

Biznes

kancelarie  rp

Kancelarie RP to nowa jakość w usługach prawnych. Sieć prawna zrzesza dynamicznie rozwijające się, w pełni niezależne kancelarie ze wszystkich województw, a doświadczeni specjaliści udzielają kompleksowej pomocy prawnej.

NIERUCHOMOŚCI

Po trzech latach obrót ziemią do zmiany

Prawo pierwokupu akcji lub udziałów w spółce kapitałowej będzie przysługiwać Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, gdy spółka ma działki rolne o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

HUGO BAŁAZIŃSKI

30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa, która w znaczny sposób ograniczyła obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce. Ograniczenia wpłynęły m.in. na obrót udziałami lub akcjami spółek będących w posiadaniu nieruchomości rolnych. Prawie trzy lata od wejścia ww. ograniczeń, 25 kwietnia 2019 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw. Uchwalone zmiany wpłyną również na zasady zbywania udziałów lub akcji w spółkach kapitałowych oraz podwyższanie kapitału w takich spółkach.

Wbrew wcześniejszym propozycjom ustawodawca nie zdecydował się na wyłączenie ograniczeń wynikających z ustawy do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Takie wyłączenie zawierał projekt ustawy przyjęty przez Radę Ministrów. Jednocześnie ustawodawca wprowadził art. 2a ust. 3 pkt 1a) ukur, z którego wynika, że ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych nie będą dotyczyły nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1ha, z kolei zgodnie z art. 2b ust. 4 ukur (w brzmieniu po nowelizacji) w przypadku nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 1ha położonych w granicach administracyjnych miast, nie będzie obowiązku prowadzenia przez nabywcę gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej pięciu lat.

Prawo pierwokupu

Z perspektywy właścicieli spółek prawa handlowego, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, kluczowe jest wprowadzenie zastrzeżenia, że prawo pierwokupu akcji lub udziałów w spółce kapitałowej i odpowiednio prawo odkupu takich nieruchomości od spółki osobowej, będzie przysługiwać Krajowemu

Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) działającemu na rzecz Skarbu Państwa w przypadku, gdy spółka posiada nieruchomości rolne o łącznej powierzchni co najmniej 5ha. Dotychczas uprawnień te przysługiwały już w przypadku nieruchomości rolnych o powierzchni co najmniej 0,3 ha. Dodatkowo doprecyzowano, że prawo pierwokupu i odpowiednio odkupu dotyczy również nieruchomości rolnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Dopuszczenie akcji do obrotu

Dotychczas prawo pierwokupu nie przysługiwało KOWR w przypadku zbywania akcji dopuszczonych do obrotu w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Ustawodawca najwyraźniej dostrzegł, że to wyłączenie może prowadzić do obejścia przepisów ustawy. Po wejściu w życie przepisów znowelizowanej ustawy, KOWR będzie przysługiwało prawo nabycia nieruchomości rolnych będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym spółki akcyjnej, w przypadku podjęcia przez walne zgromadzenie tej spółki uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regu-

TYDZIEŃ TEMU PISALIŚMY O:

Anna Duplicka
Przemysław Wierzbicki:
Za naruszenie zasady konkurencyjności odpowiada ten kto tego się dopuścił. Czasem może to być jednak spółka dominująca lub ten kto kupił firmę.
Artykuł dostępny:

kancelarierp.pl/baza-wiedzy

lowanym. Prawo to przysługiwać będzie w stosunku do spółek posiadających nieruchomości rolne o łącznej powierzchni co najmniej 5ha. Spółka będzie zobowiązana do powiadomienia KOWR o powzięciu takiej uchwały

w terminie miesiąca od jej powzięcia. Do powiadomienia spółka powinna dołączyć wypis z ewidencji gruntów i budynków dla każdej nieruchomości rolnej.

Prześwieflanie spółki

Zgodnie z postanowieniami ukur przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu KOWR przysługiwało prawo do przeglądania ksiąg i dokumentów tej spółki oraz prawo żądania od tej spółki informacji. Od czasu zawiadomienia KOWR o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży KOWR miał miesiąc na przeanalizowanie sytuacji spółki i podjęcie decyzji w sprawie pierwokupu udziałów lub akcji. O ile sytuacja spółki nie była KOWR znana, np. ze względu że KOWR już posiadał udziały/akcje danej spółki (np. Krajowa Spółka Cukrowa S.A.), w praktyce podjęcie rzetelnej decyzji o wykonaniu prawa pierwokupu było utrudnione. Prawdopodobnie KOWR odstąpił od skorzystania z prawa pierwokupu z tego względu, że nie był w stanie przeanalizować sytuacji spółki. Podjęcie decyzji dodatkowo utrudniał fakt, że ustawa nie wymagała od zawiadamiającego przedłożenia żadnych dokumentów lub informacji o spółce. Dopiero po otrzymaniu zawiadomienia KOWR mógł zwrócić się do spółki o przekazanie dodatkowych dokumentów lub informacji, przy czym to nie miało wpływu na bieg miesięcznego terminu na złożenie oświadczenia. Po wejściu w życie nowelizacji już do zawiadomienia trzeba będzie dołączyć:

- wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości rolnych;
- odpisy księgi wieczystej lub zaświadczenia wydane na podstawie zbioru dokumentów, względnie numer księgi wieczystej nieruchomości dostępnej w centralnej bazie ksiąg wieczystych;
- potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz ra-

ZDANIEM AUTORA

Hugo Bałaziński

radca prawny
w Kancelarii KSP Legal & Tax
Advice w Katowicach



Nowością będzie prawo nabycia nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w spółce kapitałowej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych, o powierzchni co najmniej 5 ha. Zwrócić należy uwagę, że ustawodawca postuluje się pojęciem „nabycia akcji lub udziałów”, przy czym z treści przepisu wynika, że chodzi o objęcie udziałów lub akcji w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego. Zasadniczo przyjmuje się, że nabycie dotyczy już istniejących udziałów, natomiast w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego mamy do czynienia z czynnością pierwotną – objęciem udziałów. Prawo nabycia nieruchomości nie będzie przysługiwać, gdy nabywcą udziałów lub akcji będzie Skarb Państwa. W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w takiej spółce, spółka po wpisaniu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców winna zawiadomić KOWR. Co ciekawe ustawodawca nie rozróżnia sytuacji, w której dochodzi do podwyższenia kapitału spółki, a udziały w podwyższonym kapitale obejmują dotychczasowi wspólnicy, od sytuacji, w której do spółki przystępuje nowy wspólnik. Biorąc pod uwagę ratio legis ustawy, objęcie udziałów przez dotychczasowych wspólników powinno być wyłączone spod tej regulacji, bowiem nie dochodzi do zmian w strukturze własnościowej spółki i pośrednio właściciela nieruchomości. Znowelizowana treść art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego spowoduje, że w spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości rolne o powierzchni co najmniej 5 ha, w przypadku potrzeby dokapitalizowania spółki, kapitał zakładowy będzie podwyższony poprzez zwiększenie wartości nominalnej dotychczasowych udziałów. /©

chunek zysków i strat spółki za ostatnie trzy lata obrotowe;

- aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy, umowę lub statut spółki,
 - oświadczenie zarządu o wysokości zobowiązań warunkowych.
- Dodatkowo termin na skorzystanie z prawa pierwokupu został wydłużony do dwóch miesięcy. Dzięki zmianom KOWR będzie miał realną możliwość przeanalizowania sytuacji spółki, oceny czy cena sprzedaży udziałów/akcji wynikająca z warunkowej umowy odpowiada ich wartości oraz podjęcia decyzji co do skorzystania z prawa pierwokupu.

Inną kwestią, na którą warto zwrócić uwagę jest prawo KOWR do wystąpienia do sądu o ustalenie wartości rynkowej udziałów/akcji nabytych w wykonaniu prawa pierwokupu. Dotychczas postanowienia ustawy były w tym zakresie bardzo nieprecyzyjne – w przypadku prawa pierwokupu akcji lub udziałów brak było wyraźnego odesłania do zasad według jakich winna być ustalana ich wartość. Niestety nowelizacja nie wprowadza zmian w tym zakresie, precyzuje jedynie, że sądem właściwym do dokonania wyceny zbywanych akcji lub udziałów będzie sąd właściwy dla siedziby spółki. /©