

W ten sposób nie obejdziesz ustawy o obrocie gruntami. Spółka w spółdzielni

Czy nowe przepisy dotyczące obrotu ziemią rolną można obejść poprzez przejęcie kontroli nad spółdzielnią rolniczą za pomocą spółek kapitałowych (sp. z o.o.)?

Rząd pracuje nad ustawą o spółdzielniach rolników, która w sposób bardziej kompleksowy niż obecne przepisy miałyby uregulować działalność takich spółdzielni. Projekt ustawy nie opuścił jeszcze Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W związku z tym w obecnym stanie prawnym działalność spółdzielni rolniczych znajduje umocowanie w ustawie z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (u.p.s.).

Produkcyjne i usługowe

Na gruncie tej ustawy w polskim systemie prawnym mogą funkcjonować następujące spółdzielnie rolnicze:

- rolnicze spółdzielnie produkcyjne,
- spółdzielnie grupy producentów rolnych,
- inne spółdzielnie zajmujące się produkcją rolną
- spółdzielnie wstępnie uznanych grup producentów owoców i warzyw oraz uznanych organizacji producentów owoców i warzyw,
- spółdzielnie kółek rolniczych (usług rolniczych).

Zgodnie z u.p.s., członkiem rolniczej spółdzielni produkcyjnej może być osoba fizyczna – rolnik będący właścicielem lub posiadaczem samoistnym gruntów rolnych, dzierżawcą, użytkownikiem lub innym posiadaczem zależnym gruntów rolnych. Członkami mogą też być inne osoby mające kwalifikacje przydatne do pracy w spółdzielni. Spółdzielnia musi mieć co najmniej pięciu członków, którymi są osoby fizyczne. Zgodnie z definicją z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (u.k.u.r.), rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna posiadająca odpowiednie kwalifikacje, natomiast osobą posiadającą kwalifikacje przydatne do pracy w spółdzielni może być tylko osoba fizyczna (co wynika z istoty stosunku pracy). Z powyższego jasno wynika, że członkami rolniczej spółdzielni produkcyjnej nie mogą być jednostki organizacyjne, w szczególności spółki. Taki pogląd znajduje odzwierciedlenie w uchwale Sądu Najwyższego z 28 lutego 1989 r. (sygn. akt III CZP 8/89), zgodnie z którą analiza przepisów u.p.s. wskazuje na to, że członkami rolniczych spółdzielni produkcyjnych mogą być wyłącznie osoby fizyczne. Orzeczenie powyższe zapadło co prawda w innym stanie prawnym, jednakże pozostaje aktualne.

Inne przepisy dotyczą spółdzielni kółek rolniczych oraz pozostałych spółdzielni zajmujących się produkcją rolną, których członkami mogą być również osoby prawne (co najmniej trzy). Członkami spółdzielni grupy producentów rolnych lub grup producentów owoców i warzyw mogą być również osoby prawne, jednakże tylko takie, które prowadzą gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym lub prowadzą działalność rolniczą w zakresie działań specjalnych produkcji rolnej i tylko w celu organizowania się w te grupy, co wynika wprost z przepisów u.p.s.

Przedmiotem działalności spółdzielni rolniczych może być tylko produkcja rolna (prowadzenie gospodarstwa rolnego), ewentualnie działalność wspierająca rolnictwo, tak jak ma to miejsce w przypadku spółdzielni kółek rolniczych, których przedmiotem działalności jest głównie świadczenie usług dla rolnictwa i innych rodzajów usług wynikających z potrzeb środowiska wiejskiego (mogą także prowadzić gospodarstwo rolne). Co do zasady spółdzielnie rolnicze mają zakres działalności ograniczony właśnie do spraw okołorolniczych. W przypadku, gdyby spółdzielnia rolnicza zaprzestała działalności rolniczej lub rozpoczęła (niezgodnie z ustawą

oraz statutem) inną niż rolnicza działalność, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, może podjąć uchwałę o jej likwidacji.

Grunty własne i wkłady gruntowe

Podstawą funkcjonowania spółdzielni rolniczej są oczywiście grunty rolne, niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Spółdzielnia jako osoba prawna może sama być właścicielem gruntów rolnych (może nabywać własność gruntów np. w drodze umowy sprzedaży, ale również przez zasiedzenie), jednak nie musi tak być. Swoją działalność spółdzielnia może bowiem prowadzić wyłącznie w oparciu o wkłady gruntowe członków stanowiące ich własność, bądź co do których członkowie mają określone prawo (rzeczowe, czyli np. użytkowanie, bądź obligacyjne - np. najem). Wniesienie wkładu gruntowego, co do zasady, nie przenosi własności nieruchomości na spółdzielnię. W takim przypadku spółdzielnia nabywa tytuł prawny do gruntów w postaci użytkowania. Użytkowanie jest co do zasady odpłatne, przy czym zasady wynagradzania za użytkowanie wkładów określa statut. Spółdzielnia nabywa prawo użytkowania wkładu gruntowego wniesionego przez członka, z chwilą przejścia tego wkładu, chyba że statut lub umowa z członkiem stanowi inaczej. Obowiązek wniesienia wkładu gruntowego powinien być ustanowiony w statucie, podobnie jak zasady i termin jego wycofania w razie ustania członkostwa w spółdzielni.

Członek spółdzielni rolniczej może rozporządzić swoim wkładem gruntowym, np. zdecydować o jego sprzedaży. Jeżeli nabywcą takiego gruntu będzie osoba niebędąca członkiem spółdzielni, właściciel wkładu ma obowiązek poinformować o tym spółdzielnię, najpóźniej na trzy miesiące przed dokonaniem zamierzonej czynności. W przypadku, gdy członek spółdzielni zamierza przenieść własność wkładu gruntowego na osobę niebędącą członkiem spółdzielni, przysługuje jej prawo pierwokupu takiego gruntu. Członek wycofujący swój wkład otrzymuje z powrotem (w sensie fizycznym a nie prawnym) ten sam grunt, który wniósł, chyba że potrzeby wspólnej gospodarki stoją na przeszkodzie, wtedy otrzymuje grunt zamienny.

Z powyższego wynika, że spółdzielnia rolnicza może być właścicielem nieruchomości rolnych i może nimi rozporządzać, w przeciwieństwie do wkładu gruntowego stanowiącego własność członka spółdzielni. Nieruchomości te stanowią majątek spółdzielni, który podlega podziałowi pomiędzy członków w przypadku jej likwidacji.

Przejęcie przez spółkę

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zawiera różne ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi. Między innymi w przypadku sprzedaży udziałów (lub akcji) spółki kapitałowej będącej właścicielem takiej nieruchomości Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu udziałów (ewentualnie prawo odkupu w przypadku innego zdarzenia prawnego, np. darowizny udziałów).

Takie ograniczenie nie odnosi się jednak do wstąpienia, czy też całkowitego przejęcia spółdzielni będącej właścicielem nieruchomości rolnej, ponieważ ustawa nie zawiera ograniczenia w tym zakresie. Samo bowiem wstąpienie do spółdzielni będącej własnością nieruchomości rolnej nie stanowi nabycia tej nieruchomości w rozumieniu u.k.u.r. przez nowego członka (właścicielem pozostaje spółdzielnia). Ustawa nie zawiera natomiast analogicznych przepisów odnoszących się do wstępowania do spółdzielni jak te, które dotyczą obrotu udziałami lub akcjami spółki kapitałowej, ewentualnie zmian osobowych w spółce osobowej. Mając na uwadze powyższe informacje należy zastanowić się nad pytaniem: czy przejęcie spółdzielni rolnej przez spółkę lub spółki kapitałowe (np. sp. z o.o.) może stanowić dogodny sposób na nabycie nieruchomości rolnej z ominięciem przepisów u.k.u.r.? Wydaje się, że nie jest to uzasadnione zarówno prawnie, jak i ekonomicznie.

Po pierwsze, w większości przypadków spółka, będąca przecież osobą prawną, nie będzie mogła zostać członkiem spółdzielni, ponieważ członkiem rolniczej spółdzielni produkcyjnej może być jedynie osoba fizyczna (rolnik). Oczywiście rolnicze spółdzielnie produkcyjne to nie wszystko. W obrocie funkcjonują również spółdzielnie kółek rolniczych oraz inne spółdzielnie zajmujące się produkcją rolną, których członkiem może być spółka. Jednakże w przypadku takiego rozwiązania istnieją inne niedogodności. Teoretycznie można założyć, że np. trzy spółki (minimalna liczba) przejmują spółdzielnię (po wniesieniu wpisowego, udziałów oraz złożeniu deklaracji członkowskiej), przy jednoczesnym wystąpieniu dotychczasowych członków. Wraz z przejściem spółdzielni spółki nie stają się jednak właścicielami nieruchomości rolnej, ponieważ ustępujący członkowie najczęściej zabierają swoje wkłady. Ponadto, nawet jeśli sama spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości, to nowi członkowie nie mogą taką nieruchomością rozporządzić w sposób dowolny. Po pierwsze konieczne jest zachowanie charakteru działalności spółdzielni. Po drugie, w przypadku, gdyby sama spółdzielnia chciała sprzedać nieruchomość, zastosowanie znajdują przepisy u.k.u.r. i wynikające z niej ograniczenia.

Oczywiście można rozporządzić udziałami w spółkach będących członkami spółdzielni. Wtedy ograniczeń nie ma, ponieważ transakcja nie dotyczy bezpośrednio nieruchomości ani spółki będącej właścicielem nieruchomości. W powyższym przypadku, w sensie prawnym, to spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości, a nie spółki będące członkami spółdzielni. Taka transakcja nie musi być jednak korzystna dla ewentualnego nabywcy – kupuje on bowiem spółdzielnię, która powinna prowadzić działalność na zasadach określonych w prawie spółdzielczym i statucie, czyli działalność rolniczą, czym ewentualny nabywca może nie być zainteresowany. Dodatkowo nowy potencjalny właściciel może nie być zainteresowany prowadzeniem działalności w formie spółdzielni, z wynikającymi z tego tytułu ograniczeniami.

O ile nieruchomość stanowi własność spółdzielni, inną możliwością jest likwidacja spółdzielni i podział jej majątku (w tym nieruchomości) między członków. Do tego potrzebne byłoby wszczęcie likwidacji spółki przez członków (stosowanymi uchwałami) oraz przeprowadzenie postępowania likwidacyjnego. Podział majątku spółdzielni może nastąpić dopiero po zaspokojeniu jej wierzycieli i odbywa się w drodze uchwały ostatniego walnego zgromadzenia. Majątek spółdzielni może być w całości lub części podzielony między członków. W takim wypadku dochodzi do przejścia własności nieruchomości – ze spółdzielni na członków – w drodze określonej czynności prawnej (uchwały walnego zgromadzenia). Takie przejście stanowi natomiast nabycie nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. Zgodnie bowiem z u.k.u.r. przez nabycie nieruchomości rolnej należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. W takim wypadku istnieje ograniczenie podmiotowe – nabywcą może być tylko rolnik indywidualny, ewentualnie podmiot, który uzyskał zgodę prezesa ANR na nabycie gruntów rolnych.

Tylko odrolnienie

Nabycie a następnie sprzedaż nieruchomości należącej do spółdzielni rolniczej za pomocą spółek kapitałowych nie wydaje się zatem atrakcyjną dla większości podmiotów, a może nawet okazać się transakcją niemożliwą. Aby nabyć bądź sprzedać nieruchomość rolną należy postępować zgodnie z przepisami (czyli zbyć ją rolnikowi, ewentualnie uzyskać zgodę prezesa ANR). Ewentualnym możliwym sposobem na nabycie nieruchomości rolnej jest zmiana jej charakteru poprzez odrolnienie. Jeżeli nieruchomość zatraci charakter gruntu rolnego w rozumieniu u.k.u.r., nie ma ograniczeń w jej zbywaniu.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy