

## Do spółki ze Skarbem Państwa

Zmiana wspólnika a nowe przepisy o obrocie nieruchomościami rolnymi.

Od 30 kwietnia obowiązują nowe przepisy w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi. Dotyczą one także spółek będących właścicielami gruntów rolnych. Ustawodawca ograniczył bowiem nie tylko obrót ziemią rolną, ale też udziałami spółek z o.o. i akcjami spółek akcyjnych poprzez ustanowienie prawa pierwokupu oraz prawa „wykupu” udziałów i akcji tych spółek przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

Ponadto ANR przyznano prawo nabycia nieruchomości rolnej w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej (np. spółki jawnej, spółki komandytowej), a także w przypadku przekształcenia, łączenia lub podziału spółki handlowej. Przepisy te pozostawiają liczne wątpliwości.

### Prawo pierwokupu udziałów i akcji

Zgodnie z art. 3a ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ANR, działającej na rzecz Skarbu Państwa, przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości rolnej. Prawo pierwokupu udziałów (akcji) przysługuje agencji w razie zawarcia umowy sprzedaży udziałów w spółce z o.o. oraz akcji w spółce akcyjnej, z reguły niezależnie od tego, komu są one sprzedawane. Istnieje ryzyko, że za sprzedaż może być uznane także zbycie udziałów (akcji) samej spółce w celu ich umorzenia.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 ukur zawarcie innej niż sprzedaż umowy, np. umowy darowizny czy zamiany udziałów (akcji) spółki posiadającej nieruchomość rolną, podobnie wniesienie ich do innej spółki jako wkład, a także inne zdarzenia prawne skutkujące ich przejściem na inny podmiot powodują, co do zasady, powstanie uprawnienia ANR do nabycia udziałów (akcji). Prawo to, zwane wykupem, wiąże się z zastosowaniem pokrewnej procedury i podobnymi skutkami w razie skorzystania z niego przez ANR.

W ukur nie ustanowiono żadnego powiązania, relacji, która powinna zachodzić pomiędzy wartością zbywanych udziałów (akcji), wartością spółki czy wartością nieruchomości rolnej, aby ANR mogła skorzystać z prawa pierwokupu. Zdarzyć się może, że nieruchomość rolna spółki będzie mieć wartość marginalną w stosunku do wartości pakietu sprzedawanych udziałów (akcji), a mimo to prawo pierwokupu dotyczy tego całego sprzedawanego pakietu.

Pierwokup akcji (udziałów) ANR jest wyłączony jedynie w dwóch przypadkach:

- w obrocie akcjami spółki giełdowej;
- w przypadku zbycia akcji (udziałów) na rzecz osoby bliskiej (osobą bliską są wyłącznie osoby fizyczne: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione).

Prawo pierwokupu ANR nie będzie wyłączone np. w przypadku sprzedaży akcji na rzecz spółki powiązanej kapitałowo ze sprzedawcą.

Umowa sprzedaży udziałów (akcji) musi zostać zawarta pod warunkiem, że ANR prawa pierwokupu nie wykona. O zawarciu tej umowy i jej treści należy niezwłocznie zawiadomić agencję, która ma miesiąc od otrzymania zawiadomienia na skorzystanie z tego prawa. ANR przed nabyciem udziałów (akcji) w spółce prawa handlowego przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów spółki oraz żądania od spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w księgach i dokumentach.

Skorzystanie z prawa pierwokupu odbywa się w ten sposób, że ANR wysyła zbywcy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, a następnie publikuje je na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej ANR.

W razie niewykonania prawa pierwokupu przez ANR, sprzedaż udziałów (akcji) odnosi pełny skutek prawny. Jeżeli ANR ze swego prawa skorzysta, staje się ona z tą chwilą stroną umowy sprzedaży i nabywa udziały (akcje) będące jej przedmiotem. Co do zasady ANR wstępuje we wszystkie warunki umowy sprzedaży, to jest również w zakresie ceny, terminu zapłaty, z tym, że ewentualne postanowienia o świadczeniach dodatkowych, których Skarb Państwa nie mógłby spełnić uważa się za nieistniejące. Ustawodawca nie rozstrzygnął jednoznacznie sytuacji, gdy to umowa

(statut) spółki ustanawia ograniczenia w zbywaniu udziałów (akcji imiennych) np. przewidując prawo pierwszeństwa ich nabycia przez pozostałych wspólników. Wydaje się, że takie ograniczenia też będą uważane za nieistniejące w stosunku do prawa ANR.

Po skorzystaniu z prawa pierwokupu agencja powinna zapłacić zbywcy ustaloną wcześniej cenę, jednak zgodnie z ukur, jeżeli cena sprzedawanych udziałów (akcji) rażąco odbiega od wartości rynkowej, ANR może w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wystąpić do sądu o ustalenie ich ceny (w praktyce wymagać będzie to powołania biegłego, który sporządzi wycenę), co może znacznie przedłużyć jej otrzymanie przez sprzedawcę.

Naruszenie przepisów ukur poprzez np. niezawiadomienie ANR o zawarciu umowy sprzedaży udziałów (akcji) powoduje nieważność ich nabycia.

### **Skutki korporacyjne wykonania prawa pierwokupu**

Z chwilą skorzystania z prawa pierwokupu (i dopełniania obowiązków wynikających z kodeksu spółek handlowych, jak zawiadomienie spółki) Skarb Państwa staje się w pełni wspólnikiem w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółce akcyjnej, której udziały (akcje) nabył. W związku z tym przysługują mu wszystkie prawa i obowiązki związane z uczestnictwem w spółce, w skrajnym przypadku prowadzące do przejęcia kontroli nad spółką, wynikające z posiadania tych udziałów (akcji), m.in.:

- prawo zbycia lub obciążenia udziałów lub akcji; co do zasady daje Skarbowi

- Państwa możliwość ich zbycia na rzecz wybranego przez niego podmiotu (z uwzględnieniem wiążących Skarb Państwa przepisów określających procedury zbywania), z tym, że ograniczenia zbywania wynikające z umowy spółki (statut) wydają się wiążące także dla Skarbu Państwa;
- prawo głosu na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu, co może powodować trudności przy podejmowaniu decyzji w sprawach istotnych dla spółki, gdy stanowisko Skarbu Państwa nie będzie spójne ze stanowiskiem pozostałych wspólników;
- prawo do zaskarżania uchwał wspólników lub walnego zgromadzenia;
- możliwość powoływania i odwoływania członków organów spółki, gdy Skarb Państwa uzyskał odpowiedni pakiet udziałów (akcji);
- przysługujące większościowym akcjonariuszom (posiadającym nie mniej niż 95 proc. kapitału zakładowego) prawo wykupu akcji akcjonariuszy mniejszościowych (reprezentujących nie więcej niż 5 proc. kapitału zakładowego);
- prawo do udziału w zysku;
- w szczególnych okolicznościach możliwość żądania wykluczenia udziałowca lub rozwiązania spółki z o.o.;
- prawo do informacji o spółce (w określonych granicach).

Z tytułu nabycia udziałów Skarb Państwa nie uzyskuje żadnych szczególnych uprawnień, których nie miałby inny wspólnik. Przykładowo nie będzie miał prawa zażądania umorzenia przez spółkę akcji (udziałów), o ile prawo to nie będzie wynikało z umowy (statutu) spółki.

Powyższe, niepełne, wyliczenie nie oznacza, że Skarb Państwa ze wszystkich uprawnień będzie korzystał. Zakres i sposób działania będzie zależeć od wewnętrznych decyzji Skarbu Państwa, co do których ukur nie daje jednak wytycznych.

W przypadku nabycia przez Skarb Państwa udziałów (akcji) w spółce, przekraczających 50 proc. głosów bądź kapitału zakładowego, do spółki znajdzie zastosowanie szereg przepisów szczególnych, obowiązujących spółki z większościowym udziałem Skarbu Państwa np. tzw. ustawa kominowa ograniczająca wynagrodzenia członków zarządu.

### **Można zminimalizować ryzyko**

W świetle zmian ukur należy przeanalizować możliwości zminimalizowania ryzyk związanych z ewentualnym przystąpieniem Skarbu Państwa do spółki tak, aby ograniczyć potencjalne problemy spółki i jej wspólników.

Kodeks spółek handlowych oferuje wspólnikom pewne instrumenty, które wprowadzone do umowy spółki (statutu) przed przystąpieniem do transakcji sprzedaży udziałów (akcji) pozwolą, przynajmniej częściowo, zneutralizować ewentualne negatywne skutki przystąpienia Skarbu Państwa do spółki i to nawet w przypadku, gdy Skarb Państwa nabędzie większościowy pakiet udziałów (akcji).

Jednym z takich narzędzi jest wprowadzenie udziałów (akcji) uprzywilejowanych co do głosu i ich przyznanie wspólnikowi pozostającemu w spółce. Pamiętać należy, że uprzywilejowanie może przyznawać nie więcej niż trzy głosy na jeden udział w spółce z o.o. i nie więcej niż dwa głosy na jedną akcję w spółce akcyjnej, w związku z czym to rozwiązanie sprawdzi się wyłącznie w przypadku sprzedaży pakietu udziałów określonej wielkości. Rozważyć można także przyznanie określonym wspólnikom lub akcjonariuszom uprawnienia osobistego, w postaci prawa powoływania członków organów spółki, co pozwoli zachować większą kontrolę nad jej funkcjonowaniem.

W umowie (statucie) spółki można także przewidzieć, że podejmowanie uchwał przez zgromadzenie wspólników będzie wiązało się z surowszymi niż ustawowe wymogami co do liczby głosów „za”. Warunki powzięcia uchwały powinny w takim przypadku zostać ustalone w taki sposób, aby przynajmniej w kluczowych dla spółki kwestiach, takich jak chociażby zmiany umowy spółki, powoływanie członków organów spółki czy zbywanie majątku spółki, Skarb Państwa musiał współdziałać przy podjęciu uchwały z pozostałymi wspólnikami. Takie rozwiązanie sprawdzi się zatem w szczególności w spółkach, gdzie Skarb Państwa nabędzie znaczny pakiet udziałów.

Kolejnym instrumentem jest wprowadzenie w umowie (statucie) spółki ograniczenia możliwości zbycia udziałów (akcji imiennych). Ograniczenie to może polegać na uzależnieniu zbycia udziału od zgody spółki lub jej określonego organu (rady nadzorczej czy zgromadzenia wspólników), a nawet konkretnej osoby lub osób (jednego lub kilku z pozostałych wspólników). Wprowadzając takie ograniczenie należy wskazać także procedurę uzyskiwania wymaganej zgody pamiętając jednocześnie, że nie może ona skutkować faktycznym uniemożliwieniem lub znacznym utrudnieniem zbycia udziału. Postanowienia te mogą utrudniać wspólnikom zbycie udziałów (akcji imiennych) i pośrednio przeciwdziałać wstąpieniu do spółki Skarbu Państwa. Wątpliwe jest natomiast, jak wskazano, wprowadzenie praw pierwokupu (pierwszeństwa), które miałyby wyprzedać uprawnienie ustawowe ANR.

Wątpliwości budzi także wprowadzenie w umowie spółki z o.o. lub statucie spółki akcyjnej możliwości przymusowego umorzenia udziałów lub akcji Skarbu Państwa. Skorzystanie z określonych regulacji należy poddać dodatkowej, głębszej analizie, uwzględniającej indywidualną sytuację spółki i wspólników.

Wprowadzone 30 kwietnia br. zmiany prawa stanowią istotną ingerencję Skarbu Państwa w sferę obrotu udziałami i akcjami spółek, które posiadają nieruchomości rolne (niewykluczona jest jej niezgodność z Konstytucją). Skutkują one możliwością wejścia Skarbu Państwa do spółki jako udziałowiec lub akcjonariusz. Warto więc zastanowić się nad wprowadzeniem w umowach i statutach spółek postanowień ograniczających obrót udziałami (akcjami) oraz negatywne skutki i kompetencje Skarbu Państwa w przypadku, gdyby zostały nabyte.

Autorzy:

Michał Wojciechowski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy

Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy