

WYDANIE I/2023

e-PORADNIK

Powiat świdnicki

WWW.POMOCPRAWNA.OIC.LUBLIN.PL

WWW.OIC.LUBLIN.PL

WWW.POWIATSWIDNIK.PL



*poradnik przygotowany w ramach zadania
publicznego realizowanego
w formie powierzenia zadania przez
Zarząd Powiatu Świdnickiego*



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl



Polska Fundacja Ośrodków
Wspomagania Rozwoju Gospodarczego
„OIC Poland” w Lublinie

Publikacja bezpłatna.

E-Poradnik przygotowany w ramach umowy zawartej z POWIATEM ŚWIDNICKIM - dnia 30.12.2022r. o powierzenie realizacji zadania zleconego z zakresu administracji rządowej w części dotyczącej prowadzenia punktów nieodpłatnej pomocy prawnej lub nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz edukacji prawnej w powiecie świdnickim w 2023r.

Realizator Zadania i Wydawca :

Polska Fundacja Ośrodków Wspomagania Rozwoju Gospodarczego "OIC Poland" z siedzibą w Lublinie

ul. Gospodarcza 26

20-213 Lublin

tel.: (81) 710-46-30

fax: (81) 746-13-24

e-mail: sekretariat@oic.lublin.pl

<http://www.oic.lublin.pl>



Polska Fundacja Ośrodków
Wspomagania Rozwoju Gospodarczego
„OIC Poland” w Lublinie

Autor artykułów:

Anna Rentflejsz – Radca Prawny

LUBLIN, MARZEC 2023

Strona 1

Spis treści

1. Nieruchomość obciążona hipoteką a jej podział?	3
2. Czy właściciel nieruchomości rolnej nie będący rolnikiem może ubiegać się o przyznanie „dopłat unijnych” do gruntów rolnych?.....	6

1. Nieruchomość obciążona hipoteką a jej podział?

Posiadamy nieruchomość, na której chcieliśmy wybudować dom mieszkalny, ale ze względu na brak wystarczających środków finansowych zmuszeni byliśmy zaciągnąć kredyt hipoteczny w banku. Na naszej nieruchomości bank ustanowił zabezpieczenie w postaci hipoteki. Po kilku latach chcielibyśmy część naszej nieruchomości sprzedać/podarować osobie trzeciej lub bliskiemu członkowi rodziny, ale w taki sposób aby wydzielona działka nie była obciążona naszą hipoteką.

Czym jest hipoteka i w jakim celu jest ustanawiana na nieruchomości?

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe na **nieruchomości** oraz na **wybranych prawach**, czyli: własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu (**mieszkania**), czy wierzytelności zabezpieczonej dla banku hipotecznie. **Hipoteka ma na celu zabezpieczenie wierzytelności pieniężnej**, w tym również wierzytelności przyszłej, wynikającej z oznaczonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdorazowego właściciela nieruchomości. Do powstania hipoteki niezbędny jest **wpis w księdze wieczystej w dziale IV**.

Czy hipotekę można ustanowić na udziale w prawie własności nieruchomości?

Tak, hipoteką może być obciążony udział w prawie własności nieruchomości jaki przysługuje konkretnemu ze współwłaścicieli.

Czy można dokonać podziału nieruchomości obciążonej hipoteką?

Podział nieruchomości obciążonej hipoteką jest prawnie możliwy, o ile nie ograniczają tego inne przepisy, głównie dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli pozwalają one na dokonanie takiego podziału geodezyjnego, wówczas nie będzie żadnych przeszkód, aby z jednej nieruchomości wydzielić geodezyjnie odrębne działki i każdą z nich uczynić nową - samodzielną - nieruchomością.

Czy podział nieruchomości wpływa na hipotekę?

Jeśli jednak na nieruchomości (wielodziałkowej - w znaczeniu geodezyjnym) ciąży hipoteka, to **odnosi się ona do wszystkich działek powstałych po jej podziale** -> art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jest to tzw. **hipoteka łączna**.

W razie zniesienia współwłasności nieruchomości **hipoteka obciążająca część ułamkową nieruchomości obciąża tylko nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności**

przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką niezależnie od tego, czy wielkość lub wartość nowo powstałej nieruchomości jest taka sama jak wielkość lub wartość ułamka, z którego nieruchomość ta powstała, jest od niego mniejsza albo większa. Hipoteka nie obciąża nieruchomości powstałych z pozostałych "ułamków".

Przykład: Na nieruchomość składały się trzy części ułamkowe: A, B i C. Część ułamkowa A została obciążona hipoteką. Po jakimś czasie nastąpił podział nieruchomości, w wyniku którego powstały trzy nieruchomości: A, B i C. Hipoteką jest obciążona nieruchomość A, natomiast nieruchomości B i C są wolne od obciążenia.

Jeżeli wielkość lub wartość nieruchomości powstałej wskutek zniesienia współwłasności jest mniejsza niż wielkość lub wartość udziału, wówczas właścicielowi takiej nieruchomości przysługuje **spłata**. Na wierzytelności z tego tytułu jego **wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu**. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela. Tym samym nieruchomość, która powstała w wyniku zniesienia współwłasności oraz powiększenia części ułamkowej nieruchomości o część innego udziału, nie jest obciążona hipoteką. Zasady powyższe stosuje się odpowiednio, gdy w wyniku podziału współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, przypada **nieruchomość z dopłatą**. Postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne

W razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.

Czy aby sprzedać lub podarować nieruchomość/udział w prawie własności nieruchomości obciążoną/ego hipoteką potrzebna jest zgoda wierzyciela hipotecznego?

Obciążenie nieruchomości hipoteką **nie pozbawia właściciela prawa do rozporządzania** nią np. poprzez podarowanie/sprzedaż/zamianę. Postanowienia umowy np. o kredyt hipoteczny, w której właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki są prawnie niedopuszczalne, co oznacza w tym zakresie nieważność takiej umowy.

Czy zmiana właściciela nieruchomości powoduje wygaśnięcie hipoteki?

Zmiana właściciela nieruchomości **nie powoduje wygaśnięcia hipoteki, nowy właściciel z mocy prawa staje się tzw. dłużnikiem hipotecznym**. Jedynie w przypadku spłaty przez poprzedniego właściciela wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nastąpi jej wygaśnięcie.

Czy w wyniku podziału nieruchomości część działek (nieruchomości) może nie być obciążona hipoteką?

Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką może o ile pozwalają na to przepisy prawa dokonać jej podziału, a następnie podarować/sprzedać część działek powstałych w wyniku podziału geodezyjnego. Jednakże **zmiana właściciela działki powstałej w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką np. w związku ze sprzedażą nie powoduje wygaśnięcia hipoteki i nowy właściciel z mocy prawa staje się tzw. dłużnikiem hipotecznym**. W takiej sytuacji wierzyciel hipoteczny np. bank, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia spłaty wierzytelności w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać podziału kwoty spłaty pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Aby hipoteka nie ciążyła na wszystkich nieruchomościach powstałych w wyniku podziału należy **zawrzeć z wierzycielem hipotecznym stosowne porozumienie**, na mocy którego **hipoteka będzie obciążać np. tylko jedną działkę powstałą w wyniku podziału nieruchomości**. Jednakże należy sprawdzić czy w umowie kredytowej przewidziana jest określona procedura, której dłużnik hipoteczny musi dochować wobec wierzyciela hipotecznego, jeśli chce wydzielić i np. sprzedać część nieruchomości. W związku z tym z wierzycielem hipotecznym należy ustalić zasady podziału oraz zwolnienia części nieruchomości z obciążenia hipotecznego. **Bez zgody wierzyciela hipotecznego nie dojdzie do bezciążarowego odłączenia działki od nieruchomości**. Nadto wierzyciel hipoteczny może uzależniać swoją zgodę od przedstawienia dodatkowego (oprócz hipoteki) zabezpieczenia, z uwagi na to, że w wyniku takiego odłączenia zabezpieczenie hipoteczne zostanie znacznie uszczuplone.

Autor: Anna Rentflejsz – Radca Prawny

2. Czy właściciel nieruchomości rolnej nie będący rolnikiem może ubiegać się o przyznanie „dopłat unijnych” do gruntów rolnych?

W dniu 01.05.2004 r. Polska stała się członkiem Unii Europejskiej i zobowiązała się do wprowadzenia na swoim terytorium zasad obowiązujących w pozostałych państwach członkowskich. Jednym z celów Unii Europejskiej jest prowadzenie tzw. Wspólnej Polityki Rolnej, określonej w art. 33 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE).

Czym są „dopłaty unijne” do gruntów rolnych?

Płatności bezpośrednie, potocznie nazywane tzw. **„dopłatami unijnymi” do rolnictwa** wypłacane są przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, stanowiąc znaczącą pomoc finansową dla krajowej gospodarki w sektorze rolnictwa, relatywizowaną i uzależnioną od powierzchni gruntów rolnych pod warunkiem utrzymywania ich w dobrej kulturze rolnej, oczywiście przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony środowiska. Są jedną z form wsparcia bezpośredniego w ramach wspólnej polityki rolnej, mającej na celu zapewnienie wspólnej organizacji rynków rolnych i rozwoju wsi.

Komu przysługują „dopłaty unijne” do gruntów rolnych?

Właścicielami gruntów rolnych są nie tylko rolnicy, ale także osoby nie będące rolnikami.

Bardzo często dochodzi do sytuacji gdy właściciel gruntu rolnego - nie rolnik zawiera umowę dzierżawy z rolnikiem, który użytkuje taką nieruchomość dla celów rolnych. Zgodnie z umową dzierżawy rolnik powinien za użytkowanie i pobieranie pożytków z nieruchomości zapłacić czynsz dzierżawny w formie pieniężnej lub niepieniężnej. Strony umowy dzierżawy często ustalają, że wniosek o płatności bezpośrednie składa właściciel nieruchomości - nie rolnik, zaś rolnik nie jest zobowiązany do uiszczania czynszu dzierżawnego, czyli „dotacja unijna” do gruntu rolnego uznawana jest przez Strony umowy dzierżawy jakby za formę czynszu dzierżawnego.

Płatności bezpośrednie **nie są przewidziane dla właściciela nieruchomości rolnych**, ale dla jej posiadacza (użytkownika, dzierżawcy). W praktyce oznacza to tyle, że **dopłaty unijne przysługują osobie, która rzeczywiście uprawia grunty rolne**, czyli podejmuje decyzje, ponosi koszty i czerpie zyski z prowadzonej uprawy oraz utrzymuje grunty zgodnie z normami i wymogami. **Taki stan można odnieść nie tylko do rolnika wykonującego prace osobiście, ale też do osób, które nie są bezpośrednio zaangażowane w pracę - czyli nie wykonują jej osobiście, ale podejmują działania organizacyjne, czy kierownicze.**

Sam tytuł własności do określonych gruntów rolnych nie jest jednak warunkiem wystarczającym, aby było możliwe otrzymanie takich dopłat, albowiem posiadanie ściśle wiązać się musi z produkcją rolną, zatem konieczne jest faktyczne użytkowanie gruntów rolnych. Ustawodawca ustalając dopłaty bezpośrednie do gruntów miał na względzie wprowadzenie dodatkowych środków pieniężnych, które wyrównywałyby stopniowo szanse gospodarstw wiejskich. Takie rozumienie posiadania, jako faktycznego użytkowania gruntów rolnych, nierozzerwalnie wiąże się z celem tych dopłat, czyli dofinansowaniem do produkcji rolnej i pomocy rolnikom rzeczywiście użytkującym posiadane grunty rolne (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29.08.2007 r., sygn. II GSK 122/07*).

Sama możliwość władania gruntami rolnymi na podstawie prawa własności nie jest wystarczająca, liczy się bowiem efektywne (rzeczywiste), w sensie gospodarczym, korzystanie z gruntów, czyli faktyczne ich użytkowanie. Innymi słowy, płatność bezpośrednia przysługuje za rolnicze użytkowanie działek rolnych. Konsekwencją powyższego jest fakt, że właściciel nie może otrzymać takich dopłat za działki, których - w danym roku objętym przyznawaną płatnością - nie posiadał, nie prowadził na nich upraw, a więc nie utrzymywał ich zgodnie z zasadami zwykłej dobrej praktyki rolniczej.

Dlaczego właściciel gruntu rolnego – nie rolnik decyduje się na samodzielnie złożenie wniosku o „dotację unijną” do gruntów rolnych?

Właściciele gruntów rolnych – nie rolnicy aby ich nieruchomości nie były nieużytkami decydują się na ich oddanie w dzierżawę, która może przybierać formę umowy pisemnej lub ustnej. Ze względu na **brak wiedzy co do zasad przyznawania dopłat bezpośrednich** lub ze względu na **obawy co do zapłaty przez rolnika czynszu dzierżawnego** podejmują decyzję, że to właściciel gruntu rolnego – nie rolnik będzie ubiegać się o „dotację unijną” do gruntów rolnych, która będzie formą czynszu dzierżawnego.

Czy rolnik dzierżawiący nieruchomość rolną może podzielić się z otrzymaną „dotacją unijną” do gruntów rolnych z jej właścicielem?

Dopłaty bezpośrednie przeznaczone winny być przede wszystkim na inwestycje w ziemię – ponoszenie kosztów zasiewów, oprysków, nawozów, czy też inwestycje w budynki gospodarskie, obory, chłodnie do przechowywania, maszyny i narzędzia itp. Nakładów takich nie muszą jednak czynić osoby, które co prawda są właścicielami gruntów, lecz nie zajmują się ich uprawą i produkcją rolną.

Rolnik dzierżawiący nieruchomość rolną **może podzielić się z otrzymaną „dotacją unijną” do gruntów rolnych z jej właścicielem – nie rolnikiem**. To osoba, która otrzymała dopłatę bezpośrednią decyduje w jaki sposób zostanie wydatkowana, tj. na zakup nawozu czy na

zapłatę czynszu dzierżawnego. W celu uniknięcia ewentualnych sporów ustalenia rolnika – dzierżawcy z wydierżawiającym – właścicielem nieruchomości (nie rolnikiem) powinno przybierać formę pisemnego porozumienia.

W jaki sposób dochodzi do ujawnienia nienależnie pobranych „dotacji unijnej” do gruntów rolnych?

Przypadki nienależnego pobierania dopłat bezpośrednich wykrywane są w różny sposób: w trakcie **rutynowych, stałych kontroli** ze strony Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa czy wtedy, **gdy okazuje się, że deklarowane we wnioskach uprawy nie pokrywają się z tym, co faktycznie rośnie na danej nieruchomości** albo zgłoszenia dokonuje osoba trzecia.

Czy właściciel nieruchomości rolnej nie będący rolnikiem, który pobrał „dotację unijną” do gruntów rolnych ponosi jakąś odpowiedzialność?

Wniosek o „dotację unijną” do gruntów rolnych zawiera deklarację (oświadczenie) wnioskodawcy co do posiadania zgłoszonych do płatności działek rolnych i co do określenia sposobu ich rolniczego wykorzystania. Podmiot ubiegający się o płatność wraz z wnioskiem składa jednocześnie oświadczenie o świadomości odpowiedzialności karnej z art. 297 § 1 Kodeksu karnego.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa poza wszczęciem kontroli i ewentualnego uchylenia wydanej decyzji co do wypłaty dotacji unijnej oraz wydaniu decyzji o zwrocie wypłaconych środków pieniężnych wraz z odsetkami może **powiadomić organy ścigania o możliwości popełnienia przestępstwa**.

Jakie zarzuty mogą zostać postawione właścicielowi nieruchomości rolnej nie będącemu rolnikiem za nienależne pobranie „dotacji unijnej” do gruntów rolnych?

Właścicielowi nieruchomości rolnej nieuprawnionemu do otrzymania „dopłat unijnych” do gruntów rolnych mogą zostać postawione zarzuty popełnienia czynów zabronionych określonych w:

- art. 233 Kodeksu karnego -> składanie fałszywych oświadczeń/zeznań;
- art. 286 Kodeksu karnego - > oszustwo;
- art. 297 Kodeksu karnego -> oszustwo finansowe.

Jaka kara grozi za nienależne pobranie „dotacji unijnej” do gruntów rolnych?

O rodzaju zarzucanego czynu zabronionego związanego z nienależnym pobraniem „dotacji unijnej” do gruntów rolnych zawsze decydują okoliczności danej sprawy. Udowodnienie

przez organy ścigania popełnienia zarzucanego przestępstwa ma wpływ na **rodzaj orzeczonej przez sąd karny kary zasadniczej**, tj. grzywny, kary ograniczenia wolności, kary pozbawienia wolności oraz jej wymiaru. W toku postępowania sądowego sąd karny może poza orzeczeniem np. kary grzywny, pozbawienia wolności orzec również **obowiązek naprawienia wyrządzonej szkody** poprzez dokonanie zwrotu otrzymanej „dotacji unijnej” do gruntu rolnego.

W świetle powyższego gdy jesteś właścicielem gruntu rolnego, który oddajesz w dzierżawę rolnikowi to pamiętaj aby umowie dzierżawy zabezpieczyć swój interes poprzez ustalenie zasad i terminu zapłaty czynszu dzierżawnego, który może swoją wysokością odpowiadać wysokości należnej dopłaty bezpośredniej. O „dotację unijną” do gruntu rolnego może ubiegać się tylko i wyłącznie osoba, która faktycznie użytkuje nieruchomość w sposób rolniczy, czyli użytkownik, dzierżawca. Właściciel gruntu rolnego, który go nie użytkuje i złoży fałszywe oświadczenie co do sposobu jego rolniczego wykorzystania w celu uzyskania dla siebie „dotacji unijnej” musi liczyć się z poniesieniem odpowiedzialności karnej za popełniony czyn zabroniony oraz konieczność zwrotu otrzymanej dopłaty bezpośredniej.

Autor: Anna Rentflejsz – Radca Prawny



HARMONOGRAM DYŻURÓW NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ ORAZ NIEODPŁATNEGO PORADNICTWA OBYWATELSKIEGO W POWIECIE ŚWIDNICKIM W 2023 R.

Punkty nieodpłatnej pomocy prawnej	1. Świdnik , budynek Starostwa Powiatowego ul. Niepodległości 13 II piętro, pokój 56 (wejście jak do SKOK). Zapewniono wsparcie dla osób z niepełnosprawnościami: winda w budynku (od strony parkingu) Godziny otwarcia: poniedziałek 10:00 - 14:00 od wtorku do piątku 8:00 - 12:00
	2. Piaski , ul. Lubelska 80, pokój 9 (budynek naprzeciw Urzędu Miasta Piaski). Godziny otwarcia: Od poniedziałku do piątku 8:30 - 12:30
	3. Trawniki 636 Godziny otwarcia: poniedziałek 8:30 - 12:30 środa 11:30 - 15:30 piątek 8:30 - 12:30
	4. Melgiew , ul. Partyzancka 2 (budynek Urzędu Gminy) Zapewniono wsparcie dla osób z niepełnosprawnościami: podjazd do budynku, winda w budynku Godziny otwarcia: wtorek - 8:30 - 12:30 czwartek - 8:30 - 12:30

Kto może skorzystać ?

Z porad może skorzystać każda osoba,
która złoży oświadczenie,
że nie jest w stanie ponieść kosztów
odpłatnej pomocy prawnej oraz
przedsiębiorca w zakresie prowadzonej
działalności gospodarczej pod
warunkiem, że dodatkowo złoży
oświadczenie o niezatrudnianiu innych
osób w ciągu ostatniego roku

FORMA ZAPISU

TERMIN WIZYTY USTALANY JEST:

tel.: 691 965 484 

lub 
e-mail: sslusarski@powiatswidnik.pl

lub
za pośrednictwem strony www.np.ms.gov.pl/zapisyl
do zapisów: <https://np.ms.gov.pl/zapisyl>