

Roman Budzinowski

Przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w praktyce notarialnej

1. Przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalna może nastąpić w drodze umowy albo na podstawie decyzji administracyjnej. Przekazanie umowne uregulowane jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych, objętej planem rozwoju obszarów wiejskich¹. Ta forma ma charakter podstawowy. Właściciel gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego lub jego małżonek mogą samodzielnie poszukiwać nabywcy lub dzierżawcy, ale mogą również wystąpić z wnioskiem do Agencji Nieruchomości Rolnych o pośredniczenie w sprzedaży lub wydzierżawieniu wskazanej nieruchomości². Przekazanie na podstawie decyzji administracyjnej przewidziane jest w ustawie o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich. Ta forma z kolei ma charakter uzupełniający i przy tym wyjątkowy. Tylko w razie stwierdzenia niemożliwości sprzedaży wskazanej nieruchomości, Agencja przejmuje ją nieodpłatnie na własność Skarbu Państwa³.

¹ Dz.U. Nr 114, poz. 1191, powoływane dalej jako rozp.

² Art. 6 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej, Dz.U. Nr 229, poz. 2273, powoływanej dalej jako ustawa o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich.

³ Art. 6 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 wymienionej wyżej ustawy. Stosuje się tutaj odpowiednio rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 18 listopada 1992 r.

Przekazanie gospodarstwa rolnego w drodze umowy występowało już w naszym ustawodawstwie. *Prima facie* nasuwa się skojarzenie z umową przekazania gospodarstwa rolnego, uregulowaną w ustawie z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników indywidualnych i ich rodzin⁴, a także w ustawie z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin⁵.

Bliższe wejrzenie do treści omawianego rozporządzenia przekonuje wszakże, że obecne unormowanie umownego przekazania gospodarstwa rolnego znacznie odbiega od umowy przekazania, ukształtowanej w wymienionych aktach prawnych. Odrębności dotyczą zarówno samego powiązania przekazania z ubezpieczeniem społecznym rolników podstawowych elementów umowy przekazującej, jak i instytucji renty. Z tego względu bogata literatura, dotycząca dawnej umowy przekazania gospodarstwa rolnego⁶, nie może być wykorzystana w praktyce notarialnej w zakresie sporządzania umów przekazujących gospodarstwo rolne za rentę strukturalną. Bardziej inspirujące, choć tylko w pewnym zakresie, są ustalenia dotyczące umów zawieranych w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej⁷.

Niewielkie jest dotychczasowe doświadczenie, gdy chodzi o umowne przekazanie gospodarstwa rolnego za omawiane tu świadczenie pod rządem ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie⁸. Według informacji Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, w 2002 r.

w sprawie stwierdzenia niemożliwości sprzedaży nieruchomości przez osoby uprawnione do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego rolników oraz przyjmowania tych nieruchomości na własność Skarbu Państwa, Dz. U. Nr 89, poz. 445.

⁴ Dz.U. Nr 32, poz. 140 z późn. zm.

⁵ Dz.U. Nr 40, poz. 268 z późn. zm.

⁶ Zob. np. A. Lichorowicz, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, Krakowskie Studia Prawnicze 1980, rok XIII; R. Budzinoski, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy w świetle praktyki notarialnej*, Nowe Prawo 1986, nr 7-8; A. Kosińska, *O umowach przekazania gospodarstwa rolnego w świetle praktyki notarialnej*, Nowe Prawo 1989, nr 7-8; M. Niedospiał, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, Studia Prawnicze 1989, nr 1.

⁷ Zob. A. Oleszko, *Kilka uwag na tle zawierania umów darowizny lub dożywocia za świadczenia emerytalno-rentowe w świetle praktyki notarialnej*, Rejent 1992, nr 3.

⁸ Dz.U. Nr 52, poz. 539.

(a więc w pierwszym roku obowiązywania ustawy) rolnicy złożyli około 1200 wniosków o przyznanie renty strukturalnej. Z tej liczby w wyniku weryfikacji zostało zakwalifikowanych nieco ponad 750 wniosków (wydano postanowienia o spełnieniu warunków), ale rentę strukturalną wypłaca się tylko 460 osobom, które przekazały gospodarstwo rolne i zaprzęstały prowadzenia działalności rolniczej. W 2003 r. rolnicy złożyli prawie 600 nowych wniosków o przyznanie omawianego tu świadczenia⁹, z kolei w 2004 r. takie wnioski – według wspomnianej ustawy – nie były już składane¹⁰.

Niewątpliwie, sporządzanie aktów notarialnych z zakresu przekazania według wymienionej wyżej ustawy nie wywoływało tyle kontrowersji w praktyce, co niegdyś wspomniana umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy. Jednakże nowa regulacja przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną, różniąca się nieco od poprzedniej, także nie zawsze jest jasna. Notariusz musi rozstrzygać wiele nowych problemów. Literatura dotycząca tego zagadnienia jest – jak dotychczas – bardzo uboga. Dotyczy poprzedniego stanu prawnego, przy czym praktyczne zagadnienia związane ze sporządzaniem umów przekazujących gospodarstwo rolne raczej nie były poruszane¹¹. Szacuje się, że w latach 2004-2006 w programie rent strukturalnych może wziąć udział ponad 50 tys.

⁹ Zob. dane przytoczone przez M.M. Ociepę, *Polski system rent strukturalnych, Ubezpieczenia Społeczne w Rolnictwie. Materiały i Studia* 2002, nr 3, s. 27 oraz informacje podane w Planie rozwoju obszarów wiejskich, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Warszawa, lipiec 2004, s. 57.

¹⁰ Ostateczny termin składania wniosków o przyznanie renty strukturalnej według ustawy z 2001 r. upłynął z dniem 31 grudnia 2003 r. (art. 13 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich).

¹¹ Zob. np. A. Knopkiewicz, *Renty strukturalne w rolnictwie (zagadnienia wybrane)*, [w:] *Prawo rolne. Problemy teorii i praktyki*, pod red. R. Budzinowskiego i A. Zielińskiego, Kluczbork 2002, s. 161 i nast.; R. Budzinski, *Przekazanie gospodarstwa rolnego w świetle ustawy o rentach strukturalnych w rolnictwie*, [w:] *Prawo i Administracja*, t. I, pod red. R. Budzinowskiego, Piła 2002, s. 157 i nast.; A. Oleszko, [w:] B. Jeżyńska, A. Oleszko, *Prawo rolne i żywnościowe, zarys wykładu*, Kraków 2003, s. 132-134; J. Symańska, *Renta strukturalna jako instrument oddziaływania na strukturę obszarową gospodarstw rolnych*, *Studia Iuridica Agraria* 2002, t. III, s. 230 i nast.; A. Kolański, *Renty strukturalne w rolnictwie z perspektywy przystąpienia Polski do Unii Europejskiej*, *Ubezpieczenia Społeczne w Rolnictwie. Materiały i Studia* 2003, nr 2.

rolników¹²; z tego zapewne znaczna większość skorzysta z notarialnej formy przekazania gospodarstwa rolnego.

Celem niniejszego artykułu jest podjęcie próby w miarę całościowego ujęcia – z punktu widzenia praktyki notarialnej – przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w drodze umowy oraz rozstrzygnięcie tych problemów, które w tej praktyce już wystąpiły bądź mogą wystąpić. W szczególności chodzi o sprecyzowanie, na czym polega przekazanie gospodarstwa, o wstępne określenie dopuszczalności (zasadności) sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego umowę służącą przekazaniu i wybór typu tej umowy, a także o wskazanie elementów, które składają się – w świetle rozporządzenia – na warunki przekazania, tj. strony umowy, jej przedmiot, treść. Na tym tle zostanie także zarysowany problem ważności umów z zakresu przekazania. Rozważania na temat wymienionych zagadnień warto poprzedzić krótką charakterystyką istoty i funkcji renty strukturalnej w rolnictwie. Te kwestie bowiem determinują szczegółową regulację prawną samego przekazania.

2. Renta strukturalna w rolnictwie stanowi jedną z form wsparcia rozwoju obszarów wiejskich. Podstawą uruchomienia tej formy jest objęcie jej wspomnianą już ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich oraz objęcie pomocy finansowej na uzyskiwanie tych świadczeń „Planem rozwoju obszarów wiejskich”.

Ustawa z 2001 r. określała rentę strukturalną jako miesięczne świadczenie pieniężne przysługujące **za przekazane** gospodarstwo rolne. Taki charakter zachowała ona także pod rządem obowiązującego rozporządzenia. Nie ma również obecnie przeszkód, by nadal używać, będącego pewnym skrótem myślowym, wyrażenia „przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną”¹³. Ważne jest podkreślenie, że uzyskanie renty nie jest wynikiem samego przekazania gospodarstwa rolnego, lecz wynikiem wydania decyzji przyznającej to świadczenie. Przekazanie gospodarstwa sta-

¹² Według danych szacunkowych podanych w „Planie rozwoju obszarów wiejskich na lata 2004-2006”, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich, Warszawa, lipiec 2004, s. 80.

¹³ Wyrażenie „za przekazane gospodarstwo rolne” nadal występuje przy określeniu zwiększenia wysokości renty strukturalnej (§ 12 ust. 2 rozp.).

nowi jeden z warunków jego nabycia. Te ostatnie zostały tak ukształtowane, by realizować cele określone w art. 10 Rozporządzenia Rady (WE) nr 1257 z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie wsparcia rozwoju wsi przez Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji w Rolnictwie.

Renta strukturalna ma stanowić zachętę do przekazania gospodarstwa rolnego nowemu podmiotowi. Zarówno jej wysokość, jak i warunki uzyskania wpływają na zainteresowanie rolników tą formą wsparcia. Stosunkowo niska, według poprzedniej ustawy, wysokość renty nie stanowiła (zwłaszcza w perspektywie objęcia rolników programem wcześniejszych emerytur po uzyskaniu przez Polskę członkostwa w UE) wystarczającej zachęty do wyzbywania się prawa własności, a bardzo rygorystycznie ujęte warunki uzyskania tego świadczenia (m.in. dlatego, że w wyniku przekazania obszar powiększanego gospodarstwa nie mógł być mniejszy niż 15 ha) stanowiły wręcz barierę dla szerszego wykorzystania tej instytucji w praktyce.

Obecnie wysokość renty strukturalnej nie jest niska, stanowi 210% najniższej emerytury, ale może być podwyższona do 440% tej emerytury. Warunki uzyskania renty (w tym także przekazania gospodarstwa) zostały tak sformułowane, by wpływać na zmianę generacji i odmłodzenie rolnictwa, na powiększanie obszaru gospodarstw rolnych i zwiększenie ich efektywności, na wyłączanie z produkcji gruntów słabych itd. Przekazanie może także służyć intensyfikacji ochrony środowiska, jeżeli następuje na cele ochrony przyrody czy z przeznaczeniem użytków rolnych do zalesienia.

Obok funkcji strukturalnej bardzo mocno rysuje się funkcja socjalna. Nie można powiedzieć, jak poprzednio, że ta ostatnia ma charakter wtórny. Renta strukturalna z uwagi na wysokość zabezpiecza potrzeby bytowe rolnika (i jego małżonka). Może także, przynajmniej w części, rekompensować rolnikowi utracone wskutek przekazania dochody z gospodarstwa rolnego. Skoro wysokość renty strukturalnej stanowi zachętę do przekazania gospodarstwa rolnego, to stopień realizacji funkcji socjalnej determinuje stopień realizacji funkcji strukturalnej.

3. Przed podjęciem problemów związanych z praktyką notarialną warto poświęcić kilka zdań na temat samego przekazania gospodarstwa rolnego według omawianego rozporządzenia i dokonać tu pewnej klasyfikacji.

Obowiązująca regulacja, w przeciwieństwie do poprzedniej¹⁴, nie zawiera legalnej definicji **przekazania** gospodarstwa rolnego. Przepis ustalający ogólny warunek przekazania (§ 6 ust. 1 pkt 1 rozp.) stanowi jedynie, że warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli zostały przekazane wszystkie użytki rolne wchodzące w skład tego gospodarstwa, będące zarówno przedmiotem odrębnej własności rolnika i jego małżonka, jak również przedmiotem ich współwłasności, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 rozp. Nie określa on, jak widać, rozumienia przekazania z techniczno-prawnego punktu widzenia, nie wskazuje sposobów przekazania. Bliżej pozwalają je określić dalsze przepisy precyzujące spełnienie „warunku przekazania gospodarstwa rolnego”. Otóż, według § 6 pkt 2 rozp. przekazanie może polegać na:

1) przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego w całości na rzecz następcy (tj. osoby fizycznej rozpoczynającej działalność rolniczą po raz pierwszy z dniem przejścia gospodarstwa rolnego od producenta rolnego ubiegającego się o rentę strukturalną, która nie ukończyła 40 roku życia w dniu złożenia wniosku o rentę strukturalną – § 2 pkt 3 rozp.),

2) odpłatnym lub nieodpłatnym przeniesieniu własności użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych),

3) oddaniu użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w dzierżawę na podstawie pisemnej umowy zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków, zawartej na okres co najmniej 10 lat, albo umowy w formie aktu notarialnego.

Przekazanie gospodarstwa rolnego (użytków rolnych wchodzących w jego skład) następuje zatem, jak wskazuje powyższe wyliczenie, w formie umowy i polega na przeniesieniu własności lub oddaniu użytków rolnych w dzierżawę. Notarialne przekazanie obejmuje więc przeniesienie własności gospodarstwa rolnego (lub użytków rolnych wchodzących w jego skład) oraz ewentualnie, jeżeli taka jest wola stron, oddanie użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w dzierżawę. Dalsze

¹⁴ Ustawa o rentach strukturalnych w rolnictwie przez przekazanie gospodarstwa rolnego rozumiała m.in. „odpłatne lub nieodpłatne przeniesienie własności gruntów [...] **w drodze umowy**” (podkreśl. R.B.). Skoro wyrażenie „przeniesienie własności” w znaczeniu techniczno-prawnym oznacza przejście własności na podstawie umowy, to przytoczony fragment definicji stanowił *superfluum*.

rozważania, zgodnie z tytułem niniejszego artykułu, nie obejmują przekazania gospodarstwa rolnego na podstawie decyzji ani sytuacji, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych skorzystała z określonego w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego prawa pierwokupu lub tzw. wykupu, traktowanego również jako spełnienie warunku przekazania.

4. W praktyce notarialnej wstępnym rozstrzygnięciem jest udzielenie odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność (zasadność), w kontekście uzyskania renty, przekazania gospodarstwa rolnego w drodze umowy za wymienione świadczenie. Inaczej mówiąc, notariusz musi rozstrzygnąć w pierwszym rzędzie, czy zachodzą przesłanki do sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego umowę z zakresu przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną według omawianego tu rozporządzenia.

Nie sposób byłoby przyjąć, że notariusz może sporządzić akt notarialny dokumentujący przekazanie gospodarstwa rolnego z pominięciem przesłanek nabycia prawa do renty strukturalnej, jeśli zamiarem zbywcy jest uzyskanie tego świadczenia. Skoro zbywca taki zamiar zgłasza, notariusz powinien zbadać, czy te przesłanki zostaną spełnione. Obowiązek ten daje się wyprowadzić nie tylko z przepisów prawa o notariacie, ale i z treści omawianego rozporządzenia. Ustawa nakłada na notariusza obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności prawnej¹⁵, natomiast rozporządzenie zobowiązuje go do zamieszczenia w treści aktu oświadczenia stron umowy o spełnieniu określonych warunków (§ 8 rozp.). Wątpliwości zatem nie rodzi to, czy należy wymienione okoliczności badać, ale to, w jakim zakresie oraz na podstawie jakich dokumentów czy oświadczeń.

Gdyby warunki uzyskania renty strukturalnej (np. co do przedmiotu przekazania czy kwalifikacji rolniczych nabywcy) nie były spełnione, to notariusz nie mógłby sporządzić aktu notarialnego dokumentującego umowę z zakresu „przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną”. Inną kwestią jest, czy mógłby sporządzić umowę przenoszącą własność gospodarstwa rolnego (użytków rolnych wchodzących w jego skład) lub

¹⁵ Art. 80 § 2 i 3 pr. o not.; zob. A. Redelbach, *Prawo o notariacie. Komentarz*, Toruń 2002, s. 295 i nast.

umowę dzierżawy użytków rolnych. Otóż, wyprzedzając nieco rozważania, w tym miejscu można powiedzieć, że notariusz nie miałby podstaw do odmowy sporządzenia aktów dokumentujących te umowy, natomiast, aby w przyszłości obronić się przed zarzutami co do rzetelności informowania stron i ochrony ich słuszych interesów, w akcie należałoby uczynić wzmiankę o poinformowaniu stron co do braku przesłanek uzyskania renty strukturalnej i pouczenie w takiej sytuacji o skutkach przeniesienia własności czy oddania gruntów w dzierżawę.

Łatwo jest ocenić dopuszczalność (zasadność) notarialnego przekazania gospodarstwa rolnego, jeśli rolnik-zbywca przedłoży postanowienie kierownika biura powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o spełnieniu warunków do nabycia prawa do renty strukturalnej. Postanowienie takie zawiera pouczenie o warunkach dotyczących formy, sposobu i terminu przekazania gospodarstwa rolnego i zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej oraz informację o ustaleniach dotyczących spełnienia warunku posiadania kwalifikacji zawodowych przez wskazanego we wniosku przejmującego (§ 20 ust. 4 i 6 rozp.). Ułatwia ono rolnikowi dokonanie wyboru formy i sposobu przekazania, a notariuszowi – oceny w zakresie spełnienia przesłanek przekazania.

Czy jednak notariusz, sporządzając akt, może ograniczyć się wyłącznie do informacji zawartych w wymienionym postanowieniu, zwłaszcza że po jego wydaniu mogą ulec zmianie okoliczności w nim potwierdzone? Czy wystarczy poprzestanie tylko na odebraniu od stron umowy wspomnianego oświadczenia o spełnieniu przesłanek przekazania? Jeśli notariusz dokumentuje w akcie sporządzenie umowy służącej przekazaniu, to jego rola powinna być bardziej aktywna. Cięży na nim obowiązek dokonania oceny spełnienia przesłanek przekazania według chwili sporządzenia aktu i zwrócenia stronom uwagi na niespełnienie określonych przesłanek uzyskania renty. Gdyby strony mimo to podtrzymały zamiar zawarcia umowy związanej z przekazaniem za wymienione świadczenie, to odpowiednia wzmianka powinna być zamieszczona w akcie notarialnym.

Nasuwa się pytanie, czy notariusz może sporządzić wspomniany akt w sytuacji, gdy rolnik-zbywca nie dysponuje postanowieniem określającym spełnienie warunków przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną. Udzielenie odpowiedzi nie jest bynajmniej łatwe. Wymóg

przedłożenia tego postanowienia nie wynika z przepisów określających warunki nabycia prawa do renty strukturalnej. Argumentów za udzieleniem negatywnej odpowiedzi dostarcza regulacja zasad postępowania w sprawach rent strukturalnych, a zwłaszcza wspomniany § 20 ust. 4 rozp. Jego treść prowadzi do wniosku, że rolnik, występując z wnioskiem o przyznanie renty strukturalnej, musi być właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni co najmniej 1 ha, współwłaścicielem takiego gospodarstwa wraz z małżonkiem lub właścicielem takiego gospodarstwa jest małżonek rolnika. Zatem notariusz nie może sporządzić aktu notarialnego dokumentującego „przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną”, jeśli rolnik-zbywca nie przedłoży postanowienia o spełnieniu warunków. Może wszakże sporządzić akt notarialny, jak było to powiedziane wcześniej, dokumentujący umowę z zakresu przeniesienia własności czy umowę dzierżawy (w oderwaniu od omawianych przepisów, z odpowiednim oświadczeniem stron owych umów, pouczonej o skutkach dokonywanej czynności prawnej). Powstaje pytanie, czy notariusz może sporządzić taki akt, jeżeli upłynął już okres 6 miesięcy od otrzymania przez wnioskodawcę (rolnika przekazującego) wspomnianego postanowienia. Rozporządzenie wyznacza okres półroczny na przekazanie gospodarstwa i zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej, a informacja o terminie przekazania zawarta jest we wspomnianym postanowieniu o spełnieniu warunków. Termin ten może ulec przesunięciu na pierwsze półrocze następnego roku z powodu przekroczenia limitu środków na wypłatę rent strukturalnych w danym roku (§ 20 ust. 7 oraz § 22 rozp.)¹⁶.

Wydaje się, że powołany termin ma charakter porządkowy, związany jest z przyznaniem i wypłatą renty strukturalnej. Po prostu, przekazanie z niezachowaniem określonego terminu może spowodować, że rolnik pozostanie po wyzbyciu się własności ziemi i zaprzestaniu prowadzenia działalności rolniczej przez dłuższy czas bez środków do życia, dlatego w interesie rolnika przekazującego gospodarstwo rolne leży zachowanie terminu przekazania określonego w postanowieniu o spełnieniu warunków. Na ten aspekt notariusz powinien zwrócić rolnikowi uwagę, acz-

¹⁶ Według § 22 rozporządzenia, jeśli limit środków na dany rok został wyczerpany, to przekazanie gospodarstwa rolnego i zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej powinno nastąpić w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca następnego roku.

kolwiek nie mógłby odmówić sporządzenia odpowiedniego aktu, gdyby rolnik, mimo pouczenia, domagał się jego sporządzenia.

5. Jeśli dopuszczalne byłoby sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego umowę z zakresu przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną, to rodzi się kolejne pytanie, a mianowicie, jakie umowy mogą służyć przekazaniu tego gospodarstwa. Ustawodawca z nazwy wymienia jedynie umowę dzierżawy, natomiast wyzbycie się własności łączy z odpłatnym lub nieodpłatnym przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych wchodzących w jego skład. Wybór sposobu przekazania należy do stron, jest zdeterminowany przez cel, z tym że przekazanie na rzecz następcy zawsze polega na przeniesieniu własności (a nie na oddaniu w dzierżawę) i to całego gospodarstwa rolnego (argument z § 6 ust. 1 pkt 2 lit.a rozp.).

W pierwszym rzędzie należy rozstrzygnąć problem, czy rozporządzenie konstruuje jakąś specjalną umowę służącą przekazaniu gospodarstwa, a zwłaszcza, czy wprowadza nową „umowę o przekazaniu gospodarstwa rolnego”. Jest to problem o tyle zasadny, że takie wyrażenie występuje w § 7 ust. 1 oraz w § 8 rozp., a cechą dotychczasowych specjalnych prawnych form zmiany generacji *inter vivos* w rolnictwie jest posługiwanie się odrębnymi typami umów (dawniej wspomnianą umową przekazania gospodarstwa rolnego następcy, a obecnie umową z następcą)¹⁷.

Analiza przytoczonych przepisów prowadzi do wniosku, że wspomniane wyrażenie zostało użyte (tak, jak i w poprzedniej regulacji) w celach techniczno-redakcyjnych. Ustawodawca nie oznacza bliżej treści tej umowy, odsyłając w tej mierze do wymagań określonych w odrębnych przepisach. Zaznacza jedynie, że powinna ona zawierać oświadczenia stron umowy o spełnieniu warunków dotyczących przekazania oraz o spełnieniu warunków dotyczących nabywcy lub dzierżawcy. Należy zatem stwierdzić, że ustawodawca nie wprowadza jakiegś nowej umowy

¹⁷ Bliżej o specjalnych formach prawnych zmiany generacji zob. R. B u d z i n o w s k i, *Prawne formy zmiany generacji inter vivos w rolnictwie*, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2003, s. 116 i nast.; t e n ż e, *Umowa z następcą*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 631 i nast.

o przekazaniu gospodarstwa¹⁸. Uzasadniona zatem będzie konstatacja, że wyrażenie „umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego” oznacza każdą umowę, która służy przekazaniu.

Można zatem przyjąć, że umownemu przekazaniu, poza wymienioną umową dzierżawy, mogą służyć umowy prawa cywilnego z zakresu przeniesienia własności, zwłaszcza takie, jak sprzedaż, darowizna i dożywocie. W przeciwieństwie do poprzedniej regulacji rozporządzenie nie przewiduje żadnych preferencji dla określonych typów umów, gdy chodzi o wysokość opłaty notarialnej. Rolnicy zapewne będą korzystali z umowy sprzedaży, gdy nabywcą będzie osoba spoza kręgu rodziny, natomiast w ramach tzw. obrotu rodzinnego przekazaniu służyć będą umowy darowizny i dożywocia.

Nie można także wykluczyć przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną przez zawarcie umowy z następcą o charakterze rozporządzającym (tzw. umowy wykonawczej), jeżeli będą spełnione warunki do uzyskania tego świadczenia. Przy tym samym zastrzeżeniu należy opowiedzieć się za dopuszczalnością umowy zamiany jako formy przekazania gospodarstwa. Przykładowo, w umowie zamiany rolnik przenosi na drugi podmiot własność gospodarstwa rolnego (lub użytków rolnych wchodzących w jego skład), a ten ostatni przenosi na rolnika własność mieszkania, domu mieszkalnego itp.

Nasuwa się kolejne pytanie, mianowicie, czy dopuszczalne byłoby zawieranie umów zobowiązujących do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (użytków rolnych wchodzących w jego skład) pod warunkiem, że rolnik w określonym terminie otrzyma postanowienie o spełnieniu warunków do uzyskania renty strukturalnej. Pytanie to odnieść można także do dopuszczalności zawierania umów przedwstępnych.

Za pozytywną odpowiedzią przemawiałyby względy społeczno-gospodarcze. Rolnik, np. zawierając warunkową umowę sprzedaży czy darowizny, zabezpieczyłby możliwość przekazania gospodarstwa i to określonej osobie po osiągnięciu wieku uprawniającego do ubiegania się o omawiane świadczenie, a nabywca miałby pewność utrzymania gospodarstwa w oznaczonym czasie. Służyłoby to zatrzymaniu młodego na-

¹⁸ Przekazanie gospodarstwa m.in. na podstawie umowy przekazania dopuszczal na tle ustawy z 2001 r. K. T r a w i Ń s k i, *Renty strukturalne w rolnictwie*, Służba Pracownicza 2001, nr 10.

bywcy w gospodarstwie, co w pewnych sytuacjach nie byłoby pozbawione znaczenia.

Nie stoją na przeszkodzie takiemu rozstrzygnięciu przepisy kodeksu cywilnego ani omawiane rozporządzenia. Wszakże, jeżeli strony tak postanowią, umowa sprzedaży czy darowizny będzie jedynie zobowiązywać do przeniesienia własności nieruchomości, a do wywołania skutku rozporządzającego będzie potrzebne „dodatkowe porozumienie stron” (art. 155 § 1 i art. 157 § 2 k.c.). Opowiadając się za dopuszczalnością zawierania umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, jak również umowy przedwstępnej, warto zwrócić uwagę na obowiązki notariusza. Oczywiście jest, że notariusz nie mógłby sporządzić aktu dokumentującego wymienione umowy, gdyby według oceny z chwili ich sporządzania ziszczenie się w przyszłości warunku (tj. wydanie w przyszłości postanowienia o spełnieniu warunków do uzyskania renty strukturalnej) było niemożliwe (np. obszar gospodarstwa jest zbyt mały, rolnik nie podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników itp.). Zatem notariusz powinien odpowiednio udokumentować w akcie okoliczności warunkujące otrzymanie przez rolnika renty strukturalnej, jak i spełnianie czy spełnienie w przyszłości przez nabywcę określonych warunków podmiotowych. Inna rzecz, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej czy umowy rozporządzającej nie mógłby być zbyt odległy, jako że dla programu realizacji rent strukturalnych mogą zostać wyznaczone określone ramy czasowe.

W praktyce może zrodzić się także pytanie, czy rolnik może część gruntów gospodarstwa rolnego przekazać przez przeniesienie własności, a część oddać w dzierżawę. Rozporządzenie tej kwestii wyraźnie nie rozstrzyga. Niewątpliwie przekazanie gospodarstwa rolnego na rzecz następcy może być dokonane tylko przez przeniesienie własności, natomiast przekazanie na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw może być dokonane przez przeniesienie własności użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa **lub** oddanie tych użytków w dzierżawę (§ 6 ust. 1 pkt 2 rozp.). Zatem na powyższe pytanie należałoby udzielić odpowiedzi twierdzącej. Istotne jest, by po przekazaniu rolnik i jego małżonek nie byli posiadaczami użytków rolnych o powierzchni przekraczającej 0,5 ha (§ 6 rozp.).

Wprawdzie rozporządzenie nie preferuje, jak powiedziano wcześniej, określonych typów umów, gdy chodzi o wysokość opłaty notarialnej, ale

nie znaczy to, że nie zawiera preferencji dotyczących wyboru sposobu przekazania. Według § 12 rozp. tylko przekazanie przez przeniesienie własności (a więc w sposób trwały), a nie przez oddanie użytków rolnych w dzierżawę, stanowi podstawę do zwiększenia wysokości renty strukturalnej, uzależnionej od powierzchni przekazywanego gospodarstwa. Na ten walor umów przenoszących własność, a zawieranych w celu przekazania gospodarstwa, notariusz powinien zwrócić stronom (zwłaszcza rolnikowi-zbywcy) uwagę.

6. Podmiotem, który może przekazać gospodarstwo rolne za rentę strukturalną, jest rolnik. Ustalenie, czy podmiot ten spełnia warunki przekazania ustalone w rozporządzeniu, nie jest – z punktu widzenia praktyki notarialnej – trudne. Okoliczność tę stwierdza kierownik biura powiatowego Agencji w postanowieniu o spełnieniu warunków. Problemy w praktyce może rodzić nie tyle ustalenie, czy zbywca lub wydzierżawiający jest rolnikiem spełniającym nadto szczegółowe wymogi przewidziane w rozporządzeniu, ile spojrzenie na tę stronę umowy z punktu widzenia małżeńskich ustrojów majątkowych.

Podmiotem, który może przekazać gospodarstwo rolne jest rolnik, a więc, zgodnie z definicją z rozporządzenia, producent rolny będący osobą fizyczną prowadzącą na własny rachunek działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym położonym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (§ 4 rozp.).

Powołana definicja, w przeciwieństwie do regulacji ustawowej z 2001 r., pomija tytuł prawny władania nieruchomościami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego. Dalsze przepisy, w szczególności precyzujące warunki przekazania (zwłaszcza przytoczony już § 6 rozp.), prowadzą do wniosku, że przekazać gospodarstwo rolne może tylko rolnik, który jest właścicielem (współwłaścicielem wraz z małżonkiem) lub którego małżonek jest właścicielem takiego gospodarstwa. Zatem rolnikiem według omawianej definicji nie są osoby fizyczne prowadzące działalność rolniczą jako samoistni lub zależni posiadacze gospodarstwa rolnego. W rezultacie, mimo że mogą oni podlegać jako rolnicy ubezpieczeniu społecznemu rolników, są wyłączeni z możliwości przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną¹⁹.

¹⁹ Polski ustawodawca nie skorzystał z możliwości objęcia programem rent strukturalnej

Warto przy tej okazji zwrócić uwagę, że rolnik jako współwłaściciel gospodarstwa rolnego nie zawsze może je przekazać za rentę strukturalną. Możliwość przekazania dotyczy tylko takiej sytuacji, gdy – powtarzając sformułowania rozporządzenia – „gospodarstwo rolne jest przedmiotem współwłasności rolnika i jego małżonka” (§ 6 ust. 1 rozp.) lub wtedy, gdy rolnik jest „współwłaścicielem tego gospodarstwa wraz z małżonkiem” (§ 20 ust. 4 rozp.). Te niezbyt fortunne określenia dotyczą po prostu sytuacji, gdy gospodarstwo rolne objęte jest wspólnością ustawową. Poza omówioną tu sytuacją rolnik, jako jeden ze współwłaścicieli gospodarstwa rolnego, nie może przekazać go (a w gruncie rzeczy – udział w tym gospodarstwie) za rentę strukturalną. Takiej możliwości omawiane rozporządzenie nie przewiduje.

Rolnik może przekazać gospodarstwo rolne za rentę strukturalną, ale tylko wtedy, gdy spełnia następujące warunki (§ 4 pkt 1-3 i 6-7 rozp.):

1) ma ukończone 55 lat, lecz nie osiągnął wieku emerytalnego i nie ma ustalonego prawa do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego albo zaopatrzenia emerytalnego bądź ubezpieczenia społecznego rolników;

2) prowadził nieprzerwanie działalność rolniczą²⁰ w gospodarstwie rolnym w okresie co najmniej 10 lat poprzedzających złożenie wniosku o rentę strukturalną i w tym okresie podlegał ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu, określone w przepisach o ubezpieczeniu społecznym rolników, przez okres co najmniej 5 lat;

3) w dniu złożenia wniosku o rentę strukturalną podlegał ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu;

4) został wpisany do ewidencji producentów, stanowiącej część krajowego systemu ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności;

5) nie posiada zaległości z tytułu opłacania składek na ubezpieczenie społeczne rolników.

ralnych także dzierżawców gruntów rolnych, przewidzianej rozporządzeniem nr 1257 z 1999 r.

²⁰ To jest produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego i reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych i grzybów uprawnych, sadownictwo, ogrodnictwo, hodowlę i produkcję materiału zarodowego ssaków, ptaków i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego, fermowego oraz chów i hodowlę ryb (§ 2 pkt 1 rozp.).

Najczęściej działalność rolniczą prowadzą oboje małżonkowie, a gospodarstwo rolne stanowi ich majątek dorobkowy. Zatem oboje będą, w świetle przytoczonej definicji, rolnikami. Tymczasem rozporządzenie tylko jednemu z nich przypisuje miano „rolnika”, a drugiemu – „małżonka rolnika”. Taka terminologia, wprawdzie już znana²¹, tym razem może być tłumaczona tym, że renta strukturalna przysługuje tylko jednemu z małżonków. Z reguły rentę strukturalną przyznaje się rolnikowi, chyba że nie spełnia on warunków do jej uzyskania lub nie ubiega się o to świadczenie. Wówczas rentę strukturalną przyznaje się małżonkowi rolnika, o ile spełnia on wszystkie warunki przewidziane dla rolnika, z wyjątkiem wpisu do ewidencji producentów.

Gospodarstwo rolne za rentę strukturalną przekazuje według rozporządzenia tylko rolnik (jeśli jest uprawniony do otrzymania tego świadczenia) albo małżonek rolnika, jeśli zachodzą przesłanki do przyznania renty strukturalnej. Tylko na pisemny wniosek rolnika albo – co w praktyce będzie znacznie rzadziej występowało – małżonka rolnika uprawnionego do otrzymania renty strukturalnej wszczyna się postępowanie o jej przyznanie. Analizowane rozporządzenie nie uwzględnia faktu, że gospodarstwo rolne z reguły wchodzi do majątku dorobkowego małżonków. Nie ma jednakże podstaw do wyłączenia stosowania reguł wynikających z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego co do rozporządzania gospodarstwem, jeżeli rolnik pozostaje w związku małżeńskim.

Jeśli gospodarstwo rolne objęte jest majątkiem wspólnym, to do przekazania jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda drugiego małżonka. W praktyce zatem do umowy, po stronie zbywających lub wydzierżawiających, powinni stanąć oboje małżonkowie. Jeżeli jeden z małżonków odmawia wyrażenia zgody, to drugi może zwrócić się do sądu o udzielenie zezwolenia na dokonanie tej czynności (art. 39 k.r.o.)²².

Jeżeli rolnik i jego małżonek prowadzą gospodarstwo rolne na gruntach stanowiących ich majątki odrębne, to przekazaniu podlegają grunty wchodzące w skład tego gospodarstwa. Wypada jednakże podkreślić, że

²¹ Występowała ona już we wcześniejszych aktach prawnych, m.in. w ustawie o rentach strukturalnych z 2001 r.

²² Pogląd ustalony już na tle dawnej umowy przekazania; zob. np. A.Kosiba, *op. cit.*, s. 41 (i podana tam literatura).

rozporządzenie nie formułuje wymogu przekazania wszystkich gospodarstw rolnych jako warunku nabycia prawa do renty strukturalnej. Gdyby zatem oboje małżonkowie byli właścicielami kilku gospodarstw rolnych (objętych wspólnością ustawową albo stanowiących majątki odrębne), to do uzyskania prawa do omawianego świadczenia wystarczy przekazanie jednego gospodarstwa (o ile spełnione są dalsze warunki). Własności innych gospodarstw rolnych małżonkowie mogą wyzbyć się w dowolny sposób albo oddać użytki rolne wchodzące w ich skład w dzierżawę, tak by w chwili przekazania nie byli posiadaczami użytków rolnych o powierzchni przekraczającej 0,5 ha (§ 9 pkt 1 rozp.).

Zdarzyć się może, że już po sporządzeniu aktu okaże się, iż rolnik nie przekazał wszystkich użytków rolnych (poza dopuszczalnym, a omówionym wyżej wyłączeniem), których był właścicielem. Konsekwencje tego stanu rzeczy mogą być różne. Jeśli rolnik nie przekazał następcy wszystkich użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (czyli całego gospodarstwa rolnego), to nie spełnił jednego z podstawowych warunków uzyskania renty strukturalnej. Nasuwa się w związku z tym pytanie, czy rolnik mógłby, jeszcze przed udokumentowaniem przekazania w Agencji, dokonać dalszego przekazania następcy tak, by następca otrzymał całe (w rozumieniu rozporządzenia) gospodarstwo rolne. Wydaje się, że odpowiedź na powyższe pytanie powinna być pozytywna. Rozporządzenie nie określa bowiem, że przekazanie powinno nastąpić na podstawie jednego aktu notarialnego. Ważne jest natomiast, by nastąpiło przeniesienie własności całego gospodarstwa rolnego na następcę. Jeśli natomiast rolnik nie przekazał jakichś użytków rolnych nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (np. nabytych w drodze dziedziczenia już po sporządzeniu aktu notarialnego), to może się ich wyzbyć w dowolny sposób bądź oddać w dzierżawę.

7. Nabywcą lub dzierżawcą przekazywanego gospodarstwa rolnego może być tylko podmiot odpowiadający warunkom określonym w rozporządzeniu. Akt ten wprawdzie bardzo szeroko określa krąg nabywców i dzierżawców (osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej), zapewniając rolnikowi możliwość wyboru, ale jednocześnie bliżej precyzuje warunki, którym te podmioty powinny odpowiadać.

Ustalenie, czy nabywca lub dzierżawca spełnia te warunki, nie spoczywa – w przeciwieństwie do poprzedniej regulacji – wyłącznie na notariuszu. Już w postanowieniu o spełnieniu warunków przez rolnika zawarta jest informacja dotycząca posiadania kwalifikacji zawodowych przez wskazanego we wniosku przejmującego, a ponadto oświadczenie tej strony umowy, zawierające taką informację, zamieszcza notariusz w akcie. Warunki dotyczące strony przejmującej są zróżnicowane zarówno w zależności od kategorii podmiotu (osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej), jak i celu nabycia. Nie wszystkie są wyraźnie określone w przepisach. Do wymienionych poniżej można dodać, że jeśli, dla przykładu, nabycie następuje na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych, to gospodarstwo (gospodarstwa) przejmującego musi (muszą) istnieć w chwili nabycia.

Osoba fizyczna jako nabywca gospodarstwa powinna spełnić łącznie następujące warunki (§ 7 pkt 1 rozp.):

1) być rolnikiem młodszym niż rolnik przekazujący gospodarstwo rolne lub następcą,

2) posiadać kwalifikacje zawodowe przydatne do prowadzenia działalności rolniczej, a więc mieć:

a) wykształcenie rolnicze średnie lub wyższe,

b) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe lub tytuł kwalifikacyjny w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i co najmniej 3-letni okres pracy w gospodarstwie rolnym,

c) wykształcenie średnie lub wyższe na kierunku innym niż rolniczy i co najmniej 3-letni okres pracy w gospodarstwie rolnym,

d) wykształcenie wyższe na kierunku innym niż rolniczy i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem,

e) wykształcenie podstawowe lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i co najmniej 5-letni okres pracy w gospodarstwie rolnym²³,

3) nie ma ustalonego prawa do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego albo zaopatrzenia emerytalnego bądź ubezpieczenia społecznego rolników,

²³ Dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji zawodowych przydatnych do prowadzenia działalności rolniczej zostały określone w załączniku do omawianego tu rozporządzenia.

4) zobowiązuje się do prowadzenia działalności rolniczej na przejętych użytkach rolnych przez okres co najmniej 5 lat.

Jak widać, rozporządzenie bardzo rygorystycznie określiło wymagania co do osób fizycznych. Nabywcą przekazywanego gospodarstwa rolnego może być zarówno osoba tzw. obca, jak i należąca do kręgu rodziny (z wyłączeniem małżonka). Ograniczenie, w rozważanym tu kontekście, dotyczy jedynie wyboru dzierżawcy. Nie może nim być zstępny, pasierb oraz osoba pozostająca z przekazującym gospodarstwo rolne we wspólnym gospodarstwie domowym ani małżonek żadnej z wymienionych osób (§ 6 ust. 1 pkt 2 lit.c rozp.).

Oczywiste jest, że nie można wymagać od nabywcy-rolnika spełnienia innych warunków niż przewidziane w rozporządzeniu, w szczególności by dawał on gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa, nie był inwalidą (chyba że miałby ustalone prawo do renty), zamieszkał na terenie gospodarstwa rolnego itd. Inna rzecz, że niektóre cechy nabywcy mogą wynikać z zawieranej przez strony umowy (np. w umowie dożywocia strony mogą zawrzeć postanowienie, że nabywca zamieszka w gospodarstwie zbywcy-dożywotnika). Nie jest również wymagane, by nabywcą w każdym przypadku był tzw. młody rolnik (tj. osoba, która nie ukończyła 40 roku życia). Wystarczy, że będzie to osoba młodsza od przekazującego, ale nieposiadająca jeszcze ustalonego prawa do emerytury.

Ta swoboda wyboru nabywcy, jeżeli chodzi o wiek, nie dotyczy przekazania gospodarstwa rolnego następcy, który w momencie złożenia wniosku o rentę strukturalną nie może mieć ukończonych 40 lat. Przy okazji należy zwrócić uwagę na fakt, że rozporządzenie nie reguluje kwestii, czy przekazanie ma nastąpić, jeżeli następcą czy inny nabywca pozostaje w związku małżeńskim, na rzecz następcy (czy innego nabywcy) i jego małżonka, czy tylko na rzecz następcy (nabywcy). W tym zakresie należy stosować reguły kodeksu cywilnego. Dla przykładu, jeśli przekazanie następuje przez umowę darowizny, to rolnik ma możliwość wyboru, czy przekazywane gospodarstwo będzie majątkiem odrębnym obdarowanego (następcy czy nabywcy spełniającego warunki określone w rozporządzeniu), czy wejdzie w skład majątku wspólnego (małżonek nie musi spełniać wymienionych warunków), natomiast, jeśli przekazanie następuje przez umowę dożywocia, to gospodarstwo rolne wchodzi do majątku wspólnego małżonków.

Nie każda osoba prawna czy jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej może być nabywcą gospodarstwa rolnego w świetle omawianego rozporządzenia. Umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego może być zawarta z osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej²⁴, jeżeli działalność rolnicza należy do zakresu ich działania albo na cele ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, a w szczególności na tworzenie lub powiększanie parków narodowych bądź rezerwatów przyrody (§ 7 ust. 1 pkt 2 rozp.). Rozporządzenie nie przewiduje natomiast żadnych wymogów podmiotowych co do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej w razie zawarcia umowy przekazującej użytki rolne z przeznaczeniem do zalesienia, jeżeli zostały one przeznaczone do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (§ 7 ust. 1 pkt 3 rozp.).

8. Przedmiotem przekazania za rentę strukturalną jest gospodarstwo rolne. Takie ogólne stwierdzenie byłoby uprawnione, gdyby spojrzeć na ów przedmiot jedynie z punktu widzenia warunków uzyskania przez rolnika wymienionego świadczenia. Rozporządzenie stanowi bowiem, że renta strukturalna przysługuje rolnikowi, który „przekazał gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 1 ha użytków rolnych” (§ 4 pkt 4 rozp.). Rolnik, stając do aktu, przedkłada postanowienie o spełnieniu warunków wydawane m.in. po ustaleniu, że jest on właścicielem lub współwłaścicielem takiego gospodarstwa wraz z małżonkiem albo właścicielem takiego gospodarstwa jest małżonek rolnika. Niewątpliwie zatem jest, że gospodarstwo rolne będące przedmiotem przekazania musi stanowić własność lub współwłasność przekazującego je rolnika. Z punktu widzenia praktyki notarialnej problemy rodzą się wówczas, gdy w umowie trzeba bliżej skonkretyzować przedmiot przekazania.

Rozporządzenie nie zawiera definicji legalnej gospodarstwa rolnego. Bez wątplenia w rozumieniu tego aktu gospodarstwem rolnym będzie takie gospodarstwo, które służy do prowadzenia działalności rolniczej i obejmuje użytki rolne o powierzchni co najmniej 1 ha. Z praktycznego

²⁴ Pamiętać trzeba, że nabywcami mogą być tylko takie jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawodawca przyznał zdolność do nabycia prawa własności nieruchomości.

punktu widzenia powyższe stwierdzenia zbyt wiele nie wyjaśniają. Przedmiotem przekazania może być, w świetle omówionego wcześniej przepisu precyzującego warunek przekazania, gospodarstwo rolne „w całości” (zawsze przy przekazaniu następcy) albo użytki rolne wchodzące w jego skład. Skoro ustawodawca używa różnych wyrażeń dla określenia przedmiotu przekazania, to nasuwa się pytanie, czy w konsekwencji różnicuje zakres przekazania.

Okazuje się, że rozporządzenie wskazuje tylko minimalny zakres przekazania gospodarstwa rolnego w postaci użytków rolnych wchodzących w jego skład. Zarówno przy przekazaniu całego gospodarstwa rolnego następcy, jak i przy przekazaniu gospodarstwa rolnego na powiększenie innych gospodarstw rolnych, przedmiotem przekazania muszą być użytki rolne wchodzące w skład przekazywanego gospodarstwa rolnego. Nie ma przeszkód, by przekazaniem objąć również inne składniki gospodarstwa rolnego. Zróznicowanie zakresu przekazania zależy będzie od woli stron oraz typu umowy służącej przekazaniu.

Nie będzie problemu z opisem, jeśli przedmiotem przekazania będą użytki rolne. Wystarczy, przynajmniej na pierwszy rzut oka, powołać działki ewidencyjne oznaczone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Okazuje się wszakże, że od rolnika wymaga się, przy wypełnianiu wniosku o przyznanie renty strukturalnej, podania powierzchni użytków rolnych w obrębie danej działki ewidencyjnej, a więc odliczenia od niej powierzchni zadrzewionych, zakrzaczonych, dróg itp., o ile powierzchnie te nie są zwyczajowo włączone do części uprawnej działki²⁵.

Można mieć wprawdzie wątpliwości co do zasadności takiej interpretacji w świetle przepisów omawianego tu rozporządzenia, które nie wprowadza jakichś specjalnych reguł, jeżeli chodzi o obliczanie powierzchni przekazywanego gospodarstwa. Jednakże z praktycznego punktu widzenia trzeba pamiętać, że obszar takiego gospodarstwa nie może być mniejszy niż 1 ha tych użytków. Informacje w tym zakresie, istotne dla notariusza, – będą zawarte w postanowieniu o spełnieniu warunków dla uzyskania renty strukturalnej. Jeśli rolnik z przekazywanego gospodarstwa wyłącza użytki rolne o powierzchni do 0,5 ha (co przewiduje § 9 pkt 1 rozp.),

²⁵ Zob. instrukcję wypełniania wniosku o przyznanie renty strukturalnej (co do wypełnienia kolumny 10).

to takie wyłączenie jest dopuszczalne, jeżeli został zachowany minimalny obszar przekazania, tj. przynajmniej 1 ha użytków.

Nasuwa się pytanie co do obowiązku objęcia przekazaniem gruntów leśnych. W świetle dotychczasowych wywodów uzasadniony jest pogląd, że rolnik z przekazywanego gospodarstwa może wyłączyć grunty leśne, skoro działalność rolnicza, zdefiniowana w rozporządzeniu, nie obejmuje działalności leśnej, a ewentualne zachowanie przez rolnika własności tych gruntów nie ma wpływu na przyznanie i wypłatę renty strukturalnej (por. § 9 rozp.). Jest to pogląd bezdyskusyjny, mimo że na następcę, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 2 lit.a rozp., gospodarstwo rolne powinno być przekazane w całości. Oczywiście jest, że rolnik nie musi objąć przekazaniem gruntów, które według danych ewidencji gruntów i budynków nie są użytkami rolnymi.

W kwestii przekazania całości gospodarstwa rolnego ostateczne stanowisko jest następujące: powołane wyrażenie „w całości” odnosi się do przekazania użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na rzecz jednego podmiotu, tj. następcy (a więc bez podziału gospodarstwa). Przy tej okazji warto zaznaczyć, że nie jest dopuszczalne przekazanie gospodarstwa rolnego „w całości” osobie, która nie jest właścicielem (już istniejącego) gospodarstwa rolnego i nie odpowiada wymogom przewidzianym dla następcy. Przekazanie na rzecz innego podmiotu niż następca może nastąpić tylko na powiększenie już istniejącego bądź istniejących gospodarstw rolnych (w tej ostatniej sytuacji z jednoczesnym podziałem gospodarstwa przekazywanego).

Opis w akcie notarialnym gospodarstwa rolnego jako przedmiotu przekazania zdeterminowany jest przez typ umowy służącej przeniesieniu własności. Z wymienionych wcześniej umów tylko w umowie zawartej w wykonaniu umowy z następcą (czyli w tzw. umowie wykonawczej) przedmiotem świadczenia jest gospodarstwo jako pewna całość, obejmująca co do zasady wszystko, co wchodzi w jego skład²⁶. Przedmiotem świadczenia w pozostałych, wymienionych wcześniej, umowach przeniesienia własności służących przekazaniu (np. w umowie sprzedaży czy darowizny) są rzeczy, tj. poszczególne składniki gospodarstwa rolnego,

²⁶ Zob. R. Budzinowski, *op. cit.*, s. 640.

a w praktyce najczęściej nieruchomości rolne²⁷. Jednakże umowy te mogą być tak skonstruowane, że na nabywcę, obok wspomnianych nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, przejdą także inne składniki materialne. W tym sensie umowy te będą służyły przekazaniu (całego) gospodarstwa rolnego. Ostatecznie o rozszerzeniu poza minimalny zakres przekazania będzie decydowała, jak powiedziano wcześniej, wola stron.

Czy jednak przy przekazaniu następcy gospodarstwa rolnego rolnik może wyłączyć z przekazania użytki rolne o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, o ile, oczywiście, pozostała część przekazanego gospodarstwa nie będzie mniejsza od 1 ha tych użytków? Skoro rozporządzenie stanowi o przekazaniu w **całości** gospodarstwa rolnego na następcę, to odpowiedź na to pytanie, jak się wydaje *prima facie*, powinna być negatywna. Jednakże pkt 1 ust. 1 powołanego § 6 rozp., odnoszącego się do wszystkich postaci przekazania, skłania ostatecznie do dopuszczenia możliwości wyłączenia z przekazania także i w tej sytuacji użytków rolnych o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha.

Tu wszakże rodzi się kolejny problem, a mianowicie, czy owo wyłączenie może polegać na zachowaniu własności użytków rolnych o powierzchni do 0,5 ha (np. rolnik sprzedaje użytki rolne wchodzące w skład gospodarstwa, z wyjątkiem owej działki gruntów), czy jedynie na zachowaniu posiadania użytków rolnych o tej powierzchni (np. rolnik sprzedaje wszystkie użytki rolne wchodzące w skład gospodarstwa, ale od nabywcy otrzymuje w posiadanie działkę gruntu o powierzchni do 0,5 ha). Jako spełnienie warunku zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej omawiane rozporządzenie traktuje bowiem m.in. sytuację, gdy po przekazaniu gospodarstwa ani uprawniony do renty, ani jego małżonek nie jest posiadaczem (współposiadaczem) użytków rolnych o oznaczonej wyżej powierzchni.

Prezentowany problem nie dotyczy, co zrozumiałe, przekazania gospodarstwa przez oddanie użytków rolnych w dzierżawę. Rolnik jest co prawda nadal właścicielem wszystkich użytków wchodzących w skład

²⁷ Zob. K. Stefańska, *Darowizna gospodarstwa rolnego na rzecz małoletniego*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 211 oraz L. Stecki, *Darowizna*, Toruń 1998, s. 46.

gospodarstwa, ale by otrzymać rentę strukturalną może jedynie zachować w posiadaniu (jako właściciel) część użytków o określonej powierzchni.

Prezentowany problem nie występował w ustawie o rentach strukturalnych z 2001 r. Akt ten jako spełnienie warunku zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej uznawał m.in. sytuację, gdy po przekazaniu gospodarstwa uprawniony do renty ani jego małżonek nie był właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem działki gruntu, która ze względu na powierzchnię podlegała opodatkowaniu podatkiem rolnym. Ustawa ta dopuszczała zatem możliwość wyłączenia z przedmiotu przekazania zarówno własności, jak i posiadania działki gruntu do oznaczonej wielkości, bez negatywnych konsekwencji dla uzyskania renty strukturalnej.

Czy zatem pominięcie w obowiązującej regulacji sformułowania dotyczącego wyłączenia własności określonej działki oznacza, że rolnik, dla przykładu, przekazując użytki rolne w formie umowy sprzedaży, musi wyzbyć się całości użytków wchodzących w skład gospodarstwa? Gdyby rzeczywiście rolnik, przekazując użytki rolne na powiększenie innego czy innych gospodarstw rolnych, nie mógł zachować własności zabudowanej działki gruntu (na której mieszka), to oznaczałoby zniechęcenie rolników do programu rent strukturalnych. Nie taki zapewne był zamysł ustawodawcy. Mimo więc niezbyt fortunnego, przynajmniej na pierwszy rzut oka, sformułowania analizowanego przepisu rozporządzenia, wydaje się, że rolnik może zachować, nie tracąc prawa do renty strukturalnej, zarówno własność i posiadanie, jak i wyłącznie posiadanie użytków rolnych do określonej powierzchni. Przepis § 9 ust. 1 rozp. należy bowiem rozumieć następująco: rolnik nie może być nie tylko właścicielem (i posiadaczem) użytków rolnych o powierzchni przekraczającej 0,5 ha użytków rolnych (co jest oczywiste przy oddaniu użytków w dzierżawę), ale nawet wyłącznie posiadaczem (samoistnym lub zależnym) tych użytków ponad wyznaczoną granicę obszarową.

Na koniec warto dodać, że w skład przekazywanego gospodarstwa rolnego nie mogą wchodzić użytki rolne przejęte w trybie określonym w przepisach o rentach strukturalnych w rolnictwie albo w trybie omawianego rozporządzenia, chyba że rolnik prowadził działalność rolniczą na tych użytkach przez co najmniej 5 lat (§ 11 rozp.). Ten na pozór jasny przepis również może budzić wątpliwości. Wszakże rolnik mógłby, przed wystąpieniem z wnioskiem o przyznanie renty strukturalnej, zbyć użytki

rolne uprzednio nabyte w trybie określonym w powyższych przepisach. Formalnie więc w takiej sytuacji rolnik przekazywałby gospodarstwo rolne, w którego skład powyższe użytki już nie wchodzi. Rozstrzygnięcie tego problemu należy w pierwszym rzędzie do kierownika powiatowego biura Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, które ustala łączną powierzchnię posiadanego gospodarstwa rolnego i jego stan prawny w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie renty strukturalnej (§ 20 ust. 2 pkt 2 i 3 rozp.), czemu daje wyraz w postanowieniu o spełnieniu warunków albo w decyzji odmawiającej przyznania renty strukturalnej. Jednakże i dla tego organu rozstrzygnięcie może nie być takie oczywiste, skoro przepisy rozporządzenia nie wprowadzają *expressis verbis* zakazu zmniejszania powierzchni gospodarstwa przed wystąpieniem z wnioskiem o przyznanie renty strukturalnej.

9. Gdy chodzi o treść umowy, należy przypomnieć, że omawiane rozporządzenie nie konstruuje żadnej specjalnej umowy służącej przekazaniu gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną, w szczególności nie przewiduje jakiejś swoistej, na wzór dawnej, umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy. Przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego czy użytków wchodzących w jego skład służą typowe, wcześniej wymienione umowy prawa cywilnego.

Czy jednak treść umów służących przekazaniu może pomijać fakt, że są one zawierane w związku z ubieganiem się przez zbywcę lub dzierżawcę o rentę strukturalną? Nie chodzi tu o jakichś specjalny tryb zawierania tych umów (tj. w trybie omawianego rozporządzenia). Oczywiście natomiast jest stwierdzenie, że ich treść musi uwzględniać warunki przekazania gospodarstwa rolnego za omawiane świadczenie. Dla przykładu, notariusz powinien poinstruować strony co do niedopuszczalności z punktu widzenia nabycia prawa do renty strukturalnej, zamieszczenia w umowie darowizny postanowienia, które obciążałoby obdarowanego obowiązkiem wydania części użytków rolnych, wskutek czego obszar przekazywanego gospodarstwa uległby zmniejszeniu poniżej 1 ha tych użytków.

Innym problemem będzie kwestia, na ile treść owych umów powinna uwzględniać założenia programu rent strukturalnych, mających służyć m.in. modernizacji i polepszeniu efektywności gospodarstw rolnych. Zatem,

czy nadmierne obciążenie obdarowanego obowiązkiem spełnienia określonych świadczeń pieniężnych na rzecz rodzeństwa należy rozpatrywać tylko w ramach prawa cywilnego, czy uwzględnić również prawnorodny punkt widzenia? Wydaje się, że kwestię tę trzeba ujmować z punktu widzenia przepisów prawa cywilnego, natomiast aspekt prawnorodny o tyle, o ile wyrażony jest w regulacji prawnej.

Do umów przenoszących własność, a zawieranych w związku z przekazaniem gospodarstwa rolnego, stosuje się wspomnianą wcześniej ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. Potwierdza to § 6 ust. 3 omawianego rozporządzenia, traktującego na równi z przekazaniem sytuację, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych skorzystała z przewidzianego w tej ustawie prawa pierwokupu lub prawa, o którym mowa w jej art. 4 ust. 1. Sporządzając umowę przenoszącą własność, notariusz musi uwzględnić postanowienia wymienionej ustawy.

Na koniec należy zwrócić uwagę na dokumenty przedkładane przez strony, a odnotowywane w akcie notarialnym, oraz na oświadczenia stron. Otóż w akcie notarialnym odnotowuje się nie tylko typowe dla danej umowy dokumenty przedkładane przez strony, ale także dokumenty związane z ubieganiem się przez rolnika o nabycie renty strukturalnej. Podstawowym dokumentem jest tu postanowienie kierownika powiatowego biura Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o spełnieniu warunków. Oczywiście jest, że notariusz odnotowuje przedłożenie przez rolnika tego postanowienia.

Szczególną cechą aktów dokumentujących przeniesienie własności czy oddanie użytków rolnych w dzierżawę w związku z ubieganiem się przez rolnika o rentę strukturalną jest odnotowanie w nich stosownych oświadczeń stron. Otóż, znowu chodzi tu nie tylko o typowe dla danej czynności oświadczenia stron (np. że przekazywane użytki objęte są majątkiem dorobkowym małżonków), ale o oświadczenia związane z nabyciem wymienionego świadczenia. Jak już wcześniej powiedziano, umowa o przekazaniu gospodarstwa, zgodnie z § 8 rozp., powinna zawierać oświadczenie strony przekazującej o spełnieniu warunku dotyczącego przekazania gospodarstwa określonego w § 6 rozp., a co do wymogów podmiotowych strony przejmującej oraz celu przekazania – w § 7 rozp. Oczywiście jest, że notariusz nie może poprzestać tylko na bardzo ogólnym sformułowaniu owego oświadczenia (np. rolnik oświadcza, że spełnia

warunki przewidziane we wspomnianym przepisie). Oświadczenia te powinny być przedstawione w sposób bardzo szczegółowy.

Na koniec warto zaznaczyć, że akty dokumentujące umowy z zakresu przekazania podlegają takiej samej taksie notarialnej oraz stosownym opłatom, jak i inne akty zawierające czynności z zakresu tzw. obrotu rolnego. W każdym razie omawiane rozporządzenie nie powtórzyło, za ustawą z 2001 r. o rentach strukturalnych, przepisu nakazującego pobierania opłaty stałej za sporządzenie aktu notarialnego umowy darowizny czy dożywocia, takiej jaka przewidziana jest dla potrzeb ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników.

10. U podstaw rozważań dotyczących ważności umów służących przekazaniu gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną leżą dwa stwierdzenia: pierwsze, sformułowane już wcześniej, a mianowicie, że rozporządzenie nie wprowadza specjalnej umowy przekazania²⁸ oraz drugie, że nie modyfikuje ono, co również zostało wcześniej wykazane, istotnych przedmiotowo elementów umów służących przekazaniu.

W świetle omawianego tu rozporządzenia rodzi się pytanie, jak na ważność wspomnianych umów wpływa, patrząc z punktu widzenia rolnika (zbywcy, wydzierżawiającego), cel dokonywanej czynności prawnej. Wszakże przekazanie gospodarstwa rolnego następuje za rentę strukturalną. Innymi słowy, rolnik wyzywa się własności gospodarstwa rolnego w celu uzyskania renty strukturalnej. Przekazanie gospodarstwa jest jedną z przesłanek nabycia tego prawa, ale nabycie to następuje, jak powiedziano wcześniej, na podstawie decyzji administracyjnej.

Już na tle umów zawieranych w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej według ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników z 1990 r. słusznie zauważono, że zawarcie umowy darowizny, dożywocia czy sprzedaży w celu uzyskania emerytury lub renty należy uważać za motyw, który nie ma wpływu na ocenę ważności samej umowy, w każdym razie zamiar uzyskania tych świadczeń nie jest podstawą (*cau-*

²⁸ Dla przykładu, naruszenie przepisów konstruujących dawną umowę o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy (np. co do formy, treści umowy, zakresu przekazania, wyboru następcy itd.) powodowało nieważność tej umowy; bliżej R. B u d z i n o w s k i, *op. cit.*, s. 632 i nast.

sa) umów w rozumieniu art. 156 k.c.²⁹ Na tle ustawy z 2001 r. o rentach strukturalnych został wyrażony natomiast pogląd, że odmowa przyznania tego świadczenia nie powoduje nieważności umowy służącej przekazaniu gospodarstwa rolnego. Jej ważność należy oceniać na podstawie przepisów, które danej umowy dotyczą³⁰.

Pogląd ten zachował aktualność również pod rządem omawianego tu rozporządzenia. W szczególności można powiedzieć, że niezachowanie któregokolwiek z warunków przyznania renty strukturalnej spowoduje odmowę przyznania świadczenia, ale nie spowoduje nieważności aktu notarialnego. Skoro zaś niezachowanie warunków przekazania za rentę nie rodzi konsekwencji w postaci nieważności czynności prawnej, to notariusz nie może odmówić sporządzenia aktu dokumentującego umowę służącą przekazaniu. Nie będzie to bowiem dokonanie czynności sprzecznej z prawem³¹, aczkolwiek strona przekazująca (rolnik) nie zrealizuje w takiej sytuacji swego zamiaru w postaci uzyskania renty strukturalnej.

Oczywiste jest, co zostało już powiedziane na początku rozważań, że notariusz nie może sporządzić aktu dokumentującego umowę służącą przekazaniu z pominięciem przesłanek nabycia prawa do renty strukturalnej, jeżeli zamiarem rolnika jest uzyskanie tego świadczenia. Powinien zbadać, czy przesłanki są spełnione i ewentualnie w akcie uczynić wzmiankę, jeżeli strony będą podtrzymywać zamiar zawarcia umowy, o poinformowaniu stron co do braku przesłanek uzyskania renty strukturalnej i pouczeniu w takiej sytuacji o skutkach przeniesienia własności czy oddania gruntów w dzierżawę. Ograniczy to możliwość powoływania się przez rolnika, w razie odmowy przyznania renty, na działanie pod wpływem błędu co do okoliczności związanych z zamiarem uzyskania tego świadczenia.

Warto na koniec zaznaczyć, że już samo rozporządzenie zakłada możliwość rozwiązania umowy, na podstawie której rolnik zbywa swe grunty (§ 16 ust. 2 pkt 3 rozp.). To rozwiązanie ma nastąpić „z przyczyn niezależnych od uprawnionego do renty strukturalnej”. Dopuszczalność

²⁹ Tak A. Oleszko, *Kilka uwag.*, s. 33.

³⁰ Taki pogląd wyrażał A. Oleszko na tle ustawy z 2001 r. [w:] B. Jeżyńska, A. Oleszko, *Prawo rolne i żywnościowe...*, Kraków 2003, s. 134.

³¹ Zob. art. 81 pr. o not.

owego rozwiązania należy ocenić w świetle przepisów prawa cywilnego, w szczególności przepisów dotyczących poszczególnych typów umów. Jako przykład można tu podać odwołanie umowy darowizny z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego względem darczyńcy czy rozwiązanie umowy dożywocia na żądanie dożywotnika z przyczyn wymienionych w art. 913 k.c. Rozporządzenie zakłada również możliwość wcześniejszego ustania dzierżawy z przyczyn niezależnych od uprawnionego do renty.

11. Jak widać, przepisy rozporządzenia, na pierwszy rzut oka jasne, mogą rodzić wiele wątpliwości. Zapewne lista poruszonych problemów nie jest zamknięta, a w praktyce wystąpi wiele dalszych. Nie wszystkie proponowane w niniejszym opracowaniu rozstrzygnięcia są bezdyskusyjne. Można mieć jednak nadzieję, że i one – poprzez wywołanie dyskusji – przyczynią się do ukształtowania prawidłowej, zgodnej z prawem i oczekiwaniami rolników praktyki w zakresie notarialnego przekazania gospodarstw rolnych za rentę strukturalną.

Z tego punktu widzenia uzasadnione wydaje się wspólne rozstrzygnięcie spornych problemów przez samorząd notarialny oraz Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Uniknie się wtedy rozbieżności w wykładni i wyeliminuje sytuacje, w których rolnicy, mimo że posiadają akty notarialne sporządzone dla umów przekazujących gospodarstwo rolne za rentę strukturalną, jako niewzględniające warunków jej uzyskania, zwłaszcza w zakresie przekazania gospodarstwa, mogą spotkać się z odmową przyznania tego świadczenia.