

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH DLA ZDETERMINOWANYCH

Od 30 kwietnia 2016 r.¹ możliwość sprzedaży gruntu rolnego bez ograniczeń została mocno okrojona, za sprawą zmian wprowadzonych do Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ("**Ustawa**"). Restrykcyjnie określone przypadki, w których można dokonywać transakcji obejmujących grunty rolne, jak również wyjątki i odstępstwa od tych reguł, czynią stosowanie Ustawy bardzo skomplikowanym i rodzą wiele wątpliwości. Paraliż jaki dotknął rynek transakcji nieruchomości rolnych, skłonił rządzących do refleksji i nieznacznego złagodzenia polityki w tym zakresie.

92,3 % pozytywnych decyzji wyrażających zgodę na transakcje typu "asset deal" w 2018 r.

Jeżeli sprzedaż nieruchomości rolnej ma nastąpić na rzecz innego podmiotu niż rolnik indywidualny (spełniający kryteria ustawowe), konieczne jest uzyskanie zgody KOWR². W 2018 r.³, wydano 17.152 pozytywnych decyzji wyrażających zgodę na nabycie nieruchomości rolnej, co stanowi aż 92,3 % wszystkich wydanych w tym zakresie decyzji. Odmowa nastąpiła tylko w 293 przypadkach. Wśród pozytywnych decyzji, 491 było decyzjami zezwalającymi na nabycie nieruchomości przez osoby prawne.

W określonych Ustawą przypadkach, KOWR posiada również uprawnienia z tytułu prawa pierwokupu lub nabycia nieruchomości rolnej. Jak wynika z raportu, KOWR wykonał prawo pierwokupu w 2018 r. jedynie w 28 przypadkach wobec 1.279 umów sprzedaży nieruchomości rolnej zawartych pod warunkiem nie skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu. KOWR nie skorzystał z prawa nabycia ani razu w 2018 r., pomimo otrzymania 221 zawiadomień.

Zagadnienia

- 92,3 % pozytywnych decyzji wyrażających zgodę na transakcje typu "asset deal" w 2018 r.
- 32% decyzji skutkujących wejściem do spółki przez KOWR w 2018 r.
- Nieruchomości będące w kręgu zainteresowania KOWR
- Nabycie udziałów za 19 mln PLN
- Nowelizacja, wprowadzająca minimalny areal 5 ha
- Obecna praktyka KOWR

¹ Dnia 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, która m.in. wprowadzono zmiany do Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

² Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

³ Sprawozdanie z działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w 2018 roku.

KOWR może przejąć kontrolę nad nieruchomością rolną, również w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej, która ma tytuł prawny do nieruchomości rolnej (sytuacje dotyczące spółek kapitałowych zostały opisane poniżej). W takim przypadku KOWR korzystając ze swojego prawa, może przejąć nieruchomość (nie wchodząc jednakże do spółki jako jej wspólnik). W 2018 r. KOWR otrzymał 14 powiadomień o takich przypadkach, ale nie skorzystał ani razu z przysługującego mu uprawnienia.

32% decyzji skutkujących wejściem do spółki przez KOWR w 2018 r.

Wprowadzone w 2016 r. ograniczenia handlem ziemią rolną mają ogromny wpływ nie tylko na proste transakcje sprzedaży nieruchomości rolnej, ale często są "solą w oku" inwestorów instytucjonalnych, czy przedsiębiorców posiadających w swoich środkach trwałe ziemię rolną. Nierzadko, nieruchomości rolne w zupełności nie są wykorzystywane dla prowadzenia biznesu przez takie podmioty i grunty rolne mają marginalne znaczenie w działalności takich podmiotów. Nie mniej jednak w przypadku korporacyjnych restrukturyzacji np. połączeń, przekształceń, podziałów, czy wręcz w przypadku zwykłego podniesienia kapitału zakładowego, takie podmioty muszą liczyć się z ryzykiem skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu lub nabycia. W takim przypadku, KOWR wejdzie do spółki jako jej nowy wspólnik. Dodatkowo transakcja jest obciążona ryzykiem zakwestionowania ustalonej przez strony ceny za udziały lub akcje.

W 2018 r. KOWR skorzystał z prawa pierwokupu w 926 przypadkach, wobec 2.837 zawiadomień o przysługującym mu prawie pierwokupu akcji/udziałów w spółkach. Natomiast ani razu nie złożono oświadczenia o skorzystaniu z prawa nabycia wobec 81 zawiadomień, jakie do niego przekazano w 2018 r.

Nieruchomości będące w kręgu zainteresowania KOWR

Podjętą decyzję o skorzystaniu lub rezygnacji z prawa pierwokupu lub nabycia, Dyrektorzy poszczególnych oddziałów regionalnych KOWR kierują się wytycznymi Dyrektora Generalnego KOWR. Zgodnie z nimi, przesłankami mającymi uzasadniać rezygnację ze skorzystania z prawa pierwokupu jest ustalenie, że nieruchomość ma znikomą przydatność do prowadzenia racjonalnej działalności wytwórczej w rolnictwie, jej nabycie będzie się wiązało z dużymi kosztami przywrócenia gruntów do użytkowania rolniczego, czy istnienie znacznego obciążenia nieruchomości hipoteką (przy relatywnie wysokim poziomie zadłużenia zabezpieczonego tą hipoteką lub istnienie innych obciążeń nieruchomości).

Analiza przypadków, w których KOWR złożył oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu w odniesieniu do udziałów lub akcji, wskazuje, że w 2018 r. przedmiotowe prawo było wykonane przede wszystkim w odniesieniu do akcji Krajowej Spółki Cukrowej. Ciekawym przypadkiem z przełomu 2017 i 2018 r., było skorzystanie przez KOWR z prawa nabycia 2.000 nowoutworzonych udziałów w spółce C.Olsen Agri sp. z o.o., o łącznej wartości 2.000.000 złotych, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w tej spółce. Spółce zajmującej się hodowlą koni czystej krwi arabskiej przysługiwało prawo do ponad 418 hektarów nieruchomości rolnej, a udziały, wobec których KOWR wykonał prawo nabycia, pierwotnie objął jeden z jej wspólników – C.Olsen Farm Investments Limited z siedzibą na Cyprze.

Nabycie udziałów za 19 mln PLN

W tym roku KOWR skorzystał z prawa pierwokupu przykładowo w odniesieniu do 41 udziałów w spółce zajmującej się produkcją ziemniaków w Trzemesznie, płacąc za udziały łącznie 7.790 złotych. W maju 2019 r. oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu złożył m.in. w odniesieniu do 10 udziałów w kapitale zakładowym Wielkopolskiego Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt w Poznaniu sp. z o.o. za łączną cenę 900 złotych. Na uwagę natomiast zasługuje oświadczenie KOWR złożone 29 kwietnia 2019 r., które dotyczyło skorzystania przez KOWR z prawa nabycia udziałów w "Agroman" sp. z o.o., które zostały przeniesione przez obywatela Niemiec na rzecz spółdzielni prawa niemieckiego Agrargemeinschaft Lubstorf eG z siedzibą Lubstorf (umowa wykonywana była w ramach wykonania zobowiązania z umowy powierniczej z 1999 r.). KOWR skorzystał z prawa nabycia za zapłatą kwoty 19.499.854 złotych.

Nowelizacja, wprowadzająca minimalny areal 5 ha

Od 26 czerwca 2019 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy, która nieznacznie ogranicza przypadki w których Skarb Państwa może ingerować w transakcje rynku nieruchomości rolnych.

Chociaż podstawowa zasada, zgodnie z którą, nabycie nieruchomości rolnej bez ograniczeń może nastąpić na rzecz rolnika indywidualnego, nie zmieniła się, to spod tej reguły został m.in. wyłączony obrót nieruchomościami rolnymi o powierzchni do 1 hektara.

W odniesieniu natomiast do transakcji rynku M&A, do swobodnej sprzedaży udziałów lub akcji w spółce której przysługuje tytuł prawny do nieruchomości rolnej może dojść, jeżeli powierzchnia takich nieruchomości nie przekracza 5 hektarów. Utrzymany został generalny wyjątek, że prawo pierwokupu nie działa wobec zbywania akcji spółek dopuszczonych do obrotu zorganizowanego, które posiadają w swoich portfelach nieruchomości rolne. Nie mniej jednak każda spółka akcyjna, która ubiega się o dopuszczenie jej akcji do obrotu na rynku regulowanym, a przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 hektarów musi powiadomić KOWR, który może skorzystać z prawa nabycia nieruchomości.

Wymóg minimalnego areалу nieruchomości rolnej (5 hektarów), aktywizujący prawa KOWR, obowiązuje również w przypadku zmiany wspólnika lub wstąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej, a ponadto w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w spółce.

Inne zmiany wprowadzone nowelizacją z 2019 r. dotyczą przede wszystkim zmian w procedurze wykonywania uprawnień przez KOWR. Między innymi: (i) z 1 miesiąca do 2 miesięcy wydłużono okres w którym KOWR może złożyć oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu lub nabycia akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych, (ii) nałożono na członków zarządu spółek obowiązki składania oświadczeń dotyczących wysokości zobowiązań warunkowych i załączania ich do zawiadomień o przysługującym KOWR prawie nabycia lub pierwokupu.

Spod działania Ustawy wyłączone są również nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast (np. będących nieruchomościami rolnymi, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostałyby przeznaczone na cele inne niż rolne), o ile te nieruchomości

znajdują się na terenie, gdzie podjęto specjalne uchwały dotyczące lokalizacji inwestycji mieszkaniowych (lub tzw. inwestycji towarzyszących inwestycjom mieszkaniowym). Nie mniej jednak i tak w takim przypadku notariusz musi przesłać do KOWR akt notarialny umowy przeniesienia, a KOWR może skorzystać z prawa nabycia nieruchomości jeżeli m.in. inwestor nie uzyska pozwolenia na budowę w ciągu 2 lat lub w terminie 5 lat od uzyskania pozwolenia na budowę – nie zrealizuje i nie odda do użytkowania chociaż 50 % inwestycji (w przypadku inwestycji wielobudynkowych).

Obecna praktyka KOWR

Chociaż zmiany wprowadzone nowelizacją najprawdopodobniej nie zrewolucjonizują obrotu ziemią rolną, to mając na uwadze przypadki, w których KOWR dotychczas korzystała z przysługujących jej uprawnień, inwestorzy, w których portfolio znajdują się nieruchomości rolne mające znikome znaczenie dla działalności rolniczej, mogą z większą pewnością podchodzić do planowanych restrukturyzacji.

KONTAKT

Daniel Kopania
Partner

T +48 22 627 11 77
E daniel.kopania
@cliffordchance.com

Aleksandra Jach
Counsel

T +48 22 627 11 77
E aleksandra.jach
@cliffordchance.com

Niniejsza publikacja nie omawia wszystkich aspektów przedstawianych zagadnień i nie stanowi porady prawnej ani porady innego rodzaju..

www.cliffordchance.com

Norway House, ul. Lwowska 19, 00-660
Warsaw, Poland

© Clifford Chance 2019

Clifford Chance, Janicka, Krużewski,
Namiotkiewicz i wspólnicy spółka
komandytowa

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •
London • Luxembourg • Madrid • Milan •
Moscow • Munich • Newcastle • New York •
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney •
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship
with Redcliffe Partners in Ukraine.