

JERZY BIELUK*

ORCID: 0000-0002-9949-472X

Zastaw na udziałach i akcjach w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych – paradoks art. 3a ust. 3a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

1. Zagadnienia wstępne

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

Od 30 kwietnia 2016 r. rygorami u.k.u.r. objęto też m.in. obrót akcjami i udziałami spółek kapitałowych. Zgodnie z przepisem art. 3a ust. 1 u.k.u.r. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek

* Uniwersytet w Białymstoku.

¹ Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1655; dalej: u.k.u.r.).

² Ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 585).

handlowych³, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha. Nowelizacją u.k.u.r. wprowadzoną w drodze ustawy z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw⁴ dodano do art. 3a ust. 3a, zgodnie z którym „w przypadku, gdy udziały lub akcje są obciążone prawem zastawu, Krajowy Ośrodek dokonuje zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu, o ile zapłata ceny jest już wymagalna”.

Celem niniejszych rozważań jest ocena przytoczonego przepisu w zakresie jego skutków dla kapitałowych spółek prawa handlowego, a zwłaszcza dla obrotu akcjami i udziałami będącymi przedmiotem zastawu. Przepis ten zdecydowanie utrudnia taki obrót, prowadzi do sytuacji niezrozumiałych i nieakceptowalnych z perspektywy systemu prawa. Budzi również wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP. Choć przedmiotem artykułu nie jest ocena rozwiązań związanych z obrotem akcjami i udziałami zawartych w przepisach u.k.u.r., to warto zaznaczyć, że zarówno autor⁵, jak i inni przedstawiciele doktryny⁶ ocenili je zdecydowanie krytycznie.

2. Konstrukcja ustawowa

Zgodnie z przepisem art. 3a ust. 1 u.k.u.r. KOWR działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu k.s.h., 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 pod-

³ Ustawa z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1526; dalej: k.s.h.).

⁴ Ustawa z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080; dalej: nowelizacja u.k.u.r. z 2019 r.).

⁵ Szerzej: J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 229–231.

⁶ 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; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 153 i n.

legająca omawianej regulacji musi być właścicielem nieruchomości rolnej lub jej użytkownikiem wieczystym.

Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu zawiera umowę sprzedaży udziałów (akcji) pod warunkiem zawieszającym nieskorzystania z prawa pierwokupu przez KOWR. Obowiązek zawiadomienia KOWR o przysługującym mu prawie pierwokupu spoczywa na spółce. KOWR jako uprawniony z prawa pierwokupu może wykonać swoje prawo poprzez złożenie podmiotowi zobowiązanemu oświadczenia woli o odpowiedniej treści oraz w odpowiedniej formie. Po złożeniu oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu powinna nastąpić płatność za udziały (akcje). Z uwagi na to, że poprzez prawo pierwokupu KOWR wstępuje w sytuację prawną kupującego, terminem zapłaty powinna być data wyznaczona w umowie. W tym zakresie jednak istnieje wyjątek. Nowelizacja u.k.u.r. z 2019 r. wprowadziła nowe rozwiązanie w dodanym do art. 3a ust. 3a, zgodnie z którym w przypadku, gdy udziały lub akcje są obciążone prawem zastawu, KOWR dokonuje zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu, o ile zapłata ceny jest już wymagalna. W uzasadnieniu nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r. stwierdzono: „przewiduje się, że w przypadku gdy udziały lub akcje obciążone będą prawem zastawu, KOWR dokonywać będzie zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu. Regulacja ta z kolei ma na celu zapobieżenie przypadkom, w których spółka ustanawiać będzie zastaw na akcjach albo udziałach w celu uniemożliwienia KOWR skorzystania z prawa pierwokupu”⁷.

Uzasadnienie powyższego rozwiązania jest kuriozalne. Regulacja ma zapobiegać sytuacjom, w których spółka będzie ustanawiać zastaw. Można sobie wyobrazić sytuacje, w których to spółka będzie ustanawiała zastaw na udziałach lub akcjach skupionych w celu umorzenia⁸, ale prawdopodobieństwo ich wystąpienia jest niewielkie. Ustawodawcy najprawdopodobniej chodziło o sytuację, w której udziałowiec lub akcjonariusz ustanawia zastaw na udziałach lub akcjach do niego należących. W każdym razie bez względu na uzasadnienie takie sytuacje są objęte dyspozycją przepisu art. 3a ust. 3a u.k.u.r.

Przepis art. 3a ust. 3a ustanawia ustawowy zakaz zapłaty przez KOWR należnej sprzedającemu kwoty do czasu wygaśnięcia zastawu. Zgodnie

⁷ Uzasadnienie do projektu ustawy z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, druk 3298, s. 12, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3298> [dostęp: 20.04.2021].

⁸ Spółka może nabywać własne udziały (art. 199 k.s.h.) albo akcje (art. 359 k.s.h.) w celu ich umorzenia, przy czym w odniesieniu do spółki z o.o. może to nastąpić jedynie po wpisie spółki do rejestru i gdy możliwość taka wynika z umowy, natomiast w odniesieniu do spółki akcyjnej akcje mogą być umarzone, gdy statut tak stanowi.

z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów⁹ wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej zastawem rejestrowym powoduje wygaśnięcie zastawu. Do wygaśnięcia zastawu potrzebne jest zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej zastawem. Konieczna jest więc spłata wierzytelności. Nie może tego jednak dokonać KOWR, lecz musi to zrobić albo zobowiązany do zapłaty, albo inny podmiot. KOWR nie może doprowadzić do wygaśnięcia wierzytelności obciążonej zastawem, gdyż nie może zapłacić za akcje lub udziały, dopóki zastaw trwa. Wygaśnięcie zastawu jest możliwe, ale KOWR nie ma możliwości doprowadzenia swoim działaniem do jego wygaśnięcia. Niezależnie od tego zapłata za udziały nie zmieniałyby sytuacji KOWR. Udziały nadal byłyby przedmiotem zastawu, z wyjątkiem sytuacji, gdy KOWR spłaciłby tytułem ceny wierzytelność zabezpieczoną zastawem.

Konstrukcja przewidziana przez ustawodawcę zakłada więc swoiste przymuszenie do spłaty wierzytelności zabezpieczonej zastawem, gdyż bez tej spłaty sprzedający nie otrzyma należności za udziały (akcje). W idealnej sytuacji wszystko jest proste – sprzedający spłaca wierzytelność, zastaw wygasa, KOWR w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu płaci cenę za udziały. W rzeczywistości takie sytuacje mogą się znacznie skomplikować.

3. Analiza skutków zastosowania art. 3a ust. 3a u.k.u.r.

3.1. Brak środków finansowych u zastawnika

Przywołajmy prosty przykład. Zastawca (dłużnik) sprzedaje udziały (akcje), nabywca zamierza spłacić wierzytelność zabezpieczoną zastawem. Cena ma być uiszczona na rzecz zastawnika (wierzyciela). KOWR wykonuje prawo pierwokupu, ale nie płaci ceny, gdyż zgodnie z przepisem art. 3a ust. 3a u.k.u.r. nie może. Dokona zapłaty ceny dopiero w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu. Zastawnik żąda zapłaty. Zastawca nie dysponuje środkami finansowymi wystarczającymi, aby doprowadzić do wygaśnięcia zastawu. Wierzyciel nie otrzyma zapłaty, gdyż KOWR nie może uregulować należności za udziały.

Zastawca (dłużnik) zamierzał uregulować dług z należności za udziały (akcje). Umowa sprzedaży udziałów (akcji) mogła nawet zawierać wskaza-

⁹ Ustawa z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2017; dalej: u.z.r.).

nie, iż zapłata ceny przez kupującego ma nastąpić na rachunek zastawnika (wierzyciela). Jednak wykonanie prawa pierwokupu przez KOWR doprowadziło do prawnego pata – KOWR ma ustawowy zakaz zapłaty za udziały (akcje), zaś dłużnik nie ma jak spłacić wierzytelności i doprowadzić do wygaśnięcia zastawu, gdyż nie dysponuje środkami finansowymi na ten cel.

Można sobie wyobrazić sytuację, w której dłużnik bierze kredyt w banku, jako zabezpieczenie przedstawiając cesję wierzytelności z KOWR, ale jest to konstrukcja zakładająca, po pierwsze, zgodę banku na ustanowienie takiego zabezpieczenia, po drugie, zdolność kredytową dłużnika, a po trzecie, narażenie dłużnika na dodatkowe, nieuzasadnione koszty. Sposobem wyjścia z tej sytuacji jest wszczęcie egzekucji z udziałów (akcji). W ramach postępowania egzekucyjnego KOWR nie może dobrowolnie zapłacić zadłużenia, gdyż byłaby to zapłata ceny, nie może też kupić udziałów (akcji) w ramach postępowania, gdyż kupowałby udziały (akcje), których jest już właścicielem. Jeżeli akcje kupi osoba trzecia, to zastaw wygaśnie, jeżeli nie – to taka patowa sytuacja będzie trwała dalej.

Zakup udziałów (akcji) w postępowaniu egzekucyjnym przez osobę trzecią umożliwi na podstawie przepisu art. 4 ust. 6 u.k.u.r. wykonanie przez KOWR prawa wykupu i w ten sposób cel całej konstrukcji, tj. przejęcie udziałów (akcji) na rzecz KOWR, zostanie zrealizowany. Jeżeli jednak weźmiemy pod uwagę czas i koszt całego przedsięwzięcia, to rozwiązanie takie pozbawione jest sensu.

Oczywiście możliwe są różne rozwiązania umowne, np. zastawnik rezygnuje z zastawu pod warunkiem, że w treści umowy sprzedaży udziałów (akcji) znajdzie się zgoda na zapłatę na jego rzecz ceny przez KOWR. Ponieważ KOWR jest wypłacalny, zastawnik niczym nie ryzykuje, chyba że wierzytelność, która jest zabezpieczona, przewyższa wartość udziałów (akcji).

3.2. Konsekwencje niewszczywania egzekucji z udziałów

Możliwa jest jeszcze inna sytuacja. Dłużnik (zastawca) sprzedaje udziały (akcje) obciążone zastawem. Zastaw jest wpisany do rejestru zastawów, ale dłużnik nie ma kontaktu z wierzycielem (zastawnikiem), np. z powodu jego wyjazdu bądź śmierci (a trwa postępowanie spadkowe), KOWR wykonuje prawo pierwokupu, ale nie dokonuje zapłaty, gdyż zastaw obciąża udziały (akcje). Dłużnik nadal jest zobowiązany, gdyż nabywca, zgodnie z brzmieniem umowy, miał zapłacić cenę za udziały (akcje) na ręce zastawcy lub do depozytu sądowego. Dłużnik nie ma środków finansowych, aby spłacić wierzytelność i doprowadzić do jej wygaśnięcia, a następnie otrzymać od

KOWR zapłatę. W tym czasie naliczane są odsetki od wierzytelności, która powinna być zapłacona. Natomiast wierzyciel, np. z powodu wyjazdu lub śmierci, nie wszczyna egzekucji z udziałów (akcji), która doprowadziłaby do zaspokojenia wierzytelności i wygaśnięcia zastawu.

3.3. Możliwość przejęcia zastawionych udziałów na własność¹⁰

Umowa zastawu rejestrowego przyznała zastawnikowi uprawnienie do przejęcia zastawionych udziałów na własność. Jak słusznie zauważa Tomasz Czech¹¹, regulacja zawarta w przepisie art. 3a ust. 3a u.k.u.r. w żaden sposób nie narusza uprawnień zastawnika z tytułu zastawu na udziałach (akcjach). Może on więc w przypadku wykonania przez KOWR prawa pierwokupu – w sytuacji, gdy zabezpieczona wierzytelność jest wymagalna – wykonać swoje uprawnienie i przejąć udziały (akcje). Wówczas wygaśnie zastaw rejestrowy, a zastawca będzie miał roszczenie do KOWR o zapłatę należności. KOWR będzie miał, tak jak w przypadku sprzedaży egzekucyjnej, prawo nabycia udziałów na podstawie art. 4 ust. 6 u.k.u.r.

3.4. Transakcje niemożliwe

Pewnego rodzaju umowy wierzyciela i dłużnika obejmujące zastawione udziały (akcje) mogą być niemożliwe do wykonania z uwagi na regulacje ustawowe. Na przykład dłużnik ma dług w stosunku do wierzyciela w kwocie łącznej 1 mln zł. Dług ten do wysokości 500 tys. zł jest zabezpieczony zastawem rejestrowym na udziałach będących własnością dłużnika. Udziały są w spółce z o.o. będącej częścią nieruchomości rolnej o powierzchni 7 ha. Dłużnik sprzedaje osobie trzeciej (kupującemu) udziały obciążone zastawem za kwotę 1 mln zł. Umowa zakłada pozostawienie zastawu na udziałach oraz przejęcie długu przez kupującego (zadłużenie nie jest wymagalne, może być spłacone za kilka lat). Wierzyciel wyraża zgodę na taką transakcję pod warunkiem spłaty 500 tys. zł zadłużenia nieobciążonego zastawem. Umowa taka ze względu na ryzyko wykonania prawa pierwokupu przez KOWR nie może być zawarta, gdyż z jej konstrukcji wynika, że zastaw rejestrowy na udziałach będzie trwał nadal po sprzedaży udziałów. W sytuacji wykonania prawa pierwokupu KOWR nie będzie musiał płacić za udziały, a nawet nie

¹⁰ Przykład podany przez T. Czecha, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 246.

¹¹ *Ibidem*.

będzie mógł za nie zapłacić, ze względu na ustawowy zakaz płatności za udziały obciążone zastawem. Istotą umowy zawartej między kupującym a sprzedającym jest częściowa płatność za udziały i pozostawienie zastawu. Wykonanie prawa pierwokupu przez KOWR niweczy jednak sens umowy, ma też nieodwracalne skutki. Sprzedający, chcąc otrzymać zapłatę, musi – wbrew postanowieniom umowy – doprowadzić do wygaśnięcia zastawu rejestrowego.

Jeżeli sprzedający umrze po sprzedaży udziałów, w stosunku do których KOWR wykonał prawo pierwokupu, KOWR poprzez własne działania nie będzie mógł doprowadzić do wygaśnięcia zastawu rejestrowego na udziałach, np. poprzez zapłatę wartości wierzytelności do depozytu sądowego. Jeżeli zastawnik, bez względu na przyczyny, nie będzie dochodził należności, to sytuacja ta nie będzie rozstrzygnięta przez wiele lat¹².

Niekiedy jedynym wyjściem jest wówczas odwołanie się do art. 18a u.z.r., zgodnie z którym zastaw rejestrowy wygasa i podlega wykreśleniu z rejestru zastawów po upływie 20 lat od chwili wpisu, chyba że strony postanowią o utrzymaniu zastawu na czas dalszy, nie dłuższy niż 10 lat, i do rejestru zastawów zostanie złożona zmiana umowy zastawniczej. Sąd dokonuje wykreślenia z urzędu. Nie trzeba mówić, że to rozwiązanie nie jest właściwe. Konstrukcja ta prowadzi bowiem do sytuacji, że zastaw na udziałach (akcjach) spółek kapitałowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni co najmniej 5 ha jest obciążony poważnym ryzykiem i może utracić swoją rolę.

4. Wnioski

Analizowana regulacja nie jest zrozumiała. Jeżeli ustanowienie zastawu jest czynnością prawną pozorną, to jest ono nieważne na podstawie przepisu art. 83 § 1 Kodeksu cywilnego. Wówczas jednak zastaw nie wygasa. Udziałowiec (akcjonariusz), którego udziały (akcje) zostały zastawione, może nimi rozporządzać, wiąże go tylko ograniczenia wynikające z umowy spółki. Lecz jak ma wygasnąć zastaw w wyniku wykonania prawa pierwokupu przez KOWR, nie wiadomo.

Można byłoby zastanawiać się nad zastosowaniem przepisu art. 600 § 1 k.c. Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi

¹² Ibidem, s. 255.

inaczej. Jednak postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne. Ale tu z kolei jest mowa o bezskuteczności, a nie o wygaśnięciu zastawu.

Nie jest rozwiązaniem proponowane przez Tomasza Czecha wyjście, iż obciążenie akcji (udziałów) zastawem powinno mieć odzwierciedlenie w cenie rynkowej¹³. Wpływ obciążeń rzeczowych (zastawu, hipoteki) na wartość rzeczy jest kwestią kontrowersyjną. Takie rozwiązanie byłoby możliwe, ale wyłącznie wtedy, gdyby ustawodawca wyraźnie zaznaczył, iż cena rynkowa uwzględnia wartość obciążenia zastawem¹⁴. Ustawodawca mógł również zezwolić, aby płatność za wierzytelność zabezpieczoną zastawem mogła nastąpić na ręce wierzyciela. Takich rozwiązań w analizowanej ustawie jednak nie znajdziemy.

Omawianą konstrukcję należy uznać za niedopuszczalną i wymagającą natychmiastowej zmiany. Konstrukcja ta prowadzi do sytuacji, w której zastaw na udziałach lub akcjach spółek będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni co najmniej 5 ha jest obciążony poważnym ryzykiem i może utracić swoją rolę.

Wątpliwości budzi również konstytucyjność analizowanej regulacji, gdyż może ona prowadzić do przejęcia własności udziałów (akcji) bez wynagrodzenia. KOWR, wykonując prawo pierwokupu, może nie płacić za udziały do czasu wygaśnięcia zastawu, a zastaw może w szczególnych sytuacjach wygasnąć dopiero po 20 latach od chwili wpisu.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk J. (2019), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Blajer P.A., Gonet W. (2020), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Buszmał D., Kocot W.J. (2017), *Przekształcenie spółki handlowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” nr 7.
- Byczko S. (2017), *Ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych*, w: P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa.
- Czech T. (2020), *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.

¹³ Ibidem; podobnie P. Popardowski, *Komentarz do art. 3a, pkt 67*, w: K. Osajda (red.), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2021, Legalis.

¹⁴ Wymagałoby to również wielu korekt w innych przepisach. Dla przykładu można przytoczyć art. 6 ust. 2 ustawy z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 815), zgodnie z którym wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

- Grykiel J. (2016), *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” nr 12.
- Łobos-Kotowska D., Stańko M. (2020), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Popardowski P. (2021), *Komentarz do art. 3a, pkt 67*, w: K. Osajda (red.), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa, Legalis.

PLEDGE ON SHARES IN COMPANIES THAT ARE OWNERS OR PERPETUAL USUFRUCTUARIES OF AGRICULTURAL REAL ESTATE – A PARADOX OF CLAUSE 3A OF ARTICLE 3A OF THE ACT ON SHAPING THE AGRICULTURAL SYSTEM

Summary

Since 30 April 2016, the rigours of the Act on shaping the agricultural system have been extended to cover, *inter alia*, trading in shares in companies. Pursuant to the provision of Article 3a(1) of the Act, the National Support Centre for Agriculture acting on behalf of the State Treasury has the right of first refusal to purchase shares in a company which is the owner or a perpetual usufructuary of an agricultural real estate with an area of at least 5 ha or an agricultural real estate with a total area of at least 5 ha. The amendment of the aforementioned Act introduced by the Act of 26 April 2019 amending the Act on shaping the agricultural system and some other acts, is clause 3a added to Article 3a, under which, in the event that shares are encumbered with the right of pledge and the payment of the price is already due, the National Support Centre for Agriculture must pay the price within 14 days from the date of receipt of a notice on the expiry of the pledge. This solution results in consequences not foreseen by the legislator, in some cases preventing receipt of the price for shares from the Centre. This restriction affects the payment of the price and raises serious doubts as to its compliance with the Constitution of the Republic of Poland, since it may lead to a situation where shares are taken over without due compensation paid.

Keywords: shaping the agricultural system, sale of shares, pledge on shares, company owning an agricultural property

IL PEGNO SU QUOTE E AZIONI NELLE SOCIETÀ PROPRIETARIO O USUFRUTTUARIO PERPETUO DEI TERRENI AGRICOLI – IL PARADOSSO DELL'ART. 3A COMMA 3A DELLA LEGGE SUL REGIME AGRARIO

Riassunto

A partire dal 30 aprile 2016, nella legge sul regime agrario è stata inclusa, tra le altre, la questione di negoziazione di azioni e quote delle società di capitali. Ai sensi dell'art. 3a

comma 1 al Centro nazionale per il sostegno all'agricoltura, che agisce a beneficio del Tesoro di Stato, spetta il diritto di prelazione su quote e azioni di una società di capitali che è proprietario o usufruttuario perpetuo sia di un terreno agricolo da una superficie di almeno 5 ettari sia dei terreni agricoli da una superficie totale di almeno 5 ettari. Con la modifica della legge evocata, introdotta grazie alla legge del 26 aprile 2019 (che cambia la legge sul regime agrario e alcune altre leggi), all'art. 3a è stata aggiunta la sezione 3a, secondo la quale, nel caso in cui le quote o azioni siano gravate dal diritto di pegno, il Centro nazionale esegue il saldo entro 14 giorni dalla data in cui riceve l'avviso di scadenza dello stesso, a condizione che il pagamento sia già dovuto. Una tale soluzione porta a produrre degli effetti non previsti dal legislatore, in alcuni casi diventa addirittura impossibile poter ricevere il saldo dovuto da parte del Centro. Inoltre, il vincolo in oggetto porta a sollevare seri dubbi sulla conformità alla Costituzione della Repubblica di Polonia, in quanto può crearsi una situazione in cui chi subentra nella proprietà di quote (azioni) può sottrarsi dal pagare.

Parole chiave: regime agrario, vendita di quote (azioni), pegno su quote (azioni), società proprietario del terreno agricolo