

*Jerzy Bieluk*

Uniwersytet w Białymstoku, Polska

e-mail: [bieluk@uwb.edu.pl](mailto:bieluk@uwb.edu.pl)

ORCID: 0000-0002-9949-472X

## **ZBYCIE AKCJI LUB UDZIAŁÓW W SPÓŁKACH BĘDĄCYCH WŁAŚCICIELAMI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH – WYBRANE PROBLEMY**

### **SALE OF SHARES IN COMPANIES OWNING AGRICULTURAL PROPERTY: SELECTED PROBLEMS**

#### **Abstract**

Pursuant to Article 3a sec. 1 of the Act of 11<sup>th</sup> of April 2003 on Shaping the Agricultural System, the National Support Centre for Agriculture, acting on behalf of the State Treasury, has the right of pre-emption of shares in a commercial company within the meaning of the Act of 15<sup>th</sup> of September 2000, Code of Commercial Companies, if such a company is an owner or a perpetual usufructuary of either agricultural property with an area of at least 5 ha or agricultural properties with a total area of at least 5 ha.

NCSA is not notified about its right of pre-emption by the shareholder but by the company whose shares are the subject of the conditional sale agreement. At the same time, the act imposes several obligations on the company's management board related to the preparation of documents attached to the notification, the most far-reaching of which is the submission, under pain of criminal liability, of a statement on the amount of contingent liabilities of the company.

The statutory regulation overburdens the company's management board with the obligations related to the preparation of the notification and makes the trading of shares in

commercial companies, owning or being perpetual usufructors of agricultural property, dependent on the actions of their management board. The management board may block the sale of shares. Such a concept is incomprehensible, illogical, and requires immediate modification.

### KEYWORDS

shaping the agricultural system, agricultural properties, consent of the management board to the sale of shares, company owning agricultural property

### SŁOWA KLUCZOWE

kształtowanie ustroju rolnego, nieruchomości rolne, zgoda zarządu na sprzedaż udziałów (akcji), spółka właścicielem nieruchomości rolnych

### ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Nowelizacja ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>1</sup> wprowadzona w drodze ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw<sup>2</sup> zmieniła konstrukcję prawa pierwokupu udziałów i akcji spółek będących właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych. Zamieniła mechanizm ukształtowany wcześniej na wzór Kodeksu cywilnego w zupełnie nową konstrukcję, w której dużą rolę odgrywają nie sprzedający i kupujący udziały albo akcje, ale zarząd spółki kapitałowej.

Przedmiotem niniejszego artykułu jest analiza nowych obowiązków zarządów spółek kapitałowych oraz konsekwencji wprowadzenia rozwiązań zawartych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego w praktyce. Wnioski wpływające z analizy wskazują na to, iż regulacja ustawowa w sposób nadmierny obciąża zarząd spółki obowiązkami związanymi z obrotem udziałami (akcjami) w spółkach kapitałowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych i daje zarządowi możliwość zablokowania sprzedaży udziałów (akcji).

Poza ramami niniejszego artykułu pozostaje ocena całości rozwiązań związanych z obrotem akcjami i udziałami zawartych w ustawie o kształtowaniu ustroju

---

<sup>1</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1655, z późn. zm.; dalej: u.k.u.r.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2019 r., poz. 1080; dalej: nowelizacja u.k.u.r. z 2019 r.

rolnego. Niezależnie od tego podkreślenia wymaga, że zarówno autor<sup>3</sup>, jak i inni przedstawiciele doktryny<sup>4</sup> rozwiązania te ocenili zdecydowanie krytycznie.

## KONSTRUKCJA USTAWOWA

Zgodnie z przepisem art. 3a ust. 1 u.k.u.r. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa<sup>5</sup> działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych<sup>6</sup>, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha. Spółka podlegająca komentowanej regulacji musi być właścicielem nieruchomości rolnej lub jej użytkownikiem wieczystym, co dodano nowelizacją u.k.u.r. z 2019 r. Obrót udziałami (akcjami) spółki, która jest właścicielem udziałów (akcji) w spółce będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej, nie podlega żadnym ograniczeniom. Co podkreślano już w piśmiennictwie, w sytuacji, gdy sprzedawane są akcje (udziały) spółki będącej właścicielem nawet 100% udziałów w innej spółce kapitałowej, będącej właścicielem nieruchomości rolnej, taka sprzedaż nie podlega przepisom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>7</sup>. To spółka, której akcje (udziały) są sprzedawane, musi być właścicielem (współwłaścicielem) lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej.

Przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie uzależniają uprawnień KOWR od jakiegokolwiek relacji między wartością zbywanych udziałów (akcji) i wartością nieruchomości rolnej. Nieruchomość rolna może mieć zupełnie marginalne znaczenie dla działalności spółki, może też mieć znikomą wartość,

<sup>3</sup> Zob. szerzej J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 229–231.

<sup>4</sup> Zob. m.in. T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 242; J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12; S. Byczko, *Ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych*, (w:) P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 236 i n.; D. Buszmał, W. J. Kocot, *Przekształcenie spółki handlowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2017, nr 7, s. 4–11.

<sup>5</sup> Dalej: KOWR.

<sup>6</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1526, z późn. zm.; dalej: k.s.h.

<sup>7</sup> Zob. K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 95; podobnie J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu...*, s. 629.

wielokrotnie niższą niż zbywane akcje (udziały), a mimo to KOWR przysługuje prawo pierwokupu udziałów (akcji) na podstawie omawianej regulacji<sup>8</sup>.

Nowelizacją u.k.u.r. z 2019 r. zwiększono do 5 ha powierzchnię nieruchomości rolnych, których własność lub użytkowanie wieczyste aktualizuje prawo pierwokupu udziałów (akcji) spółek kapitałowych. Jak wskazano w uzasadnieniu nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r.: „często (...) spółki kapitałowe, pomimo że nie zajmują się działalnością rolniczą, są właścicielami nieruchomości rolnych o małej powierzchni. Nabywanie akcji takich spółek nie jest zasadne, gdyż nie służy realizacji podstawowych celów u.k.u.r.”<sup>9</sup>. Zmiana jest jak najbardziej zasadna. Należy uznać, iż ułatwienie obrotu udziałów (akcji) w spółkach, które są właścicielami niewielkich nieruchomości rolnych, stanowi niewątpliwy pozytywny nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r.

W stanie prawnym sprzed nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r. do zawiadomiania o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży udziałów (akcji) stosowano konstrukcję z Kodeksu cywilnego. Zgodnie z przepisem art. 598 § 1 k.c. zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. W drodze nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r. uległ zmianie podmiot zobowiązany do zawiadomienia. W obecnym stanie prawnym zgodnie z przepisem art. 3a ust. 4 u.k.u.r. to spółka ma obowiązek zawiadomienia o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży. Ustawodawca w żaden sposób nie wyjaśnia motywów tej zmiany, mimo że jej konsekwencje są skomplikowane i trudne do przewidzenia.

Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu zawiera umowę sprzedaży udziałów (akcji) pod warunkiem zawieszającym nieskorzystania z prawa pierwokupu przez KOWR<sup>10</sup>. Jednak obowiązek zawiadomienia KOWR spoczywa na spółce. KOWR jako uprawniony z prawa pierwokupu może wykonać swoje uprawnienie przez złożenie podmiotowi zobowiązanemu oświadczenia woli o odpowiedniej treści oraz w odpowiedniej formie.

Wobec powyższego w obecnym stanie prawnym zawiadomienia KOWR o przysługującym mu prawie pierwokupu dokonuje, zgodnie z art. 3a ust. 4 u.k.u.r., spółka, której udziały (akcje) stanowią przedmiot warunkowej umowy sprzedaży. Zawiadomienia zatem nie dokonuje zbywca udziałów, a sama spółka. Należy jednak wskazać, że spółka jest wtórnie powiadamiana przez udziałowców o zbyciu udziałów<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Nieadekwatność omawianej regulacji w stosunku do celów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku nieruchomości stanowiących niewielki ułamek majątku spółki zaznacza również J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu...*, s. 639.

<sup>9</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy VIII kadencji nr 3298, s. 12, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3298> (dostęp: 21.06.2021 r.).

<sup>10</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 158–159.

<sup>11</sup> Art. 187 § 1 k.s.h.

## ZAWIADOMIENIE PRZEZ UDZIAŁOWCA

Zawiadomienie KOWR przez udziałowca (akcjonariusza) należy uznać za nieskuteczne w tym znaczeniu, iż nie zacznie biec termin do wykonania prawa pierwokupu. Można na gruncie poglądów doktryny dotyczących wykonania prawa pierwokupu przyjąć, że w takim wypadku KOWR i tak może wykonać prawo pierwokupu, nawet jeżeli poweźmie wiadomość o umowie warunkowej z innych źródeł niż zarząd spółki<sup>12</sup>. Jednak należy się zgodzić z K. Mularskim, że skoro przyjmiemy, iż termin zawity do wykonania prawa pierwokupu nie zaczął biec, to nie możemy jednocześnie uznać, iż zaktualizowało się uprawnienie do wykonania prawa pierwokupu<sup>13</sup>.

## NOWE OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

Nowelizacja u.k.u.r. z 2019 r. wprowadza wiele obowiązków informacyjnych, które zostają nałożone nie tylko na udziałowca (akcjonariusza), lecz także na zarząd spółki. Aby sprzedać udziały (akcje) w spółce kapitałowej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha trzeba przygotować cały zestaw dokumentów. Należy przeanalizować poszczególne kategorie dokumentów, które trzeba dołączyć do zawiadomienia o zbyciu udziałów.

Zawiadomienie, zgodnie z art. 3a ust. 4 u.k.u.r., powinno zawierać:

- 1) wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości rolnych stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste spółki;
- 2) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;

---

<sup>12</sup> Tak w rozważaniach dotyczących art. 598 k.c. m.in. M. Safjan, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2013, s. 295; K. Haładaj, (w:) K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IIIB. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, Warszawa 2017, s. 24. Zob. też P. A. Blajer, W. Gonet, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 247, który skłania się do uznania, iż nie powinno być przeszkód, aby skutecznego zawiadomienia mógł dokonać np. sprzedawca, jednak są to raczej rozważania *de lege ferenda*. Tak też T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego...*, s. 248.

<sup>13</sup> K. Mularski, *Komentarz do art. 598 k.c.*, (w:) M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis/el. 2019, teza II.3.