

Nowe zasady w obrocie ziemią rolną przeorały pole upadłości i restrukturyzacji

Reglamentacja sprzedaży nieruchomości rolnych utrudnia życie syndykom i negatywnie wpływa na poziom zaspokojenia wierzycieli. Blokuje też próby sanacji przedsiębiorstw



Bartosz Sierakowski
radca prawny
w Zimmerman
i Wspólnicy sp.k.,
doradca restruk-
turyzacyjny
w Zimmerman Filipiak
Restrukturyzacja SA

Obowiązujące od 30 kwietnia tego roku ograniczenia w obrocie ziemią rolną mocno komplikują przebieg postępowań restrukturyzacyjnych i upadłościowych. Chodzi o ograniczenia wprowadzone ustawą z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 r. poz. 585). [ramka]

Nowa regulacja w zasadzie uniemożliwia skuteczną restrukturyzację przedsiębiorcom, którzy dysponują nieruchomością rolną, jak też – co wydaje się największym wpływem na poziom zaspokojenia wierzycieli w upadłości. W przypadku przedsiębiorstw w upadłości nowe przepisy uderzyły szczególnie w wierzycieli rzeczowych posiadających zabezpieczenia hipoteczne na gruntach spełniających definicję nieruchomości rolnej oraz zastawicze na udziałach i akcjach w spółkach prawa handlowego, które są właścicie-

lami nieruchomości rolnej. Ale po kolei.

Nieostra definicja potęguje problem

Wejście w życie przepisów ustawy spowodowało tak daleko idące ograniczenia w zbywaniu nieruchomości, że automatycznie spadła ich wartość. Szkopuł w tym, że definicja nieruchomości rolnych jest bardzo szeroka. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów jako rolne kwalifikowane są też takie nieruchomości, na których faktycznie działalność rolnicza nie jest prowadzona, ale zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów mają taki charakter (np. nieużytki rolne, na których planowana jest inwestycja deweloperska, ale brak jeszcze ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

Zgodnie z art. 46¹ ustawy z 23 czerwca 1963 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.) nieruchomość rolną stanowi nieruchomość, która „jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodnictwa, sadownictwa i rybnej”. Orzecznictwo sądowe wypracowało stanowisko, zgodnie z którym o rolniczym charakterze gruntu przesądza jego

przeznaczenie, a nie sposób faktycznego wykorzystania (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 stycznia 1999 r., sygn. akt III CKN 140/98). Najistotniejsze znaczenie ma więc nie aktualny sposób wykorzystania danej nieruchomości, ale sama potencjalna możliwość jej rolniczego wykorzystania. I właśnie w tym tkwi istota problemu, rodząca dużą niepewność po stronie syndyków, nabywców, jak też nota-

Syndycy często spotykają się z praktyką odmawiania przez notariuszy sporządzenia umów sprzedaży – właśnie ze względu na treść zapisów w ewidencji gruntów i budynków. I nie ma co się dziwić. Sankcja za sprzedaż nieruchomości rolnej wbrew nowym przepisom to nieważność umowy, a w konsekwencji po stronie notariusza odpowiedzialność odszkodowawcza.

riuszy. Jeśli bowiem dla danego obszaru nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to znaczenie decydujące ma przeznaczenie nieruchomości określone w ewidencji gruntów i budynków. Jak zaś wiadomo, w ewidencjach często widnieją dane nieaktualne.

Notariusze odmawiają, syndycy w kropce

W efekcie syndycy często spotykają się z praktyką odmawiania przez notariuszy sporządzenia umów sprzedaży – właśnie ze względu na treść zapisów w ewidencji gruntów i budynków. I nie ma co się dziwić notariuszom: sankcja za sprzedaż nieruchomości rolnej wbrew nowym przepisom jest daleko idąca – powoduje nieważność umowy, a w konsekwencji naraża notariusza na odpowiedzialność odszkodowawczą.

Wierzyciele poszkodowani

Wszystko to wpływa na poziom zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym, a także na czas oczekiwania na odzyskanie należności. Tym bardziej że sytuacje, kiedy w skład masy upadłości wchodzi nieruchomości rolne, a przynajmniej grunty, które w świetle zapisów w ewidencji taką funkcję pełnią, nie są rzadkie. O skali problemu niech świadczy to, że na obszarach Krakowa aż ok. 30 proc. gruntów ma status rolnych! I zazwyczaj nieruchomości te są obciążone hipotekami banków lub hipotekami przymusowymi. Jeśli w odniesieniu do tego rodzaju gruntów zachodzi przynajmniej potencjalna możliwość prowadzenia działalności rolnej – likwidacja masy upadłości musi uwzględnić brzmienie bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 803 ze zm.; dalej: u.k.u.r.). A to wydłuża czas trwania postępowań.

W praktyce oznacza to: po pierwsze – niemożliwość zakończenia przez syndyka likwidacji masy upadłości w ciągu 6 mie-

sięcy od dnia ogłoszenia upadłości (termin ustawowy); po drugie – drastyczne obniżenie poziomu zaspokojenia wierzycieli niewypłacalnego dłużnika.

Uzyskana bowiem z likwidacji kwota (z uwagi na ograniczony krąg potencjalnych nabywców) co do zasady będzie znacznie niższa niż cena możliwa do osiągnięcia w stanie prawnym obowiązującym przed 30 kwietnia 2016 r. Szczególnie odczuwają to wierzyciele podmiotów będących właścicielami gruntów, które tylko potencjalnie można wykorzystać w produkcji rolnej, a w rzeczywistości mają charakter np. inwestycyjny, lecz nie wydano jeszcze decyzji o warunkach zabudowy.

Dłuższe i droższe postępowanie

Nowe przepisy komplikują też procedurę likwidacji masy upadłości i generują dodatkowe koszty. I chodzi tu nie tylko o wydłużenie procedury poszukiwania przez syndyka osoby nabywcy, którym co do zasady powinien być rolnik indywidualny zamieszkały w gminie położenia nieruchomości.

Z uwagi na restrykcyjne brzmienie przepisów w zasadzie niemożliwa jest sprzedaż w całości przedsiębiorstwa dłużnika, gdy w jego skład wchodzi (choćby niewielka) nieruchomość rolna. Również w takim przypadku Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu, co oczywiście wpływa obniżająco na wycenę przedsiębiorstwa.

Wydaje się więc, że przepisy ustawy zmuszają syndyków do prowadzenia likwidacji masy upadłości w drodze sprzedaży z wolnej ręki, gdyż tylko ta elastyczna i nieobwarowana sztywnymi terminami procedura pozwoli na odszukanie nabywcy po uprzednim wykorzystaniu ścieżki administracyjnej zmierzającej do uzyskania zgody agencji na sprzedaż nieruchomości.

Jak po grudzie

Nowe przepisy mocno komplikują również postępowania restrukturyzacyjne.

Sprzedaż nieruchomości rolnej w postępowaniu restrukturyzacyjnym jest niemożliwa, chyba że jest dokonywana na rzecz rolnika indywidualnego albo za zgodą agencji. Wyjątkiem jest wprowadzenie postępowania sanacyjne (art. 24 ust. 3 pkt u.k.u.r.), ale w praktyce nie oznacza to jednak, że postępowanie sanacyjne pozwala na swobodny obrót ziemią rolną.

Główny problem, jaki wiąże się z restrukturyzacją dłużnika, który posiada nieruchomości rolne, polega na niemożności zawarcia układu mającego na celu przejęcie przez wierzycieli majątku dłużnika (tzw. układ likwidacyjny), jak również układu, który zakłada konwersję wierzytelności na akcje (udziały) w kapitale zakładowym dłużnika (tzw. układ konwersyjny). Brak bowiem ograniczeń podmiotowych w nabywaniu nieruchomości rolnych w ramach postępowania sanacyjnego bynajmniej nie wyłącza prawa ANR do skorzystania z prawa wykupu

(wynika to z art. 4 ust. 1 pkt 4 oraz ust. 6 u.k.u.r.). Prawo wykupu zaś odnosi się do „każdego zdarzenia prawnego”, w wyniku którego dochodzi do nabycia nieruchomości rolnej albo nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej. Niewątpliwie zaś przyjęcie w postępowaniu sanacyjnym przez zgromadzenie wierzycieli układu likwidacyjnego albo układu konwersyjnego i następnie jego zatwierdzenie przez sąd restrukturyzacyjny – mieści się w definicji „innego zdarzenia prawnego”, które powoduje nabycie nieruchomości rolnej lub udziałów i akcji w spółce prawa handlowego. Nabywcami w takim wypadku są wierzyciele albo – w przypadku układu likwidacyjnego – osoba trzecia. Oznacza to, że w razie przyjęcia i zatwierdzenia układu agencja może wykonać swoje uprawnienie do wykupu, a więc nabyć prawa majątkowe, które zgodnie z układem winny przyspaść wierzycielom w zamian za zaspokojenie ich roszczeń względem dłużnika. W istocie więc oznacza to, że układ nie wywołuje swojego skutku w postaci zaspokojenia wierzycieli, a więc nie może być zatwierdzony przez sąd.

Należy jednak dopuścić możliwość zatwierdzenia takiego układu, o ile najpóźniej na zgromadzeniu wierzycieli zwołanym w celu głosowania nad układem zostanie przedłożona zgoda agencji na zawarcie takiego układu wraz z oświadczeniem, że agencja nie skorzysta z uprawnienia do wykupu. ☹☹

PODSUMOWANIE

Ograniczenia swobody sprzedaży gruntów rolnych znacznie komplikują procedurę sprzedaży majątku dłużnika w postępowaniu upadłościowym, a także wyłączają możliwość zawarcia układu likwidacyjnego oraz konwersyjnego w postępowaniach restrukturyzacyjnych prowadzonych wobec dłużnika będącego właścicielem nieruchomości rolnych albo posiadającym udziały (akcje) w spółce kapitałowej będącej właścicielem takiej nieruchomości. Nie oznacza to, że nowe przepisy całkowicie uniemożliwiają likwidację masy upadłości przez syndyka, niewątpliwie jednak nie pozwalają na osiągnięcie celu postępowania upadłościowego, jakim jest zaspokojenie ogółu wierzycieli na jak najwyższym poziomie. Wobec braku możliwości wyłączenia nieruchomości z masy upadłości przez sędziego-komisarza negatywne skutki ustawy dotkną przede wszystkim wierzycieli niewypłacalnych dłużników, w tym wierzycieli hipotecznych. Nie sposób bowiem znaleźć innego racjonalnego rozwiązania na zakończenie postępowania upadłościowego niż obniżanie ceny nieruchomości rolnej do skrajnie niskiego poziomu – aż znajdzie się nabywca skłonny ją kupić. ☹☹

Źródło problemu

Bez ograniczeń nabywać nieruchomości rolne może:

- osoba fizyczna będąca rolnikiem indywidualnym (z ograniczeniem do 300 ha),
- osoba bliska zbywcy (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonki, osoby przysposabiające i przysposobione),
- jednostka samorządu terytorialnego,
- Skarb Państwa,
- kościelna osoba prawna,
- spadkobierca w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego,
- nabywający na podstawie art. 151 lub art. 231 kodeksu cywilnego,
- kupujący w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Dopuszczalność nabycia nieruchomości przez ww. osoby nie oznacza pełnej swobody w obrocie nieruchomościami, gdyż w każdym przypadku Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu lub wykupu. Okoliczność ta jest głównym problemem w toku postępowań restrukturyzacyjnych.

Z kolei nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty może nastąpić wyłącznie za zgodą prezesa ANR wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. Zgodę na nabycie zaś można uzyskać, jeżeli:

- zostanie wykazany brak możliwości nabycia nieruchomości przez któryś z ww. podmiotów,
- nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (ustawodawca jednak nie doprecyzował, na czym ma to polegać),
- w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

☹☹



FIRMA I PRAWO

Redaktor prowadząca:
Joanna Pienczykowska
joanna.pienczykowska@infor.pl