

Marcin Paetz

Nowe przepisy o przekazywaniu gospodarstw rolnych za rentę strukturalną w praktyce notarialnej

I. W dniu 19 czerwca 2007 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013¹. Przepisy te ustalają nowe warunki przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną.

Istotnym elementem programu rent strukturalnych są sporządzane przez notariuszy akty notarialne. Dokumentują one bowiem fakt przekazania własności gospodarstwa rolnego na inną osobę. Od notariusza jako osoby zaufania publicznego² sporządzającej dokumenty urzędowe oczekuje się należytego wywiązania ze swoich obowiązków, tak by umożliwić beneficjentowi otrzymanie oczekiwanego przez niego świadczenia.

Na podstawie wcześniej obowiązującego rozporządzenia (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich³) nota-

¹ Dz.U. z 2007 r. Nr 109, poz. 570 (dalej: rozporządzenie z 2007 r.). Jest on aktem wykonawczym do ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz.U. Nr 64, poz. 427).

² Art. 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.) – dalej: pr. o not.

³ Dz.U. z 2004 r. Nr 114, poz. 1191 z późn. zm. (dalej: rozporządzenie z 2004 r.)

riusze sporządzili ponad 50 tys. aktów notarialnych dokumentujących przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną⁴.

Wpływ na praktykę notarialną nowych przepisów dotyczących przekazywania gospodarstw rolnych za rentę strukturalną nie został, jak dotąd, poruszony, a dotychczasowe rozważania nauki odnosiły się do poprzedniego stanu prawnego⁵.

Rozporządzenie z 2007 r. wprowadza pewne, choć niewielkie zmiany w obecnym stanie prawnym w zakresie przekazywania gospodarstw rolnych za rentę strukturalną. Celem niniejszego opracowania jest określenie przydatności dotychczasowych rozstrzygnięć oraz ocena nowych wymagań, jakie niesie za sobą z rozporządzenie z 2007 r. odnośnie do aktów notarialnych sporządzanych przez notariuszy na potrzeby programu rent strukturalnych.

Niniejsze opracowanie obejmie takie kwestie, jak ocena przez notariusza możliwości dokonania przez niego czynności przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w świetle nowych przepisów, dalej forma i treść aktu notarialnego oraz rozważania dotyczące uczestników obrotu prawnego, który notariusz ma udokumentować.

II. Notariusz sporządzający akt notarialny dokumentujący przekazanie gospodarstwa za rentę strukturalną będzie musiał określić w pierwszej kolejności podstawę prawną jego dokonania, tzn. dokonać wyboru pomiędzy rozporządzeniem z 2004 r. a rozporządzeniem z 2007 r. Okoliczność ta wynika z treści § 27 tego ostatniego. Stanowi on bowiem, że w przypadku postępowań w sprawach przyznania rent strukturalnych prowadzonych w ramach wdrażania Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich

⁴ Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wypłaca renty strukturalne 53.400 osobom w ramach Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2004-2006, a powierzchnia przekazanych w ten sposób gospodarstw rolnych (ha UR) wyniosła 480.000 (<http://www.arimr.gov.pl> z dnia 2 sierpnia 2007 r. oraz *Plan rozwoju obszarów wiejskich na lata 2007-2013*, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Warszawa, lipiec 2007 r., s. 185).

⁵ R. B u d z i n o w s k i, *Przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w praktyce notarialnej*, Rejent 2004, nr 10, s. 46-73; R. S z t y k, *Przeniesienie własności nieruchomości w związku z zaopatrzeniem emerytalnym i rentami strukturalnymi w rolnictwie*, Rejent 2004, nr 8, s. 72-98; R. P a s t u s z k o, *Postępowanie w sprawie przyznania renty strukturalnej*, Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanistyczno-Ekonomicznej im. Jana Zamoyskiego, Zamość 2005, z. 3.

na lata 2004-2006, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy dotyczące wspierania rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej.

Zatem już na tym etapie dokonywania czynności notarialnej, kierując się zasadami staranności zawodowej, do jakiej obligują go przepisy⁶, notariusz powinien zwrócić uwagę, z jaką podstawą prawną dokonywanej przez siebie czynności ma w danym przypadku do czynienia.

Właściwy wybór ma tu znaczenie decydujące nie tylko dla osiągnięcia oczekiwanego świadczenia. Wcześniej obowiązująca regulacja jest znacznie korzystniejsza dla uprawnionych, zatem pominięcie tego faktu przez notariusza uszczupliłoby oczekiwania uprawnionych. Jednakże nasuwa się tu pytanie, czy taka czynność byłaby w ogóle ważna. Wydaje się, że na tak udzielone pytanie należy udzielić pozytywnej odpowiedzi. Czynność notarialna wprowadzie byłaby ważna i przeniesienie własności miałoby miejsce, jednakże należy przyjąć, że uzyskanie świadczenia na podstawie takiego aktu mogłoby nie nastąpić.

Aktywna rola notariusza nie powinna ograniczyć się tylko do ustalenia właściwej podstawy prawnej sporządzanego aktu notarialnego. Równie istotny jest również termin, w którym następuje przeniesienie własności gospodarstwa rolnego. Rozporządzenie z 2007 r. w § 19 ust. 7 stanowi, że osoba wnosząca o uzyskanie renty strukturalnej powinna w ciągu sześciu miesięcy od daty otrzymania postanowienia przekazać gospodarstwo rolne i zaprzestać prowadzenia działalności rolniczej. Notariusz jest zatem zobowiązany zwrócić szczególną uwagę na datę wydania postanowienia przez kierownika powiatowego biura Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Termin ten nie ma znaczenia wyłącznie porządkowego i należy przyjąć, że dokonanie czynności przekazania gospodarstwa po jego upływie, podobnie jak w przypadku opisanym powyżej, przeniesie jedynie własność w sensie cywilnoprawnym bez możliwości uzyskania renty strukturalnej. Należy przyjąć, że pragnąc uzyskać oczekiwane świadczenie, rolnik musiałby złożyć wniosek ponownie.

Nasuwa się tu jednak pytanie, czy notariusz powinien weryfikować ustalenia zawarte w postanowieniu kierownika biura powiatowego ARiMR.

⁶ Art. 80 § 2 pr. o not.

Przyjęcie pozytywnej odpowiedzi byłoby jednak wnioskiem zbyt daleko idącym, chociażby z uwagi na to, że notariusz nie dysponuje takim zasobem informacji jak kierownik powiatowego biura ARiMR, stąd nieprzypadkowo przyjęto półroczny termin na przekazanie gospodarstwa, tak by dane zawarte w postanowieniu zachowały aktualność. Z drugiej strony, chcąc dochować należytej staranności, notariusz nie może poprzestać wyłącznie na ocenie stanu prawnego przekazywanego gospodarstwa dokonanej przez kierownika ARiMR na potrzeby wydanego postanowienia. Na podstawie przedłożonych dokumentów geodezyjnych bądź dostarczonego odpisu z księgi wieczystej można bowiem ustalić rzeczywisty areal przekazywanych użytków rolnych oraz ich położenie, natomiast na podstawie okazanych dowodów tożsamości ustalony zostanie wiek stron zawierających umowę.

III. Zasadniczą nowością z zakresu formy czynności notarialnej dokumentującej przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną jest odrzucenie przez prawodawcę możliwości sporządzania umów dzierżawy, tak jak przewidywało to rozporządzenie z 2004 r.⁷ Powodem rezygnacji z takiego rozwiązania jest prawdopodobnie brak możliwości uzyskania poprzez jego zastosowanie poprawy struktury agrarnej gospodarstw rolnych, co zakładał Plan Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2004-2006.

W dotychczasowej praktyce notarialnej umowami dokumentującymi przekazanie gospodarstwa za rentę strukturalną były najczęściej umowa sprzedaży bądź umowa darowizny, choć ustawodawca nie wymienia ich z nazwy i nie podaje katalogu umów cywilnoprawnych, jakie mogą temu celowi służyć. Można zatem przyjąć, że tak jak w poprzednim stanie

⁷ Rozporządzenie z 2004 r. przewidywało w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c możliwość przekazania gospodarstwa rolnego na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych przez przekazanie wchodzących w jego skład użytków rolnych w dzierżawę, na podstawie zawartej na okres co najmniej 10 lat pisemnej umowy zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków albo umowy w formie aktu notarialnego. Zgodnie z § 6 ust. 2 przekazanie, o którym mowa powyżej, nie mogło być dokonane na rzecz zstępnego lub pasierba przekazującego gospodarstwo rolne, osoby pozostającej z przekazującym gospodarstwo rolne we wspólnym gospodarstwie domowym bądź małżonka którejkolwiek z osób wymienionych powyżej.

prawnym, także i w przypadku rozporządzenia z 2007 r. dopuszczalne są umowy zamiany oraz umowy warunkowe i przedwstępne.

Odnośnie do umów zamiany notariusz powinien zwrócić uwagę, by po dokonaniu takiej czynności, jeżeli jej przedmiotem są nieruchomości, rolnik uprawniony do renty strukturalnej nie stał się właścicielem nieruchomości przekraczającej 0,5 ha użytków rolnych zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia z 2007 r. W przypadku gdyby uprawniony należał na dokonanie takiej czynności, notariusz powinien zawrzeć w akcie notarialnym wzmiankę o dokonanym przez siebie pouczeniu uprawnionego rolnika o możliwej konsekwencji polegającej na utracie prawa do świadczenia. Problem taki nie będzie w ogóle występował, gdy przedmiotem zamiany okażą się dobra materialne inne niż nieruchomości, których nabywcą będzie rolnik uprawniony do renty strukturalnej.

W przypadku umów przedwstępnych i warunkowych notariusz powinien zwrócić stronom uwagę o konieczności złożenia do biura ARiMR wniosku, który będzie je poprzedzał, i pozytywnego jego rozpatrzenia przez kierownika. Mogłaby bowiem zdarzyć się sytuacja, że rolnik niespełniający wymogów uprawniających go do otrzymania renty strukturalnej zobowiązałby się umownie do wyzbycia się własności na rzecz drugiej strony. Osoba taka mogłaby wówczas żądać zawarcia umowy przyrzeczonej bądź umowy przeniesienia własności, a w razie braku zgody ze strony rolnika żądać wydania przez sąd zastępczego oświadczenia woli za taką osobę⁸.

Nasuwa się tu jednak pytanie, jak należy ocenić możliwość notarialnego przekazania gospodarstwa rolnego przed złożeniem wniosku o przyznanie renty strukturalnej zgodnie z rozporządzeniem z 2007 r.

Pomocą w tym przypadku może służyć rozstrzygnięcie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2006⁹ zapadłe odnośnie do wcześniej obowiązującego rozporządzenia z 2004 r. Zgodnie z nim roz-

⁸ Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie, natomiast zgodnie z art. 1047 § 1 k.p.c., jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

⁹ Wyrok NSA w Warszawie, II OSK 1341/05.

porządzenie Rady (WE) nr 1257/1999 w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich z Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (EFOGR) oraz zmieniające i uchylające niektóre rozporządzenia¹⁰ stanowi samodzielną podstawę prawną do przyznania renty strukturalnej, ponieważ określa, jakie warunki musi spełniać osoba przejmująca i przekazująca gospodarstwo rolne. W opisanym powyżej stanie faktycznym rolnik przekazał swoje gospodarstwo przed wejściem w życie rozporządzenia z 2004 r.¹¹, ale po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Analogiczną rolę spełnia obecnie rozporządzenie Rady Nr 1698/2005/WE z dnia 20 września 2005 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich przez Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW)¹², które znacznie wyprzedza rozporządzenie z 2007 r. Można zatem przyjąć, że i w przypadku tych aktów prawnych rozstrzygnięcie sądu mogłoby być analogiczne, a zatem świadczenie takiemu rolnikowi powinno zostać przyznane. Wobec tego notariusz nie powinien w takim przypadku odmawiać¹³ dokonania czynności notarialnej, jednakże powinien zawrzeć stosowne pouczenie o konieczności uzyskania postanowienia właściwego terytorialnie kierownika biura powiatowego AR i MR.

Zgodnie z § 6 ust. 2 warunek przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną zostanie spełniony także w sytuacji, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych skorzysta z określonego w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego prawa pierwokupu lub pierwszeństwa nabywania¹⁴.

Wydaje się, że powyższe można także odnieść do nieruchomości rolnych nabytych od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą jest ANR i będzie to dotyczyło nieruchomości, co do których AWRSP przysługiwałoby prawo pierwokupu na podstawie ustawy o gospodaro-

¹⁰ Dz.Urz. UE L 160 z dnia 26 czerwca 1999 r.

¹¹ Nastąpiło 1 sierpnia 2004 r. zgodnie z § 24 rozporządzenia z 2004 r.

¹² Dz.Urz. UE Nr L 277 z dnia 21 października 2005 r. Ten akt prawny uzupełniony jest przez załącznik II do rozporządzenia Komisji Nr 1974/2006/WE z dnia 15 grudnia 2006 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania rozporządzenia Rady Nr 1698/2005/WE w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich przez Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) Dz.Urz. UE Nr L 368/15 z dnia 23 grudnia 2006 r.

¹³ Taką możliwość daje art. 81 pr. o not.

¹⁴ Dz.U z 2003 r. Nr 64, poz. 592.

waniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹⁵. Ma to związek z art. 29 ust. 4 wspomnianej ustawy, zgodnie z którym Agencji przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.

IV. Program rent strukturalnych regulowany przez rozporządzenie z 2007 r. zwiększa wymagania, jakie są oczekiwane, i to zarówno po stronie uprawionego do renty strukturalnej, jak i po stronie przejmującego gospodarstwo rolne lub też użytki rolne wchodzące w jego skład. Jest to spowodowane przyjętym założeniem, by przy znacznie obniżonych środkach finansowych z działania tego mogła skorzystać liczba beneficjentów zbliżona do liczby beneficjentów programu z lat 2004-2006.

Podstawą zmianą w tym zakresie jest skrócenie okresu wypłacania świadczenia w ramach programu rent strukturalnych. Zgodnie z § 13 rozporządzenia z 2007 r. rentę strukturalną wypłaca się za każdy miesiąc, w terminie określonym w decyzji administracyjnej o jej przyznaniu, nie dłużej jednak niż do osiągnięcia przez beneficjenta wieku 65 lat. Oszczędność przejawia się w tym, że wraz z osiągnięciem tego wieku może rolnik ubiegać się o emeryturę z tytułu ubezpieczenia społecznego rolników¹⁶ bądź na zasadach ogólnych¹⁷.

Nowy program rent strukturalnych ma nie tylko bardziej oszczędnościowy charakter, ale także dostęp do niego podlega większej reglamentacji i jego uszczelnieniu, tak by obok wymiany pokoleń w gospodarce wiejskiej osiągnąć podniesienie profesjonalizmu właścicieli gospodarstw rolnych. Znamiennym przykładem takiego kierunku zmian jest wymagany staż pracy po stronie przejmującego gospodarstwo. Zamiast pojęcia „okres pracy w gospodarstwie rolnym”, jakim operowało rozporządzenie z 2004 r., w nowym akcie prawnym spotykamy pojęcie „stażu pracy w rolnictwie”.

W poprzednim stanie prawnym „okres pracy w gospodarstwie rolnym” nie był w żaden sposób definiowany i w tym zakresie wystarczało

¹⁵ Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 z późn. zm.

¹⁶ Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 z późn. zm.)

¹⁷ Ustawa z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z funduszu ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353 z późn. zm.).

tylko oświadczenie stron. Obecnie definicję terminu „staż pracy w rolnictwie” zawiera § 7 ust. 3 rozporządzenia z 2007 r., określając go jako okres liczony do dnia złożenia wniosku, w którym osoba przejmująca gospodarstwo rolne podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników. Po stronie przejmującego gospodarstwo rolne lub użytki rolne wchodzące w jego skład rodzi to obowiązek zgromadzenia dokumentów potwierdzających fakt odprowadzania składek na ubezpieczenie społeczne rolników. Dokumenty te mogą zostać przez notariusza poświadczone za zgodność z oryginałem, jeśli rolnik pragnąłby oryginały zachować.

Rolnik pragnący przekazać gospodarstwo za rentę strukturalną może mieć wątpliwość, czy zaległe składki na KRUS można odprowadzić z datą wsteczną. Wydaje się, że na tak postawione pytanie notariusz może udzielić odpowiedzi pozytywnej. Przepisy rozporządzenia z 2007 r. wskazują tylko konieczność podlegania ubezpieczeniu społecznemu rolników, nie precyzując momentu pokrycia składek. A zatem, jeśli zainteresowany opłaci składki także te zaległe wraz z ewentualnymi odsetkami, wówczas można przyjąć, że wymogi dotyczące stażu pracy zostały spełnione.

Podobnie wymagania zostały też sformułowane po stronie przekazującego gospodarstwo. Zarówno w poprzednim, jak i obecnym stanie prawnym wymagany jest nieprzerwany, co najmniej dziesięcioletni okres działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym bezpośrednio poprzedzający złożenie wniosku o przyznanie renty strukturalnej¹⁸. Jednakże w przeciwieństwie do poprzedniego stanu prawnego pięcioletni okres ubezpieczenia emerytalno-rentowego określonego w przepisach o ubezpieczeniu społecznym rolników musi towarzyszyć wyżej opisanej działalności rolniczej¹⁹. Świadczy o tym także linia interpretacji przyjęta przez polskie sądownictwo administracyjne²⁰ i co do tego nowa regulacja nie pozostawia żadnych wątpliwości.

¹⁸ Gdy nieobecność ma charakter krótkotrwały i nie dochodzi w jej wyniku do zerwania związku takiej osoby z gospodarstwem rolnym, brak jest podstaw do uznania, że osoba taka zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej. Jednak w sytuacji, gdy osoba przez okres np. kilku lat przebywała trwale poza gospodarstwem, przez co utraciła możliwość osobistego zarządzania nim, bez wątplenia mamy do czynienia z zaprzestaniem prowadzenia przez nią działalności rolniczej; zob. wyrok WSA IVSA/Wa 1939/05.

¹⁹ Wystarczy, że rolnik przedłoży zaświadczenie z Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, z którego będzie wynikało, że podlegał on ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu przez dowolnych 20 kwartałów w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku.

²⁰ Wyrok NSA w Warszawie, II OSK 1000/05.

Z całą pewnością aktywna rola notariusza powinna przejawiać się w przypadku przekazania nieruchomości rolnych osobom prawnym. W nowym stanie prawnym notariusz będzie musiał zażądać dokumentów świadczących o tym, że osoba prawna nie jest jednostką sektora finansów publicznych, a ponadto działalność rolnicza powinna należeć do zakresu jej działania.

W obowiązującym obecnie stanie prawnym nie jest już możliwe przekazanie gruntu rolnego na cele ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody²¹, nie jest też możliwe przekazanie ich w celu zalesienia i to pomimo istnienia planu miejscowego bądź studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewidującego zalesienie użytków rolnych przekazywanych w celu uzyskania renty strukturalnej²². Zmiany te wprowadza § 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nowelizującego wcześniejsze rozwiązania zawarte w rozporządzeniu z 2007 r.²³ Zgodnie natomiast z § 2 pkt 2 wnioski złożone do kierownika powiatowego biura ARiMR powinny zostać przez rolnika zmodyfikowane, jeśli zawierają dyspozycję przekazania gruntów na cele ochrony przyrody lub do zalesienia. Dla praktyki notarialnej zmiana ta ma znaczenie raczej teoretyczne. Jeżeli bowiem jakkolwiek akt notarialny został już sporządzony na podstawie rozporządzenia z 2007 r. i zawiera on przekazanie gruntów na cele ochrony przyrody lub do zalesienia, wówczas strony powinny zgodnie zmienić treść takiej umowy.

V. Reglamentacyjny charakter nowej regulacji przejawia się także w odniesieniu do strony przedmiotowej czynności przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną. W tym przypadku notariusz sporządzający akt notarialny dokumentujący przekazanie gospodarstwa rolnego względnie użytków rolnych wchodzących w jego skład będzie musiał

²¹ Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880.

²² Zgodnie z § 24 ust. 1 możliwe jest to do 31 grudnia 2013 r. a więc do końca okresu realizacji PROW na lata 2007-2013.

²³ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 27 lipca 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Planem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013, Dz.U. z 2007 r. Nr 140, poz. 990.

zwrócić szczególną uwagę na miejsce położenia nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu²⁴.

W rozporządzeniu z 2007 r. obszar, jaki należy przekazać, by uzyskać rentę strukturalną, uzależniony jest od województwa, w którym nieruchomość jest położona. Szczególnej uwagi wymaga zatem sytuacja, gdy gospodarstwo rolne położone jest na terenie więcej niż jednego województwa. Zwrot „największa część” użyty, w § 4 pkt 5. należy raczej interpretować jako co najmniej więcej niż połowę użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa.

Sporządzając akt notarialny, notariusz powinien także zwrócić uwagę na średnią powierzchnię użytków rolnych w gospodarstwie na terenie województwa, w którym jest ono położone bądź w którym znajduje się jego największa część. Jakkolwiek kierownik powiatowego biura ARiMR dokonuje weryfikacji wniosku pod tym względem, to jednak pomiędzy wydaniem decyzji o spełnieniu warunków do otrzymania renty strukturalnej a przekazaniem gospodarstwa rolnego może upłynąć dłuższy okres czasu. Taka sytuacja może wystąpić, gdy postanowienie kierownika wydano w roku poprzedzającym rok, w którym dokonana zostanie czynność przekazania gospodarstwa.

Powstaje zatem pytanie, czy w takiej sytuacji notariusz powierzchnię tę ustala się zgodnie z danymi z roku, w którym wydano postanowienie, czy też poprzestaje na ustaleniach kierownika powiatowego biura ARiMR. Problem jest o tyle ważny, że rozporządzenie z 2007 r. wskazuje nawet akt prawny, jakim należy się w tym przypadku posłużyć. Zgodnie z § 6 ust. 3 i 4 oraz § 25 średnią powierzchnię gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w kraju w danym roku ustala się na podstawie informacji ogłoszonej przez Prezesa ARiMR na podstawie ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach do gruntów rolnych i płatności cukrowej²⁵.

²⁴ Zgodnie z § 4 pkt. 5 rozporządzenia z 2007 r. wymagany obszar przekazywanych użytków rolnych w przypadku gospodarstw rolnych położonych w województwie małopolskim, podkarpackim, śląskim i świętokrzyskim wynosi co najmniej 1 ha, a w pozostałych województwach 3 ha. W przypadku gospodarstw rolnych położonych na obszarze więcej niż jednego województwa, za województwo, w którym jest położone gospodarstwo rolne, uznaje się to województwo, w którym jest położona największa część użytków rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa.

²⁵ Dz.U z 2007 r. Nr 35, poz. 217 i Nr 99, poz. 666.

Wydaje się, że w takiej sytuacji notariusz powinien poprzestać na ocenie dokonanej przez kierownika biura powiatowego ARiMR, ponieważ z uwagi na ciągłość postępowania, którego częścią jest akt notarialny, zasadnym jest przyjęcie zapisów rozporządzenia z 2007 r. wprost i przyjęcia średniej powierzchni gospodarstwa z roku poprzedzającego złożenie wniosku o przyznanie renty strukturalnej. Spełnienie tego wymogu powinien zawierać akt notarialny w formie złożonego w nim przez strony oświadczenia.

VI. Wymagania co do formy aktu notarialnego dokumentującego czynność przekazania gospodarstwa rolnego bądź użytków rolnych wchodzących w jego skład nie zostały bliżej sprecyzowane w nowym akcie prawnym. Prawodawca utrzymał w mocy poprzednie rozwiązania w tym zakresie, poprzestając na wymaganiu, by zgodnie z § 8 umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych wchodzących w jego skład zawierała oświadczenie stron co do spełnienia warunków określonych w § 6 ust. 1 lub 2 oraz w § 7.

Podobnie jak w poprzednim stanie prawnym także obecnie zgodnie z § 9 rozporządzenia z 2007 r. rolnik przekazujący gospodarstwo może zachować 0,5 ha użytków rolnych. Jeżeli zdecyduje się na taką ewentualność, notariusz powinien zawrzeć w akcie notarialnym pouczenie, że działalność rolnicza prowadzona na tym obszarze może służyć wyłącznie zaspokajaniu potrzeb własnych uprawnionego oraz osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym. Zarówno rolnik uprawniony do renty strukturalnej, jak i jego małżonek nie mogą prowadzić działu specjalnego produkcji rolnej w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

W praktyce notarialnej w świetle nowego i starego rozporządzenia o uzyskiwaniu rent strukturalnych mogły pojawić się wątpliwości, jak należy traktować obszar stanowiący las wchodzący w skład gospodarstwa rolnego. Rolnik, uzyskując prawo do renty strukturalnej, powinien zaprzestać prowadzenia działalności rolniczej. Definicje działalności rolniczej zawiera § 2 pkt 1 rozporządzenia z 2007 r. Posiadanie lasu nie jest równoznaczne z prowadzeniem działalności rolniczej, zatem las rolnik może zatrzymać. Jednakże zgodnie z założeniami PROW na lata 2007-

2013 udział w programie rent strukturalnych wyklucza się z udziałem w innych działaniach Wspólnej Polityki Rolnej. Beneficjenci programu rent strukturalnych nie będą mogli korzystać z innych instrumentów (WPR). W przypadku korzystania z premii zalesieniowej, rolnik będzie musiał wybrać jedną formę wsparcia. Nie jest możliwe korzystanie z obu tych form jednocześnie.

Sporządzając czynność notarialną przekazania gospodarstwa za rentę strukturalną, notariusz powinien zwrócić uwagę na podstawę nabycia przekazywanych przez rolnika gruntów. Zgodnie bowiem z § 11 rozporządzenia z 2007 renta strukturalna nie przysługuje, gdy w skład przekazywanego gospodarstwa wchodzi użytki rolne przejęte w trybie określonym w przepisach o rentach strukturalnych w rolnictwie, przepisach o pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich albo w trybie nowego rozporządzenia, chyba że rolnik prowadził działalność rolniczą na tych użytkach przez okres co najmniej 5 lat. Stosowne pouczenie w tym zakresie powinien zawierać akt notarialny.

VII. Mimo że realizowany obecnie program rolniczych rent strukturalnych wypłacanych rolnikom w oparciu o rozporządzenie z 2007 r., z uwagi na zawarte w nim uregulowania, zwiększa wymagania, jakie są stawiane jego stronom w porównaniu z wcześniej obowiązującymi uregulowaniami, to spotkał się on z dużym zainteresowaniem rolników²⁶. Jest to szczególnie widoczne, gdy jego efekty porównane zostaną z tymi, jakie przyniosła ustawa z 26 kwietnia 2001 o rentach strukturalnych w rolnictwie²⁷, na podstawie której notariusze sporządzili zaledwie kilkaset umów notarialnych przekazania gospodarstwa.

²⁶ Limit wniosków na 2007 r. w ilości 7200 został przekroczony 17 sierpnia 2007 r. o 5% i w związku z powyższym ostatnim dniem, w którym rolnik mógł w 2007 złożyć wniosek o przyznanie renty strukturalnej był 20 sierpnia 2007 r. W sumie w biurach powiatowych ARiMR rolnicy złożyli 8629 wniosków <http://www.arimr.gov.pl> z 23 sierpnia 2007 r.

²⁷ Dz.U. z 2001 r., Nr 52, poz. 539 z późn. zm. Choć wcześniejsze prognozy przewidywały złożenie wniosków nawet przez 8 tys. beneficjentów, to ostatecznie na jej podstawie w 2002 r. wpłynęło od rolników w całej Polsce 1206 wniosków o przyznanie renty strukturalnej. Wstępne warunki spełniło 769 osób, które zadeklarowały do przekazania 626 gospodarstw o łącznej powierzchni 8996,06 ha. Ostatecznie od 1 stycznia 2003 r. świad

Przeprowadzone powyżej rozważania prowadzą do wniosku, że dotychczasowe rozwiązania sprawdzą się w praktyce notarialnej, a nowy akt prawny zwiększa po stronie notariusza jego zaangażowanie przy dokumentowanej przez niego czynności. Zwiększenie oczekiwań po stronie notariusza jest wynikiem zwiększenia wymagań, jakich oczekuje się od stron umowy przekazania gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych wchodzących w jego skład za rentę strukturalną.

Z uwagi na to, że Plan Rozwoju Obszarów Wiejskich został zaplanowany na lata 2007-2013, należy przyjąć, iż czynność notarialna z zakresu programu rent strukturalnych stanie się trwałym elementem praktyki notarialnej. Konieczne zatem jest, by praktyka notarialna w oparciu o działania samorządu notarialnego i Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wykształciła właściwą wykładnię obowiązujących przepisów.

Powyższe wywody miały na celu zaprezentowanie wybranych problemów praktyki notarialnej, jakie mogą się pojawić wraz ze stosowaniem przez notariuszy przepisów rozporządzenia z 2007 r. W tym celu zaprezentowane zostały te rozwiązania nowej regulacji, które w praktyce notarialnej mogą wzbudzać kontrowersje bądź mogą się stać źródłem wątpliwości.

Zadaniem notariusza dokumentującego czynność przekazania gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych wchodzących w jego skład za rentę strukturalną jest jak najpełniejsze zrealizowanie oczekiwań stron takiej umowy. Notariusz winien zatem zatroszczyć się o zawarcie w akcie notarialnym stosownych pouczeń i w tym zakresie udzielić stronom niezbędnych informacji.

czenia wypłacane są 460 osobom, które przekazały gospodarstwa rolne i zaprzestały prowadzenia działalności rolniczej. W 2003 r. zgłoszono 587 nowych wniosków o rentę strukturalną; zob. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, *Plan rozwoju obszarów wiejskich na lata 2004-2006*, Warszawa 2004, s. 56.