

FIRMA i PRAWO

TYGODNIK DLA PRENUMERATORÓW

GAZETAPRAWNA.PL
DZIENNIK.PL
FORSAL.PL

Wtorek

13 WRZEŚNIA 2016 NR 177 (4324)

Ustawa o ziemi rolnej przeorała pole syndykom

AKTUALNOŚCI Ograniczenia w sprzedaży nieruchomości rolnych znacznie **skomplikowały przebieg postępowań restrukturyzacyjnych i upadłościowych**. Problem uwidacznia się z każdym dniem

Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r. – jak się okazuje – mocno utrudniła życie syndykom i doradcom restrukturyzacyjnym.

Regulacje w zasadzie uniemożliwiają skuteczną restrukturyzację tym przedsiębiorcom, którzy dysponują nieruchomościami rolnymi, a także negatywnie wpływają na poziom zaspokojenia wierzycieli firm znajdujących się w upadłości – wskazuje radca prawny Bartosz Sierakowski, doradca restrukturyzacyjny w Zimmermann Filipiak Restrukturyzacja SA.

Potwierdza to syndyk Krzysztof Gołąb i dodaje, że nowe przepisy szczególnie doskwierają tym syndykom, którzy z określonych względów chcą jednorazowo zbycić całość przedsiębiorstwa. W sytuacji gdy jego częścią jest choćby niewielka nieruchomość rolna, uniemożliwia to im skuteczne działanie. – W istocie wręcz nie można przeprowadzić takiej sprzedaży przedsiębiorstwa – podkreśla Gołąb.

Problem zauważa również adwokat Alicja Sobota z Instytutu Allerhanda oraz kancelarii Labe i Wspólnicy. – Trzeba liczyć się z poważnym ryzykiem, że syndykowi nie uda się sprzedać korzystnie nieruchomości rolniej, a w konsekwencji zaspokoić wierzycieli – mówi mec. Sobota. Tłumaczy, że syndyk musi wystąpić do prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości rol-

nej osobie, która nie ma statusu rolnika indywidualnego. Skorzystanie z tej procedury przedłuża jednak postępowanie upadłościowe i podwyższa jego koszty.

W 10 spośród 16 województw między I a II kwartałem 2016 roku cena ziemi rolnej spadła

(Źródło: GUS)

O wypowiedź poprosiliśmy ANR. Dostrzega problem i z częścią zarzutów się zgadza, ale oficjalnego stanowiska jeszcze w tej sprawie nie zajęła.

Problem jest, szczególnie że ceny ziemi rolnej spadają. – W efekcie syndycy muszą liczyć się z tym, że mniej odzyskają z masy upadłościowej. Niektórzy komornicy i syndycy po wprowadzeniu ustawy zlecili już nawet przeprowadzenie ponownej wyceny nieruchomości ze względu na utratę jej wartości – twierdzi adwokat Marianna Kokowska z Kancelarii Galt.

Największym problemem jest szeroka definicja nieruchomości rolnych. Zaliczane są bowiem do nich również takie, na których działalność rolnicza nie jest prowadzona, ale taki charakter posiadają zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów (np. nieużytki rolne, na których planowana jest inwestycja deweloperska, brak jednak ostatecznej de-

cyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu). – Z tego też powodu można zaobserwować praktykę odmawiania przez notariuszy sporządzenia umów sprzedaży właśnie na podstawie zapisów w ewidencji gruntów i budynków – mówi mec. Sierakowski.

Sytuację syndyka i wierzycieli dodatkowo pogarsza to, że nawet jeśli uda się znaleźć rolnika z danej gminy, zainteresowanego nabyciem nieruchomości rolniej, to ma on duży problem z uzyskaniem finansowania umożliwiającego taki zakup. Banki (w tym banki spółdzielcze), których klientami są rolnicy, niechętnie kredytują bowiem obecnie nabycie gruntów rolnych – stwierdza mec. Kokowska.

Co ciekawe, pierwotnie projekt ustawy, który wpłynął do Sejmu, zakładał wyłączenie spod jej działania postępowania upadłościowego i restrukturyzacyjnego. Jednakże w trakcie prac parlamentarnych – na skutek poprawek zgłoszonych przez posłów – zapisy korzystne dla firm w tarapatach wykreślono. Wyjątkiem pozostało postępowanie sanacyjne. Jak widać w praktyce, i tak całkowicie nie uchroniło to od problemów przedsiębiorców przechodzących procedurę uzdrawiania. – Brak ograniczeń podmiotowych w nabywaniu nieruchomości rolnych w ramach postępowania sanacyjnego bynajmniej nie wyłącza prawa ANR do skorzystania z prawa wykupu – podkreśla mec. Sierakowski.

CP Jakub Styczyński C3

Wyspy z e-papierosami mogą zostać

C2

Tak wynika ze stanowiska Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który po raz pierwszy po wprowadzeniu zakazu reklamy elektronicznych papierosów (obowiązuje od 8 września) zabrał głos w tej sprawie:

”

Eksponowanie wyrobów tytoniowych w miejscu sprzedaży na półkach (w gablocie), choć jest «rozpowszechnianiem wizerunku», to mieści się w uprawnieniach sprzedawców do prezentacji wyrobów i tym samym realizuje prawo klientów do informacji.

DARIUSZ ŁOMOWSKI, ZASTĘPCA DYREKTORA DEPARTAMENTU INSPEKCJI HANDLOWEJ UOKiK

SPRZEDAWCY POWINNI JEDNAK ZACHOWAĆ JEDNAK DUŻĄ OSTROŻNOŚĆ!

Co im wolno?

- ▶ **Wystawić wyrób tytoniowy** w widocznym miejscu wraz z podaną ceną.
- ▶ **Przedstawić po jednej sztuce** każdego rodzaju produktu dla pokazania oferty (bez marek i nazw producentów).

A czego nie można?

- ▶ **Polecać** klientom nabywania wyrobów tytoniowych.
- ▶ **Określać produktów** jako „najlepsze”, „najtańsze” itd.
- ▶ **Korzystać z gadżetów** od producentów.
- ▶ Używać w szyldzie albo nazwie marki produktu bądź **zachęcać do palenia**.
- ▶ **Stosować promocje** mogących sugerować unikalną ofertę cenową (np. „dziś produkty 50 proc. taniej”).



ZA NARUSZENIE M.IN. ZAKAZU REKLAMY GROZI:

200

TYS. ZŁ GRZYWNY lub

KARA OGRANICZENIA WOLNOŚCI,

lub

OBIE TE SANKCJE ŁĄCZNIE



SHUTTERSTOCK

NS

W NUMERZE

Jak pozbyć się z restauracji nieproszonych gości

PORADY Prowadzący lokal gastronomiczny może dodać w regulaminie zapis o możliwości usunięcia awanturujących się klientów. Ale uwaga – treść nie może być niezgodna z obowiązującym prawem C5

Deweloper nie przerzuci na nabywców odpowiedzialności za nasadzenia

PRAKTYKA Inwestor może uzyskać zwolnienie z opłaty za zezwolenie na wycinkę drzew lub krzewów. Ale musi przez 3 lata zapewnić utrzymanie zieleni posadzonej w zastępstwie C5

Losy pomocy publicznej po śmierci przedsiębiorcy

PROCEDURY Przepisy nie regulują tej kwestii. Warto w umowach o dofinansowanie doprecyzować zasady jego przejęcia przez następców. Wtedy nie będą oni musieli oddawać wsparcia C8