

JERZY BIELUK

ORCID: 0000-0002-9949-472X

Przekształcenia spółek kapitałowych a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego

1. Uwagi ogólne

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹ po nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw² przewiduje szereg ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi, obowiązujących od 30 kwietnia 2016 r.³

Od 30 kwietnia 2016 r. rygorami u.k.u.r. objęto również te przypadki, w których dochodzi do podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa

¹ T.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2051 z późn. zm., dalej: u.k.u.r.

² Dz.U. poz. 585.

³ Szerzej zob. J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, Z. Truskiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 139–168; H. Ciepla, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent” 2016, nr 9, s. 33–82; K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, t. I, nr 2, s. 49–105; J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 627–643; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 23–48; A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 80–92; K. Czerwińska-Koral, *Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 6, s. 52–72.

handlowego. Od 26 czerwca 2019 r.⁴ do przeprowadzenia wymienionych czynności nie jest wymagana zgoda Dyrektora Generalnego KOWR.

W niniejszym artykule analizie poddano przekształcenie spółek kapitałowych będących właścicielami nieruchomości rolnych. Ze względów praktycznych najczęściej jest to przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej z o.o.) w spółkę akcyjną. Uwagi te mają oczywiście zastosowanie także do przekształcenia odwrotnego – spółki akcyjnej w spółkę z o.o.

W kontekście przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną analizy wymagają cztery instytucje wprowadzone przepisami u.k.u.r.:

1) zasada nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolnika indywidualnego, z wyjątkiem sytuacji szczególnych, wskazanych w przepisie albo za zgodą KOWR – art. 2a u.k.u.r.,

2) prawo nabycia przysługujące KOWR – art. 4 ust. 1 u.k.u.r.,

3) prawo nabycia udziałów przysługujące KOWR – art. 4 ust. 6 u.k.u.r.,

4) obowiązki wynikające z nabycia nieruchomości rolnych – art. 2b u.k.u.r., a także sankcje wynikające z naruszenia powołanych regulacji, określone w art. 9 u.k.u.r.

2. Zastosowanie przepisu art. 2a u.k.u.r. do przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną

Nowelizacja u.k.u.r. z 2016 r. znacznie rozszerzyła pojęcie nabycia nieruchomości rolnej, które podlega ograniczeniom przewidzianym w tej ustawie. Zgodnie z art. 2 pkt 7 u.k.u.r. przez nabycie nieruchomości rolnej należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Jest to konstrukcja najszersza z możliwych, obejmująca czynności i zdarzenia prawne obecnie uregulowane w porządku prawnym Rzeczypospolitej Polskiej, jak również takie, które mogą być wprowadzone w przyszłości. Jest to wyraz stanowiska ustawodawcy, który dąży do objęcia całkowitą kontrolą obrotu

⁴ Ustawa z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw. Sytuacja przez nowelizacji była jeszcze bardziej skomplikowana niż przedstawiona w niniejszej analizie, gdyż dochodziła konieczność uzyskiwania zgody Dyrektora Generalnego KOWR na przekształcenie. Zob. interesującą analizę tych rozwiązań: W.J. Kocot, D. Buszmał, *Przekształcenie spółki handlowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2017, nr 7, s. 4–11.

nieruchomościami rolnymi, obawia się zaś, że w praktyce znajdą się sposoby na uniknięcie tej kontroli. W zakres czynności prawnych lub innych zdarzeń prawnych wchodzi wszelkie przypadki zmian właściciela nieruchomości rolnej. Przekształcenie jednego rodzaju spółki prawa handlowego w inną należy uznać za zdarzenie, które prowadzi do nabycia nieruchomości rolnych przez przekształconą spółkę, zwłaszcza z uwagi na to, że zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. b w katalogu zdarzeń prawnych prowadzących do nabycia nieruchomości rolnych wskazano podział, przekształcenie bądź łączenie spółek prawa handlowego, co jest procesem podobnym do przekształcenia spółdzielni. Pogląd ten potwierdza Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 15 stycznia 2019 r.⁵, przyjmując, że

Nabycie nieruchomości rolnej w wyniku przekształcenia spółki handlowej jest nabyciem w wyniku zdarzenia prawnego, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (...). Pomimo że spółka przekształcana i spółka przekształcona w świetle Kodeksu spółek handlowych stanowią ten sam podmiot, na gruncie przepisów ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego stanowią *sui generis* zbywcę i nabywcę nieruchomości rolnej.

Wyrok został wydany na podstawie stanu prawnego sprzed nowelizacji z 2019 r.⁶, ale wnioski należy uznać za jednoznaczne i nadal aktualne. Można mieć zastrzeżenia do zasadności argumentacji NSA, jednak pogląd wyrażony w wyroku jest istotny z punktu widzenia praktyki orzeczniczej.

Zgodnie z art. 2a ust. 1 u.k.u.r. nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Osoba prawna może nabyć nieruchomość rolną za zgodą KOWR, wyrażoną na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r., o ile nie zachodzą wyjątki określone w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Wyrażona w powołanym przepisie zasada nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolnika indywidualnego nie ma zastosowania m.in. w przypadku, gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego (art. 2a ust. 3 pkt 11 u.k.u.r.). Wyjątek ten został dodany do u.k.u.r. nowelizacją z 2019 r., gdyż objęcie przekształcenia spółek zastosowaniem art. 2a u.k.u.r. budziło uzasadnioną krytykę.

⁵ II OSK 306/18.

⁶ Ustawa z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1080).

3. Zastosowanie prawa nabycia nieruchomości rolnych w przypadku przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. b u.k.u.r., jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku czynności prawnej lub zdarzenia prawnego innych niż zawarcie umowy, jednostronna czynność prawna lub orzeczenia organów lub sądów, w szczególności podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego, to KOWR działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości. Jak wskazano wyżej, w toku przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną dochodzi do nabycia nieruchomości rolnych przez przekształconą spółkę, a zatem prawo nabycia KOWR znajdzie zastosowanie.

Zgodnie z art. 598 k.c. w związku z 3 art. 4 ust. 5 u.k.u.r. uprawnienie do wykonania przez KOWR prawa nabycia aktualizuje się dopiero po zawiadomieniu KOWR o nabyciu nieruchomości rolnej; złożenie zawiadomienia rozpoczyna bieg miesięcznego terminu na skorzystanie z tego prawa. Organ nie może wykonać prawa nabycia bez zawiadomienia czy też bez zawiadomienia dokonanego przez właściwy podmiot. Zbyt daleko idąca byłaby możliwość wykonania prawa nabycia przez KOWR przy równoczesnym zastosowaniu sankcji nieważności wiążącej się z naruszeniem omawianej regulacji (szerzej w pkt 5). Oznaczałoby to, że nabycie nieruchomości przez nowy podmiot jest nieważne – wówczas własność powraca do poprzedniego właściciela, a mimo to KOWR może wykonać prawo nabycia i wówczas „odebrać” własność nieruchomości temu podmiotowi. Należy zatem przyjąć, że brak zawiadomienia powoduje, iż zastosowanie ma sankcja z art. 9 u.k.u.r., a prawo nabycia KOWR się nie aktualizuje.

Na gruncie przepisów k.c. dotyczących prawa pierwokupu w doktrynie pojawił się co prawda odmienny pogląd, zgodnie z którym zawiadomienie zobowiązanego z prawa pierwokupu o sprzedaży zawartej z osobą trzecią nie jest przesłanką konieczną do wykonania prawa pierwokupu, a uprawniony może dowiedzieć się o możliwości skorzystania ze swojego prawa także z innych źródeł i następnie skutecznie wykonać prawo pierwokupu⁷. Nie jest to jednak jedyna możliwa interpretacja. K. Mularski przyjmuje, że kompetencja do wykonania prawa pierwokupu – złożenia oświadczenia mającego charakter prawa kształtującego – pojawia się dopiero wówczas, gdy zawiadomienie zostanie skutecznie złożone przez uprawniony podmiot. Zdaniem tego autora

⁷ M. Safjan, w: K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2018 (dostęp Legalis), art. 598, nb. 3; A. Koziół, w: M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV. *Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764(9))*, Warszawa 2018, s. 149.

uprawniony z prawa pierwokupu, jeśli dowiedział się z innych źródeł o zawarciu przez zobowiązanego umowy sprzedaży z osobą trzecią, nie może złożyć oświadczenia o skorzystaniu ze swego prawa, gdyż jego uprawnienie się jeszcze nie zaktualizowało, a ponadto nie zna warunków umowy zawartej z osobą trzecią, które później będą go wiązały. Zatem uprawnionemu przysługuje tylko roszczenie przeciwko zobowiązanemu, aby poinformował go o fakcie zawarcia umowy i o jej treści⁸. Należy zaznaczyć, że ustawodawca wyraźnie określił w art. 598 § 2 k.c. termin na wykonanie prawa pierwokupu nieruchomości w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, a nie przykładowo „od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży lub powzięcia wiadomości o sprzedaży z innych źródeł”. Zawiadomienie dokonane przez uprawniony podmiot jest zatem warunkiem koniecznym powstania uprawnienia do wykonania prawa pierwokupu. Na gruncie przepisów k.c. należy uznać ten pogląd za prawidłowy.

W analizowanym stanie faktycznym mamy do czynienia z prawem nabycia. Prawo nabycia wykonywane jest wobec nabywcy nieruchomości, jednak w przypadku, gdy uznamy czynność przeniesienia własności nieruchomości za nieważną – a taka jest sankcja za brak zawiadomienia – nabywca nie jest właścicielem nieruchomości. Nie ma więc możliwości uznania, że możliwe jest roszczenie o stwierdzenie obowiązku zawiadomienia. Takie roszczenie, zamiast sankcji nieważności, powinno być wyraźnie przewidziane przez ustawę. Podsumowując: K O W R nie przysługuje roszczenie o stwierdzenie obowiązku zawiadomienia, ale zastosowanie ma wyłącznie sankcja nieważności. Nie sposób wykonać prawa nabycia wobec braku przesłanki do wykonania tego prawa, tj. nabycia nieruchomości. Uznanie za nieważną czynności nabycia nieruchomości równać się może uznaniu, iż postanowienie sądu o wpisie nowego podmiotu do KRS jest nieważne. Jednak tego rodzaju wnioski budzi szereg wątpliwości (zob. pkt 6).

Podsumowując, w analizowanym stanie faktycznym:

- 1) znajdzie zastosowanie prawo nabycia przysługujące KOWR w stosunku do nieruchomości rolnych spółki po przekształceniu, ale
- 2) uprawnienie to KOWR może wykonać dopiero po otrzymaniu zawiadomienia dokonanego przez właściwy podmiot, który nie jest w analizowanej sytuacji wprost określony w przepisach.

⁸ K. Mularski, w: M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2019 (dostęp Legalis), art. 598, nb. II. 3.

4. Zastosowanie prawa nabycia akcji spółki akcyjnej w procesie przekształcenia ze spółki z o.o.

W myśl przepisu art. 4 ust. 6 u.k.u.r., prawo nabycia przysługuje KOWR w stosunku do udziałów lub akcji spółek prawa handlowego, w tym spółek z o.o., które są właścicielami nieruchomości rolnych, nabywanych w drodze innych czynności niż umowa sprzedaży. W wyniku przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną dotychczasowi udziałowcy stają się jej akcjonariuszami. Analizy wymaga to, czy ten proces należy uznać za „nabycie” akcji spółki przez dotychczasowych członków oraz czy KOWR przysługuje, oprócz prawa nabycia nieruchomości rolnych, prawo nabycia akcji spółki.

Zgodnie z art. 553 § 3 k.s.h. wspólnicy spółki przekształcanej uczestniczący w przekształceniu stają się z dniem przekształcenia współnikami spółki przekształconej.

Należy uznać, że nie jest to „nabycie” udziałów w rozumieniu u.k.u.r., gdyż zmianie ulega jedynie rodzaj prawa, które przysługuje współnikom. Przekładając tę sytuację na nabycie nieruchomości rolnych, u.k.u.r. nie ma zastosowania wówczas, gdy nieruchomość, która dotychczas nie była rolna, zyskuje taki status, np. na skutek zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego czy zmianę oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków. W takiej sytuacji nie dochodzi do „nabycia” nieruchomości rolnej i nie jest wówczas wymagana zgoda KOWR na nabycie czy też podmiot ten nie jest zobowiązany do wypełniania obowiązków przewidzianych w art. 2b u.k.u.r. Podobnie jest w przypadku przekształcenia – zmianie ulega jedynie forma prawa udziałowego przysługującego współnikom spółki, wcześniejszym członkom spółdzielni, wspólnicy zaś nie nabywają nowego, innego prawa.

Podchodząc systemowo do przepisów u.k.u.r. i narzuconych przez nią ograniczeń w obrocie, należy przyjąć, że nawet jeżeli uznać objęcie udziałów w przekształconej spółce za nabycie udziałów w rozumieniu art. 4 ust. 6 u.k.u.r., to do tego zdarzenia prawnego nie można łącznie stosować kilku uprawnień KOWR. Cel u.k.u.r. i wprowadzonych ograniczeń uzasadnia wniosek, że zawsze wtedy, gdy KOWR ma uprawnienie do wykonania prawa pierwokupu lub nabycia do nieruchomości rolnych, nie przysługuje mu prawo pierwokupu i nabycia udziałów i akcji spółek prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych. Uprawnienia dotyczące spółek mają na celu niejako „wtórna” kontrolę nad obrotem nieruchomościami rolnymi, aby uniknąć omijania kontroli dotyczącej nieruchomości poprzez obrót udziałami spółek będących ich właścicielami. Skoro zatem KOWR w analizowanym przypadku przysługuje „bezpośrednie” uprawnienie do uzyskania własności nieruchomości rolnych, równoczesne prawo nabycia udziałów jest zbędne.

Przyjmując jednak – uważane za błędne – stanowisko, iż prawo nabycia przysługuje KOWR, z pewnością możliwość wykonania tego prawa, zgodnie z art. 4 ust. 6, możliwe jest po zawiadomieniu KOWR, zaś brak zawiadomienia może skutkować nieważnością nabycia udziałów. Nawet reprezentując taki pogląd, trzeba się zgodzić, że KOWR nie ma możliwości wykonania prawa nabycia bez zawiadomienia ani nie może doprowadzić do takiego zawiadomienia na drodze sądowej, jak argumentowano wyżej. Uznanie za nieważne czynności nabycia akcji może oznaczać stwierdzenie, iż postanowienie sądu o wpisie nowego podmiotu do KRS jest nieważne. Tego rodzaju wniosek budzi jednak wątpliwości.

Podsumowując, w analizowanym stanie faktycznym prawo nabycia przez KOWR akcji spółki po przekształceniu nie przysługuje, ponieważ:

- 1) objęcie akcji w spółce przez dotychczasowych udziałowców spółki z o.o. nie stanowi „nabycia” udziałów w rozumieniu art. 4 ust. 6 u.k.u.r.,
- 2) KOWR nie mogą przysługiwać łącznie uprawnienie do nabycia nieruchomości rolnych spółki oraz prawo nabycia udziałów spółki.

5. Obowiązki związane z nabyciem nieruchomości rolnych przy przekształceniu spółki z o.o. w spółkę akcyjną

Przepis art. 2b ust. 1 ustawy nakłada na nabywcę nieruchomości rolnej obowiązki w postaci prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, a także zakazu zbycia gruntu oraz zakazu oddania go w posiadanie innym podmiotom przez okres 5 lat od dnia nabycia. Pojawia się wątpliwość związana z obowiązkami określonymi w art. 2b u.k.u.r., tj. przede wszystkim z obowiązkiem spoczywającym na nabywcy prowadzenia gospodarstwa rolnego. Artykuł 2b u.k.u.r. nie zawiera żadnych wyłączeń odnoszących się do sposobu nabycia, w związku z tym należy uznać, że gdy do nabycia dochodzi w wyniku przekształcenia osób prawnych – a więc także w analizowanej sytuacji – art. 2b u.k.u.r. ma zastosowanie.

Zgodnie z art. 2b ust. 3 ustawy dopuszczalne jest odstępianie od każdego z wymienionych ograniczeń na podstawie zgody KOWR na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.

Podsumowując, w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie ma przepis art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r., określający obowiązki nabywcy nieruchomości rolnych, w związku z tym spółka jest zobowiązana do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszły nabyte nieruchomości rolne, a zatem wskazane jest gromadzenie dowodów potwierdzających tę okoliczność.

6. Sankcje za naruszenie przepisów u.k.u.r.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 zd. 1 u.k.u.r. nabycie własności nieruchomości rolnej oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, dokonane niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważne. W analizowanym stanie faktycznym należy odnieść się do poszczególnych sytuacji mogących powodować nałożenie sankcji związane z naruszeniem przepisów u.k.u.r.

Należy jednak podkreślić – jako najistotniejsze przy analizie przedstawionego stanu faktycznego – że nieważność nabycia nieruchomości rolnej należy rozumieć jako nieważność czynności prawnej lub zdarzenia prawnego, prowadzącego do nabycia własności gruntu lub nabycia udziałów. Taką czynnością prawną jest prawomocne postanowienie sądu o wpisie do KRS. Wzruszenie takiej czynności prawnej dopuszczalne jest jedynie w trybach nadzwyczajnych – o wznowienie postępowania i stwierdzenie nieważności postępowania, dla zastosowania których wymagane są jednak przesłanki, które nie występują w niniejszej sprawie. Tego zdania jest również A. Szereda, który stwierdził:

brak zawiadomienia Agencji w trybie art. 4 ust. 5 UKUR o nabyciu nieruchomości rolnej na podstawie orzeczenia sądu nie wpływa na jego ważność czy moc wiążącą⁹.

Nie ma możliwości podważenia prawomocnego postanowienia sądu na podstawie art. 9 u.k.u.r. ani na podstawie przepisów procesowych – z pewnością nie jest tu możliwe wznowienie postępowania. Niemożliwe jest również zastosowanie art. 189 k.p.c. do prawomocnych orzeczeń sądowych¹⁰. Nie ma więc w obecnie obowiązującym prawie mechanizmu wzruszania prawomocnych postanowień sądu z powodu domniemanej nieważności na skutek naruszenia przepisów UstRolU. Należy przyjąć, iż KOWR jest związany prawomocnym orzeczeniem, jak każdy inny podmiot.

Art. 9 ust. 2 daje KOWR kompetencję do wystąpienia „z powodztwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przy-

⁹ A.J. Szereda, *Problematyka orzeczenia sądu w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 4, s. 116, zob. też tam podane argumenty, s. 113 i n.

¹⁰ Na temat podobnych postanowień zob. J. Bieluk, *Komentarz*, s. 374: „zdecydowanie przyjąć należy, iż niemożliwe jest uznanie, że w trybie art. 9 UstRolU można stwierdzić nieważność postanowienia sądu o dziale spadku czy o zniesieniu współwłasności. Brak zawiadomienia KOWR o nabyciu na skutek orzeczenia sądu nie może wpłynąć na ważność prawomocnego orzeczenia”.

czyn, o których mowa w ust. 1”. Kompetencja obejmuje wyłącznie nieważność czynności prawnej, nie może dotyczyć prawomocnego orzeczenia sądu. Zaś przekształcenie dokonuje się właśnie na mocy postanowienia sądu, nie zaś na skutek czynności prawnej; nabycie nieruchomości i nabycie udziałów następuje również w wyniku postanowienia sądu i z chwilą wpisu do KRS.

Podsumowując: przekształcenie spółki z o.o. w spółkę akcyjną nie może być nieważne; nie może być też nieważne nabycie nieruchomości bądź udziałów z uwagi na niemożność uznania nieważności przekształcenia dokonanego na mocy postanowienia sądu.

7. Podsumowanie rozważań

W analizowanej sytuacji aktualizuje się prawo nabycia KOWR w stosunku do nieruchomości rolnych. W tym przypadku zastosowanie ma art. 9 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r., który stanowi, że nieważne jest dokonanie czynności prawnej bez powiadomienia KOWR o możliwości wykonania prawa nabycia. Ponownie sankcja nieważności dotyka zatem nieważności nabycia nieruchomości – własność miałaby powrócić do pomiotu, który już nie istnieje, co jest pozbawione sensu prawnego. Jak wyżej wykazano, w analizowanej sytuacji KOWR nie może skorzystać z prawa nabycia nieruchomości, jeżeli zawiadomienie nie zostanie złożone. Nieruchomości pozostałyby więc „w próżni”, co nie jest do zaakceptowania w polskim porządku prawnym.

Nieważność nabycia nieruchomości powoduje, że własność nieruchomości „powraca” do poprzedniego podmiotu. Z uwagi na to, że po przekształceniu spółka z o.o. przestaje istnieć, nie ma podmiotu, który byłby właścicielem gruntów. Z kolei z uwagi na nieważność nabycia również spółka akcyjna jest właścicielem nieruchomości. Nieważność w tym przypadku powoduje, że żaden podmiot nie jest właścicielem nieruchomości. Taka konstrukcja przepisów jest bez wątpienia wadliwa.

Można również wskazać na interpretację, że z uwagi na zastosowanie sankcji nieważności własność nieruchomości powraca do poprzedniego właściciela – spółki z o.o., która już nie istnieje, a więc przysługujące jej prawa przechodzą na następcę prawnego, czyli spółkę akcyjną. Pokazuje to, że w analizowanej sytuacji zastosowanie sankcji nieważności prowadzi do absurdalnych skutków.

Sankcja za naruszenie przepisu art. 4 ust. 6 u.k.u.r. dotyczy, podobnie jak w przypadku prawa nabycia nieruchomości, niezawiadomienia KOWR o możliwości skorzystania ze swego prawa. Brak zawiadomienia skutkuje nieważnością nabycia akcji w spółce akcyjnej. Również to prowadzi do absurdalnych skutków, gdyż zakładając, że wszyscy wspólnicy spółki nie zawiadomią o na-

byciu udziałów, powstaje sytuacja, w której nie ma ani jednego wspólnika, a wtedy spółka nie może istnieć. Podobnie jak w przypadku prawa nabycia nieruchomości rolnych, KOWR nie może wykonać prawa nabycia udziałów bez otrzymania zawiadomienia, zatem sankcja nieważności nabycia udziałów skutkuje ustaniem bytu spółki, co jest niewspółmierne do celów u.k.u.r.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 pkt 1 UstRolU, jeżeli nabywca nieruchomości rolnej w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1 UstRolU, tj. 5 lat od nabycia nieruchomości, nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna lub oddał w posiadanie nabytą nieruchomość rolną bez zgody KOWR, sąd, na wniosek KOWR, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez KOWR działającego na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami. KOWR może zatem wnosić o nabycie od spółki własności nieruchomości, ale tylko w sytuacji, gdy w okresie 5 lat przestanie prowadzić gospodarstwo rolne, w którego skład weszła nabyta nieruchomość. Sankcja ta nie dotyczy sytuacji, gdy nabyta nieruchomość nie jest wykorzystywana w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, lecz obejmuje całkowite zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa rolnego, do czego doszło np. wskutek zbycia lub wydzierżawienia wszystkich nieruchomości rolnych. Należy podkreślić, że ustawodawca nie wprowadził legalnej definicji pojęcia „prowadzenia gospodarstwa rolnego”. Z orzecznictwa jednak wynika, iż

samo posiadanie lub własność gospodarstwa rolnego nie mogą być kwalifikowane jako jego prowadzenie, jeżeli nie wiąże się z nimi wykonywanie działalności rolniczej, co obejmuje również podejmowanie decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie¹¹.

To zaś wskazuje, iż aby zaktualizowało się prawo KOWR do wystąpienia z wnioskiem o nabycie nieruchomości, konieczne jest całkowite zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej.

8. Wnioski

Rozwiązania zawarte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają realizować cele określone w preambule i w art. 1 u.k.u.r. Trudno jednak znaleźć uzasadnienie zastosowania jakichkolwiek ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi, gdy nie mamy do czynienia z obrotem gruntami. O ile jeszcze w przypadku łączenia spółek można przypuszczać, że ustawodawcy chodziło

¹¹ Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 24 kwietnia 2014 r., II SA/PO 93/14.

o wyeliminowanie sytuacji, w której np. spółką przejmowaną będzie spółka niepożądana ze względu na cele ustawy, o tyle w przypadku przekształcenia spółki nie zmienia się status własnościowy. W przypadku przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną udziałowcy spółki z o.o. stają się akcjonariuszami spółki akcyjnej, więc pod względem materialnoprawnym mamy cały czas do czynienia z tym samym podmiotem¹². Tego rodzaju rozwiązania, jak objęcie rygorami u.k.u.r. przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną, nie mają sensu prawnego i z pewnością nie realizują żadnego z celów określonych w analizowanej ustawie.

CONVERSION OF A COMPANY AND THE ACT ON SHAPING THE AGRICULTURAL SYSTEM

Summary

The Act of 11 April 2003 on shaping the agricultural system introduced a number of restrictions on trading in agricultural property. As of 30 April 2016, the regulations of the Act also apply to companies undergoing a division, change of status or a merger. In this article a change of status of a company which owns agricultural real estate was analysed. For practical reasons, the most common situation of this kind is the conversion of a limited liability company into a public limited company. The analysis of this has revealed that the construction of legal regulations regulating this issue is highly imprecise. However, the biggest problem seems to be the fact that statutory objectives provided for in the Act have not been achieved. In the case of a conversion of a limited liability company into a public limited company, the shareholders of the limited liability company become shareholders of the public limited company, so from the substantive law point of view, the same entity continues to exist. Solutions of this kind do not make any legal sense and certainly do not achieve any of the objectives set out in the Act analysed.

LE SOCIETÀ DI CAPITALI: TRASFORMAZIONI ALLA LUCE DELLA LEGGE SUL REGIME AGRICOLO

Riassunto

La legge dell'11 aprile 2003 sul regime agricolo introduce una serie di restrizioni alla compravendita di fondi agricoli. A partire dal 30 aprile 2016, ad esse sono soggette anche le situazioni di divisione, trasformazione e fusione per le società commerciali. Il presente contributo analizza il problema di trasformazione delle società di capitali in possesso di proprietà agricole. Per motivi pratici, la situazione più comune riguarda la trasformazione di una società a responsabilità limitata in una società per azioni. Dall'analisi svolta emerge che

¹² W.J. Kocot, D. Buszmał, *Przekształcenie spółki handlowej...*, s. 5.

la struttura delle disposizioni è alquanto imprecisa. Tuttavia, il problema maggiore, sempre nell'ambito delle soluzioni analizzate, è la mancanza di conseguimento degli obiettivi previsti nella legge menzionata. In caso di trasformazione di una srl in una società per azioni, gli azionisti della prima diventano azionisti della seconda, quindi, dal punto di vista materiale e giuridico, abbiamo a che fare che lo stesso soggetto. Le soluzioni di questo genere, come le restrizioni intorno alla trasformazione sopra richiamata, non hanno alcun senso giuridico e non servono, certamente, a realizzare nessun obiettivo stabilito nell'atto considerato.