

Kupno gruntu od zadłużonego rolnika: czy warto?

Autor: Daniel Biernat

Data: 9 października 2015



W Polsce średnia cena gruntu ornego kształtuje się w granicach 35 tys. zł za 1 ha. Czasami zdarzają się jednak „okazje” na kupno gruntu w atrakcyjniejszej cenie. Niezależnie od miejsca, ceny i deklaracji sprzedawcy trzeba pamiętać, aby przed podpisaniem umowy dokładnie sprawdzić stan prawny nabywanej nieruchomości.

Na polskim rynku można znaleźć coraz więcej atrakcyjnych ofert sprzedaży nieruchomości rolnych.

Jednak nie w każdym przypadku „**dobra cena**” oznacza „**dobry zakup**”.

To jakiś koszmar, od przeszło dwóch lat chodzę po sądach i udowadniam, że w momencie zakupu gruntu nie miałem pojęcia o zadłużeniu człowieka, od którego kupiłem ziemię.

Maciej Popławski

– Jeżeli cena gruntu jest zbyt niska, powinna nam się zapalić czerwona lampka, że coś może być nie tak z nieruchomością, którą zamierzamy kupić – przestrzega adwokat Łukasz Opaliński z [Dolnośląskiej Izby Rolniczej](#).

Należy pamiętać, że nabywamy nie tyle nieruchomość, ile **prawo do niej**, a to może być obciążone np. hipoteką. Dlatego też decyzję o dokonaniu zakupu gruntu rolnego należy podejmować z należytą rozważą.

– Przy każdej transakcji należy zachować szczególną ostrożność – ostrzega adwokat. – Jeżeli bowiem w dniu zawarcia umowy sprzedaży rolnik był zadłużony, może to przysporzyć nam wielu problemów w przyszłości. Taka sprzedaż może okazać się bezskuteczna i stanowić pewien rodzaj wyzbywania się majątku przez zadłużonego właściciela – dodaje.

O tym, że kupno zadłużonej nieruchomości może być poważnym problemem, na własnej skórze przekonał się Maciej Popławski, który w 2013 r. kupił ziemię od zadłużonego rolnika.

– To jakiś koszmar, od przeszło dwóch lat chodzę po sądach i udowadniam, że w momencie zakupu gruntu nie miałem pojęcia o zadłużeniu człowieka, od którego kupiłem ziemię – emocjonuje się pan Popławski. – Niestety nie sprawdziłem tego i mam za swoje – dodaje rozżalony.

Jak uniknąć kłopotów?

Pierwszą rzeczą, jaką należy sprawdzić przed zakupem nieruchomości rolnej jest aktualny **odpis z prowadzonej dla niej księgi wieczystej**. Większość ksiąg jest już dostępnych online na stronie [Ministerstwa Sprawiedliwości](#), dzięki czemu można to zweryfikować bez wychodzenia z domu. Wystarczy jedynie znać numer KW. W przeciwnym wypadku konieczna jest wizyta w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego.

– Sprawdzamy nie tylko właściciela w dziale drugim, ale również przeglądamy dział trzeci i czwarty, aby ustalić, czy zawierają one jakiegokolwiek wpisy. Mogą to być różnego rodzaju ograniczenia, służebności, wzmianka o prowadzonej egzekucji z nieruchomości (dział trzeci), ale również hipoteka (dział czwarty) – radzi Łukasz Opaliński. – Warto również sprawdzić, czy do sądu nie wpłynęły jakieś wnioski w stosunku do zadłużonej osoby.

Jeżeli takie sytuacje mają miejsce, należy dobrze zastanowić się nad zakupem nieruchomości.

– Radzę unikać gruntów, przy których pojawiają się jakiegokolwiek roszczenia – przekonuje prawnik. – Może bowiem dojść do sytuacji, w której zakupioną nieruchomość odbierze nam komornik. Potem możemy żądać zaspokojenia swoich roszczeń jedynie od tej osoby, która taką nieruchomość nam sprzedała, lub pluć sobie w brodę, że nie sprawdziliśmy wszystkiego – przestrzega.

Warto też pamiętać, że przy dobrej współpracy z **wierzycielami czy komornikiem** można szybko spłacić istniejące zadłużenie, a następnie złożyć wniosek w sądzie o wykreślenie prawa ograniczającego daną nieruchomość.