

W celu uniknięcia wątpliwości

W lutym do Sejmu trafił projekt zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Celem nowelizacji ma być doprecyzowanie przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym i usprawnienie stosowania tych przepisów w odniesieniu do przedsiębiorców. Autorzy projektu wskazują w jego uzasadnieniu, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego („UKUR”) nie zawiera własnej definicji przedsiębiorcy. W związku z czym w praktyce pojawiły się ich zdaniem wątpliwości, czy pojęcie to należy rozumieć wąsko – wyłącznie jako osobę fizyczną prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą, czy szeroko, obejmując nim również spółki handlowe.

Jak czytamy w uzasadnieniu projektu, konieczne jest doprecyzowanie brzmienia przepisów dotyczących zasad zastosowania ograniczeń wynikających z UKUR do stanów faktycznych obejmujących przekształcenie przedsiębiorcy, w którego majątku pozostaje nieruchomość rolna. Pierwszy z mających podlegać zmianie przepisów, art. 2a ust. 3 pkt 14 UKUR, stanowi jeden z wyjątków, m.in. od fundamentalnej zasady tej ustawy, zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny. Drugi przepis, który ma zostać zmieniony na mocy projektowanej ustawy, art. 4 UKUR, wprowadza odpowiednik pierwokupu w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na podstawie zdarzeń prawnych innych niż umowa sprzedaży. Projekt zakłada, że w obydwu przytoczonych artykułach odniesienie do przekształcenia przedsiębiorcy zostanie ograniczone wprost do przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą, albo spółki cywilnej przekształcanych w spółkę handlową.

Jak wskazują sami autorzy projektu w jego uzasadnieniu, w przypadku przekształceń spółek handlowych w inne spółki handlowe w ogóle nie dochodzi do „nabycia” nieruchomości rolnej. Wynika to z zasady kontynuacji przewidzianej w art. 553 Kodeksu spółek handlowych („KSH”). Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej, a podmiot zachowuje swoją tożsamość – zmienia się jedynie jego forma prawna. W doktrynie prawa handlowego podkreśla się, że spółka przekształcona funkcjonuje w oparciu o takie same regulacje korporacyjne co spółka przekształcana, pod tą samą firmą, w oparciu o ten sam majątek i posługując się tym samym zakresem uprawnień administracyjnoprawnych i w tym samym składzie personalnym. Nie jest to zatem sukcesja uniwersalna, czyli wstąpienie następcy prawnego w ogół sytuacji prawnej poprzednika. Spółka przekształcona nie jest następcą prawnym spółki przekształcanej, lecz „tą samą, ale nie taką samą” spółką. Wobec tego nowelizacja, która wprowadzi stosowanie wskazanych wyżej regulacji tylko do osób fizycznych ma mieć więc charakter wyłącznie porządkujący i doprecyzowujący.

Przyjrzymy się jednak literalnemu brzmieniu przepisów, które mają ulec zmianie na mocy omawianego projektu. Art. 2a ust. 3 pkt 14 UKUR stanowi, że ograniczenia podmiotowe i powierzchniowe w obrocie nieruchomościami rolnymi nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie KSH. Z kolei zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. C ustawy, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje m.in. w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie KSH, to Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa („**KOWR**”) działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą jej ceny.

W odniesieniu do art. 4 UKUR, czyli odpowiednika pierwokupu stosowanego do nabycia nieruchomości na podstawie zdarzeń prawnych innych niż umowa sprzedaży, wprowadzane nowelizacją doprecyzowanie (wraz z uzasadnieniem) jest zrozumiałe w kontekście deklarowanego celu zmiany. Nawet jeśli przekształcenie spółek handlowych nie zostanie wymienione w hipotezie tego przepisu, to i tak będzie jasne (jak zresztą było dotychczas), że prawo nabycia nieruchomości przez KOWR nie ma zastosowania.

Natomiast inaczej wygląda to w odniesieniu do art. 2a ust. 3 UKUR, który to ma charakter wyjątkowy i określa, w jakich przypadkach ograniczeń UKUR się nie stosuje. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z zasadą kontynuacji, o której mowa powyżej, przekształcenie spółki handlowej w inną spółkę handlową nie stanowi „nabycia” nieruchomości, trudno dostrzec w tym miejscu realny problem wymagający legislacyjnego „doprecyzowania”. Proponowana zmiana w tym zakresie, może więc – wbrew deklarowanej intencji ustawodawcy – sugerować, że zamiarem ustawodawcy było właśnie objęcie przekształcenia przedsiębiorcy innego niż osoba fizyczna ograniczeniami określonymi w art. 2 ust. 1 i 2 UKUR, skoro nie znajdzie się ono wprost w zakresie wyłączenia.

W sferze deklaracji za treścią omawianego projektu ustawy stoją dobre intencje. Jednak jego uzasadnienie, nie stanowi źródła prawa i z biegiem czasu coraz rzadziej będzie stanowić punkt odniesienia przy wykładni omawianego przepisu. Jeśli projekt wejdzie w życie w proponowanym kształcie, zmiana taka (przynajmniej w odniesieniu do art. 2a UKUR) w razie stosowania jej językowej wykładni, w praktyce może przyczynić się raczej do wygenerowania nowych wątpliwości niż do ograniczenia istniejących.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Natalia Winnik, Associate
natalia.winnik@ngllegal.com