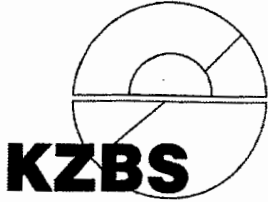


293



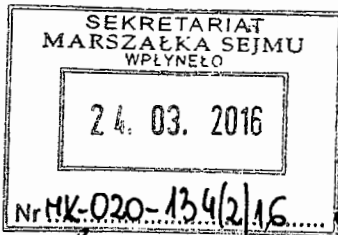
Krajowy Związek Banków Spółdzielczych

Krajowy Związek Banków
Spółdzielczychul. T. Boya-Zeleńskiego 6/22-23
00-621 Warszawatel.: (022) 875 30 30
fax.: (022) 875 30 40

www.kzbs.org

Warszawa, 23 marca 2016 r.

KZBS/12/1/2016/EDSMK



Pan

Marek Kuchciński

Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

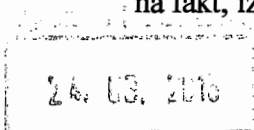
Szanowny Panie Marszałku,

w związku z trwającymi pracami nad projektem ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (zwanym dalej: „Projektem”), Krajowy Związek Banków Spółdzielczych przedstawia uwagi do przedmiotowego Projektu.

Uwagi o charakterze ogólnym

1. Zmiany proponowane w Projekcie, w tym m.in. w ustawach kodeks cywilny, o księgach wieczystych i hipotece oraz o kształtowaniu ustroju rolnego, w ocenie KZBS negatywnie wpłyną na transakcje na rynku nieruchomości oraz realizację inwestycji. Bezpośrednią przyczyną tych negatywnych zjawisk może być bowiem utrudnienie lub wstrzymanie finansowania ze strony sektora bankowego, pozbawionego dotychczasowych możliwości swobodnego posługiwania się nieruchomościami rolnymi, objętymi proponowaną reglamentacją, jako aktywem na zabezpieczenie w procesie kredytowania.
2. Projekt wprowadza istotne ograniczenia prawa własności, w zakresie rozporządzania nieruchomością, w tym co do swobody wyboru nabywcy, sposobu korzystania z nieruchomości, obligując niejako do wieloletniego korzystania z niej w określony sposób. Wielkość gospodarstwa rolnego podlegać będzie głębszej ingerencji państwa.
3. Z uwagi na szeroką definicję nieruchomości rolnej, projektowane rozwiązania będą odnosić się do wielu nieruchomości. Ograniczenia nie będą dotyczyły jedynie nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jednocześnie należy zauważyć, iż planami zagospodarowania przestrzennego objęta jest wciąż jedynie niewielka część kraju.
4. Proponowane zmiany istotnie wpłyną na funkcjonowanie sektora bankowego, w tym sektora bankowości spółdzielczej, działającego głównie na terenach wiejskich. Z uwagi na fakt, iż ograniczenia będą dotyczyły znacznej części nieruchomości, w ocenie KZBS,

MK



WPLYNIELO

może nastąpić istotne zmniejszenie akcji kredytowej, co w konsekwencji wpłynie na ograniczenie źródeł finansowania przedsięwzięć gospodarczych w obszarze rolnictwa, ale równocześnie obniży rentowność sektora bankowego.

5. Duży niepokój budzą również zapisy ingerujące w wysokość zabezpieczeń. Nie można bowiem pomijać faktu, iż banki w swoich portfelach posiadają znaczące zaangażowanie w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie. Brak wystarczającego zabezpieczenia znacznie zwiększy ryzyko kredytowe banków.
6. Istotne wątpliwości budzi zaproponowana instytucja prawa pierwokupu wykonywana przez Agencję Nieruchomości Rolnych udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, które będą właścicielami nieruchomości rolnych. Biorąc pod uwagę szeroką definicję nieruchomości rolnej, proponowana zmiana stanowić będzie zagrożenie ewentualnym uczestnictwem w takich spółkach podmiotu publicznego i wszelkimi konsekwencjami z tego tytułu.

Uwagi o charakterze szczegółowym

- 1) w art. 4 Projektu, zmieniającym ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece proponujemy:

- 1) skreślenie projektowanego ust. 2a w art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece,
- 2) skreślenie w art. 93 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyrazów „a hipoteka ustanowiona jest na nieruchomości rolnej, o której mowa w art. 68 ust. 2a,” i nadanie ustępowi 2 następującego brzmienia:

„2. W przypadku gdy roszczenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje, wierzyciel może żądać od właściciela ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności do wysokości odpowiadającej różnicy między sumą hipoteki, a aktualną wartością nieruchomości.”

Projektowany przepis art. 68 ust. 2a ustawy o księgach wieczystych i hipotece ograniczy możliwość kredytowania zakupu nieruchomości. Będzie to następstwem wprowadzanego ograniczania wysokości hipoteki na nieruchomości jedynie do wartości rynkowej nabywanej nieruchomości. To wyjątkowo nierynkowe podejście będzie bowiem stało na przeszkodzie np. rolnikowi zamierzającemu zrealizować inwestycje o większej wartości. Dotychczas, udzielany w takich przypadkach kredyt, przeznaczony był nie tylko na zakup nieruchomości, ale również na sfinansowanie planowanych inwestycji, które w określonym czasie tworzyć będą wartość dodatkową, zwiększającą wartość nieruchomości. Kwota kredytu jest w taki przypadku znacząco wyższa niż wartość nabywanej nieruchomości rolnej, na której rolnik zamierza ponieść nakłady inwestycyjne. Ograniczanie wysokości hipoteki w takim przypadku do wartości rynkowej, nabywanej nieruchomości nie będzie stanowić należytego zabezpieczenia udzielonego kredytu na sfinansowanie zakupu nieruchomości i ponoszonych nakładów. Zgodnie z prawem bankowym, kredyt bankowy powinien być odpowiednio

zabezpieczony. Zatem skutkiem uregulowań zawartych w art. 68 ust. 2a Projektu, będą decyzje odmowne banków co do kredytowania tego rodzaju przedsięwzięć. Ponadto przy zabezpieczeniu wierzytelności kredytowej powszechne jest stosowanie hipoteki łącznej, na kilku nieruchomościach. Hipoteka łączna zazwyczaj odnosi się do wartości wszystkich nieruchomości, na której jest ustanowiona. Wartość jej jest zatem zawsze wyższa od wartości poszczególnych nieruchomości, na których jest ustanowiona.

- 2) w art. 6 zmieniającym ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa proponujemy we wprowadzonym art. 29c dodanie zdania drugiego w brzmieniu :

„W takim przypadku Agencja zwraca bankowi kredytującemu kwotę kredytu udzielonego na zakup przedmiotowej nieruchomości.”

Art. 6 projektu ustawy wprowadza zmiany do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, polegające na dodaniu art. 29a – 29c. Zgodnie z proponowaną treścią art. 29a ust. 1 pkt 2 co do zasady zakazuje nabywcy nieruchomości rolnej ustanawiania na zakupionej nieruchomości z ZWR hipoteki na rzecz innych podmiotów niż Agencja. Takie warunki uniemożliwią zakup nieruchomości za kredyt, gdyż nabywca nieruchomości nie będzie mógł ustanowić na nabywanej nieruchomości hipotek na zabezpieczenie kredytu. Należy przy tej okazji mieć na uwadze, że znaczna część gruntów rolnych nabywana jest za kredyt bankowy lub przy jego udziale. Podstawowym zabezpieczeniem wierzytelności kredytowej w takim przypadku jest hipoteka ustanawiana na nabywanej nieruchomości. Dopiero na wniosek zainteresowanego Agencja może wyrazić zgodę na obciążenie zakupionej nieruchomości hipoteką. Będzie to jednak uzależnione od subiektywnej oceny urzędnika rozpatrującego wniosek, w praktyce zdarzenia niepewnego i odległego w czasie. Niebezpiecznym z punktu widzenia pewności obrotu będzie także oddziaływanie art. 29c projektu. Przepis ten stanowi, że czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości, dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna. Nieważność czynności *ex lege*, a zatem niezależnie od wagi uchybienia, będzie powodować także nieskuteczność czynności ustanowienia hipoteki. W praktyce będzie to oznaczało, że na skutek nieważności czynności prawnej nabywca nie nabędzie własności, a kredytujący go bank traci zabezpieczenie wierzytelności kredytowej. W wyniku utraty własności nieruchomości zakupionej za kredyt, kredytobiorca utraci przedmiot kredytowania, a bank utraci możliwość skutecznego dochodzenia niespłaconej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W konsekwencji wpłynie to na sytuację banku kredytującego, gdyż udzielony kredyt zostanie przekwalifikowany do niższej kategorii (wymagającej tworzenia rezerw na zabezpieczenie). Należy mieć na uwadze, iż podstawnym obowiązkiem banku jest weryfikacja zabezpieczeń udzielonych kredytów. Brak adekwatnego zabezpieczenia

udzielonego kredytu na zakup nieruchomości spowoduje wzrost ryzyka kredytowego banków.

Reasumując, należy stwierdzić, że w opisanych wyżej przypadkach, które będą wynikały z na pozór niewiele znaczących modyfikacji istniejącego obecnie prawa, adresaci nowych norm doznają istotnego zaburzenia procesów finansowania obrotu gospodarczego z udziałem banków, w szczególności lokalnych banków spółdzielczych.

W związku z powyższym Krajowy Związek Banków Spółdzielczych rekomenduje ponowne, rozważenie wszelkich możliwych konsekwencji zaproponowanych rozwiązań i uwzględnienie zgłoszonych powyżej uwag w trosce o interes publiczny w komentowanej dziedzinie.

Do wiadomości:

1. *Pan Jarosław Sachajko – Przewodniczący Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi*
2. *Pan Krzysztof Jurgiel - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi*

z pominięciem

PREZES ZARZĄDU

Krystyna Majerczyk-Żabówka