



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

**Grzegorz Pięta**  
**p.o. Dyrektor Generalny**

CEN.BFK.WZNW.580. .2020.AW.

Warszawa, 29.07.2020 r.

**Pani/Pan Dyrektor**  
**Oddziału Terenowego**  
**Krajowego Ośrodka**  
**Wsparcia Rolnictwa**

*Skarbu Państwa*

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji zapisów art. 7 ust. 11 ustawy z dnia 9.11.2018r. *o restrukturyzacji zadłużenia podmiotów prowadzących gospodarstwa rolne*, uprzejmie informuję, że obowiązującym jest nadal stanowisko Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, zawarte w zaakceptowanym przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi piśmie z dnia 25.06.2019r. znak: CEN.DKUR.WKUR.580.1.2019.AS.5 (przekazanym do Oddziału pismem z dnia 5.07.2019r. znak: CEN.DKUR.WKUR.580.1.2019.AS.7) oraz przedstawione na naradzie służb księgowych KOWR, która odbyła się w Warszawie w dniach 7-8.10.2019r., dotyczące ustalania wartości nieruchomości rolnych obciążonych hipoteką i możliwości przeniesienia ich własności na rzecz Skarbu Państwa.

W świetle przepisów ustawy należy przyjąć, że przeniesienie własności na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości obciążonych hipoteką nie jest możliwe. Ustawa nie określa bowiem ani trybu przejmowania takich nieruchomości, ani trybu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych z chwilą przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa czy też zasad wypłaty przez KOWR odszkodowania na rzecz wierzyciela rzeczowego. W związku z tym celem realizacji ustawy zobowiązuję Pana Dyrektora do stosowania poniższych wytycznych przy restrukturyzacji zadłużenia poprzez przejęcie długu podmiotu prowadzącego gospodarstwo rolne:

1. Wszczęcie postępowania wobec nieruchomości obciążonej hipoteką możliwe jest tylko w przypadku, gdy ustanowione zabezpieczenie dotyczy zobowiązań wymagalnych, które mogą zostać przejęte przez KOWR w trybie ustawy.
2. Wierzyciel na etapie potwierdzania salda zobowiązań, które mają być objęte umową przejęcia długu, winien wstępnie zobowiązać się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki z chwilą spłaty należności nią zabezpieczonych. Zobowiązanie to w formie pisemnej winno zostać złożone wraz z wnioskiem o przejęcie długu lub ewentualnie w toku jego uzupełniania.

3. W takim wypadku do dalszych rozliczeń przyjmowana jest wartość nieruchomości określona w złożonym przez wnioskodawcę i zaakceptowanym przez KOWR operacie szacunkowym, bez pomniejszania tej wartości o wysokość wpisanych do księgi wieczystej hipotek.
4. Przejęcie długu następuje na podstawie warunkowej umowy przejęcia długu, której wejście w życie uzależnione jest od złożenia przez wierzyciela hipotecznego promesy wydania kwitu mazalnego z chwilą spłaty przez KOWR przejętych zobowiązań.
5. Złożenie promesy w formie pisemnej powinno nastąpić nie później niż w dniu przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przed zawarciem aktu notarialnego, do którego to warunkowa zgoda na zwolnienie obciążenia hipotecznego winna być okazana.
6. Po dokonaniu spłaty przejętego zobowiązania i uzyskaniu kwitu mazalnego, winien on zostać złożony niezwłocznie wraz z wnioskiem o wykreślenie hipoteki do właściwego sądu wieczysto-księgowego.

Mając powyższe na uwadze odmiennego podejścia wymagają natomiast przypadki obciążenia nieruchomości hipotekami, które zabezpieczają jeszcze niewymagalne wierzytelności np. kredyty bankowe, obsługiwane nadal przez podmiot. Z uwagi, iż KOWR nie posiada tytułu w ramach przedmiotowej ustawy do zaspokojenia takich roszczeń, należy przyjąć, że przejęcie takiej nieruchomości możliwe byłoby tylko w wyniku zmiany formy zabezpieczenia takiego długu, skutkującej uwolnieniem jej spod obciążenia hipotecznego. Do takiej zmiany powinno dojść na skutek ustaleń dłużnika z wierzycielem hipotecznym jeszcze przed rozpoczęciem całej procedury przejęcia długu przez KOWR.

*Z poważaniem,*

Z up. p.o. DYREKTORA GENERALNEGO  
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA  
*Wojciech Kędzia*  
Wojciech Kędzia  
ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO