

Radosław Pastuszko

Charakter prawny umów przenoszących własność gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe

I. Wprowadzenie

Problematykę przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (gruntów rolnych) w zamian za świadczenia emerytalno-rentowe regulują w pierwszym rzędzie: ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników¹ i ustawa z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie².

Stosownie do brzmienia ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, rozporządzenie gospodarstwem rolnym (gruntami rolnymi) nie zawsze jest konieczną podstawą uzyskania podmiotowego prawa do emerytury (renty) rolniczej. Ustawa ta nie uzależnia bowiem nabycia przez rolników uprawnień emerytalnych (rentowych) od przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (nieruchomości rolnych), lecz od osiągnięcia przez nich odpowiedniego wieku i podleganiu ubezpieczeniu przez odpowiedni okres (art. 19 u.u.s.r.). Na gruncie przepisów ustawy z 1990 r. jedynie uzyskanie uprawnień do emerytury wcześniejszej oraz emerytury (renty) wypłacanej w pełnej wysokości związane jest z zaprzestaniem działalności rolniczej

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm., cytowana dalej jako u.u.s.r. bądź jako ustawa z 1990 r.

² Dz.U. Nr 52, poz. 539, zm.: Dz.U. z 2003 r. Nr 229, poz. 2273 cytowana dalej jako ustawa o rentach strukturalnych bądź ustawa – bez dodatkowego określenia.

(art. 19 w zw. z art. 28 u.u.s.r.). Emeryt (rencista) zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, jeżeli on sam i jego małżonek nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego i nie prowadzi działu specjalnego (art. 28 ust. 4 u.u.s.r.). Powinien więc przenieść własność i posiadanie gospodarstwa, jeżeli chce uzyskać emeryturę (rentę) w pełnej wysokości bądź zostać beneficjentem emerytury wcześniejszej³. W przypadku emerytury (renty) w pełnej wysokości wyzbycie własności może nastąpić zarówno przed uzyskaniem prawa do świadczenia, jak i później.

Na tle ustawy z 1990 r. rolnik ma następujące możliwości przeniesienia własności gospodarstwa rolnego w zamian za nabycie uprawnień do świadczeń (czy raczej „kwalifikowanych” form świadczeń emerytalno-rentowych, tj. emerytury wcześniejszej bądź emerytury (renty) w pełnej wysokości):

1) zawarcie umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia (w ograniczonym zakresie – umowy zamiany) na zasadach określonych w kodeksie cywilnym;

2) zawarcie umowy z następcą na zasadach przewidzianych w art. 85 i następnych u.u.s.r.;

3) odpłatne przekazanie wchodzących w skład gospodarstwa gruntów na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 58 u.u.s.r.)⁴. Przejęcie następuje w drodze administracyjnej, a nie w drodze umowy i w związku z tym nie jest ono przedmiotem dalszych rozważań.

Odmienne przedstawia się sytuacja na gruncie ustawy o rentach strukturalnych. Przekazanie gospodarstwa rolnego jest podstawową przesłanką uzyskania prawa do renty strukturalnej. Stosownie do art. 2 pkt 5 ustawy, przez przekazanie gospodarstwa rolnego należy rozumieć:

1) odpłatne lub nieodpłatne przeniesienie własności gruntów wchodzących w skład tego gospodarstwa w drodze umowy na rzecz osoby fizycznej lub prawnej albo jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, jak również

³ E. D r o z d, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 17.

⁴ W ustawie mowa jest o „decyzji Agencji”, niemniej sformułowanie to należy traktować jako lapsus językowy ustawodawcy.

2) przejście tych gruntów na własność Skarbu Państwa w drodze decyzji Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych⁵.

W odniesieniu do pierwszego przypadku ustawa posługuje się pojęciem „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego” (art. 7 ust. 1 ustawy). Analizie tej konstrukcji poświęcona jest dalsza część rozważań.

II. Systematyka umów przeniesienia własności nieruchomości rolnych za świadczenia emerytalno-rentowe

Celem systematyzacji umów związanych z przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego (gruntów rolnych) w zamian za świadczenia o charakterze emerytalno-rentowym można zaproponować następującą klasyfikację:

- 1) umowy prawa cywilnego;
- 2) umowy prawa cywilnego z elementem prawnorolnym.

Do pierwszej grupy należy zaliczyć wszystkie przypadki przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (gruntów rolnych) w drodze umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia czy zamiany. Ustawa z 1990 r. nie modyfikuje elementów istotnych treści poszczególnych umów prawa cywilnego co do strony podmiotowej, jak i w gruncie rzeczy przedmiotowej⁶. Charakter cywilnoprawny tych umów nie budzi żadnych wątpliwości. Nie ma innego uzasadnienia do konstruowania umowy sprzedaży, darowizny lub dożywocia zawieranych „w trybie” czy „na zasadach ustawy z 1990 r.” Mają w tym zakresie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, bez żadnych specyficznych wymagań czy przesłanek⁷.

Pamiętać jednak należy, że przyznanie prawa do emerytury (renty) nie zależy tylko od zawarcia odpowiedniej umowy przenoszącej własność. Muszą być ponadto spełnione pozostałe przesłanki, o których mowa w art. 19 u.u.s.r. Ocena zaś spełnienia tych przesłanek, jak i faktu zaprzestania

⁵ Konsekwentnie – przekazanie gospodarstwa rolnego w drodze decyzji pozostaje poza niniejszymi rozważaniami.

⁶ Odmiennie co do strony przedmiotowej A. L i c h o r o w i c z, *Dziedziczenie gospodarstwa rolnego w świetle art. 90 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników*, PiP 1992, z. 4, s. 60.

⁷ Szerzej A. O l e s z k o, *Kilka uwag na tle zawierania umów darowizny lub dożywocia za świadczenia emerytalno-rentowe w świetle praktyki notarialnej*, Rejent 1992, nr 3- 4, s. 27-48.

działalności rolniczej należy do organu określonego w art. 39 ust. 1 i 2 u.u.s.r.

W szczególności należy odnieść to do nieco mylącego sformułowania art. 57 ust. 2 u.u.s.r., zgodnie z którym za sporządzenie aktu notarialnego umowy darowizny lub dożywocia, zawieranej w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez rolnika, mającego ustalone prawo do emerytury lub renty inwalidzkiej z ubezpieczenia, pobiera się opłatę stałą, określoną w drodze rozporządzenia przez Ministra Sprawiedliwości.

Oznacza to tylko tyle, że w razie sporządzania umowy, kiedy zbywca przedstawia decyzję ustalającą podleganie ubezpieczeniu, pobrana będzie opłata stała w wysokości określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości⁸. Zamieszczenie w akcie notarialnym stwierdzenia, że dana umowa zawierana jest w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez zbywcę nie ma żadnego znaczenia dla jej ważności. Nakaz wynikający z art. 57 ust. 2 u.u.s.r. odnosi się do oceny ZUS⁹.

Poważne trudności co do oceny charakteru prawnego stwarza z kolei umowa z następcą, której źródłem jest art. 84 i nast. u.u.s.r.¹⁰ Przez umowę z następcą rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego zobowiązuje się przenieść na osobą młodszą od niego co najmniej o 15 lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie danego gospodarstwa z chwilą nabycia prawa do emerytury (renty), jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie (art. 84 u.u.s.r.).

E. Drozd określa ją jako szczególny rodzaj umowy zobowiązującej do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (na rzecz następcy), która pełni funkcję darowizny bądź dożywocia, nie będąc żadną z nich. Nie jest ona także umową przedwstępną w rozumieniu kodeksu cywilnego¹¹.

Według A. Stelmachowskiego, umowa z następcą stanowi nowy typ umowy o charakterze umowy przedwstępnej, która rodzi jedynie skutki zobowiązaniowe (zawierana jest pod warunkiem). Stosownie do art. 157

⁸ W praktyce notarialnej pobieranie wynagrodzenia notariusz ustala na podstawie § 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej, Dz.U. Nr 33, poz. 146 ze zm.

⁹ A. Oleszko, *Kilka uwag...*, s. 37.

¹⁰ A. Oleszko, [w:] B. Jeżyńska, A. Oleszko, *Prawo rolne i żywnościowe – zarys wykładu*, Kraków 2003, s. 128.

¹¹ E. Drozd, *op. cit.*

k.c., do przeniesienia własności konieczne jest zawarcie umowy o skutkach rozporządzających¹².

Odmienne twierdzi M. Niedośpiał, w którego opinii umowa z następcą ma charakter pierwotnie zobowiązującej, a następnie rozporządzającej¹³.

Wydaje się, że dla właściwego zrozumienia problemu i oceny charakteru prawnego umowy z następcą należy odwołać się do rozważań dotyczących umów przekazania gospodarstwo rolnego na rzecz następcy na podstawie ustaw emerytalnych z 1977 r.¹⁴ i 1982 r.¹⁵ Zgodnie z poglądem SN, był to odrębny (specjalny) typ umowy nazwanej o charakterze cywilnoprawnym, odmiennym od uregulowanych w Księdze III kodeksu cywilnego. W zakresie nieuregulowanym w ustawach zastosowanie miały przepisy kodeksu cywilnego. Jedynie wykładnia funkcjonalna podkreślała, że celem tej umowy było także dokonanie w rolnictwie zmiany generacyjnej i intensyfikacja produkcji rolnej¹⁶.

Odnosząc powyższe do umowy z następcą, jest ona umową o charakterze cywilnoprawnym z elementem prawnorolnym. O elemencie prawa rolnego decyduje jej funkcja, w istocie tożsama z funkcją umów o przekazania gospodarstwo rolnego na rzecz następcy na podstawie ustaw emerytalnych z 1977 r. i 1982 r.

Do grupy umów prawa cywilnego z elementem prawnorolnym można także zaklasyfikować sytuację przekazania gospodarstwa rolnego w drodze umowy w zamian za rentę strukturalną.

Sformułowanie przez ustawodawcę szeregu przesłanek (podmiotowych i przedmiotowych), jak i wzgląd na cel wprowadzenia instytucji rent strukturalnych pozwalają na przypisanie umowom zawieranim w związku z ustawą o rentach strukturalnych charakteru umów prawa cywilnego z elementem prawnorolnym. O elemencie prawnorolnym świadczy funkcja, jaką mają umowy te spełnić. Przeniesienie własności odbywa

¹² A. Stelmachowski, [w:] P. Czechowski i in., *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 2002, s. 119.

¹³ M. Niedośpiał, *Glosa do uchwały SN z dnia 13 stycznia 1995 r. III CZP 171/94*, OSP 196, z. 1, poz. 1.

¹⁴ Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, Dz.U. Nr 32, poz. 140.

¹⁵ Ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, tekst jedn.: Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.

¹⁶ A. Oleszko, *op. cit.*, s. 48.

się niewątpliwie zgodnie z regułami prawa cywilnego, jednakże przesłanki związane z uzyskaniem prawa do renty strukturalnej świadczą wprost o funkcji prawnorodnej danej umowy.

Uzasadnienie takiej klasyfikacji wymaga jednak szerszego omówienia celów i konstrukcji systemu rent strukturalnych w Polsce, jak też analizy użytego przez ustawodawcę sformułowania „umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego”.

III. Typy (rodzaje) umów zawieranych w celu uzyskania renty strukturalnej

Ustawa o rentach strukturalnych kontynuuje zamiar ustawodawcy dokonywania przekształceń własnościowych na wsi poprzez zmianę generacyjną w rolnictwie oraz poprawę struktury nabywanych gospodarstw rolnych¹⁷. Trzeba od razu stwierdzić, że do chwili obecnej wskazany zamiar ustawodawcy nie został w pełni zrealizowany, poza pewną poprawą sytuacji socjalnej i emerytalnej rolników – zbywców gospodarstw rolnych¹⁸.

Omawianą ustawę z 2001 r. trzeba zatem traktować jako kolejne przedsięwzięcie ustawodawcy zmierzające do realizacji wskazanych wyżej celów oraz środków łączących poprawę struktury agrarnej z zabezpieczeniem świadczeń emerytalnych rolników. Instytucja rent strukturalnych

¹⁷ Realizowany w drodze następujących regulacji: ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne, Dz.U. Nr 21, poz. 118 ze zm.; ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, Dz.U. Nr 32, poz. 140; ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, tekst jedn.: Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.; ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o niektórych warunkach funkcjonowania ubezpieczenia społecznego rolników indywidualnych i członków ich rodzin w 1990 r., Dz.U. Nr 14, poz. 90 ze zm.

¹⁸ Patrz M. Błażejczyk, A. Kostecki, A. Lichorowicz, *Zmiana generacji w gospodarstwach rolnych*, Wrocław 1979; J. David, *Przekazanie gospodarstwa rolnego w prawie porównawczym*, Prawo Rolne 1994, nr 3, s. 55-58; E. Drodz, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 17-39; A. Lichorowicz, *Dziedziczenie gospodarstwa rolnego...*, s. 57-65; tenże, *Problematyka struktur agrarnych w ustawodawstwie Wspólnoty Europejskiej*, Kraków 1996; B. Wierzbowski, *Prawo ubezpieczeń społecznych w przebudowie ustroju rolnego*, Toruń 1985.

nie zastępuje jednak świadczeń wynikających z ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, lecz ma ten system uzupełniać¹⁹.

Polski system rent strukturalnych wzorowany jest na instytucji wcześniejszych emerytur rolniczych w Unii Europejskiej. W pierwszym rządzie wskazać należy na obowiązujące w tym zakresie rozporządzenie Rady nr 1257/1999 z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie wsparcia rozwoju wsi przez Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej (EAGGF)²⁰ i odnoszące się do powyższego rozporządzenie Komisji Europejskiej nr 1750/1999 z dnia 23 lipca 1999 r.²¹ Rozporządzenie Rady daje państwom członkowskim możliwość stworzenia programów wcześniejszych emerytur, które współfinansowane są z budżetu wspólnotowego. Poszczególne państwa mogą stosować te programy fakultatywnie, niemniej wprowadzenie systemu wcześniejszych emerytur w danym kraju oznacza konieczność dostosowania się do regulacji zawartych w rozporządzeniu, o ile emerytury mają być dofinansowane ze środków Unii. Jak wynika z uzasadnienia analizowanej ustawy, dostosowana miała być ona – i to zasadniczo – do rozporządzenia Rady z dnia 30 czerwca 1992 r. nr 2079/92²². Rozporządzenie to zostało jednak uchylone przez wskazane rozporządzenie nr 1257/1999. Budzić to może uzasadnione wątpliwości co do konsekwencji polskiego ustawodawcy, jak i zasadności przyjętego wzorca.

Niezależnie od tego, rozwiązania polskie odbiegają od szczegółowych regulacji przyjętych w Unii. Nieco inny jest również ich zasadniczy cel – system wspólnotowy w pierwszym rządzie kładzie nacisk na funkcję socjalną wcześniejszych emerytur²³. W przypadku regulacji polskiej, na plan pierwszy wysuwa się dbałość o poprawę strukturalną gospodarstw rolnych. Ta różnica znajduje jednak oczywiste uzasadnienie, wynikające wprost z konieczności zmiany niekorzystnej struktury agrarnej.

¹⁹ A. Knopkiewicz, *Renty strukturalne w rolnictwie (zagadnienia wybrane)*, [w:] *Prawo rolne. Problemy teorii i praktyki*, pod red. R. Budzinowskiego, A. Zielińskiego, Kluczbork 2002, s. 161.

²⁰ OJ EC 1999, L 160, P. 0080-0102.

²¹ OJ EC 1999, L 214, P. 0031-0052.

²² Szerzej, A. Knopkiewicz, *op. cit.*; K. Trawiński, *Renty strukturalne w rolnictwie*, Służba Pracownicza 2001, nr 10.

²³ A. Knopkiewicz, *op. cit.*, s. 167.

Przedmiotem dalszej analizy będzie podjęcie próby oceny uregulowań odnoszących się do sposobów przekazania gospodarstwa rolnego celem uzyskania przez jego zbywcę prawa do renty strukturalnej.

Ustawa o rentach strukturalnych w rolnictwie w art. 7 ust. 1 postępuje się sformułowaniem „umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego”. Powinna ona spełniać wymagania określone odrębnymi przepisami i zawierać oświadczenia stron o spełnieniu dodatkowych przesłanek określonych w art. 6 i 8 ustawy.

Stosownie do art. 2 pkt 5 ustawy, przez przekazanie gospodarstwa rolnego należy rozumieć odpłatne lub nieodpłatne przeniesienie własności gruntów wchodzących w skład tego gospodarstwa w drodze umowy na rzecz osoby fizycznej lub prawnej albo jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, jak również przejęcie tych gruntów na własność Skarbu Państwa w drodze decyzji Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Porównując treść przepisu art. 7 do art. 2 pkt 5 ustawy, przez przekazanie gospodarstwa rolnego w drodze umowy należy więc rozumieć odpłatne bądź nieodpłatne przeniesienie własności gruntów wchodzących w jego skład na rzecz osoby fizycznej, prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej²⁴.

Analiza przepisów ustawy pozwala jednoznacznie wysnuć wniosek, że wbrew ich literalnemu brzmieniu brak jest podstaw do konstruowania odrębnego typu „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego” jako czynności prawnej z zakresu prawa cywilnego. Nie jest to również żadna umowa nazwana w sferze prawa rolnego. Sformułowanie powyższe należy traktować jako pewien, niezbyt szczęśliwy, skrót myślowy ustawodawcy. W ramach umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego należy konstruować bowiem dany typ umowy o charakterze odpłatnym względnie nieodpłatnym, znany kodeksowi cywilnemu. Chodzi tutaj zwłaszcza o zawarcie takich umów, jak sprzedaży, darowizny, o dożywocie, a w ograniczonym zakresie także umowy zamiany²⁵.

²⁴ Poza niniejszymi rozważaniami pozostaje przekazanie gospodarstwa rolnego w drodze decyzji.

²⁵ Art. 7 ust. 2 ustawy wprost wskazuje na umowy darowizny i dożywocie jako te, które związane są z przekazaniem gospodarstwa rolnego. Pominięcie przez ustawodawcę umowy sprzedaży należy traktować w tym wypadku jako niekonsekwencję. Niemniej, znaczenie

Ograniczenie zastosowania tej ostatniej wynika z faktu, że jedną z przesłanek uzyskania prawa do renty strukturalnej jest zaprzestanie przez rolnika prowadzenia działalności rolniczej (art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy). Przesłanka ta jest spełniona, jeżeli po przekazaniu gospodarstwa rolnik uprawniony do renty ani jego małżonek:

1) nie jest właścicielem (współwłaścicielem) ani posiadaczem gruntu podlegającego opodatkowaniu podatkiem rolnym ze względu na powierzchnię działki (art. 10 pkt 1 ustawy) i jednocześnie

2) nie prowadzi działu specjalnego produkcji rolnej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wyjątkiem prowadzenia pasieki (art. 10 pkt 2 ustawy).

Uogólniając, umowa zamiany może zostać zawarta o tyle, o ile w jej wyniku rolnik (jego małżonek) stanie się właścicielem (współwłaścicielem) działki gruntu, której powierzchnia nie przekracza 1 ha, stosownie do przepisów o podatku rolnym.

Uzyskanie prawa do renty strukturalnej uzależnione jest od przekazania gospodarstwa rolnego wraz z przeniesieniem posiadania, dlatego konieczne jest wystąpienie w każdym przypadku skutku rozporządzającego²⁶. Każda z umów, która znajdzie zastosowanie jako umowa przenosząca własność nieruchomości, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Niewątpliwie zaś pozbawione znaczenia będą umowy przenoszące własność gruntów, zawierane w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tytułu innego niż umowa, tj. z zapisu, bezpodstawnego wzbogacenia czy innego zdarzenia (art. 156 k.c.)²⁷.

IV. Podstawy nabycia prawa do renty strukturalnej

Ustawa o rentach strukturalnych przewiduje dodatkowe kwalifikacje podmiotowe oraz przedmiotowe określonej umowy prawa cywilnego o skutkach rozporządzających.

przepisu art. 7 ust. 2 ustawy odnosi się jedynie do wysokości opłaty pobieranej przez notariusza w razie sporządzenia aktu notarialnego na podstawie postanowienia, o którym mowa w art. 18. ust. 3 ustawy (postanowienie o spełnieniu warunków).

²⁶ Patrz art. 155 k.c.

²⁷ A. Knopkiewicz, *op. cit.*, s. 165.

Trzeba zatem poddać analizie poszczególne umowy prawa powszechnego co do zasady uregulowane w kodeksie cywilnym (tj. umowę sprzedaży, dożywocia, zamiany, darowizny), z punktu widzenia elementów istotnych dla danej z nich, jak i dodatkowych przesłanek wynikających z ustawy o rentach strukturalnych. W konsekwencji powstaje pytanie, czy przesłanki wskazane w tej ostatniej ustawie kwalifikują dodatkowo umowę darowizny, sprzedaży, dożywocia, czy zamiany co do jej ważności, czy skuteczności, czy też pozostają poza tym zakresem.

Przesłanki, które ustawa określa dodatkowo, tj. poza wymaganiami właściwymi dla strony danej kodeksowej umowy przenoszącej własność, w odniesieniu do zbywcy są następujące:

– zbywcą może być tylko rolnik (art. 3 ust. 1 *in princ*). Rolnikiem zaś w rozumieniu przedmiotowej ustawy jest osoba fizyczna prowadząca na własny rachunek działalność rolniczą jako właściciel (współwłaściciel) gospodarstwa rolnego położonego w granicach RP, bez względu na to, czy gospodarstwo stanowi współwłasność małżonków, czy też zostało zorganizowane na gruntach stanowiących własność odrębną jednego lub każdego z nich (art. 2 pkt 2 ustawy).

Nabywcą jest:

– osoba fizyczna (art. 8 ust. 1 *in princ*);
– osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (art. 8 ust. 3 *in princ*).

Jeżeli nabywcą jest osoba fizyczna, musi ona spełnić kumulatywnie (art. 8 ust. 1 ustawy) następujące przesłanki:

– posiadać status rolnika w rozumieniu przedmiotowej ustawy (art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy);
– posiadać kwalifikacje rolnicze (art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy);
– nie może mieć ustalonego prawa do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego lub zaopatrzenia emerytalnego (art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy);

Wymóg posiadania kwalifikacji rolniczych przez osobę fizyczną przejmującą gospodarstwo rolne, o którym mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy, uważany jest za spełniony, jeżeli:

– uzyskała ona zasadnicze, średnie albo wyższe wykształcenie rolnicze lub ekonomiczne o specjalności przydatnej do prowadzenia działalności rolniczej (art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy) lub

– prowadzi działalność rolniczą od co najmniej 5 lat (art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy).

Działalnością rolniczą jest zaś na gruncie przepisów o rentach strukturalnych działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 2 pkt 3 ustawy).

Nabywcą może być także osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (art. 8 ust. 3 *in princ*). Dodatkową przesłanką, uzależniającą możliwość zawarcia określonej umowy, jest wymóg działalności rolniczej, która funkcjonalnie związana jest z zakresem działania danego podmiotu (art. 8 ust. 3 *in fine*).

Przesłanki przedmiotowe zostały określone w następujący sposób:

1) łączna powierzchnia przekazywanego gospodarstwa nie może być mniejsza niż 3 ha (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy);

2) grunty wchodzące w skład zbywanego gospodarstwa mają być przekazane na powiększenie innego (innych), już istniejącego. Powierzchnia powiększonego w ten sposób gospodarstwa nie może być mniejsza co do zasady niż 15 ha (art. 6 ust. 1-2 ustawy). Przesłanka ta może ulec złagodzeniu w drodze rozporządzenia Rady Ministrów, określającego województwa lub powiaty, w których powierzchnia powiększonego gospodarstwa może być mniejsza niż 15 ha (art. 6 ust. 3 ustawy)²⁸;

3) gospodarstwo rolne może być przekazane, jeżeli przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie renty stanowiło własność rolnika lub jego małżonka lub współwłasność małżonków (art. 3 ust. 3 ustawy).

Ustawa o rentach strukturalnych posługuje się pojęciem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym (art. 2 pkt 4 ustawy). W wyniku ostatnich zmian w tym zakresie²⁹, przez gospodarstwo rolne należy rozumieć obszar gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza) o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo

²⁸ Rozporządzenie takie nie zostało na dzień dzisiejszy wydane.

²⁹ Ustawa z dnia 10 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, Dz.U. Nr 200, poz. 1680.

jednostki organizacyjnej, w tym spółki nieposiadającej osobowości prawnej³⁰.

Definicja powyższa odmienna jest od zawartej w art. 55³ kodeksu cywilnego³¹. Rzutuje to bezpośrednio na ocenę charakteru gruntów wchodzących w skład gospodarstwa i ewentualnych wątpliwości, czy konkretne nieruchomości poczytywane jako rolne na podstawie art. 46¹ k.c.³² spełniają kryteria prowadzące do uznania ich jako elementów gospodarstwa rolnego dla celów podatku rolnego, a co za tym idzie – ustawy o rentach strukturalnych. W szczególności ma to znaczenie ze względu na ustawowe przesłanki o charakterze przedmiotowym, dotyczące wymaganej powierzchni gruntów wchodzących w skład przekazywanego, jak i powiększanego gospodarstwa (art. 3 ust. 1 pkt 5 oraz art. 6 ustawy).

Wydaje się, że lepiej byłoby dla jasności obrotu odwołać się do definicji gospodarstwa rolnego wskazanej w art. 6 pkt 4 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, według której za gospodarstwo rolne uznaje się każde gospodarstwo służące prowadzeniu działalności rolniczej.

Pora więc odpowiedzieć, czy wymienione wyżej przesłanki podmiotowe, odnoszące się do zbywcy, jak i nabywcy oraz przedmiotowe, kwalifikują każdą z kodeksowych umów rozporządzających co do jej skuteczności, czy też przesłanki te mają znaczenie tylko dla uzyskania prawa do renty strukturalnej.

V. Postępowanie w sprawie przyznania renty strukturalnej

Postępowanie w sprawie przyznania renty strukturalnej wszczynane jest na podstawie wniosku rolnika (art. 17 ust. 2). Do tego wniosku rolnik powinien dołączyć dokumenty uzasadniające prawo do renty (art. 17

³⁰ Art. 2 ust. 1 w zw. z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym w brzmieniu ustalonym wyżej cytowaną ustawą.

³¹ „Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.”

³² „Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.”

ust. 6 ustawy), poświadczające spełnienie koniecznych przesłanek. Przyznanie renty strukturalnej następuje w drodze wydania przez Prezesa Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego odpowiedniej decyzji. W ramach tego postępowania można wyodrębnić 2 etapy.

Pierwszy (weryfikacja wniosku, o której mowa w art. 18 ustawy) ogranicza się do oceny, czy zostały spełnione (bądź czy zostaną spełnione do dnia 31 grudnia następnego roku kalendarzowego) formalne przesłanki wskazane w ustawie, od których zależy wydanie „postanowienia o spełnieniu warunków” z art. 18 ust. 3 ustawy, przez co należy rozumieć:

a) ukończenie przez rolnika 55 lat, lecz nie osiągnięcie przez niego 60 lat, jeżeli jest kobietą, a jeżeli jest mężczyzną – odpowiednio 60 i 65 lat (art. 18 u. 3 w zw. z art. 3 u. 1 pkt 1 ustawy);

b) podleganie przez niego ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu przez okres wymagany do uzyskania emerytury rolniczej z chwilą ukończenia 55 lat, jeżeli jest kobietą albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną, (art. 18 ust. 3 w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy);

c) prowadzenie przez rolnika nieprzerwanie działalności rolniczej w okresie 10 lat bezpośrednio poprzedzającym zgłoszenie wniosku o rentę strukturalną, która była jedynym lub głównym źródłem jego utrzymania (art. 18 u. 3 w zw. z art. 3 u. 1 pkt 3 ustawy).

d) bycie przez rolnika właścicielem (współwłaścicielem wraz z małżonkiem) gospodarstwa rolnego o powierzchni co najmniej 3 ha bądź bycie właścicielem takiego gospodarstwa przez małżonka rolnika (art. 18 ust. 3 *in fine* ustawy);

Jeżeli przesłanki te są spełnione, Prezes Kasy wydaje „postanowienie o spełnieniu tych warunków” (art. 18 ust. 3 ustawy). Zamieszczone są w nim również informacje o pozostałych przesłankach niezbędnych do uzyskania prawa do renty strukturalnej, a więc także o konieczności przekazania gospodarstwa rolnego (art. 18 ust. 5 ustawy). W toku weryfikacji Prezes stwierdza ponadto, czy zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 5 ustawy oraz ustala, czy dalsze postępowanie dotyczyć będzie jednego, czy obojga małżonków, wydając odpowiednio decyzję bądź postanowienie (art. 18 ust. 6 ustawy).

Jeżeli w wyniku weryfikacji okaże się, że rolnik – wnioskodawca nie spełnia i nie spełni do dnia 31 grudnia następnego roku kalendarzowego przesłanek wynikających z art. 3 ust. 1 pkt 1 – 3 (art. 18 ust. 2 pkt 1

ustawy) lub nie jest właścicielem (współwłaścicielem wraz z małżonkiem) gospodarstwa rolnego o powierzchni co najmniej 3 ha ani właścicielem takiego gospodarstwa nie jest małżonek rolnika (art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy), Prezes Kasy wydaje decyzję odmawiającą przyznania prawa do renty strukturalnej.

Drugi etap postępowania ma miejsce po przekazaniu gospodarstwa rolnego, którego fakt objęcia przez nabywcę podlega ocenie Prezesa Kasy, co należy rozumieć stosownie do treści art. 2 pkt 5 ustawy, o ile zostało wydane „postanowienie o spełnieniu warunków” (z art. 18 ust. 3 ustawy).

Dopiero na tym etapie Prezes Kasy wydaje decyzję w sprawie przyznania renty strukturalnej. Decyzję taką wydaje wówczas, gdy według jego oceny zostały spełnione wszystkie dodatkowe przesłanki umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego, jak i inne wskazane w ustawie, od których uzależnione jest nabycie prawa do renty.

Prezes Kasy, poza samą weryfikacją wniosku, może ponadto wezwać wnioskodawcę oraz przejmującego gospodarstwo do złożenia wyjaśnień lub dodatkowych dokumentów mających wpływ na ustalenie prawa do renty (art. 20 ust. 1 ustawy). Dokumenty te mogą odnieść się jednak do dodatkowych przesłanek wskazanych w ustawie, warunkujących uzyskanie prawa do renty strukturalnej. Prezes Kasy nie może natomiast w ramach postępowania administracyjnego dokonywać oceny elementów treści istotnej umowy skutkującym przeniesieniem własności.

Analiza wskazanych przepisów prowadzi do stwierdzenia, że ustawodawca zastrzegł dla Prezesa Kasy prawo kontroli jedynie co do spełnienia dodatkowych przesłanek uzyskania prawa do renty strukturalnej. W razie ich niespełnienia, wydana będzie decyzja odmowna. Kontrola ta nie odnosi się w żadnym wypadku do oceny określonego typu umowy przenoszącej własność, zawartej na gruncie kodeksu cywilnego, jej ważności czy skuteczności, lecz tylko co do zasadności przyznania renty strukturalnej.

W razie decyzji odmownej zbywca będzie co do zasady zainteresowany uzyskaniem z powrotem własności gruntów. W przypadku odmownej decyzji Prezesa Kasy, np. z uwagi na przeniesienie własności nieruchomości mniejszej niż 3 ha, zbywca mógłby się powoływać na błąd co do treści czynności prawnej i uchylić się od skutków zawartej umowy³³.

³³ Patrz art. 84 k.c.

Umowa ta do chwili uchylenia się od skutków jest jednak ważna, a nabywca jest właścicielem.

Określenie przez ustawodawcę przesłanek uzasadniających uzyskanie prawa do renty strukturalnej nie wpływa na ocenę ważności umowy przenoszącej własność, ale stanowi tylko dodatkowy (choć niewątpliwie konieczny) element uzależniający nabycie przez rolnika – zbywcę (wnioskodawcę) prawa do tej renty.

Kierunek takiej wykładni znajduje swoje uzasadnienie także w analizie art. 20 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego poza samą weryfikacją wniosku (art. 18 ustawy) może wezwać wnioskodawcę oraz przejmującego gospodarstwo do złożenia wyjaśnień lub dodatkowych dokumentów mających wpływ na ustalenie prawa do renty strukturalnej.

VI. Obowiązki notariusza sporządzającego umowę w celu uzyskania renty strukturalnej

Jednym z podstawowych obowiązków zawodowych notariusza jest sporządzenie umowy na gruncie omawianej ustawy zgodnie z prawem. Notariusz powinien również dołożyć staranności zawodowej w zakresie stabilizacji umownych stosunków zobowiązaniowych, wynikających nie tylko z kodeksu cywilnego, ale także z analizowanej ustawy z 2001 r.

Ażeby zapobiec wzruszaniu umów przenoszących własność gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych (jako przesłanki uzyskania renty strukturalnej), niezbędny jest aktywny udział notariusza sporządzającego określony typ umowy przenoszącej własność nieruchomości. Tym samym powstaje pytanie o zasady prawidłowego sporządzenia aktu notarialnego i obowiązki notariusza dotyczące umowy zawieranej na gruncie ustawy o rentach strukturalnych. Zagadnienie to wiąże się również z kwestią odpowiedzialności cywilnej notariusza.

Sporządzenie umowy w związku z uzyskaniem świadczenia rentowego jest czynnością notarialną, gdyż umowa ta wymaga formy aktu notarialnego dla przeniesienia własności nieruchomości. W zakresie tym wskazać zaś należy przede wszystkim na generalną zasadę przestrzegania przez notariusza prawa³⁴.

³⁴ E. Gniew ek, *O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa przez notariusza*,

W ramach tego obowiązku trzeba zwrócić uwagę na funkcję wyjaśniająco-doradczą notariusza, wynikającą z art. 80 § 3 ustawy – Prawo notaryacie³⁵. W odniesieniu do ustawy o rentach strukturalnych obowiązek ten składa się z dwóch elementów dotyczącego treści czynności prawnej, odnoszącej się do określonego typu umowy z kodeksu cywilnego oraz wymagań odnoszących się do nabycia prawa do renty strukturalnej.

Na tle wadliwego sformułowania art. 7 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego, poza wymaganiami określonymi odrębnymi przepisami, powinna zawierać oświadczenia stron tej umowy o spełnieniu warunków określonych w art. 6 i art. 8 ustawy³⁶, powstaje zasadnicze pytanie co do realizacji wskazanych obowiązków notariusza sporządzającego dany rodzaj umowy prawa cywilnego.

Notariusz nie sporządza przecież umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego, bo taka umowa nie została w żaden sposób w ustawie uregulowana. Zawierana jest danego typu umowa z kodeksu cywilnego (sprzedaży, darowizny, dożywocia, zamiany), która pełni funkcję umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego. W związku z tym należy się zastanowić, czy w zakresie *essentialia negotii* danego typu umowy kodeksowej należy zamieścić również dodatkowe przesłanki wskazane w art. 6 i 8 ustawy. Wadliwość sformułowania przepisu art. 7 ustawy i powstała na tym tle niejasność skłania do poszukiwania odpowiednich rozwiązań. Teoretycznie, rysują się dwie możliwości:

1. Notariusz powinien stwierdzić w sporządzanym akcie notarialnym wszystkie te elementy jako wpływające na uzyskanie prawa do renty. Gdyby nawet istniał taki obowiązek zamieszczenia tych elementów w danej

[w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 45-60.

³⁵ Ustawa z 14 lutego 1991 r. Dz.U. Nr 22, poz. 91 ze zm., cytowana dalej jako pr. o not.

³⁶ Tj. oświadczenie co do tego, że:

– grunty wchodzące w skład gospodarstwa przekazane zostały na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw już istniejących do co najmniej 15 ha (art. 6 ustawy);

– nabywca gospodarstwa spełnia określone przesłanki (jest rolnikiem, posiada kwalifikacje rolnicze, nie ma ustalonego prawa do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego lub zaopatrzenia emerytalnego), a jeżeli nabywcą nie jest osoba fizyczna, że działalność rolnicza należy do zakresu działania danego podmiotu.

umowie, to trzeba podkreślić, że nie wchodzi one do treści czynności prawnej. Dotyczą tylko prawa do renty. Wskazane przez ustawodawcę przesłanki z art. 6 i 8 ustawy nie mają żadnego związku z treścią istotną umowy przenoszącej własność, a zawarcie ich w akcie notarialnym może prowadzić do rozbieżności z rzeczywistym stanem rzeczy. Należy z całą mocą podkreślić, że elementy te (z art. 6 i 8 ustawy), zawarte ewentualnie w akcie notarialnym, nie korzystają nawet z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, są to oświadczenia wiedzy³⁷.

2. Forma aktu notarialnego będzie zachowana, a akt notarialny będzie miał moc dokumentu urzędowego, jeśli notariusz zamieści jedynie pouczenie o dodatkowych elementach wskazanych w art. 6 i 8 ustawy, od których zaistnienia ustawodawca uzależnia przyznanie renty.

Wydaje się, że taka też była intencja ustawodawcy. Świadczy o tym w szczególności przewidziany w rozdziale 4 ustawy tryb administracyjny odnośnie do kontroli przez Prezesa KRUS spełnienia przesłanek dotyczących prawa do renty. To Prezes Kasy ocenia ich zaistnienie i władny jest (ostatecznie) ocenić te dodatkowe elementy, które skutkują wydaniem decyzji o przyznaniu renty. Z kolei brak tych elementów, według oceny Prezesa KRUS prowadzi do wydania decyzji negatywnej. Jego ocenie – w żadnym zakresie – nie podlega kwestia ważności czy skuteczności umowy.

Gdyby notariusz pominął odpowiednie pouczenie, może to prowadzić z jednej strony do negatywnych konsekwencji w zakresie stabilności obrotu (ewentualne uchylene się od skutków prawnych), z drugiej strony, może skutkować poniesieniem przez notariusza odpowiedzialności z art. 49 pr. o not. Nie można wykluczyć, że zbywca, który nie uzyskał prawa do renty strukturalnej (choćby we wskazywanym przykładzie), będzie zainteresowany nie tyle w uchyleniu się od skutków prawnych, co raczej w uzyskaniu pieniężnego przysporzenia majątkowego, odpowiadającego wysokości spodziewanej renty.

Spełnienie przez notariusza obowiązku wyjaśniająco-doradczego jest konieczne, jeżeli ma on pełnić funkcję gwaranta pewności obrotu. Po-

³⁷ E. D r o z d, *Forma aktu notarialnego*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, red. nauk. A. Oleszko, Poznań-Kluczbork 1993, s. 29; t e n ż e, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, t. 2, Warszawa 2002, s. 159.

nadto – w aspekcie bardziej „praktycznym” – zabezpiecza notariusza przed negatywnymi konsekwencjami.

Przeprowadzone rozważania zdają się wyraźnie świadczyć o tym, że mimo iż ustawa o rentach strukturalnych posługuje się niedookreślonym pojęciem umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego, nie jest to żaden nowy typ umowy. Dopiero w ramach jej konkretyzacji mamy do czynienia z umową prawa powszechnego przenoszącą własność. Przesłanki, które ustawa określa dodatkowo, związane są jedynie z uzyskaniem prawa do renty.