

Czy wniesienie nieruchomości rolnej do spółki musi być bezwarunkowe

Czy Agencja Nieruchomości Rolnych może przejąć własność nieruchomości rolnej, będącej składnikiem aportu do spółki prawa handlowego?

Tak. Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), obok ustawowego prawa pierwokupu – realizowanego w wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej – przysługuje również prawo nabycia nieruchomości rolnej w razie przeniesienia jej własności w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, tj. zamiany, darowizny albo wniesienia jako aportu do spółki. Wynika to z interpretacji art. 4 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. nr 64, poz. 592). Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia

umowy innej niż umowa sprzedaży, ANR, działając na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości z zapłatą równowartości pieniężnej (art. 4 ust. 1 ustawy). Powyższe uprawnienie ANR wykonywane jest na podstawie odpowiednich przepisów kodeksu cywilnego.

W praktyce największe wątpliwości wywołuje zagadnienie sposobu, w jaki ANR wykonuje przysługujące jej uprawnienie, zwłaszcza że według przepisów ustawy sposób ten powinien opierać się na odpowiednio stosowanych regulacjach instytucji pierwokupu. Pomimo tych wątpliwości, zapadłe na tle art. 4 ustawy orzeczenia Sądu Najwyższego, zaaprobowane zasadniczo przez doktrynę, pozwalają na wskazanie czynności, jakie należy podjąć.

Umowa dotycząca wniesienia (przeniesienia) aportu, którego składnik lub wyłączny przedmiot stanowi własność nieruchomości rolnej, nie może być umową zawartą pod warunkiem, że ANR nie skorzysta z prawa nabycia. Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na spółkę, która staje się jej właścicielem. Odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o pierwokupie oznacza, że spółka powinna niezwłocznie zawiadomić ANR o zawarciu umowy i jej treści, doręczając ANR odpis tej umowy (art. 598 par. 1 k.c.). Należy w tym miejscu podkreślić, że brak zawiadomienia ANR o zawarciu umowy niesie ze sobą istotne konsekwencje. Z przepisów art. 9 ust. 1 ustawy wynika mianowicie, że niezawiadomienie ANR



o zawartej umowie powoduje jej nieważność.

ANR może w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia wykonać prawo nabycia, składając w formie aktu notarialnego odpowiednie oświadczenie spółce. Oświadczenie to powoduje przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa (art. 598 par. 2 k.c.). W wypadku natomiast gdy ANR nie skorzysta we wskazanym wyżej terminie z prawa nabycia, podstawę wpisu spółki do księgi wieczystej stanowi także dowód doręczenia ANR zawiadomienia o umowie. ■

MAREK SZYMANEK

radca prawny z Kancelarii Prawnej Grynhoff
Woźny Maliński

www.gazetaprawna.pl/akademia_biznesuiprawa