

Jerzy Bieluk

Uniwersytet w Białymstoku, Polska

e-mail: 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 11th 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 15th 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.

NSCA 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 rolnego¹ wprowadzona w drodze ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw² 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 wypływające 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

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

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

rolnego. Niezależnie od tego podkreślenia wymaga, że zarówno autor³, jak i inni przedstawiciele doktryny⁴ rozwiązania te ocenili zdecydowanie krytycznie.

KONSTRUKCJA USTAWOWA

Zgodnie z przepisem art. 3a ust. 1 u.k.u.r. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa⁵ 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 handlowych⁶, 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 rolnego⁷. 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,

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

⁴ 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.

⁵ Dalej: KOWR.

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

⁷ 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 regulacji⁸.

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.”⁹. Zmiana jest jak najbardziej zasadna. Należy uznać, iż ułatwienie obrotu udziałów (akcji) w spółkach, które są właścicielami niewielkich nieruchomości rolnych, stanowi niewątpliwie pozytywną nowelizację 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 KOWR¹⁰. 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 udziałów¹¹.

⁸ 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.

⁹ 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.).

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

¹¹ 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 spółki¹². Jednak należy się zgodzić z K. Mularskim, że skoro przyjmujemy, iż termin zawity do wykonania prawa pierwokupu nie zaczął biec, to nie możemy jednocześnie uznać, iż zaktualizowało się uprawnienie do wykonania prawa pierwokupu¹³.

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;

¹² 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.

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

3) potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki za trzy ostatnie lata obrotowe;

4) aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy oraz umowę lub statut spółki;

5) oświadczenie zarządu spółki o wysokości zobowiązań warunkowych.

Ustawodawca nie wyjaśnia, na kim ma spoczywać obowiązek skompletowania zawiadomienia i kto ma ponosić koszty z tym związane. Trzeba jednak przyjąć, iż kompetencja w zakresie zawiadomienia spoczywa na spółce, natomiast może ona obciążyć sprzedającego kosztami związanymi z przygotowaniem zawiadomienia (m.in. kosztami wypisów z ewidencji gruntów). Spółka ma prawo żądania zaliczki na poczet skompletowania zawiadomienia i należy to traktować jako usługę, która jest wykonywana na rzecz udziałowca. W związku z tym spółka może pobrać od udziałowca za przygotowanie zawiadomienia stosowne wynagrodzenie oraz obciążyć go kosztami bezpośrednimi.

Spółka nie powinna dokonywać tego rodzaju działań bezpłatnie, gdyż udziałowiec osiągnąłby nieuzasadnione przysporzenie – między udziałowcem a spółką jest więc zawierana swoista umowa wykonania usługi, zebrania określonych dokumentów, poniesienia kosztów z tym związanych oraz zawiadomienia KOWR o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży udziałów (akcji). Jest to jednak regulacja charakterystyczna wyłącznie dla ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Sytuacja kształtuje się inaczej m.in. w przypadku obowiązków związanych z dokonaniem wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, ponieważ art. 188 § 3 k.s.h. wyraźnie wskazuje na obowiązek zarządu dokonania zawiadomienia o zmianie udziałowców.

W związku z powyższym zarząd spółki powinien przygotować zawiadomienie. Zawiadomienie powinno zawierać, oprócz danych dotyczących treści zawartej umowy sprzedaży, dokumenty, o których mowa w pkt 1–5 powyżej.

Pierwszym załącznikiem do zawiadomienia powinien być wypis z ewidencji gruntów i budynków. Zarząd powinien dołączyć do zawiadomienia wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości rolnych stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste spółki. Jest to określony koszt dla spółki, znaczący szczególnie w przypadku, gdy spółka jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wielu nieruchomości. Wypis z rejestru gruntów to koszt 50 zł, wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej – 150 zł, natomiast wypis z rejestru budynków – 30 zł. Tańsze będą wypisy w formie elektronicznej, jednak nieznacznie, ponieważ taki koszt wyniesie odpowiednio dla ww. wypisów – 40 zł, 140 zł, 25 zł¹⁴.

Drugim załącznikiem do zawiadomienia powinien być odpis księgi wieczistej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego

¹⁴ Tabela nr 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 2052, z późn. zm.).

dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informacja o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

Koszt uzyskania odpisu księgi wieczystej wynosi:

1) w przypadku złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wydanie w celu samodzielnego wydrukowania:

a) odpisu zwykłego księgi wieczystej – 20 zł,

b) odpisu zupełnego księgi wieczystej – 50 zł,

2) w przypadku złożenia wniosku o wydanie w postaci papierowej:

a) odpisu zwykłego księgi wieczystej – 30 zł pomnożone przez liczbę żądanych odpisów zwykłych,

b) odpisu zupełnego księgi wieczystej – 60 zł pomnożone przez liczbę żądanych odpisów zupełnych¹⁵.

Przepis opisujący omawiany załącznik zawiera wyraźny błąd. Odwołanie wskazuje na odpis księgi lub zbiór dokumentów prowadzonych dla **zbywanej** nieruchomości rolnej. Oczywiście jest, iż to nie nieruchomość rolna podlega zbyciu, lecz udziały (akcje)¹⁶.

Trzecim załącznikiem do wniosku mają być potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki za trzy ostatnie lata obrotowe. Zgodnie z przepisami art. 45 ust. 1f–1h ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁷:

„1f. **Sprawozdanie finansowe sporządza się w postaci elektronicznej** oraz opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

1g. Sprawozdania finansowe jednostek wpisanych do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego sporządza się **w strukturze logicznej oraz formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych**.

1h. Sprawozdania finansowe sporządzane zgodnie z MSR sporządza się w strukturze logicznej oraz formacie, jeżeli zostaną udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych”.

Wobec powyższego warunek w postaci „poświadczenia za zgodność z oryginałem” bilansu oraz rachunku zysków i strat nie jest możliwy do spełnienia – nie

¹⁵ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1412).

¹⁶ T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego...*, s. 250.

¹⁷ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 217; dalej: u.rach. Przytoczone przepisy weszły w życie w dniu 1 października 2018 r.

można potwierdzić za zgodność z oryginałem dokumentu elektronicznego w formacie .xml¹⁸. Skoro oryginałem jest wersja elektroniczna, to należy uznać, że nie ma więc możliwości poprawnego sporządzenia zawiadomienia przez spółkę o sprzedaży udziałów (akcji), gdyż nie jest możliwe potwierdzenie za zgodność z oryginałem sprawozdania finansowego sporządzonego w formie elektronicznej. W praktyce KOWR dopuszcza składanie sprawozdania w wersji papierowej¹⁹, jednak brak jest do takiego postępowania podstawy prawnej.

Czwartym załącznikiem jest aktualna lista wspólników lub akcjonariuszy oraz umowa lub statut spółki. W odniesieniu do powyższej listy wspólników lub akcjonariuszy należy wskazać, że w przypadku spółki z o.o. przepis art. 187 § 1 k.s.h. statuuje obowiązek zawiadomienia spółki o przejściu własności udziałów. Jednak niedokonanie takiego zawiadomienia nie wpływa w żaden sposób na ważność albo nieważność przeniesienia własności udziałów. Natomiast w przypadku spółki akcyjnej brak jest przepisu, który obligowałby akcjonariuszy do informowania spółki o umowie sprzedaży akcji.

Zgodnie z nowelizacją Kodeksu spółek handlowych dokonaną na mocy ustawy z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw²⁰, od dnia 1 marca 2021 r. akcje spółek akcyjnych i spółek komandytowo-akcyjnych są zdematerializowane i muszą być zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez firmę inwestycyjną lub bank powierniczy bądź w depozycie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. Dematerializacja akcji pozwoli na otrzymanie aktualnej listy akcjonariuszy, wobec tego powyższy problem przestanie być aktualny. Jak zostało wskazane powyżej, w przypadku udziałowców obowiązek posiadania aktualnej listy wspólników istnieje, ale nie musi on być weryfikowany.

W myśl przepisów art. 328⁵ § 2 i 3 k.s.h. zarząd spółek akcyjnych ma prawo dostępu do danych zawartych w rejestrze akcjonariuszy za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy oraz ma prawo żądać wydania, w postaci papierowej lub elektronicznej, informacji z rejestru akcjonariuszy.

Piątym załącznikiem jest oświadczenie o wysokości zobowiązań warunkowych. Złożenie takiego oświadczenia jest zupełnie nowym obowiązkiem nałożonym na zarząd spółki. Brak jest przy tym sprecyzowania, na jaki dzień powinna być wykazana wysokość zobowiązań warunkowych.

Przez zobowiązania warunkowe, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 28 u.rach., rozumie się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od

¹⁸ Od dnia 1 października 2018 r. nie obowiązuje papierowa forma sporządzania sprawozdań finansowych – sprawozdanie finansowe sporządza się przy użyciu oprogramowania, które tworzy pliki w formacie .xml.

¹⁹ Tak wypowiedź przedstawiciela KOWR na Konferencji *Obrót nieruchomościami rolnymi*, zorganizowana przez Wydział Prawa i Administracji UAM w Poznaniu, która odbyła się *online* w dniu 26 listopada 2020 r.

²⁰ Dz.U. z 2019 r., poz. 1798, z późn. zm.

zaistnienia określonych zdarzeń. Takimi zobowiązaniami warunkowymi są m.in. udzielone gwarancje, poręczenia, w tym również poręczenia warunkowe oraz roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę postępowania sądowego z tytułu nieuznanych przez jednostkę reklamacji, kar umownych, weksle pełniące funkcje zabezpieczenia²¹.

Zobowiązania warunkowe powinny być ewidencjonowane w ewidencji pozabilansowej. Tego rodzaju zobowiązania są ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Jeżeli realizacja zobowiązań stanie się prawdopodobna, należy utworzyć rezerwę i odnieść ją w ciężar odpowiednich kosztów²².

Informacje związane z tym rodzajem zobowiązań należy umieścić w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego. Jednak w przypadku, gdy spółka sporządza uproszczoną informację dodatkową, nie ma obowiązku zamieszczania informacji na temat wysokości zobowiązań warunkowych.

Złożenie nieprawdziwego oświadczenia w zakresie zobowiązań warunkowych jest, zgodnie z art. 3a ust. 6 dodanym nowelizacją u.k.u.r. z 2019 r., zagrożone odpowiedzialnością karną za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 5 u.rach. kierownik jednostki, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, ponosi odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości określonych ustawą, w tym z tytułu nadzoru, również w przypadku, gdy określone obowiązki w zakresie rachunkowości – z wyłączeniem odpowiedzialności za przeprowadzenie inwentaryzacji w formie spisu z natury – zostaną powierzone innej osobie lub przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 11 ust. 2 u.rach., za ich zgodą. Przyjęcie odpowiedzialności przez inną osobę lub przedsiębiorcę powinno być stwierdzone w formie pisemnej. W przypadku gdy kierownikiem jednostki jest organ wieloosobowy, a nie została wskazana osoba odpowiedzialna, odpowiedzialność ponoszą wszyscy członkowie tego organu. W związku z tym zarząd spółki ponosi odpowiedzialność również za prawidłowe prowadzenie rachunkowości. Do zasad prawidłowego prowadzenia rachunkowości spółki należy zaś ujawnianie zobowiązań warunkowych. Dodatkowe sankcje karne zawarte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego należy uznać za niepotrzebne i niezrozumiałe.

²¹ Zob. W. Gos, *Komentarz do art. 3*, (w:) T. Kizukiewicz (red.), *Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, Warszawa 2021, teza 36.

²² Zob. B. Bek-Gaik, W. Bojanowski, A. Czajor, P. Czajor, J. Gad, A. Janicka, A. Jurewicz, M. Michalak, M. Turzyński, A. Wencel, *Komentarz do art. 3*, (w:) E. Walińska (red.), *Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, Warszawa 2018, pkt 28.

KONSEKWENCJE BRAKÓW ZAWIADOMIENIA

Jeżeli zawiadomienie nie będzie zawierało wszystkich elementów określonych w przepisie art. 3a ust. 4 u.k.u.r., należy uznać, że takie zawiadomienie nie zostało prawidłowo złożone. Do prawa pierwokupu stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Zbyt daleko idące jest stanowisko P. A. Blajera, iż niedołączenie wymienionych dokumentów do zawiadomienia nie powinno mieć wpływu na jego skuteczność i tym samym na bieg terminu do wykonania prawa pierwokupu. Konsekwencją takiego stanowiska byłoby to, iż gdyby w ustawowym terminie 2 miesięcy KOWR nie wystąpił o uzupełnienie dokumentacji o załączniki wymienione w art. 3a ust. 4 u.k.u.r. i jednocześnie w tym terminie nie złożyły oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, należałoby uznać, że termin na wykonanie tego prawa upłynął²³.

Przyjęcie powyższej argumentacji powodowałoby, że niekompletne zawiadomienie powoduje określone skutki materialnoprawne w postaci upływu terminu do wykonania prawa pierwokupu. Należy uznać, iż tego rodzaju braki nie mogą być w sposób domniemany konwalidowane. Złożone zawiadomienie powinno być kompletne, inaczej należałoby się zastanowić, jakie braki mogą być dopuszczalne w zawiadomieniu, a jakie nie. Zawiadomienie, aby mogło być skuteczne, powinno spełniać wszelkie warunki określone w art. 3a ust. 4 u.k.u.r.²⁴.

BRAK ZAWIADOMIENIA LUB ZWŁOKA Z JEGO PRZYGOTOWANIEM

Jeżeli zarząd spółki będzie odmawiał złożenia zawiadomienia lub będzie zwlekał z jego przygotowaniem, udziałowiec (akcjonariusz) ma ograniczone możliwości w zakresie zmuszenia do tego zarządu. Przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wyraźnie nie nakładają na zarząd spółki obowiązku, aby zawiadomił niezwłocznie o warunkowej umowie sprzedaży. Należy uznać, iż udziałowcowi (akcjonariuszowi) nie przysługuje żadna droga prawna, aby zmusić zarząd do sporządzenia zawiadomienia. Można byłoby wyobrazić sobie pozew o zobowiązanie do takiego zawiadomienia, jednak w praktyce trudno będzie skutecznie złożyć powództwo w celu zmuszenia zarządu spółki w drodze cywilnoprawnej do złożenia oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej, a takiego

²³ P. A. Blajer, W. Gonet, *Ustawa...*, s. 249.

²⁴ Przyjmując, iż warunek dostarczenia potwierdzonych za zgodność z oryginałem bilansu oraz rachunku zysków i strat spółki nie jest możliwy do spełnienia, zawiadomienie nigdy nie będzie skuteczne i bieg terminu nigdy się nie rozpocznie.

oświadczenia ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wymaga w odniesieniu do zobowiązań warunkowych. Należy podkreślić, iż ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie zobowiązuje w żaden sposób zarządu spółki kapitałowej do składania takiego oświadczenia, obowiązek ten nie wynika również z przepisów Kodeksu spółek handlowych. Jeżeli przyjąć stanowisko, iż ustawa nakłada obowiązek na zarząd spółki, aby zawiadomił niezwłocznie o warunkowej umowie sprzedaży, to należy uznać, iż udziałowcowi (akcjonariuszowi) spółki służy pozew o zobowiązanie do takiego zawiadomienia. Jednak brak jest mechanizmów, które doprowadziłyby do złożenia kompletnego zawiadomienia.

TERMIN ZAWIADOMIENIA

Zgodnie z art. 598 § 1 k.c. zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Zawiadomienie powinno więc nastąpić bez zbędnej zwłoki. Jednak brak jest jakiegokolwiek sankcji, jeżeli zobowiązany zawiadomi o treści warunkowej umowy sprzedaży w dłuższym okresie. W praktyce, w przypadku braku ścisłego współdziałania sprzedającego z zarządem spółki, skompletowanie dokumentów może zająć dłuższy okres.

Należy podkreślić, iż obecnie tryb zawiadomienia o umowie sprzedaży wygląda następująco: sprzedający zawiera umowę warunkową, sprzedający zawiadamia o umowie warunkowej zarząd spółki, zarząd (lub sprzedający) kompletują dokumenty do zawiadomienia, zarząd podpisuje oświadczenie o zobowiązaniach warunkowych pod rygorem odpowiedzialności karnej, zarząd składa kompletne zawiadomienie do KOWR, KOWR w ciągu dwóch miesięcy ma prawo badać spółkę, kwestionować cenę udziałów (akcji) i po dwóch miesiącach od wpływu zawiadomienia do KOWR może wykonać prawo pierwokupu. Tryb jest więc skomplikowany, a w pewnych przypadkach niewykonalny (np. brak możliwości sporządzenia kompletnej listy udziałowców albo akcjonariuszy). Zasadniczą wadą konstrukcji jest to, że zawiadomienia, od którego zależy los umowy sprzedaży udziałów (akcji), ma dokonać podmiot trzeci w stosunku do stron umowy transakcji²⁵.

²⁵ Tak zasadnie T. Czech, *Sprzedaż udziałów lub akcji w spółce posiadającej nieruchomości rolną*, „Temidium” 2020, nr 2, s. 24. Zob. też przekonujący przykład pokazujący, jak konflikt między wspólnikami w spółce może powodować niemożliwość sprzedaży udziałów – T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego...*, s. 248.

Jedynie informacyjnie trzeba zaznaczyć, że odrębną kwestią jest zawiadomienie w przypadku prawa nabycia udziałów (akcji) zgodnie z przepisem art. 4 u.k.u.r. Problemy z tym związane są równie złożone²⁶.

WNIOSKI

Regulacja zawarta w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego uzależnia obrót udziałami (akcjami) w spółkach kapitałowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych od działania zarządu. Zarząd może zablokować sprzedaż udziałów (akcji). W obecnym stanie prawnym brak jest sprawnych mechanizmów, które pozwolą przeciwdziałać tego rodzaju praktykom.

Nowelizacja u.k.u.r. z 2019 r. wprowadziła zupełnie niespotykaną w prawie cywilnym konstrukcję, która uzależnia dokonanie czynności cywilnoprawnej od złożenia oświadczenia przez organ niebędący stroną umowy sprzedaży udziałów (akcji), i to oświadczenia, które jest składane pod rygorem odpowiedzialności karnej. Powyższe rozwiązanie należy ocenić jako kuriozalne i niedające się w żaden sposób obronić. Jeżeli zarząd spółki kapitałowej będzie zainteresowany tym, aby udziałowiec (akcjonariusz) spółki zbył swoje udziały (akcje), zaś udziałowiec (akcjonariusz) nie będzie miał wystarczającej większości, aby ten zarząd zmienić, to zarząd może zablokować sprzedaż udziałów. I ma do tego wiele narzędzi. Tego rodzaju konsekwencje nie były raczej przewidziane przez ustawodawcę, nie wiadomo też, jakim celom ma służyć taki mechanizm. W pewnością analizowane rozwiązanie nie służy celom określonym w preambule do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. wzmocnieniu ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, zapewnieniu właściwego zagospodarowania ziemi rolnej, zapewnieniu bezpieczeństwa żywnościowego i wspieraniu zrównoważonego rolnictwa.

REFERENCES

- Bek-Gaik B., Bojanowski W., Czajor A., Czajor P., Gad J., Janicka A., Jurewicz A., Michalak M., Turzyński M., Wencel A., *Komentarz do art. 3, (w:) E. Walińska (red.), Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, Warszawa 2018
- Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019
- Blajer P. A., Gonet W., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020

²⁶ Zob. interesująca analiza komplikacji związanych z zawiadomieniem w przypadku prawa nabycia – art. 4 u.k.u.r., P. A. Blajer, W. Gonet, *Ustawa...*, s. 328–329.

- Buszmał D., Kocot W. J., *Przekształcenie spółki handlowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2017, nr 7
- Byczko S., *Ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych*, (w:) P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017
- Czech T., *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020
- Czech T., *Sprzedaż udziałów lub akcji w spółce posiadającej nieruchomość rolną*, „Temidium” 2020, nr 2
- Gos W., *Komentarz do art. 3*, (w:) T. Kizukiewicz (red.), *Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, Warszawa 2021
- Grykiel J., *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12
- Haładyj K., (w:) K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IIIB. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, Warszawa 2017
- Łobos-Kotowska D., Stańko M., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020
- Maj K., *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2
- Mularski K., *Komentarz do art. 598 k.c.*, (w:) M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis/el. 2019
- Safjan M., (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2013
- Turzyński M., Wencel A., (w:) T. Kizukiewicz (red.), *Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, Warszawa 2018