

Ustawa o obrocie ziemią: są problemy, zmiany już w lipcu

Autor: Anna Banaszekiewicz

Data: 26 czerwca 2016



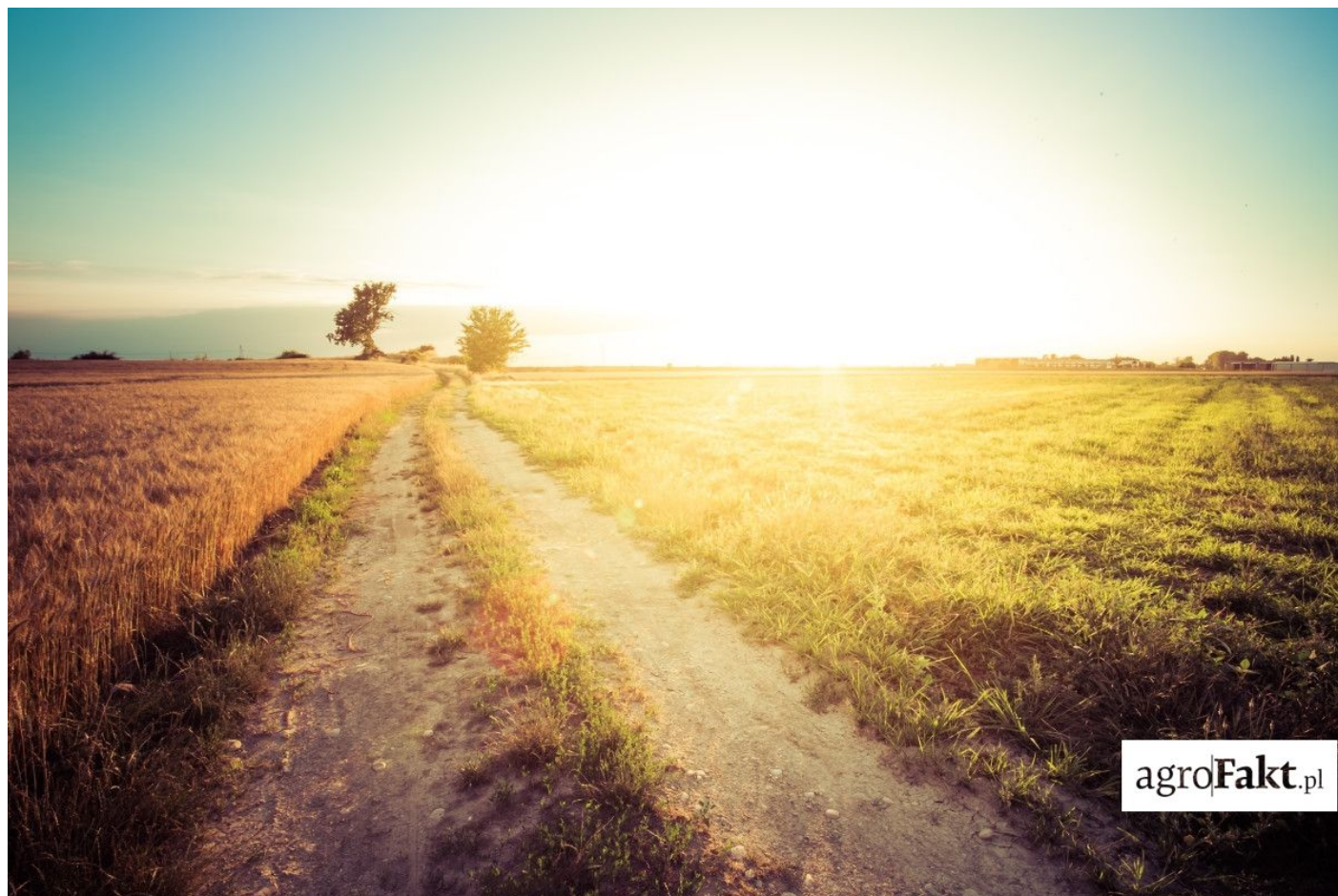
Nowe przepisy dotyczące obrotu ziemią weszły w życie zaledwie kilka tygodni temu. Okazuje się, że wraz z nimi pojawiły się kłopoty z uzyskaniem kredytów w bankach. Przyczyną są m.in. niesprecyzowane zapisy w ustawie.

Nowa ustawa reguluje m.in. prywatny obrót ziemią. W myśl nowych przepisów nabywcą ziemi rolnej może być tylko rolnik indywidualny, czyli osoba fizyczna, która osobiście gospodaruje na gruntach do 300 ha, a także ma kwalifikacje rolnicze i od co najmniej 5 lat mieszka na terenie gminy, w której znajduje się co najmniej jedna działka jego gospodarstwa. **Te zapisy sprawiły, że nie każdy, kto chce, może kupić ziemię.**

Banki odmawiają uruchomienia linii kredytowej, gdyż ziemia przestała być dla nich dobrym zabezpieczeniem.

Problem w bankach pojawia się wtedy, gdy rolnicy chcą zaciągnąć kredyt pod zastaw swojego gospodarstwa. Banki odmawiają uruchomienia linii kredytowej, gdyż ziemia przestała być dla nich

dobrym zabezpieczeniem. **W sytuacji, gdy dojdzie do windykacji i bank przejmie nieruchomość, może mieć problemy z jej zbyciem i odzyskaniem gotówki.** Niedoprecyzowana jest również kwestia, czy w przypadku zajęcia nieruchomości rolnej pierwszeństwo będzie miał wierzyciel, czyli bank, czy może Agencja Nieruchomości Rolnych? Rolnicy, którzy chcą wziąć kredyt na [inwestycje](#) czy rozwój swoich gospodarstw, muszą mieć inne zabezpieczenie niż gospodarstwo.



Poważny problem mają też rolnicy, którzy na swojej ziemi chcą wybudować dom na kredyt.

Poważny problem mają też rolnicy, którzy na swojej ziemi chcą wybudować dom na kredyt. Banki odmawiają finansowania inwestycji na gruntach rolnych, gdyż nie mogą ustanowić na nich hipoteki w odpowiedniej wysokości. **Obowiązujące od 30 kwietnia przepisy mówią bowiem, że wysokość hipoteki na nieruchomości rolnej nie może być wyższa niż wartość tej nieruchomości w dniu, w którym hipoteka jest ustanowiona.**

W niemal wszystkich bankach podejmowane są obecnie decyzje zawieszające lub znacząco obniżające poziom finansowania branży rolniczej.

Związek Banków Polskich

Nowa ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zmieniła bowiem także inne ustawy, m.in. ustawę o księgach wieczystych i hipotece. **W praktyce wygląda to tak – jeśli nieruchomość rolna nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub jeśli w tym planie określony jest charakter rolnej działki, hipoteka nie może być wyższa niż faktyczna wartość działki.** Przed wejściem w życie zmian banki przy ustanawianiu hipoteki brały natomiast pod uwagę, że wartość nieruchomości z biegiem czasu wzrośnie, w miarę jak będą postępowywały prace budowlane związane np. z budową na działce domu.

O problemach z uzyskaniem kredytów kredytobiorcy alarmowali już kilka dni po wejściu w życie nowych przepisów. Interweniowali m.in. w Związku Banków Polskich, którzy po przeanalizowaniu sytuacji zwrócił się z pismem do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

*– W niemal wszystkich bankach podejmowane są obecnie decyzje zawieszające lub znacząco obniżające poziom finansowania branży rolniczej – informuje [Związek Banków Polskich](#). – **Takie podejście prezentują zarówno banki spółdzielcze, jak i komercyjne, w tym największe.** Jeżeli taki stan rzeczy będzie utrzymywał się przez kolejne miesiące, doprowadzi to do olbrzymich perturbacji w tym sektorze gospodarki.*

Nowa ustawa o obrocie ziemią sprawiła, że właściciele działek rolnych nie mogą wybudować na nich własnego domu, jeśli nie dysponują wystarczającą ilością gotówki. **Uzyskanie odpowiednio wysokiego kredytu na ten cel jest obecnie nie tyle utrudnione, co w niektórych bankach wręcz niemożliwe.**

Obecnie trwają prace nad zmianą ustawy – prace nad nowelizacją ustawy odbędą się w Sejmie na początku lipca.