

Piotr Mikołajczyk

Umowy skutkujące przeniesienie posiadania gospodarstwa rolnego a nabycie uprawnień producentów rolnych do płatności bezpośrednich

I. Systemy wsparcia bezpośredniego w ramach Wspólnej Polityki Rolnej w zakresie płatności bezpośrednich dla producentów rolnych – posiadaczy gospodarstw rolnych

Rozporządzenie Rady Nr 1782/2003/WE z dnia 29 września 2003 r. ustanowiło wspólne zasady dla systemu wsparcia bezpośredniego w ramach wspólnej polityki rolnej (WPR) oraz określone systemy wsparcia dla rolników, równocześnie zmieniające kilka wcześniejszych w tym zakresie aktów prawnych EWG oraz Wspólnoty¹. Chodziło o ujednoczenie wspólnych zasad dla płatności bezpośrednich w ramach poszczególnych systemów wsparcia dochodowego WPR.

Celem powyższych regulacji jest osiągnięcie lepszej równowagi pomiędzy narzędziami kształtowania polityki zaprojektowanymi do promowania zrównoważonego rolnictwa oraz narzędziami zaprojektowanymi do promowania rozwoju obszarów wiejskich. Należy wprowadzić system stopniowego zmniejszania płatności bezpośrednich o charakterze obowiązkowym na obszarze całej Wspólnoty na lata 2005-2012. Wszystkie płatności bezpośrednie przewyższające określone kwoty powinny być zmniejszane każdego roku o określoną wartość procentową. Powstałe

¹ Dz.Urz. UE L 270/1 z 21 października 2003 r. ze zm.

stań oszczędności powinny być wykorzystywane na potrzeby finansowania środków w ramach rozwoju obszarów wiejskich² oraz powinny być rozdzielane pomiędzy państwa członkowskie przy zastosowaniu obiektywnych kryteriów, które zostaną zdefiniowane w ustawodawstwach poszczególnych krajów.

W ramach postępującej globalizacji rynków żywnościowych omawiane przepisy Wspólnoty zwiększają konkurencyjność rolnictwa oraz promują dalsze rozwiązania w zakresie jakości żywności i ochrony środowiska, co powoduje także zwiększenie kosztów produkcji gospodarstw rolnych w UE³. Aby osiągnąć takie cele oraz promować rolnictwo bardziej zorientowane na rynek, a także rolnictwo zrównoważone, konieczne jest zakończenie procesu przechodzenia od wsparcia produkcji do wsparcia producenta poprzez wprowadzenie systemu rozdzielonego wsparcia dochodowego dla każdego gospodarstwa. Mimo że rozdzielenie płatności od produkcji nie zmieni kwot faktycznie wypłacanych rolnikom, to jednak znacząco zwiększy skuteczność pomocy dochodowej. Celowym zatem jest uwarunkowanie jednolitej płatności na gospodarstwo zgodnością krzyżową ze standardami w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa żywności, zdrowia i dobrostanu zwierząt, jak również utrzymywaniem gospodarstwa w dobrej kulturze rolnej zgodnej z ochroną środowiska. System taki powinien połączyć kilka istniejących płatności bezpośrednich otrzymywanych przez rolnika z tytułu różnych systemów w jednolitą płatność określaną na podstawie poprzednich uprawnień (w okresie referencyjnym) i tak dostosowaną, aby uwzględnić pełne wykonanie środków wprowadzonych w ramach Agendy 2000 oraz zmiany kwot pomocy wprowadzonych na mocy omawianego rozporządzenia.

Dalsza ewolucja omawianych jednolitych płatności obszarowych rozszerza możliwości ich stosowania z tytułu cukru. Zmiana ta została dokonana po wejściu w życie Traktatu Akcesyjnego⁴ na podstawie art.

² Por. rozporządzenie Rady Nr 1259/1999/WE z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie wsparcia obszarów wiejskich Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (EFOGR) (Dz.Urz. UE L 160/80 z 26 czerwca 1999 r. ze zm.).

³ Zob. zwłaszcza A. Jurewicz, B. Kozłowska, E. Tomkiewicz, *Wspólna polityka rolna. Zagadnienia prawne*, Warszawa 2005, s. 103 i nast.; M. Korzycka-Iwanow, *Prawo żywnościowe. Zarys prawa polskiego i wspólnotowego*, Warszawa 2005, s. 43 i nast.

⁴ Dz.U. z 2004 r. Nr 90, poz. 864.

143 oraz cyt. rozporządzenia Nr 1782/2003. W drodze odstępstwa państwa stosujące system jednolitych płatności obszarowych mogły do dnia 30 kwietnia 2006 r. zdecydować o przyznaniu rolnikom kwalifikującym się w ramach jednolitych płatności obszarowych oddzielnej płatności z tytułu cukru w latach 2006-2008.

W ramach dostosowywania polskiego ustawodawstwa do wymogów Wspólnoty pierwotny tekst ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 40) przewidywał oprócz jednolitej płatności obszarowej również płatności uzupełniające do powierzchni uprawy chmielu i roślin wymienianych corocznie w stosownym rozporządzeniu Rady Ministrów (o czym niżej). Kolejna nowelizacja tej ustawy⁵ zmieniła brzmienie dotychczasowego tytułu oraz zgodnie z art. 143 cyt. rozporządzenia wprowadzono oddzielną płatność z tytułu cukru producentom rolnym stosownie do zasad określonych w art. 6a-6c tej ustawy. Takie rozszerzenie płatności uzupełniających przewiduje art. 2-5 cyt. ustawy z dnia 25 kwietnia 2006 r.

II. Obowiązki notariusza sporządzającego umowy powodujące przeniesienie posiadania gospodarstwa rolnego

W praktyce notarialnej jako zasadę przyjmuje się, że ilekroć w obrocie powszechnym treścią czynności prawnej jest przeniesienie własności nieruchomości, wówczas notariusz sporządzający akt notarialny zamieszcza w nim klauzulę, która najczęściej ogranicza się do stwierdzenia, że „nieruchomość została wydana nabywcy w chwili zawarcia umowy”, „zbywca przeniósł na nabywcę posiadanie nieruchomości”, „nabywca

⁵ Ustawa z dnia 25 kwietnia 2006 r. o zmianie ustawy o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych (Dz.U. Nr 92, poz. 638). Obecnie tytuł ustawy brzmi: o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych i oddzielnej płatności z tytułu cukru. Ustawa ta równocześnie dokonała stosownych nowelizacji ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o utworzeniu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 264 z późn. zm.), ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (Dz.U. z 2004 r. Nr 10, poz. 76), ustawy z dnia 19 grudnia 2003 r. o organizacji rynków owoców i warzyw, rynku chmielu, rynku tytoniu oraz rynku suszu paszowego (Dz.U. Nr 223, poz. 2221 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o Agencji Rynku Rolnego i organizacji niektórych rynków rolnych (Dz.U. Nr 42, poz. 386 z późn. zm.).

objął nieruchomości w posiadanie przed podpisaniem aktu notarialnego”, „strony oświadczają, że przeniesienie posiadania nieruchomości nastąpiło przed zawarciem umowy”⁶.

Oczywiście na gruncie różnych uregulowań ustawodawca może przypisywać „przeniesieniu posiadania” nieruchomości (gospodarstwa rolnego) na nabywcę – jako określonego elementowi w procesie przeniesienia własności przedmiotu umowy – różne znaczenie. Wystarczy choćby wskazać na przepis art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.), według którego przez umowę z następcą właściciel (współwłaściciel) gospodarstwa rolnego „zobowiązuje się przenieść na następcę własność (udział we współwłasności) i posiadanie tego gospodarstwa”. Na tle tego uregulowania zgodnie podnosi się, iż „zobowiązanie do przeniesienia własności i posiadania” kwalifikuje powyższą umowę jako rozporządzającą⁷. W innych sytuacjach przesłankę przeniesienia posiadania traktuje się jako jeden z koniecznych elementów zawarcia umowy przeniesienia własności gospodarstwa rolnego w związku z zaprzestaniem działalności rolniczej za rentę strukturalną (§ 4 pkt 4 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie szczególnych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz.U. Nr 114, poz. 1191 ze zm.). Zgodnie z § 9 cyt. rozporządzenia przesłankę zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej uważa się za spełnioną, jeśli po przekazaniu gospodarstwa rolnego zarówno uprawniony do renty strukturalnej, jak i jego małżonek nie jest posiadaczem (współposiadaczem) użytków rolnych o powierzchni przekraczającej 0,5 ha (z tym że działalność rolnicza prowadzona na tych użytkach może służyć wyłącznie zaspokojeniu potrzeb własnych uprawnionego oraz osób pozostających

⁶ Por. A. Oleszko, *Znaczenie zawartego w akcie notarialnym stwierdzenia o przeniesieniu posiadania nieruchomości na nabywcę*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań-Kluczbork 1993, s. 157 i nast.

⁷ E. Drod, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 20 i nast.; A. Oleszko, *Kilka uwag na tle zawierania umów darowizny lub dożywocia za świadczenia emerytalno-rentowe – w świetle praktyki notarialnej*, Rejent 1992, nr 3-4, s. 27 i nast.

z nim we wspólnym gospodarstwie domowym) ani też nie prowadzi działu specjalnego produkcji rolnej w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Jeszcze inną funkcję przeniesienia posiadania spełniają uregulowania zawarte w cyt. ustawie z dnia 18 grudnia 2003 r. o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych i oddzielnej płatności z tytułu cukru (cyt. dalej jako ustawa o płatnościach). Najkrócej rzecz ujmując, ustawa ta określa „warunki i tryb udzielania producentom rolnym płatności bezpośrednich do gruntów rolnych określonych przepisami Unii Europejskiej”⁸, które dalej określamy jako płatności.

Zgodnie z art. 2 ust 1 cyt. ustawy płatności te przysługują producentom rolnym będącym osobą fizyczną, osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej, jeżeli są posiadaczami gruntu rolnego (działek rolnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1 ha)⁹, o ile te będące w posiadaniu grunty utrzymywane są w dobrej kulturze rolnej¹⁰ przy zachowaniu wymagań ochrony środowiska¹¹.

Z przytoczonych uregulowań wynika, że płatności przysługują producentowi rolnemu spełniającemu określone ustawą wymogi w zakresie „prowadzenia” gospodarstwa rolnego, a ściślej rzecz ujmując, w zakresie „utrzymania w dobrej kulturze rolnej” gruntów rolnych wchodzących w skład posiadanego gospodarstwa rolnego.

Artykuł 4 cyt. ustawy przewiduje jednak sytuację, w której dotychczasowy posiadacz gospodarstwa rolnego po złożeniu wniosku o przy-

⁸ Chodzi m.in. o rozporządzenie Rady Nr 1259/1999/WE z dnia 17 maja 1999 r. ustanawiające wspólne zasady dla systemów wsparcia bezpośredniego w ramach wspólnej polityki rolnej; zob. przypis 2.

⁹ Za działkę rolną uważa się zwarty obszar gruntu rolnego, na której jest prowadzona uprawa o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha wchodząca w skład gospodarstwa rolnego (art. 2 ust. 2 cyt. ustawy).

¹⁰ Co do wymogów „dobrej kultury rolnej” zob. rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie minimalnych wymagań utrzymywania gruntów rolnych w dobrej kulturze rolnej (Dz.U. Nr 95, poz. 600 ze zm.).

¹¹ Płatności te obejmują jednolitą płatność obszarową, płatności uzupełniające do powierzchni uprawy chmielu i innych roślin określonych corocznie w rozporządzeniu Rady Ministrów. Obecnie obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 marca 2006 r. w sprawie rodzajów roślin objętych płatnościami uzupełniającymi w 2006 r. (Dz.U. Nr 42, poz. 280).

znanie płatności, ale przed wydaniem stosownej decyzji (o czym niżej), może przenieść jego posiadanie „na rzecz innego producenta rolnego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub innej umowy”. Wówczas płatność ta przysługiwać będzie nabywcy, jeśli spełni „warunki do jej przyznania i w terminie 14 dni od dnia przeniesienia posiadania gruntu rolnego złoży wniosek do kierownika biura powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (dalej: ARiMR) o przyznanie płatności, której dotyczy pierwszy wniosek”¹².

Ustawodawca wyraźnie odwołuje się do „przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego” w związku z zawarciem określonej umowy skutkującej przeniesieniem własności bądź mającej tylko charakter zobowiązujący (np. umowa dzierżawy) jako elementu koniecznego (przesłanki) do nabycia uprawnienia do udzielenia płatności. Zauważmy, że wymóg zachowania formy aktu notarialnego przewidziany jest nie tylko dla umowy skutkującej przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego (art. 158 k.c.). Możliwość taką przewiduje się również dla zawarcia umowy dzierżawy w zamian za rentę strukturalną.

W związku z powyższym powstaje pytanie o zakres obowiązków notariusza sporządzającego umowę, w wyniku której dochodzi do przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego jako podstawy uzyskania płatności do gruntów rolnych. W szczególności należy rozważyć, czy „prawo” do uzyskania płatności uzależnione jest od stwierdzenia w treści aktu notarialnego klauzuli w zakresie przeniesienia posiadania na rzecz nabywcy gospodarstwa rolnego, czy też obowiązek notariusza zostanie spełniony, jeśli nabywca zostanie pouczony o możliwości uzyskania płatności w razie przedłożenia w ARiMR stosownego dokumentu potwierdzającego przeniesienie posiadania gospodarstwa. Wreszcie, czy uzyskanie płatności w związku z zawarciem stosownej umowy, w wyniku której następuje przeniesienie posiadania gospodarstwa jako przedmiotu umowy pozostaje poza obowiązkiem notariusza sporządzającego akt notarialny. Co więcej,

¹² Wzory wniosków o przyznanie płatności w trybie art. 3 i 4 cyt. ustawy zawiera rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie wzoru wniosku o przyznanie płatności oraz szczególnych warunków przyznawania płatności (Dz.U. Nr 52, poz. 523 ze zm.).

stwierdzenie w akcie notarialnym faktu przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego jest prawnie obojętne dla oceny przyznania producentowi rolnemu płatności.

Dokonanie właściwej oceny w zakresie stwierdzenia przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego jako podstawy uzyskania płatności przez nabywcę będzie możliwe, jeśli uwzględnimy całokształt regulacji związanych ze sposobami gospodarowania nieruchomościami rolnymi będącymi w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej: Zasób WRSP).

III. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa w zakresie uzyskania płatności bezpośrednich

Wśród przewidzianych ustawą z dnia 19 października 1991 r. sposobów gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128), przepis art. 24 tej ustawy wymienia oprócz sprzedaży (art. 24 ust. 1 pkt 1) między innymi oddanie na czas oznaczony administratorowi całości lub części nieruchomości w celu gospodarowania na zasadach określonych w art. 25 tej ustawy (art. 24 ust. 1 pkt 4). Administrowanie polega na gospodarowaniu wydzieloną częścią mienia Zasobu WRSP w imieniu Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), na podstawie umowy za wynagrodzeniem przez czas oznaczony. Administratorem może być osoba prawna lub fizyczna. Umowa o oddanie w administrowanie powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności elementy wskazane w art. 25 ust. 2 pkt 1-6 cyt. ustawy, wśród których dla obecnych rozważań mają znaczenie postanowienia odnoszące się do wskazania składników mienia stanowiących przedmiot gospodarowania, czyli ewidencyjne określenie działek przekazanych administratorowi, określenie obowiązków administratora, kryteria oceny efektywności administrowania. Umowa taka powinna także określać czas, na który została zawarta między ANR a administratorem. Strony mogą wyrazić zamiar zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (art. 25 ust. 2 cyt. ustawy w zw. z art. 1 § 1 pr. o not.).

Godzi się zauważyć, iż oddanie nieruchomości Zasobu WRSP w administrowanie wiąże się z wyodrębnieniem dla tego mienia jednostki gospodarczej Zasobu, którą tworzy (a także znosi) oraz określa jej zadania dyrektor oddziału terenowego właściwego terytorialnie lub rzeczowo ANR.

Konkretyzacja tych zadań następuje w treści umowy o administrowanie (§ 20 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych – Dz.U. Nr 140, poz. 1348 ze zm.). Warunkiem uzyskania płatności uzupełniających jest prowadzenie przez taką jednostkę organizacyjną działalności w zakresie produkcji rolniczej uprawy chmielu oraz roślin określonych w rozporządzeniu wykonawczym Rady Ministrów do art. 2 ust. 5 ustawy z 18 grudnia 2003 r. o płatnościach.

Oddanie w administrowanie wydzielonych ewidencyjnie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego Zasobu WRSP jako jednostki gospodarczej tegoż Zasobu (art. 25 cyt. ustawy z dnia 19 października 1991 r. w zw. z § 20 statutu ANR) następuje w wyniku zawartej umowy między ANR a administratorem poprzedzonej wydaniem przez dyrektora właściwego oddziału terenowego Agencji zarządzenia o utworzeniu takiej jednostki gospodarczej. Przepisy ustawy nie zabraniają oddania w administrowanie kilku wydzielonych jednostek gospodarczych jednemu administratorowi. Wówczas każda z tych jednostek tworzy samodzielne gospodarstwo rolne będące w posiadaniu administratora, który dla potrzeb uzyskania płatności jest uważany za producenta rolnego w zakresie obowiązków przewidzianych w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o płatnościach. W związku z tym powstaje pytanie, czy taki administrator w świetle art. 4 ust. 1 przywoływanej ustawy posiada legitymację do złożenia wniosku o przyznanie płatności, jeśli utworzenie (powstanie) takiego gospodarstwa nie nastąpiło wskutek przeniesienia posiadania w wyniku zawartej umowy wskazanej w art. 4 ust. 1, tylko w trybie utworzenia takiego gospodarstwa jako jednostki gospodarczej Zasobu WRSP na podstawie § 20 statutu ANR. Powstanie takiego gospodarstwa może nastąpić w postaci jego utworzenia jako jednostki gospodarczej bądź wskutek połączenia dotychczas istniejących gospodarstw rolnych i oddania ich w administrowanie.

Na tle przytoczonej regulacji należy wskazać, iż w razie połączenia dotychczasowych gospodarstw rolnych Zasobu WRSP jako jednostek organizacyjnych na podstawie zarządzenia dyrektora ANR nie nastąpiło przeniesienie posiadania w rozumieniu art. 4 ust 1 ustawy o płatnościach. Utworzone gospodarstwo w wyniku połączenia dotychczasowych jednostek organizacyjnych Zasobu WRSP nastąpiło w trybie administracyj-

nym (zarządzenia dyrektora ANR), a nie w drodze zawartej umowy. Przewidziany przepisem art. 4 ust. 1 omawianej ustawy tryb zgłoszenia wniosku o przyznanie płatności nabywcy gospodarstwa rolnego ma charakter wyjątkowy i dotyczy wyłącznie sytuacji „przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego na rzecz innego producenta rolnego w wyniku zawartej umowy”, podczas gdy wszczęto już postępowanie o przyznanie płatności według dotychczasowego zbywcy gospodarstwa będącego przedmiotem umowy.

Uzyskanie płatności w wyniku połączenia bądź utworzenia gospodarstwa rolnego na podstawie § 20 statutu ANR jako jednostki organizacyjnej Zasobu WRSP odbywa się na ogólnych zasadach przewidzianych dla producenta rolnego (art. 2 ustawy o płatnościach) spełniającego przesłanki przedmiotowe i podmiotowe uprawniające do uzyskania płatności (zob. pkt IV).

IV. Postępowanie o przyznanie płatności a wymóg przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego stwierdzony w treści umowy

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o płatnościach bezpośrednich wszczęcie postępowania o przyznanie płatności następuje na wniosek producenta rolnego¹³. Płatność przyznaje w drodze decyzji administracyjnej właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę wnioskodawcy kierownik powiatowego biura ARiMR. Od decyzji tej przysługuje odwołanie do dyrektora oddziału regionalnego Agencji (art. 3 ust. 2 cyt. ustawy).

Jednym z warunków przyznania płatności jest wykazanie przez producenta rolnego posiadania gruntów rolnych utrzymywanych w dobrej kulturze rolnej przy zachowaniu przepisów ochrony środowiska (art. 4 ust. 1 cyt. ustawy). Jeżeli między dniem złożenia wniosku o przyznanie płatności a wydaniem przedmiotowej decyzji nastąpiło przeniesienie posiadania gospodarstwa rolnego na rzecz innego producenta rolnego w wyniku zawartej umowy przenoszącej własność nieruchomości, umowy dzierżawy lub innej umowy (art. 4 ust. 1), wówczas nabywca obowiązany jest w terminie 14 dni od dnia przeniesienia posiadania tegoż go-

¹³ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie wzorów wniosków o udzielenie pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętych planem rozwoju obszarów wiejskich, (Dz.U. Nr 161, poz. 1684).

spodarstwa złożyć wnioski do kierownika biura powiatowego ARiMR o przyznanie płatności (art. 4 ust. 1 *in fine* cyt. ustawy). Obowiązek udowodnienia przeniesienia posiadania ciąży zawsze na wnioskodawcy. Natomiast obowiązek kontroli w zakresie spełniania przez wnioskodawcę „warunków do przyznania płatności” spoczywa na dyrektorze oddziału regionalnego ARiMR bądź na wskazanej przez Prezesa Agencji jednostce organizacyjnej (art. 6 ust 1 i 2 cyt. ustawy).

W związku z przytoczonymi uregulowaniami powstaje kwestia znaczenia zawartego w umowie stwierdzenia dotyczącego przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego dla oceny „spełnienia przez producenta rolnego warunków do przyznania płatności” (art. 6 ust. 1 *in princ.* cyt. ustawy). W szczególności chodzi o obowiązki sporządzającego umowę notariusza, który w akcie notarialnym zawiera powyższe stwierdzenie czy też stosuje odpowiednie pouczenie. Wymagają także rozważenia okoliczności związane z przeniesieniem posiadania jako elementem prawnie obojętnym dla notariusza sporządzającego stosowną umowę, ponieważ ocena stanu faktycznego co do przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego w związku z możliwością przyznania płatności pozostaje poza ustawowym obowiązkiem notariusza dokonującego określonej czynności notarialnej.

W literaturze przedmiotu odnoszącej się do obrotu powszechnego znaczenie dokumentowania w akcie notarialnym przeniesienia posiadania przybiera co do zasady istotne znaczenie w procesie przeniesienia własności nieruchomości. Problem ten najczęściej rozważany bywa na tle modeli przeniesienia własności według kodeksu cywilnego jako wyjątek od zasady wyrażonej w art. 155 § 1 k.c. chodzi w tym przypadku o przepisy art. 155 § 2 oraz art. 157 § 2 k.c.¹⁴ Wydaje się jednak, że *ratio legis* ustawy z 2003 r. o płatnościach bezpośrednich ma na celu uzależnienie „uzyskania płatności” od posiadania gospodarstwa rolnego rozumianego jako osobiste władanie „gruntami rolnymi” przez producenta rolnego – nabywcę tego gospodarstwa. Zatem przedmiotem umowy będą sytuacje skutkujące „przeniesieniem posiadania gospodarstwa rolnego na rzecz innego producenta rolnego” w wyniku zawartej umowy o skutkach roz-

¹⁴ Por. zwłaszcza E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków 1974, s. 38 i nast.

porządzających (np. umowy sprzedaży, dzierżawy, dożywocia zawartych właśnie w art. 155 § 1 k.c.)¹⁵ oraz o charakterze zobowiązującym (np. umowa dzierżawy), w których przeniesienie posiadania nie jest elementem konstrukcyjnym danej umowy, a tylko stanem faktycznym. W samej treści każdej z tych umów mieści się uprawnienie po stronie nabywcy do posiadania gospodarstwa rolnego („korzystania z rzeczy” w rozumieniu art. 140 k.c. ze wszystkimi płynącymi z tego uprawnieniami). Zwarte w tego rodzaju umowach stwierdzenie oświadczenia zbywcy zamieszczone w akcie notarialnym, że przenosi na nabywcę posiadanie nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego jako przedmiotu umowy¹⁶, nie można traktować jako oddzielnego elementu umowy, który mógłby być inny niż element treści prawa własności (dzierżawy). Oświadczenie w przedmiocie przeniesienia posiadania (w sensie posiadania rzeczy) może stanowić jedynie środek dowodowy, że w chwili zawarcia umowy zbywca miał względem nabywcy taką właśnie wolę¹⁷. Natomiast, czy w rzeczywistości przeniesienie posiadania nastąpiło, jest to ocena konkretnego stanu faktycznego, którego notariusz nie bada. Obiektywnie rzecz ujmując, element ten pozostaje poza jakąkolwiek możliwością „kontroli” notariusza, co do rzeczywistego stanu faktycznego, a nawet nie jest objęty treścią art. 80 § 2 i 3 pr. o not. Nakładając na notariusza obowiązek dokonywania czynności notarialnych zgodnie z prawem (art. 2 § 2 pr. o not.) nie można poszukiwać jakiejś „uniwersalnej zasady przestrzegania prawa przez notariusza”¹⁸, gdyż po prostu takiej zasady nie ma. Nie można zatem twierdzić, że zawarcie w akcie notarialnym sformułowania, iż nastąpiło przeniesienie posiadania nieru-

¹⁵ W zakres ten wchodzi także umowy zawierane w związku z przekazaniem gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe czy też w celu uzyskania renty strukturalnej.

¹⁶ W literaturze sporna jest kwestia możliwości zawarcia umowy sprzedaży czy innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności w trybie art. 155 § 1 k.c., której przedmiotem byłoby gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 553 k.c. W tej kwestii zob. zwłaszcza R. B u d z i n o w s k i, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2006, s. 57 i nast.

¹⁷ Por. A. O l e s z k o, *Znaczenie zawartego w akcie...*, s. 159.

¹⁸ Tak zwłaszcza E. G n i e w e k, *O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa przez notariusza*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 45 i nast.

chomości rolnej (gospodarstwa rolnego) jako przedmiotu umowy stanowi „dowód tego, co zostało w nim stwierdzone”¹⁹. Właśnie dla potrzeb uzyskania płatności, zgodnie z cyt. ustawą o płatnościach dowód przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego w wyniku zawartej umowy obciąża nabywcę (por. art. 2 w zw. z art. 4 ust. 1 cyt. ustawy), a kontrola w tym zakresie należy do dyrektora oddziału regionalnego ARiMR niezależnie od wyżej przywołanego stwierdzenia zawartego czy pominiętego w akcie notarialnym. Należy z całą mocą podkreślić, że do zakresu obowiązków notariusza sporządzającego umowę, w wyniku której następuje przeniesienie posiadania gospodarstwa rolnego jako warunku uzyskania płatności (art. 2 ust. 2 cyt. ustawy) nie należy informowanie (pouczenie) nabywcy o przysługujących mu płatnościach na podstawie wspomnianej ustawy. Zadośćuczynienie przesłankom, od których należą się nabywcy płatności do gruntów rolnych należy do producenta rolnego (art. 2 ust. 2 cyt. ustawy) i postępowania administracyjnego (art. 3 ust. 1) oraz wydanej decyzji przyznającej płatności. Okoliczności odnoszące się do przeniesienia posiadania nabytego gospodarstwa rolnego jako przedmiotu umowy stanowią jedną z przesłanek nabycia uprawnienia do uzyskania płatności. Stwierdzenie tego faktu w akcie notarialnym stanowić może (ale nie musi) dowód, iż nabycie takie faktycznie nastąpiło.

¹⁹ Tak S. Rudnicki, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 1999, s. 438.