

Aktualne zasady obrotu nieruchomościami rolnymi i ich wpływ na sprzedaż gruntów w postępowaniu upadłościowym oraz restrukturyzacyjnym

Dnia 30.04.2016 r. weszła w życie ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw¹, która w sposób daleko idący zmienia przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego², a w konsekwencji ograniczyła obrót nieruchomościami rolnymi, także w toku postępowań sądowych mających na celu zaspokojenie wierzycieli (egzekucyjnych, upadłościowych, restrukturyzacyjnych). Proponowane zmiany jeszcze na etapie prac legislacyjnych wzbudzały liczne kontrowersje, w tym wątpliwości dotyczące ich zgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej³. Już pierwsze tygodnie obowiązywania przepisów potwierdziły słuszność podnoszonych pod adresem ustawy nowelizującej głosów krytycznych, co spowodowało konieczność jej zmiany⁴. Ustawa ma istotne znaczenie dla przebiegu postępowań restrukturyzacyjnych i upadłościowych, w tym – jak można przypuszczać – wbrew intencjom ustawodawcy podnosi „atrakcyjność” postępowań sanacyjnych, mimo iż te ostatnie – co do zasady – nie mają służyć sprzedaży nieruchomości rolnych, lecz uniknięciu ogłoszenia upadłości poprzez umożliwienie zawarcia układu z wierzycielami.

BARTOSZ SIERAKOWSKI
MACIEJ WIŚNIEWSKI

W niniejszym artykule zostanie wykazane, że ustawa nowelizująca w sposób negatywny wpływa na poziom zaspokojenia wierzycieli niewypłacalnego dłużnika, w szczególności wierzycieli posiadających

¹ Ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585), dalej: „ustawa nowelizująca”.

² Ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 803, ze zm.), dalej: „u.k.u.r.”.

³ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483, ze zm.), dalej: „Konstytucja RP”.

⁴ W niniejszym artykule uwzględniono stan prawny obowiązujący od 16.08.2016 r., a więc stan po wejściu w życie ustawy z 6.07.2016 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. poz. 1159).