



Rejent \* rok 13 \* nr 7-8(147-148)  
lipiec-sierpień 2003 r.

## Polemiki i refleksje

### **Umowa z następcą zawierana w związku z otrzymaniem renty strukturalnej (dwugłos polemiczny)\***

W literaturze pojawił się nowy i oryginalny pogląd związany z wykładnią art. 3 ust. 1 pkt 5 i art. 7 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie<sup>1</sup>. Problem ten ma podstawowe znaczenie dla praktyki notarialnej w zakresie stosowania cytowanej ustawy.

Jedną z najistotniejszych przesłanek uzyskania prawa do renty strukturalnej jest przekazanie gospodarstwa rolnego (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy). Przez przekazanie gospodarstwa rolnego w drodze umowy należy rozumieć odpłatne bądź nieodpłatne przeniesienie własności gruntów wchodzących w jego skład na rzecz osoby fizycznej, prawnej bądź jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej (art. 7 w zw. z art. 2 pkt 5 ustawy).

Przepis art. 7 ustawy posługuje się pojęciem „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego”. Mimo tego sformułowania analiza przepisów pozwala wysnuć jednoznaczny wniosek, że wbrew ich literalnemu brzmieniu nie ma podstaw do konstruowaniu jakiegoś odrębnego typu „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego” w zakresie prawa cywilnego czy

---

\* Artykuł stanowi dyskusję ze stanowiskiem R. Budzinowskiego wyrażonym w: *Prawo rolne*, pod red. A. Stelmachowskiego, Warszawa 2003, s. 130-136.

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 52, poz. 539, cytowana dalej jako ustawa, bez bliższego określenia.

prawa rolnego. Sformułowanie powyższe powinno się traktować jako skrót myślowy ustawodawcy.

W ramach „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego” należy konstruować dany typ umowy o charakterze odpłatnym względnie nieodpłatnym, znany kodeksowi cywilnemu. Chodzi tutaj o zawarcie takich umów, jak umowa sprzedaży, darowizny, o dożywocie, a w ograniczonym zakresie również umowy zamiany<sup>2</sup>.

Zgodnie ze stanowiskiem R. Budzinowskiego, poza umowami o dożywocie, darowizny, sprzedaży „nie można także wykluczyć przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w formie umowy z następcą o charakterze rozporządzającym (tzw. umowy wykonawczej), jeżeli będą spełnione warunki do uzyskania tego świadczenia”<sup>3</sup>. Na tle tak sformułowanego poglądu rysują się dwie możliwości, jednak w obu z nich pogląd R. Budzinowskiego trudno uznać za uzasadniony.

1. Przywołana przez R. Budzinowskiego „umowa wykonawcza”, to umowa w celu wykonania umowy z następcą (art. 85 i nast. ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników<sup>4</sup>). Jest ona umową przenoszącą własność gospodarstwa rolnego na następcę, zawieraną w wykonaniu umowy z następcą (jako umowy „tylko” zobowiązującej). Wydaje się, że zdaniem R. Budzinowskiego, zawarcie umowy w celu wykonania umowy z następcą, mimo że umowy tej nie poprzedza umowa z następcą tylko o skutkach obligacyjnych, może służyć do przekazania gospodarstwa w trybie ustawy o rentach strukturalnych.

Z taką tezą trudno się zgodzić z przyczyn zasadniczych. Stosownie do art. 156 k.c., ważność umowy przenoszącej własność (w tym wypadku umowy w celu wykonania umowy z następcą) uzależniona jest od istnienia zobowiązania do przeniesienia własności. Ponadto musi być to takie

---

<sup>2</sup> Art. 7 ust. 2 ustawy wprost wskazuje na umowy darowizny i dożywocia jako te, które związane są z przekazaniem gospodarstwa rolnego. Pominięcie przez ustawodawcę umowy sprzedaży należy traktować w tym wypadku jako niekonsekwencję. Niemniej, znaczenie przepisu art. 7 ust. 2 ustawy odnosi się jedynie do wysokości opłaty pobieranej przez notariusza w razie sporządzenia aktu notarialnego na podstawie postanowienia, o którym mowa w art. 18. ust. 3 ustawy „postanowienie o spełnieniu warunków”.

<sup>3</sup> R. B u d z i n o w s k i, *op. cit.*, s. 135.

<sup>4</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.

konkretne zobowiązanie, w wykonaniu którego strony zawarły umowę przenoszącą własność. Zależność pomiędzy zobowiązaniem a umową przenoszącą własność nieruchomości wzmocniona jest jeszcze przez przepis art. 158 zd. 2 k.c., który wymaga, aby w akcie notarialnym obejmującym umowę rzeczową wymieniono to zobowiązanie (tj. umowę z następcą). Powszechnie przyjmuje się, że umowa przenosząca własność nieruchomości jest kauzalna materialnie i formalnie<sup>5</sup>. Umowa przeniesienia własności oparta na nie istniejącej podstawie prawnej jest z mocy samego prawa nieważna<sup>6</sup>. W omawianym zaś przypadku zobowiązanie takie wszak nie istnieje. Prosta konsekwencją takiego stanu rzeczy jest niedopuszczalność przekazania gospodarstwa (w celu uzyskania renty strukturalnej) w drodze samej tylko umowy rzeczowej.

2. Na tle przyjętego przez R. Budzinowskiego stanowiska można również przyjąć jako teoretyczne założenie istnienia umowy zawartej z następcą (zobowiązującej). Pojawia się pytanie, czy po wejściu w życie ustawy o rentach strukturalnych dopuszczalne jest zawarcie umowy w celu wykonania umowy z następcą (rozporządzającej), której skutkiem będzie przekazanie gospodarstwa rolnego w rozumieniu ustawy o rentach strukturalnych. Aby odpowiedzieć na to pytanie należy stworzyć model, w którym rolnik po zawarciu umowy z następcą (zobowiązującej) jest zainteresowany przekazaniem gospodarstwa rolnego w celu nabycia prawa do renty strukturalnej i w takim stanie rzeczy zwrócić uwagę na wzajemną relację pomiędzy przesłankami umowy z następcą i przewidzianym celem nabycia prawa do renty strukturalnej.

Należy przyjąć, że w analizowanej sytuacji następcą (osoba fizyczna) będzie spełniał wszystkie przesłanki, jakie formułuje ustawa o rentach strukturalnych:

a) posiada status rolnika w rozumieniu przedmiotowej ustawy (art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy);

---

<sup>5</sup> Szerzej E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 108 i nast.

<sup>6</sup> S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2002, s. 125 i cytowane tam orzeczenie SN z dnia 6.03.1991 r. III CZP 8/91, OSP 1991, z. 9, poz. 225.

b) posiada kwalifikacje rolnicze (art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy) zdefiniowane w art. 8 ust. 2;

c) nie ma ustalonego prawa do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego lub zaopatrzenia emerytalnego (art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Spełnione muszą być również przesłanki przedmiotowe co do minimum powierzchni przekazywanego gospodarstwa (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy) i minimum powierzchni gospodarstwa powiększonego w wyniku przekazania (art. 6 ust. 1 i 2 ustawy) oraz przesłanki określone w art. 3 ust. 3 ustawy.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o rentach strukturalnych rolnik (zbywca) powinien mieć ukończone 55 lat, lecz nie osiągnąć 60 lat, jeżeli jest kobietą, a jeżeli jest mężczyzną, odpowiednio 60 i 65 lat. Ponadto musi podlegać ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu przez okres wymagany do uzyskania emerytury rolniczej z chwilą ukończenia 55 lat (jeżeli jest kobietą) albo 60 lat (jeżeli jest mężczyzną) (art. 18 u. 3 w zw. z art. 3 u. 1 pkt 2 ustawy), tj. przez okres co najmniej 120 kwartałów (art. 19 ust. 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników).

Ustawa o ubezpieczeniu społecznym rolników dopuszcza możliwość zawarcia umowy w celu wykonania umowy z następcą, przed nabyciem przez rolnika prawa do emerytury czy renty. Gdyby przyjąć, że można by ją zawrzeć na gruncie ustawy o rentach strukturalnych, taka sytuacja miałaby miejsce zawsze. Zgodnie z art. 88 ust. 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, jeżeli rolnik przeniósł własność gospodarstwa rolnego na następcę przed nabyciem prawa do emerytury lub renty (inwalidzkiej), a w umowie z następcą albo w umowie zawartej w celu wykonania tej umowy nie postanowiono inaczej, może on także żądać od następcy, w zakresie określonym w ust. 1 tego artykułu, świadczeń pieniężnych w wysokości nie przekraczającej połowy emerytury podstawowej miesięcznie, do czasu nabycia prawa do emerytury lub renty. W analizowanym zakresie nie można zaś przyjąć, że nabycie prawa do renty strukturalnej mieści się w hipotezie tej normy. Pojawia się tym samym zasadniczy problem – czy gdyby przyjąć, że w drodze umowy w celu wykonania umowy z następcą gospodarstwo zostało przekazane celem uzyskania prawa do renty strukturalnej, zbywcy przysługuje powyższe uprawnienie? Wydaje się, że odpowiedź jest przecząca. Ustawa o rentach struk-

turalnych nie przewiduje takiej możliwości, a odpowiednie stosowanie art. 88 ust. 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników miałyby się z sensem instytucji rent strukturalnych.

W tym miejscu zasadnym jest zwrócenie uwagi na problem dopuszczalności modyfikacji umowy zobowiązującej w drodze umowy rzeczowej. SN przyjął stanowisko, że niedopuszczalne jest modyfikowanie w umowie przenoszącej własność poprzedzającej ją umowy sprzedaży<sup>7</sup>. Z drugiej strony, można w literaturze spotkać pogląd, że w umowie rzeczowej możliwa jest nowacja zobowiązania idąca bardzo daleko, tak że przeniesienie własności następuje na innej podstawie prawnej (np. zamiast sprzedaży – darowizna)<sup>8</sup>. Oba stanowiska są zbyt skrajne. Opowiadając się za dopuszczalnością modyfikacji zobowiązania w ramach umowy przenoszącej własność, uważam jednak, że nie jest ona nieograniczona. W szczególności nie można przyjąć, że w ramach „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego” można konstruować umowę w celu wykonania umowy z następcą. Problem ten łączy się bezpośrednio z zagadnieniem dopuszczalnego celu umowy (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Zasadniczo inny, w sferze świadczeń z ubezpieczenia społecznego, jest cel, jakim kieruje się rolnik w przypadku umowy z następcą i w przypadku przekazania gospodarstwa w zamian za rentę strukturalną. Umowa z następcą została powołana do życia jako umowa, która prowadzić ma do przeniesienia własności gospodarstwa (idąc dalej – zaprzestania działalności rolniczej) w związku z nabyciem prawa do emerytury bądź renty inwalidzkiej<sup>9</sup>. Utożsamienie tak określonego celu umowy z następcą ze spełnieniem przesłanki do nabycia prawa do renty strukturalnej prowadziłoby do jego sprzeczności z właściwością (naturą) powstałego stosunku zobowiązaniowego<sup>10</sup>. Taka modyfikacja zobowiązania w umowie rozporządzającej jest oczywiście niedopuszczalna.

Fakt, że ustawa o rentach strukturalnych odsyła w zakresie nieuregulowanym do przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników (art. 1

---

<sup>7</sup> Orzeczenie SN z dnia 14.04.1971 r. III CRN 57/71, NP 1973, nr 4, s. 586.

<sup>8</sup> E. D r o z d, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 31.

<sup>9</sup> Szerzej *Ibidem*, s. 17 i nast.

<sup>10</sup> Co do dopuszczalnego celu umowy patrz w szczególności orzeczenie SN z dnia 26.03.2002 r. III CKN 801/00, niepublikowane.

ust. 2 ustawy) nie jest w żadnym wypadku wystarczającym uzasadnieniem do stosowania konstrukcji umowy z następcą do potrzeb przekazania gospodarstwa rolnego na gruncie ustawy o rentach strukturalnych. Zachodzi w tym wypadku zasadnicza odmienność funkcji, jaką pełnić ma umowa z następcą i umowy konstruowane w celu przekazania gospodarstwa w trybie ustawy o rentach strukturalnych.

*Radosław Pastuszko*