

Jacek Górecki

Gospodarstwo rolne jako przedmiot zastawu

I. Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie ma odpowiedzieć na pytanie, czy gospodarstwo rolne jako pewna zorganizowana całość gospodarcza może stanowić przedmiot zastawu. Tym samym pominięte zostaną w nim rozważania dotyczące ustanowienia tego prawa na poszczególnych składnikach gospodarstwa rolnego.

Celowość podjętych tu rozważań wynika przede wszystkim z różnicy pomiędzy wartością gospodarstwa rolnego a sumą wartości jego składników. Z punktu widzenia interesów wierzyciela lepszym, cenniejszym zabezpieczeniem jest niewątpliwie gospodarstwo rolne jako pewien kompleks majątkowy służący do produkcji rolnej, a nie poszczególne jego składniki, które w oderwaniu od pozostałych mają o wiele mniejszą wartość.

Warto też podkreślić, że w perspektywie wejścia Polski do Unii Europejskiej istnieje potrzeba modernizacji polskich gospodarstw rolnych. Wiąże się to z koniecznością poniesienia znacznych wydatków. W dużej mierze zostaną one pokryte z kredytów i pożyczek zaciąganych przez osoby prowadzące te gospodarstwa, dlatego też coraz częściej pojawiać się będzie pokusa, aby zabezpieczeniem wierzytelności powstałych z tego tytułu było całe gospodarstwo rolne, a nie jego poszczególne składniki.

II. Pojęcie gospodarstwa rolnego

W doktrynie brak jest jednolitej definicji gospodarstwa rolnego¹. Najczęściej prezentowane są dwa jego ujęcia: przedmiotowe i funkcjonalne.

W ujęciu przedmiotowym gospodarstwo rolne to zespół składników tworzących pewną całość gospodarczą. Nie ma jednak zgodności co do katalogu niezbędnych składników gospodarstwa rolnego. Rozbieżności te dotyczą m.in. fundamentalnego składnika, jakim jest grunt. Zdaniem jednych, w skład gospodarstwa rolnego wchodzić muszą grunty rolne², inni twierdzą, że nie jest to konieczne³.

Ujęcie funkcjonalne kładzie nacisk na specyficzną działalność podejmowaną w gospodarstwie rolnym, podkreśla jego produkcyjny charakter. Pozwala oderwać się od dyskusji na temat składu gospodarstwa rolnego. Uznawane jest za bardziej nowoczesne i lepiej oddające rolę i znaczenie gospodarstwa rolnego⁴.

Zgodnie z art. 55³ k.c., za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego⁵. Definicja ta została wprowadzona do kodeksu cywilnego przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny⁶. Nie jest to jedyna definicja gospodarstwa rolnego występująca w polskim ustawodawstwie⁷. Jednak ma ona podstawowe znaczenie,

¹ A. Stelmachowski, [w:] P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski, *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 2002, s. 77.

² Tak np. M. Ptaszyk, *Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi inter vivos*, PiP 1991, z. 7, s. 54.

³ Zob. R. Budziński, *Koncepcja gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Poznań 1992, s. 62, 71 i nast. oraz cyt. tam wypowiedzi.

⁴ Zob. R. Budziński, *Koncepcja...*, s. 62, 98 i nast.

⁵ Na mocy ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408) z dniem 25 września 2003 r. art. 55³ k.c. otrzymuje nowe brzmienie, które pomija wśród składników gospodarstwa rolnego obowiązki związane z jego prowadzeniem.

⁶ Dz.U. Nr 55, poz. 321.

⁷ Zob. np. art. 6 pkt 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tj. Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 z późn. zm.) oraz art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tj. Dz.U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431 z późn. zm.).

gdyż inne używane są tylko na potrzeby tych aktów normatywnych, w których je zamieszczono. Oznacza to, że definicja kodeksowa może być wykorzystywana w trakcie wykładni i stosowania przepisów, które nie zawierają własnej definicji gospodarstwa rolnego⁸.

Jak słusznie podkreśla się w literaturze, definicja gospodarstwa rolnego zamieszczona w kodeksie cywilnym jest niejasna, gdyż stanowi kompromis pomiędzy zarysowanymi powyżej ujęciami doktrynalnymi⁹. Z jednej strony wskazuje ona składniki gospodarstwa rolnego, z drugiej akcentuje jego produkcyjny charakter¹⁰.

Z art. 55³ k.c. nie wynika jednoznacznie, czy gospodarstwo rolne musi być zorganizowane na gruntach należących do osoby prowadzącej to gospodarstwo, czy też na gruntach oddanych jej np. w dzierżawę lub użytkowanie. Nie wydaje się jednak zasadne zawężanie pojęcia gospodarstwa rolnego tylko do tych jednostek produkcyjnych, w których osoba prowadząca działalność rolniczą jednocześnie jest właścicielem gruntów rolnych¹¹. Przecież coraz częściej działalność rolnicza oparta jest na gruntach dzierżawionych, użytkowanych, wynajmowanych, a nawet używanych. Może się także zdarzyć, że osoba prowadząca działalność rolniczą prowadzi ją na gruntach, których jest posiadaczem, nie mając do nich tytułu prawnego (np. w okresie zasiedzenia), dlatego też wydaje się, że do prowadzenia gospodarstwa rolnego wystarczająca jest faktyczna możliwość korzystania z gruntów rolnych, niezależnie od rodzaju tytułu prawnego do tych gruntów¹², a nawet przy braku takiego tytułu.

Oprócz gruntów rolnych w skład gospodarstwa rolnego wchodzić mogą grunty leśne, a ponadto budynki i ich części oraz urządzenia i inwentarz. W tych przypadkach również nie jest istotny tytuł prawny, lecz możliwość faktycznego korzystania z nich przy produkcji rolnej.

⁸ M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44-55³ k.c.*, Kraków 1997, s. 216.

⁹ M. Bednarek, *Mienie...*, s. 217.

¹⁰ W wyroku z dnia 2 czerwca 2000 r. II CKN 1067/98, OSP 2001, nr 2, poz. 27, SN przyjął, iż gospodarstwem rolnym jest jednostka gospodarcza zorganizowana na nieruchomości rolnej o takim obszarze, że możliwe jest prowadzenie działalności wytwórczej przeznaczonej na zbyt.

¹¹ Zob. wyrok NSA z dnia 15 marca 1995 r. SA/Gd 3078/94, ONSA 1996, nr 2, poz. 73.

¹² R. Budziński, *Pojęcie gospodarstwa rolnego według kodeksu cywilnego (rozważania na tle art. 55³ k.c.)*, RPEiS 1991, nr 3, s. 61.

Do gospodarstwa rolnego należą także prawa związane z jego prowadzeniem. Chodzi tu o wierzytelności oraz inne prawa powstałe w związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Składniki gospodarstwa rolnego wymienione w art. 55³ nie wyczerpują jego składu¹³. Dodatkowo można wskazać także na wytworzone w nim produkty rolne przeznaczone do zużycia w gospodarstwie lub do zbycia oraz na zgromadzone zapasy¹⁴. Ponadto w jego skład zaliczyć trzeba różnego rodzaju stany faktyczne, np. posiadanie.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że brak niektórych składników wymienionych w art. 55³ k.c. nie świadczy o tym, że pozostałe nie stanowią gospodarstwa rolnego¹⁵. Prezentowane jest także stanowisko, że gospodarstwo rolne może przestać być zorganizowaną całością, jeżeli brak jednego z elementów wymienionych w art. 55³ k.c. uniemożliwi prowadzenie normalnej działalności w zakresie produkcji rolnej lub hodowlanej¹⁶.

III. Dopuszczalność rozporządzania gospodarstwem rolnym

Na tle art. 55³ k.c. powstała rozbieżność poglądów co do dopuszczalności rozporządzania gospodarstwem rolnym. Przeważa pogląd, że gospodarstwo rolne może być samodzielny przedmiotem obrotu¹⁷. Za jego słusznością przemawia przede wszystkim wyraźne potwierdzenie

¹³ Tak R. Budziński, *Koncepcja...*, s. 79; M. Bednarek, *Mienie...*, s. 219. Inaczej E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2002, s. 153.

¹⁴ R. Budziński, *Pojęcie...*, s. 60.

¹⁵ Wyrok NSA z dnia 20 września 1991 r. II SA 669/91, ONSA 1992, nr 2, poz. 26.

¹⁶ Zob. uzasadnienie uchwały SN z dnia 5 października 1995 r. III AZP 27/95, OSNAP 1996, nr 7, poz. 93.

¹⁷ Tak np. M. Bednarek, *Mienie...*, s. 220-221; K. Stefańska, *Darowizna gospodarstwa rolnego na rzecz małoletniego*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 211; J. Strępką, *Problematyka cywilnoprawna przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na następcę*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 222; E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 187; E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks...*, t. I, s. 153; inaczej S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 1999, s. 170.

tego przez ustawodawcę w licznych przepisach¹⁸. Nie oznacza to jednak, że należy uznawać gospodarstwo rolne za rzecz, za czym mogłyby przemawiać niezręcznie używane przez ustawodawcę pojęcia „własność” i „współwłasność gospodarstwa rolnego”¹⁹.

Dopuszczalność obrotu gospodarstwem rolnym uzasadniona jest także jego podobieństwem do przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, zdefiniowanym w art. 55¹ k.c. W obu przypadkach mamy przecież do czynienia z pewną wyodrębnioną całością gospodarczą²⁰. E. Gniewek uważa nawet, że gospodarstwo rolne jest rodzajem przedsiębiorstwa²¹, a w związku z tym można przyjąć, iż do gospodarstwa rolnego znajduje odpowiednie zastosowanie art. 55² k.c. Także w orzecznictwie uznaje się dopuszczalność obrotu gospodarstwem rolnym, z powołaniem się na podobieństwo do przedsiębiorstwa²².

Wskazane powyżej argumenty przemawiają za dopuszczalnością rozporządzania gospodarstwem rolnym, co stanowi punkt wyjścia dla dalszych rozważań, dotyczących dopuszczalności ustanowienia gospodarstwa rolnego przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności. Jednakże należy rozważyć, czy dokonując rozporządzenia gospodarstwem rolnym rozporządza się poszczególnymi jego składnikami, czy też gospodarstwem rolnym jako całością i w związku z tym, czy dochodzi do tyłu czynności prawnych, ile jest składników gospodarstwa rolnego, czy też obrót gospodarstwem rolnym odbywa się w drodze jednej czynności prawnej.

¹⁸ Zob. np. art. 213, 526, 625, 626 k.c. Zgodnie z ustawą cyt. w przypisie 5 art. 526 k.c. uchyla się, a jego treść znajdzie się w dodanym art. 55⁴ k.c.

¹⁹ M. Bednarek, *Mienie...*, s. 221; S. Wójcik, *Nowe regulacje – nowe problemy i wątpliwości*, Rejent 1999, nr 8, s. 169.

²⁰ K. Stefańska, *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle znowelizowanego kodeksu cywilnego*, PiP 1992, z. 3, s. 36; zob. też krytykę takiego stanowiska prezentowaną przez A. Stelmachowskiego, [w:] *Polskie...*, s. 79 i nast.

²¹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 28; inaczej E. Norek, *Przedsiębiorstwo jako przedmiot obrotu gospodarczego*, Warszawa 1997, s. 20 oraz S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 170.

²² Orzeczenie NSA z dnia 15 marca 1995 r. SA/Gd 3078/94, ONSA 1996, nr 2, poz. 73; zob. także wyrok SA w Krakowie z dnia 22 października 1993 r. I Acr 429/93, w którym uznano, że gospodarstwo rolne przy spełnieniu pewnych wymagań może być traktowane jako przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu art. 435 k.c.

Ponadto pojawia się pytanie, co jest wówczas przedmiotem tego rozporządzenia: zbiór rzeczy i praw, majątek, mienie, prawo na gospodarstwie rolnym czy nieruchomości rolne wraz z przynależnościami.

Wydaje się, że poszukując odpowiedzi na postawione pytania trzeba wyjść od wskazanego już powyżej stwierdzenia, że gospodarstwo rolne stanowi szczególny rodzaj przedsiębiorstwa²³. Za takim traktowaniem gospodarstwa rolnego przemawia umiejscowienie jego definicji w kodeksie cywilnym zaraz po przepisach definiujących przedsiębiorstwo, a także jednakowe traktowanie przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego w art. 526 k.c.²⁴ Ponadto zarówno gospodarstwo rolne, jak i przedsiębiorstwo mają z reguły podobne cele do zrealizowania, tzn. wytwarzanie dóbr przeznaczonych do zbycia²⁵. W przypadku gospodarstw rolnych ich specyfika polega na tym, że dobrami tymi są produkty rolne. Kolejnym podobieństwem jest organizacja stanowiąca istotny czynnik scalający składniki przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego, i w znacznym stopniu decydująca o powodzeniu prowadzonej w nich działalności. Ponadto czynnikami, które wpływają na prawidłowe funkcjonowanie zarówno przedsiębiorstwa, jak i gospodarstwa rolnego, są: profil prowadzonej działalności i klientela, czyli krąg osób nabywających wytworzone w nich produkty.

Występowanie wskazanych podobieństw pozwala stwierdzić, że zasadne jest korzystanie w odniesieniu do gospodarstwa rolnego z konstrukcji używanych dla wyjaśnienia mechanizmu rozporządzania przedsiębiorstwem. Doktryna jest tu jednak podzielona²⁶. Spośród prezentowanych poglądów najbardziej przekonujący wydaje się ten, zgodnie z którym

²³ Zob. E. Klatt-Górska, *Pojęcie gospodarstwa rolnego w umowie sprzedaży*, Studia Prawnicze 2001, z. 3-4, s. 92-93 i cytowanych tam zwolenników tego poglądu.

²⁴ Zob. przypis 18.

²⁵ Zob. też wyrok z dnia 2 czerwca 2000 r. II CKN 1067/98, OSP 2001, nr 2, poz. 27, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że gospodarstwem rolnym jest jednostka gospodarcza zorganizowana na nieruchomości rolnej o takim obszarze, że możliwe jest prowadzenie działalności wytwórczej przeznaczonej na zbycie.

²⁶ Zob. np. G. Tracz, F. Zol, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Kraków 1996, s. 161 i nast.; F. Zol, *Spór o konstrukcję prawa do przedsiębiorstwa*, [w:] *Materiały z konferencji. „Prawne zagadnienia obrotu przedsiębiorstwem”*, Warszawa 1997, s. 15 i nast.; I. Karasek, *Przedmiot zastawu rejestrowego*, KPP 1998 z. 3, s. 497 i nast.; M. Pełczyński, *Zbycie przedsiębiorstwa*, Warszawa 2000, s. 3 i nast. oraz 56 i nast.

przedmiotem rozporządzenia nie jest przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym, ale prawo na przedsiębiorstwie²⁷. Odnosząc go do gospodarstwa rolnego, uznać trzeba, że skoro ustawodawca w kodeksie cywilnym w tytule „Mienie” zdefiniował obok innych przedmiotów praw podmiotowych, takich jak np. rzeczy czy przedsiębiorstwo, również gospodarstwo rolne, to uzasadnione jest konstruowanie prawa podmiotowego na gospodarstwie rolnym. Poza tym, jeżeli gospodarstwo rolne miałyby być jedynie pewnym zbiorem rzeczy i praw, to jego definiowanie w tym akurat miejscu w kodeksie cywilnym byłoby zbędne²⁸. Czemu definicja ta miałaby wówczas służyć?

Podsumowując, uważam, że zdefiniowane w art. 55³ k.c. gospodarstwo rolne jest przedmiotem prawa podmiotowego²⁹. Gospodarstwo rolne podobnie jak przedsiębiorstwo uznać trzeba za dobro niematerialne³⁰, a tym samym prawo na gospodarstwie rolnym traktować należy jako prawo na dobru niematerialnym. Prawo to jako prawo majątkowe jest zbywalne. Dokonując rozporządzenia gospodarstwem rolnym, rozporządza się nie jego poszczególnymi składnikami, ale jednym prawem, którego przedmiotem jest gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c. Rozporządzenie prawem na gospodarstwie rolnym odbywa się w drodze jednej czynności prawnej. Pociąga jednak za sobą w zasadzie rozporządzenie składnikami należącymi do gospodarstwa rolnego. Skutek taki wywieść można z odpowiednio stosowanego art. 55² k.c., zgodnie z którym czynność prawna, mająca za przedmiot przedsiębiorstwo (tu: gospodarstwo rolne, a właściwie prawo na gospodarstwie rolnym), obejmuje wszystko, co wchodzi w jego skład, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo

²⁷ Zob. obszerne rozważania na ten temat zawarte w pracy J. Wi d ł o, *Rozporządzenie przedsiębiorstwem*, Kraków 2002, s. 59 i nast.

²⁸ Por. J. Wi d ł o, *Rozporządzenie...*, s. 143 i nast.

²⁹ Tak też w odniesieniu do przedsiębiorstwa F. Z o l l, *Spór...*, s. 29.

³⁰ Por. J. Wi d ł o, *Rozporządzenie...*, s. 60 i nast.; zob. także T. K o m o s a, J. T r o p a c z y Ń s k a, *Charakter prawny przedsiębiorstwa*, PPH 1996, nr 8, s. 29, gdzie przedsiębiorstwo definiowane jest jako podmiotowe prawo majątkowe na dobru niematerialnym; zob. też jednak krytyczne uwagi dotyczące traktowania przedsiębiorstwa jako dobra niematerialnego przedstawione np. przez M. P o ź n i a k - N i e d z i e l s k ą, *Zbycie przedsiębiorstwa w świetle zmian w kodeksie cywilnym*, PiP 1991, z. 6, s. 34; I. K a r a s e k, *Przedmiot...*, s. 489 i nast.; M. P e ł c z y Ń s k i e g o, *Zbycie...*, s. 9 i nast. oraz M. H a b d a s, *Przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym*, KPP 2002, z. 2, s. 327 i nast.

z przepisów szczególnych. W związku z tym należy mieć na uwadze, że do przeniesienia niektórych praw, które mogą wchodzić w skład gospodarstwa rolnego, nie wystarczy sama umowa, dlatego też w odniesieniu do takich praw dla wystąpienia wskazanego skutku potrzebne będzie podjęcie dodatkowych czynności, np. uzyskanie wpisu do księgi wieczystej w przypadku użytkowania wieczystego.

IV. Prawo na gospodarstwie rolnym jako przedmiot zastawu zwykłego

Czas przejść do pytania, czy dopuszczalne jest ustanowienie zastawu zwykłego na prawie na gospodarstwie rolnym. Przepisy kodeksu cywilnego wyraźnie dopuszczają ustanowienie zastawu zwykłego na majątkowych prawach zbywalnych (art. 327). Prawo na gospodarstwie rolnym jest majątkowym prawem zbywalnym, dlatego też za dopuszczalne uznaje należy ustanowienie na nim zastawu zwykłego.

Zgodnie z art. 329 § 1 k.c., do ustanowienia zastawu na prawie stosuje się przepisy o przeniesieniu tego prawa. Ponieważ kodeks cywilny w zasadzie nie zawiera przepisów o przeniesieniu prawa na gospodarstwie rolnym, konieczne jest ustalenie, o jakie przepisy tu chodzi. Zgodnie z przyjmowanym w polskiej doktrynie poglądem, przepisy o przelewie wierzytelności mogą mieć odpowiednie zastosowanie także do zbycia innych praw niż wierzytelności³¹, dlatego też do przeniesienia prawa na gospodarstwie rolnym przepisy te znajdują odpowiednie zastosowanie.

Jedynie jeśli chodzi o formę umowy zastawu na prawie na gospodarstwie rolnym, należy poczynić tu pewne zastrzeżenie. Otóż w tym zakresie bardziej zasadne będzie oparcie się na art. 75¹ k.c., który *expressis verbis* odnosi się jedynie do przedsiębiorstwa, ale ze względu na podkreślane już podobieństwo przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego znaleźć powinien także odpowiednie zastosowanie do gospodarstwa rolnego. W związku z tym umowa ustanawiająca zastaw zwykły na prawie na gospodarstwie rolnym powinna być zawarta pod rygorem nieważności

³¹ Zob. np. K. Z a w a d a, *Umowa przelewu wierzytelności*, Kraków 1990, s. 24 i nast.; W. C z a c h ó r s k i, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 335; zob. też uwagi J. W i d ł y, *Rozporządzanie...*, s. 197 i nast. dotyczące odpowiedniego stosowania przepisów o przelewie do zbycia przedsiębiorstwa.

w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku gdy w skład gospodarstwa rolnego wchodzi nieruchomość – w formie aktu notarialnego³². Umowa ustanawiająca zastaw na prawie na gospodarstwie rolnym ma charakter konsensualny i kausalny.

W wyniku zawarcia umowy zastawniczej wierzyciel, w razie gdy dłużnik nie spełni swego świadczenia w terminie, będzie mógł zaspokoić się z prawa na gospodarstwie rolnym, niezależnie od tego, komu to prawo w danej chwili będzie przysługiwać i z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami.

Zgodnie z art. 312 k.c., zaspokojenie zastawnika następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Pojawia się jednak pytanie o to, jak w rozważanym tu przypadku przebiegać będzie zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu zastawu. Można tu wskazać dwie drogi. Wybór jednej z nich należy do wierzyciela (zastawnika).

Pierwsza oparta jest na odpowiednim zastosowaniu art. 1062 k.p.c., który dopuszcza egzekucję z dochodów uzyskiwanych z przedsiębiorstwa poprzez ustanowienie nad nim zarządu. Oznacza to, że sąd wyznaczyłby zarządcę gospodarstwa rolnego, a uzyskiwane przez niego dochody z tego gospodarstwa byłyby przekazywane zastawnikowi.

Druga, to sprzedaż prawa na gospodarstwie rolnym w oparciu o przepisy o egzekucji z praw majątkowych (art. 909 k.p.c. w zw. z art. 895 i nast. k.p.c.). W takim przypadku komornik dokonuje zajęcia gospodarstwa rolnego, a sąd nakazuje jego sprzedaż.

Ustanowienie zastawu na prawie na gospodarstwie rolnym rodzi kilka problemów praktycznych, o których należy tu wspomnieć.

Po pierwsze, w jaki sposób wierzyciel może uchronić przedmiot zabezpieczenia przed utratą wartości? Przy zastawie na prawie nie jest konieczne wydanie zastawnikowi przedmiotu prawa obciążonego zastawem. Przedmiot ten pozostawać może nadal we władaniu zastawcy. Poza tym nieważne jest zastrzeżenie, że w trakcie trwania zastawu zastawca nie dokona zbycia lub dalszego obciążenia przedmiotu zastawu (art. 311 k.c.). Trzeba też pamiętać, że w czasie istnienia zastawu zmieniać się może skład gospodarstwa rolnego, na skutek czego jego wartość zmniejsz-

³² Zob. art. 75¹ § 4 k.c. To samo dotyczy użytkowania wieczystego i innych praw do przeniesienia których wymagana jest forma aktu notarialnego.

szy się lub zwiększy. Powodem zmian składu gospodarstwa rolnego może być zarówno świadome działanie prowadzącego to gospodarstwo, ale także okoliczności od tej osoby niezależne, np. klęska żywiołowa, nieurodzaj, upadłość kontrahenta.

Ogólną ochronę zastawnika w przypadku zastawu na prawach reguluje art. 330 k.c. Zgodnie z tym przepisem, zastawnik może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania prawa obciążonego zastawem. Chodzi tu o czynności faktyczne, prawne i procesowe. Wskazany przepis pozwala zastawnikowi w różnorodny sposób chronić przedmiot zastawu przed utratą jego wartości. Zastawnik może ponadto korzystać z innych środków ochrony, np. z żądania uznania umowy za bezskuteczną na podstawie art. 59 k.c.

Poza tym umowa ustanawiająca zastaw na prawie na gospodarstwie rolnym określać może minimalną wartość przedmiotu zabezpieczenia, przyznając jednocześnie zastawnikowi uprawnienie do bieżącego kontrolowania wartości tego gospodarstwa. W razie gdy wartość ta nie zostanie utrzymana w trakcie trwania zastawu, dłużnik stanie się zobowiązany np. do przedstawienia dodatkowego zabezpieczenia albo będzie to podstawą do natychmiastowego wypowiedzenia stosunku prawnego łączącego wierzyciela i dłużnika, np. wynikającego z umowy kredytowej.

Po drugie, pojawia się pytanie, jaki jest stosunek zastawu na prawie na gospodarstwie rolnym do obciążeń składników tego gospodarstwa istniejących już w chwili ustanawiania zastawu oraz tych, które powstaną w trakcie trwania zastawu. Jeśli chodzi o obciążenia istniejące w momencie ustanawiania zastawu na prawie na gospodarstwie rolnym, to uznać trzeba, że zastaw ten nie wywiera na nie żadnego wpływu i osoby korzystające z tych obciążeń dalej mogą wykonywać swoje prawa. Nie będzie tu miał zastosowania art. 310 k.c., który dotyczy obciążania zastawem przedmiotu wcześniej już obciążonego ograniczonym prawem rzeczowym. W analizowanym przypadku nie mamy do czynienia z taką sytuacją. Inny jest przedmiot obciążony zastawem. Nie można bowiem utożsamiać zastawu prawa na gospodarstwie rolnym z zastawem na poszczególnych składnikach tego gospodarstwa.

W czasie trwania zastawu na prawie na gospodarstwie rolnym dopuszczalne jest obciążanie składników tego gospodarstwa prawami na rzecz osób trzecich. Nie wydaje się zasadne przyjęcie założenia, że przed

wygaśnięciem tego zastawu zabronione jest obciążanie składników gospodarstwa rolnego. Skoro art. 311 k.c. wyraźnie zezwala na dalsze obciążanie prawa do gospodarstwa rolnego i zabrania wyłączenia tego uprawnienia w umowie, to nie można wykluczać dopuszczalności obciążania (w tym także zastawem i hipoteką) poszczególnych składników takiego gospodarstwa. Takie obciążenie będzie jednak wpływać na wartość przedmiotu zastawu, powodując jej obniżenie, dlatego też w przypadku obciążenia składnika gospodarstwa rolnego zastawnik będzie mógł skorzystać ze środków ochrony na podstawie art. 330 k.c. i innych przepisów, ale tylko wtedy, gdy ustanowione obciążenie nie jest związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub zmierza do pokrzywdzenia zastawnika.

Po trzecie, na wartość gospodarstwa rolnego wpływają także zobowiązania zaciągnięte w związku z jego prowadzeniem. Również w trakcie trwania zastawu prowadzący gospodarstwo zaciągać może dalsze zobowiązania, obniżając tym samym wartość przedmiotu zastawu. Jak się wydaje, należy w takich przypadkach przyjąć podobną zasadę jak przy obciążaniu składników gospodarstwa rolnego. Oznacza to, że zastawnik może dochodzić ochrony swego prawa tylko wówczas, gdy zaciągnięcie zobowiązania zmierza do jego pokrzywdzenia oraz gdy zaciągnięcie danego zobowiązania nie jest konieczne do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Oczywiście, w konkretnym przypadku ocena zainteresowanych osób co do istnienia tych okoliczności może być rozbieżna, wówczas ostateczną decyzję podejmie sąd, do którego zastawnik zwróci się o ochronę.

V. Prawo na gospodarstwie rolnym jako przedmiot zastawu rejestrowego

Zgodnie z art. 7 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów³³, przedmiotem zastawu rejestrowego mogą być zbywalne prawa majątkowe. W związku z tym za dopuszczalne uznać trzeba ustanowienie zastawu rejestrowego na prawie na gospodarstwie rolnym³⁴, mimo że ustawodaw-

³³ Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. (Dz.U. Nr 149, poz. 703 z późn. zm.), dalej zwana ustawą.

³⁴ Przeciwno dopuszczalności ustanowienia zastawu rejestrowego na gospodarstwie rolnym wypowiedział się A. Ś w i d e r k, *Instytucja zastawu rejestrowego jako nowa forma*

ca nie wymienia tego prawa pośród przykładowo wskazanych w art. 7 ust. 2 ustawy.

Ustanowienie zastawu rejestrowego na prawie na gospodarstwie rolnym wymaga, niezależnie od składu gospodarstwa rolnego, zawarcia umowy na piśmie pod rygorem nieważności, a ponadto wpisu do rejestru zastawów. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy, umowa ta powinna określać m.in. przedmiot zastawu w sposób odpowiadający jego właściwościom. Nie będzie tu konieczne precyzyjne wyliczenie wszelkich składników gospodarstwa rolnego, wystarczające będzie wskazanie jego położenia, powierzchni, profilu produkcji, szacunkowej wartości.

Prawo na gospodarstwie rolnym jest prawem na dobru niematerialnym, jednak przepisy wykonawcze do ustawy nie przewidują takiego prawa na dobrach niematerialnych, dlatego też w katalogu sposobu opisu przedmiotu zastawu należy posługiwać się wskazaniem z działu H, obejmującego inne przedmioty niż te, dla których zasady opisu zawarte są w działach A-G³⁵.

Jeżeli umowa zastawnicza nie stanowi inaczej, zastawca może korzystać z przedmiotu zastawu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, powinien dbać o jego zachowanie w stanie nie gorszym niż wynikający z prawidłowego używania, a w wyznaczonym przez zastawnika stosownym terminie obowiązany jest umożliwić zastawnikowi zbadanie stanu przedmiotu zastawu (art. 11 ustawy).

W umowie ustanawiającej zastaw rejestrowy dopuszczalne jest zastrzeżenie, że w czasie trwania zastawu zastawca nie dokona zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu. W razie niewywiązania się zastawcy z tego zobowiązania, zastawnik może żądać natychmiastowego zaspokojenia wiarygodności zabezpieczonej zastawem. Umowa zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu jest wówczas ważna, gdy osoba, z którą zastawca

zabezpieczeń transakcji gospodarczych, PPH 1997, nr 10, s. 20; J. M o j a k, D. P e l a k, J. A. S i e k l u c k i, J. W i d ł o, *Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego*, Lublin 1998, s. 83 uważają, że przedmiotem zastawu rejestrowego może być gospodarstwo rolne jako zbiór rzeczy i praw stanowiący całość gospodarczą, ale z wyłączeniem dóbr mogących stanowić przedmiot hipoteki.

³⁵ Zob. załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 1997 r. w sprawie szczegółowej organizacji i sposobu prowadzenia rejestru zastawów (Dz.U. Nr 134, poz. 892).

zawarł taką umowę, była w dobrej wierze, tzn. w chwili zawarcia umowy z zastawcą nie wiedziała i przy zachowaniu należytej staranności nie mogła wiedzieć o istniejącym zastrzeżeniu (art. 14 ustawy).

Zgodnie z art. 15 ustawy, ograniczone prawo rzeczowe powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla ustanowionego wcześniej zastawu rejestrowego. Oznacza to, moim zdaniem, że ustanowienie zastawu rejestrowego na prawie na gospodarstwie rolnym powoduje bezskuteczność względem zastawnika wszelkich ustanowionych później ograniczonych praw rzeczowych i to zarówno na przedmiocie zastawu, jak i na składnikach gospodarstwa rolnego. Przepis ten, w odróżnieniu od art. 310 k.c., nie stanowi, że ograniczone prawo rzeczowe obciążać ma przedmiot zastawu.

Ustawa oprócz sądowego postępowania egzekucyjnego wprowadziła inne sposoby zaspokojenia zastawnika³⁶.

Zgodnie z art. 22 ustawy, umowa zastawnicza przewidywać może zaspokojenie zastawnika poprzez przejęcie przez niego przedmiotu zastawu rejestrowego, jeżeli przedmiotem tym jest m.in. prawo, którego wartość została ściśle oznaczona w umowie zastawniczej. Prawem tym może być również prawo na gospodarstwie rolnym. Zastawnik, chcąc skorzystać z tego sposobu zaspokojenia, powinien zawiadomić zastawcę na piśmie o zamiarze przejęcia przedmiotu zastawu. Zastawca w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia może albo zaspokoić zastawnika, albo wystąpić do sądu z powództwem podważającym istnienie lub wymagalność zabezpieczonej wierzytelności. Po upływie tego terminu zastawnik składa oświadczenie o przejęciu przedmiotu zabezpieczenia. Ustawa nie reguluje formy oświadczenia. Ponieważ oświadczenie to prowadzi do przejścia prawa na gospodarstwie rolnym na zastawnika, powinno być złożone w formie wymaganej dla przeniesienia tego prawa, tzn. w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, a jeżeli w skład gospodarstwa rolnego wchodzi nieruchomości lub użytkowanie wieczyste – w formie aktu notarialnego.

Umowa zastawnicza może także przewidywać, że zaspokojenie zastawnika nastąpi poprzez sprzedaż przedmiotu zastawu rejestrowego

³⁶ Zob. E. W o c h, *Pozaegzekucyjne sposoby zaspokajania zastawnika z przedmiotu zastawu rejestrowego*, Głosa 1999, nr 7, s. 5 i nast.; J. M u c h a, *Zaspokojenie zastawnika zastawu rejestrowego*, Warszawa 2001, s. 163 i nast.

w drodze przetargu publicznego, przeprowadzonego przez notariusza lub komornika w terminie 14 dni od złożenia przez zastawnika wniosku o dokonanie sprzedaży. Jednakże Minister Sprawiedliwości, który w rozporządzeniu określić miał zasady, tryb i koszty przeprowadzenia tej sprzedaży, stosownego rozporządzenia dotychczas nie ogłosił. W związku z tym ten tryb zaspokojenia zastawnika na razie nie może być wykorzystywany.

Do gospodarstwa rolnego może też mieć, moim zdaniem, odpowiednie zastosowanie art. 27 ustawy. W umowie zastawniczej zastrzec można, że zaspokojenie zastawnika nastąpi z dochodu, jaki przynosi przedsiębiorstwo (tu: gospodarstwo rolne), jeżeli jego składnikiem jest przedmiot obciążony zastawem rejestrowym. W takim przypadku umowa zastawnicza wskazuje zarządcę, który przejmuje zarząd przedsiębiorstwem (gospodarstwem rolnym). Ponadto umowa zastawnicza może przewidywać wydzierżawienie przedsiębiorstwa (gospodarstwa rolnego) i zaspokojenie zastawnika z czynszu dzierżawnego.

VI. Wnioski

Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, że gospodarstwo rolne (a właściwie prawo na gospodarstwie rolnym) stanowić może dobry przedmiot zabezpieczenia wierzytelności. Powinien on być wykorzystywany w praktyce. Obowiązujący stan prawny pozwala obciążyć zastawem prawo na gospodarstwie rolnym. Dopuszczalność zabezpieczenia wierzytelności prawem na gospodarstwie rolnym nie wynika jednak *expressis verbis* z obowiązujących przepisów, lecz oparta jest na wykładni przepisów dotyczących gospodarstwa rolnego oraz przedsiębiorstwa, dlatego też proponowane tu sposoby wykorzystania tego przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności w praktyce na razie nie występują. Ich upowszechnienie wymagałoby zmian w ustawodawstwie. Przede wszystkim należałoby w ustawie o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy wskazać gospodarstwo rolne (lub prawo na gospodarstwie rolnym) pośród przykładowych przedmiotów, które można obciążyć zastawem rejestrowym. Wydaje się, że właśnie zastaw rejestrowy jako zabezpieczenie jawne, ujawnione w powszechnie dostępnym rejestrze, byłby najatrakcyjniejszym sposobem wykorzystania prawa na gospodarstwie rolnym jako przedmiotu zabezpieczenia. Kon-

sekwencją tej zmiany powinno być uzupełnienie przepisów k.p.c. o regulację dotyczącą egzekucji z gospodarstwa rolnego lub wyraźne wskazanie, że do egzekucji tej stosuje się przepisy o egzekucji z przedsiębiorstwa.