytku rolnego zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, a szerszą jego definicję podaje Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego definiuje użytek **rolny jako grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami**. (Uwaga: niema tu **Gruntów zadrzewionych i zakrzewione na użytkach rolnych**)

Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków określa użytek rolny jako część grupy grunty rolne, (grupa grunty rolne to jest jedną z sześciu użytków gruntowych wyodrębnionych dla celów ewidencji gruntów i budynków) (patrz rys. 2).



Rys 2. Schemat grupy użytków gruntowych wykazywanych w ewidencji gruntów i budynków

Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków w podgrupie użytki rolne wyodrębnia 8 rodzajów (rys. 3):



Rys. 3. Rodzaje użytków w podgrupie użytki rolne

### Podsumowanie:

#### 1. W ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego:

- przy pojęciu gospodarstwa zmienić zapis: **z co najmniej 1 ha, na powyżej 1 ha.** Będzie ujednolicenie z przepisami podatkowymi.
- zamiast wyliczanki rodzajów użytków rolnych zapisać: że rozumie się tak jak w przepisach dotyczących ewidencji gruntów i budynków. Jeszcze lepszym rozwiązaniem będzie wprowadzenie tu pojęcia **gruntu rolnego** w rozumieniu ewidencji gruntów, gdyż obejmie ono również nieużytki, których na przestrzeni rolnej jest dużo i wpływają także na wartość tych nieruchomości.
- **Pojęcie nieruchomości rolnej zapisać : Nieruchomość rolna to nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne oraz tych nieruchomości, które spełniają warunki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla celów innych niż rolne.**

#### 2. W ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych

- Zmienić zapis dotyczący pojęcia gruntu rolnego na następujący: **określone w ewidencji gruntów jako grunty rolne,**

### Problem 2 Wypracowanie zasad określania wartości nieruchomości rolnych w warunkach ograniczonego obrotu rynkowego.

Tu jest zadanie dla Ministerstwa Infrastruktury i rzeczoznawców majątkowych, a właściwie do udoskonalenia i rozszerzenia możliwości **stosowania metody wskaźników szacunkowych gruntu do wyceny gruntów rolnych.** W okresie funkcjonowania ograniczonego rynku nieruchomości rolnych i prawidłowym stosowaniu współczynników urynkowiających metoda ta da dobre rezultaty.

**Także należy rozszerzyć zakres stosowania metody pozostałościowej poprzez zmianę zakresu jej stosowania.** Odpowiedni zapis w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.207 poz.2109) powinien brzmieć:

**art. 16. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości wykonuje się działania zwiększające wartość tej nieruchomości.**

Takie zapisy pozwolą na stosowanie tej metody w każdym etapie procesu inwestycyjnego realizowanego na Nieruchomości.

**Problem 3 Ustalenie zasad powiązania kredytu z wartością nieruchomości rolnych**

Ten problem powinien być rozwiązany w bankach z uwzględnieniem kredytowania transzowego.

Uwaga: Tego problemu nie można wiązać z kosztami wykonania operatu szacunkowego.

Koszt wykonania operatu szacunkowego (dokumentu stanowiącego podstawę do kredytowania, czy dla innych celów), w porównaniu z innymi kosztami kredytowania jest mały.

W trakcie posiedzenia wywiązała się dyskusja nt wynagrodzenia za operat szacunkowy. Podano przykład wyceny powierzchni gospodarstwa około 100 ha na Kujawach za 10 tys. zł. Powierzchnia 100 ha X 40 tys. za 1 ha = 4 000 000 zł. Naszym zdaniem takie twierdzenia są nieuprawnione, bowiem koszt operatu stanowi zaledwie 0,25%. Podczas gdy koszt kredytu i prowizji będzie wynosił kilka procent (np. 2% - daje 80 000 zł) opłata od czynności cywilnoprawnej -2% - 80 000 zł, opłata notarialna - 8770 zł).

PREZYDENT  
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*Marek Wiśniewski*