

# kancelarie rp

kancelarierp.pl

Kancelarie RP to nowa jakość w usługach prawniczych. W serwisie baza ponad 200 dokumentów, przyjazny i prosty generator oraz sieć wysoko wyspecjalizowanych prawników dostępnych na wyciągnięcie ręki.

## Sprzedając udziały lub akcje, trzeba uważać na działki rolne

**TRANSAKCJE** | Agencja Nieruchomości Rolnych ma prawo nabyć grunt rolny, który jest własnością spółki w przypadku dokonania zmiany w składzie wspólników.

Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw miała na celu m.in. ochronę gruntów rolnych przed wykupem ich przez krajowe, oraz zagraniczne podmioty (osoby fizyczne i osoby prawne) oraz poprawę struktury agrarnej i sytuacji ekonomicznej polskich rolników. Ustawą, która weszła w życie 30 kwietnia tego roku, wprowadzono szereg ograniczeń dotyczących możliwości sprzedaży nieruchomości rolnych, jak również przyznano Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej na rzecz Skarbu Państwa, prawo pierwokupu. Okazuje się, że w praktyce nowe przepisy dotyczą nie tylko rolników, lecz również osoby, które z rolnictwem mają niewiele wspólnego.

Ograniczenia, o których mowa dotyczą nieruchomości rolnych, tj. nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, przepisów tej ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Innymi słowy, nieruchomością, do której będą miały zastosowanie omówione poniżej ograniczenia, będzie każda nieruchomość o obszarze powyżej 3000 mkw., niezależnie od jej faktycznego położenia oraz jej faktycznego wykorzystania, która może być wykorzystywana na cele rolne. Będą to m.in. nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, niezależnie od ich faktycznego wykorzystania. Aktualnie jedynym dokumentem, który definitywnie przesądza o przeznaczeniu nieruchomości, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze sprawia, że nieruchomość traci charakter rolny.

### Prawo pierwokupu

Zgodnie z art. 3a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych. Jednocześnie ustawa wyłącza zastosowanie

tego prawa do obrotu akcjami dopuszczonymi do obrotu zorganizowanego – akcjami spółek publicznych oraz do sprzedaży udziałów lub akcji na rzecz osoby bliskiej.

W praktyce oznacza to, że w przypadku transakcji, których przedmiotem jest zbycie udziałów lub akcji w spółce prawa handlowego, będącej właścicielem nieruchomości rolnej o obszarze większym niż 3.000 mkw. zbycie takie może być dokonane jedynie pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez ANR. Zawarcie umowy z naruszeniem prawa pierwokupu przysługującego ANR zgodnie z art. 599 §2 kodeksu cywilnego będzie nieważne.

O ile w przypadku sprzedaży udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, na tę kwestię powinien zwrócić uwagę notariusz, dokonujący poświadczenia podpisów pod umową, o tyle w przypadku umowy dotyczącej zbycia akcji w spółce akcyjnej, dla której wystarczającą jest zwykła forma pisemna, to strony czynności muszą pamiętać o przysługującym ANR prawie pierwokupu akcji.

Do instytucji pierwokupu udziałów i akcji odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu. Z tego też względu należy przyjąć, że ANR powinna złożyć oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu w terminie tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży. Co prawda powstanie prawa pierwokupu związane jest z posiadaniem przez spółkę, której udziały lub akcje są przedmiotem sprzedaży, nieruchomości rolnej, niemniej jednak prawo pierwokupu dotyczy udziałów lub akcji – stąd zastosowanie znajdzie krótszy, tygodniowy termin zastrzeżony w kodeksie cywilnym do innych rzeczy.

Oczywistym celem takiego rozwiązania było uniemożliwienie obejścia przepisów ustawy ograniczającej obrót nieruchomościami rolnymi, poprzez nieograniczony obrót udziałami lub akcjami spółek prawa handlowego, do których uprzednio wniesiono nieruchomości rolne. Przy tym ustawodawca nie rozróżnił sytuacji, w której spółka co prawda posiada nieruchomość rolną o obszarze co najmniej 0,3 ha, jednakże zakres jej działalności nie ma nic wspólnego z działalnością rolniczą, a nieruchomość taka jest tylko jednym ze składników (może nawet mało istotnym) jej majątku. Tak samo przy spółce, której jedynym aktywem jest nieruchomość rolna jak przy spółce, w której nieruchomość rolna stanowi jedno z wielu aktywów, ANR przysługuje prawo pierwokupu zbywanych udziałów lub akcji.

### Problemy w praktyce

Tak daleko idące uprawnienia ANR, przy nieprecyzyjnych przepisach, mogą rodzić wiele wątpliwości w praktyce ich stosowania. W szczególności wątpliwości mogą dotyczyć możliwości nabycia przez Skarb Państwa udziałów lub akcji w spółkach kapitałowych za cenę odbiegającą od wartości transakcji ustalonej przez strony na zasadzie swobody umów.

Przy analizie uprawnień ANR w zakresie możliwości skorzystania z prawa pierwokupu udziałów lub akcji spółki, która jest właścicielem nieruchomości, istotne znaczenie ma ust. 4 art. 3a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, który odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o możliwości żądania przez ANR ustalenia ceny nieruchomości przez sąd w sytuacji, gdy cena ta wskazana w umowie rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości. Wydaje się, że przepis ten należy rozumieć w ten sposób, iż w sytuacji, gdy ANR uzna, że cena udziałów lub akcji wynikająca z warunkowej umowy sprzedaży została zawyżona w stosunku do ceny rynkowej tych udziałów, lub akcji, ANR wykonując prawo pierwokupu, w terminie 14 dni od złożenia oświadczenia, może wystąpić do sądu o ustalenie ceny zbywanych udziałów. ANR przysługuje prawo wglądu do ksiąg i dokumentów spółki oraz żądania od spółki innych informacji, które mogą mieć wpływ na wycenę spółki. Agencja dysponuje skutecznymi narzędziami pozwalającymi jej na ocenę czy wartość transakcyjna sprzedawanych udziałów lub akcji nie została zawyżona. Przy tym brak jest jakichkolwiek wytycznych, co do sposobu, w jaki sąd powinien dokonać wyceny sprzedawanych udziałów lub akcji. Za co najmniej dyskusyjne należy uznać próbę odwołania się za pośrednictwem ust. 9 art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do przepisów o gospodarce nieruchomościami, gdyż przepisy te dotyczą wyłącznie sposobu wyceny nieruchomości.

Ponadto należy wziąć pod uwagę, że zbycie udziałów lub akcji często jest elementem transakcji inwestycyjnych o złożonym charakterze, które pociągają za sobą dodatkowe

### •ZDANIEM AUTORA

Hugo  
Balaziński

radca prawny w Kancelarii KSP  
Legal & Tax Advice w Katowicach



Aby uniknąć problemów, przystępując do jakiegokolwiek transakcji, której przedmiotem są udziały lub akcje spółek kapitałowych, lub transakcji prowadzącej do zmiany składu wspólników w spółkach osobowych, konieczne należy zweryfikować, czy spółki takie są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz, czy nieruchomości te nie mają charakteru rolnego. Dokumentem, który jednoznacznie przesądza o charakterze nieruchomości, jest wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku planu pomocniczo można traktować wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej. ©

zobowiązania. Biorąc pod uwagę intencje ustawodawcy, należy się spodziewać, że zobowiązania takie nie będą brane pod uwagę, przy wycenie sprzedawanych udziałów lub akcji dokonywanej w trybie art. 3 ust. 8 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

### Zmiana wspólników

Inne wzbudzające wątpliwości rozwiązanie zostało wprowadzone w art. 3b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przepis ten przyznaje ANR prawo nabycia nieruchomości rolnej, która jest własnością spółki osobowej (dotyczy to będzie zarówno spółki jawnej, partnerskiej, komandytowej, jak również komandytowo akcyjnej – z ograniczeniem do zmian komplementariuszy) w przypadku dokonania zmiany w składzie wspólników. W praktyce z tą instytucją spotkamy się przy umowach dotyczących przejścia praw i obowiązków wspólnika spółki osobowej na inną osobę, jak również w przypadku przystąpienia do spółki nowego wspólnika.

Nie mamy tu do czynienia z prawem pierwokupu, zatem nie ma konieczności zawierania odpowiedniej umowy pod warunkiem. Niemniej jednak ustawa nakłada na spółkę, w której doszło do zmiany wspólnika, zobowiązanie do poinformowania ANR o zmianie wspólników w terminie miesiąca od dokonania odpowiedniej czynności prawnej. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, w zakresie w niej nieuregulowanym, do wykonywania uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej, odsyła do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu. Mając to na uwadze, stosując odpowiednio art. 598 § 2 kodeksu cywilnego, oświadczenie o skorzystaniu przez ANR z upraw-

nienia do nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej winno być złożone w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia. Sposób złożenia oświadczenia regulują przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Dla spółki osobowej i jej wspólników bardzo istotna jest metoda ustalania ceny, po jakiej ANR może wykonać uprawnienie do nabycia nieruchomości. Wobec braku bezpośredniego odniesienia wartości nieruchomości do wartości transakcji – cena umowna dotycząca przeniesienia ogółu praw i obowiązków wspólnika spółki osobowej, jak również wysokość wkładu nowego wspólnika nie są wypadkową wartości nieruchomości. Równowartość pieniężną odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości, tj. cenę nieruchomości na potrzeby skorzystania z opisywanego uprawnienia określa samodzielnie ANR. Co prawda ANR jest w tym zakresie związana przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak nie można wykluczyć, że równowartość ustalana przez ANR w praktyce będzie zaniżana.

Spółka posiada możliwość zakwestionowania wartości nieruchomości ustalonej przez ANR – w tym celu w terminie miesiąca od otrzymania oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do nabycia nieruchomości, zawierającego proponowaną przez ANR cenę, spółka powinna wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nabywanej przez ANR nieruchomości. Pomimo braku wyraźnego odesłania, sąd powinien stosować, na podstawie art. 3 ust. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, do ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości odpowiednie przepisy o gospodarce nieruchomościami. ©

–Hugo Balaziński

### RZECZPOSPOLITA

#### TYDZIEŃ TEMU PISALIŚMY O:

**Dariusz Wólkiewicz:** Dzięki stosowanej praktyce banki mogły już po kilku minutach rozmowy telefonicznej księgować kilkudziesięciotysięczny zysk wynikający z różnicy w wartościach kupowanych opcji

Artykuł dostępny:  
kancelarierp.pl/baza-wiedzy