

Radosław Pastuszko

Nabywanie własności nieruchomości rolnych w związku z przekazaniem gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe

I. Cele związane z przekazaniem gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe

Nabywanie prawa do świadczeń emerytalno-rentowych w rolnictwie (bądź określenie wysokości tych świadczeń) związane było i jest z „przekazaniem gospodarstwa rolnego”, co w przeważającej mierze sprowadza się do alienacji rolniczej własności gruntowej.

Alienacja ta w rozwoju ewolucyjnym przybierała różną postać, od przejścia prawa własności w trybie administracyjnym (na rzecz Skarbu Państwa) przez swobodne (w różnym zakresie tej swobody) przeniesienie własności w trybie instytucji cywilnoprawnych uregulowanych w ustawodawstwie szczególnym (emerytalno-rentowym) aż do obrotu powszechnego na gruncie kodeksu cywilnego. Znaczna różnorodność uregulowań oraz brak w tym względzie konsekwencji związane były i są z różnymi celami oraz funkcjami przekazywania gospodarstw rolnych za świadczenia emerytalno-rentowe, wynikającymi ze zmiennych założeń polityki rolnej.

Cele związane z przekazaniem gospodarstwa zmierzały w szczególności do:

1) socjalizacji własności rolniczej – do 1989 r. (nawet przymusowej w pierwszym okresie funkcjonowania rolniczych instytucji socjalnych; następnie wspieranej przez preferowanie przekazania gospodarstwa rol-

nego na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do przekazania gospodarstwa osobie fizycznej);

- 2) poprawy sytuacji socjalno – bytowej rolników indywidualnych;
- 3) zmiany struktury obszarowej na wsi;
- 4) wspierania zmiany pokoleniowej w rolnictwie;
- 5) dostosowania instytucji systemu emerytalno-rentowego do uregulowań europejskich.

Odrębnym zagadnieniem jest funkcjonalność oraz realizacja wskazanych celów. Wydaje się bowiem, że do dnia dzisiejszego, poza minimalnym zabezpieczeniem socjalnym, nie udało się dokonać założonych zmian w zakresie poprawy struktury agrarnej (powierzchniowej) gospodarstw rolnych oraz przemiany generacyjnej producentów rolnych. Jest to o tyle istotne, że w świetle aktualnych założeń Wspólnej Polityki Rolnej kompleksowy rozwój obszarów wiejskich oraz rolnictwa komplementarnego stymulowany powinien być również w drodze instytucji o charakterze socjalnym (wcześniejsze emerytury – renty strukturalne). Analizowane instytucje związane są również ze zmianą modelu ekonomiczno-prawnego rolnictwa jako działu gospodarki, który wraz ze wzrostem roli mechanizmów rynkowych wymaga szczególnego wsparcia profesjonalnej produkcji rolnej oraz statusu producenta rolnego.

II. Źródła uregulowań odnoszących się do „przekazania gospodarstwa rolnego”

Pierwsze rozwiązania prawne przewidujące świadczenia socjalne dla rolników indywidualnych zostały wprowadzone ustawą z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność Państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych nieruchomości¹. Uregulowania te zostały zastąpione przez ustawę z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla

¹ Tekst pierwotny: Dz.U. Nr 38, poz. 166 ze zm. Ustawa weszła w życie z dniem 4 lipca 1962 r. Przepis art. 20 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz.U. z 1968 r. Nr 3, poz. 15 ze zm.) zmienił tytuł ustawy z 1962 r. na ustawę o przejmowaniu nieruchomości rolnych na własność Państwa za zaległe należności (tekst jedn.: Dz.U. z 1969 r. Nr 17, poz. 130) z dniem 27 stycznia 1968 r.

rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa², a następnie przez ustawę z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne³.

Przytoczone ustawy obowiązujące w latach 1962-1977 przewidywały jedynie podstawowe świadczenia o charakterze emerytalnym. Bezwzględna przesłanką uzyskania świadczeń socjalnych na ich podstawie było przejęcie własności gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego przez państwo⁴.

System zaopatrzenia emerytalno-rentowego powiązanego ściśle ze zmianą generacyjną w rolnictwie zapoczątkowany został ustawą z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin⁵, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1978 r.

1 stycznia 1983 r. w życie weszła ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin⁶.

Ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. została poddana istotnym zmianom w drodze ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym z dniem 28 lutego 1989 r.⁷ Kolejna poważna nowelizacja ustawy z 1982 r. miała miejsce w drodze „epizodycznej” ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o niektórych warunkach funkcjonowania ubezpieczenia społecznego rolników indywidualnych i człon-

² Dz.U. Nr 3, poz. 15 ze zm. Ustawa weszła w życie z dniem 27 stycznia 1968 r.

³ Dz.U. Nr 21, poz. 118. Ustawa weszła w życie z dniem 1 sierpnia 1974 r. i obowiązywała do dnia 31 grudnia 1977 r.

⁴ T. L i s z c z, *Ubezpieczenie społeczne i zaopatrzenie społeczne w Polsce. Zagadnienia prawne*, Kraków 1997, s. 125-126; S. D m o w s k i, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 616. Wskazane przepisy stanowiły w istocie podstawę przejmowania jak największej liczby gospodarstw indywidualnych do sektora uspołecznionego, co przysłańało nawet cel socjalny.

⁵ Dz.U. Nr 32, poz. 140 (cytowana dalej jako ustawa z 1977 r.).

⁶ Tekst pierwotny: Dz.U. Nr 40, poz. 268; tekst jedn.: Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm. (cytowana dalej jako ustawa z 1982 r.).

⁷ Dz.U. Nr 10, poz. 53 (cytowana dalej jako ustawa nowelizująca z 1989 r.). Art. 1 pkt 9 i art. 8 cyt. ustawy weszły w życie z mocą wsteczną z dniem 1 stycznia 1990 r.

ków ich rodzin w 1990 r., która weszła w życie z dniem 13 marca 1990 r. z mocą od 1 stycznia 1990 r.⁸

Od 1 stycznia 1991 r. obowiązuje ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników⁹.

Uzupełniającą funkcję względem systemu emerytalno-rentowego stanowią renty strukturalne. Do polskiego porządku prawnego instytucja rent została wprowadzona ustawą z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz.U. Nr 52, poz. 539 ze zm.), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.¹⁰ Ustawa o rentach strukturalnych nie została do dnia dzisiejszego uchylona, jednak zgodnie z art. 26 cyt. ustawy ostateczny termin składania wniosków o przyznanie renty strukturalnej w trybie cyt. przepisów upłynął z dniem 31 grudnia 2003 r.

Obecnie w krajowym porządku prawnym podstawę normatywną dla rent strukturalnych stanowi ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (Dz.U. Nr 229, poz. 2273 ze zm.)¹¹ oraz wydane na jej podstawie 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 wiejskich (Dz.U. Nr 114, poz. 1191 ze zm.)¹². Wskazane akty normatywne stanowią dopuszczalne w prawie krajowym wykonanie rozporządzenia Rady Nr 1257/1999/WE z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich z Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (EFOGR) oraz rozporządzenia Komisji Nr 817/2004/WE z dnia 29 kwietnia 2004 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania rozporządzenia Nr 1257/1999/WE (...) (Dz.Ur. UE L 153 z 30 kwietnia 2004 r. ze zm.)¹³.

⁸ Dz.U. Nr 14, poz. 90 ze zm. (cytowana dalej jako ustawa nowelizująca z 1990 r.). Art. 6 pkt 10, 18, 20-22 oraz art. 9 weszły w życie z dniem 1 kwietnia 1990 r.; art. 6 pkt 4 lit. b i pkt 9, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 1990 r.

⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm. (cytowana dalej jako u.u.s.r. bądź ustawa z 1990 r.).

¹⁰ Cytowana dalej jako u.r.s.

¹¹ Cytowana dalej jako ustawa o wspieraniu OW.

¹² Cytowana dalej jako r.r.s. Rozporządzenie weszło w życie z dniem 1 sierpnia 2004 r.

¹³ Por. art. 37 ust. 4 w zw. z art. 40 ust. 1 i 4 rozporządzenia Rady Nr 1257/1999/WE. W dniu 1 stycznia 2007 r. wejdzie w życie rozporządzenie Rady Nr 1698/2005/WE

III. Przekazanie gospodarstwa rolnego w trybie administracyjnoprawnym

Podjęta analiza wymaga w pierwszym rzędzie wskazania na tryby i sposoby, w ramach których „przekazanie gospodarstwa” mogło nastąpić. Jak wskazano, w okresie od 1962 do 1977 r. przesłanką uzyskania świadczeń socjalnych na ich podstawie było przejście własności gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego przez państwo, w drodze decyzji administracyjnej.

W kolejnych ustawach emerytalnych ustawodawca przewidział już dwa tryby przekazania gospodarstwa rolnego za emeryturę (rentę) – administracyjnoprawny oraz cywilnoprawny.

Według art. 58 ust. 1 pkt 4 ustawy z 1977 r. (art. 2 pkt 7 ustawy z 1982 r.) przez przekazanie gospodarstwa rolnego państwu rozumieć należy nieodpłatne przeniesienie na rzecz państwa własności i posiadania gospodarstwa rolnego.

W ustawach emerytalnych z 1977 i 1982 r. przekazanie gospodarstwa państwu miało mieć charakter pomocniczy na wypadek braku tzw. następcy wśród członków rodziny zbywcy. Warto jednak zauważyć, że wybór trybu (sposobu) przekazania gospodarstwa rolnego zależał wprawdzie formalnie od rolnika-zbywcy, ale ustawodawca, zwłaszcza w ustawie emerytalnej z 1977 r., nie traktował tego „wyboru” według zasady równouprawnienia rolnika. Przewidywał bowiem zdecydowaną preferencję dla trybu administracyjnoprawnego, co przejawiało się w szczególności w wysokości pobieranych świadczeń emerytalno-rentowych.

W obecnym stanie prawnym przejście nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa może nastąpić na wniosek właściciela gruntów, który ma usta-

z dnia 20 września 2005 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich przez Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) (Dz.Urz. UE L 277 z 21 października 2005 r.), które uchyla rozporządzenie Nr 1257/1999/WE. Z merytorycznego punktu widzenia uregulowania dotyczące rent strukturalnych („wcześniejszych emerytur”) w cyt. rozporządzeniu nie odbiegają od rozwiązań przyjętych w rozporządzeniu Nr 1257/1999/WE. Państwa członkowskie powinny jednak opracować nowe programy strategiczne, które po zaakceptowaniu przez Komisję będą stanowiły podstawę dla stosownych rozwiązań prawa krajowego (por. art. 11 i nast. rozp. 1698/2005). Dotychczasowe projekty programu w zakresie rent strukturalnych są co do zasady tożsame z obecnymi rozwiązaniami.

lone prawo do emerytury (renty), jeżeli nie ma on możliwości sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego co najmniej po cenie odpowiadającej ich oszacowaniu według przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przejęcie nieruchomości następuje za odpłatnością w drodze decyzji Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 58 ust. 5 w zw. z art. 28 ust. 7 pkt 1 u.u.s.r.).

Według przepisów o rentach strukturalnych przejęcie nieruchomości następuje w drodze decyzji Prezesa ANR na wniosek właściciela (jego małżonka), który ubiega się o przyznanie renty strukturalnej z tą różnicą, że przejęcie ma charakter nieodpłatny (art. 6 ust. 1 pkt 2 w ustawy o wspieraniu obszarów wiejskich). Według art. 6 ust. 2 cyt. ustawy odpowiednie zastosowanie znajduje tryb postępowania dotyczący stwierdzenia niemożliwości sprzedaży nieruchomości oraz przejmowania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa określony w przepisach o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Na podstawie upoważnienia zawartego w art. 58 ust. 5 u.u.s.r. wydane zostało rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 18 listopada 1992 r. w sprawie stwierdzenia niemożliwości sprzedaży nieruchomości przez osoby uprawnione do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego rolników oraz przejmowania tych nieruchomości na własność Skarbu Państwa¹⁴.

Na tle dosyć fragmentarycznej regulacji rysuje się kilka problemów co do stwierdzenia niemożności sprzedaży nieruchomości.

W pierwszym rzędzie można wskazać na sytuację przejścia własności na rzecz Skarbu Państwa w razie mylnego (nieprawdziwego) stwierdzenia w zaświadczeniu „niemożliwości sprzedaży” nieruchomości. Wydaje się, że taka sytuacja pozostaje bez znaczenia dla nabycia własności – ocena „niemożliwości” należy wyłącznie do Prezesa ANR (bądź upoważnionego wójta)¹⁵.

Kolejny problem odnosi się do zawarcia umowy mającej na celu przekazanie gospodarstwa po wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia niemożliwości sprzedaży bądź nawet po uprzednim wydaniu decyzji

¹⁴ Dz.U. Nr 89, poz. 445.

¹⁵ Por. § 5 ust. 1 cyt. rozp.

(nieostatecznej) co do przejścia własności nieruchomości. Można wyobrazić sobie sytuację, w której właściciel (zbywca) nieruchomości rolnej zataił przed notariuszem oraz nabywcą okoliczność wszczęcia postępowania (wydania zaświadczenia stwierdzającego, że nie ma możliwości sprzedaży nieruchomości bądź decyzji w sprawie przejścia własności nieruchomości), gdyż „znalazł” nabywcę tejże nieruchomości. Nie budzi żadnych wątpliwości, że dopóki decyzja nie stała się ostateczna, właściciel mógł skutecznie rozporządzić nieruchomością. Zawarcie umowy będzie zaś stanowiło przesłankę umorzenia postępowania jako bezprzedmiotowego (art. 118 k.p.a.). Rozporządzenie nieruchomością przez rolnika już po uprawomocnieniu się decyzji o przejściu własności będzie dotknięte bezskutecznością.

IV. Umowy związane z „przekazaniem gospodarstwa rolnego” za świadczenia emerytalno-rentowe

Umowy z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe zawierane były w różnym okresie obowiązywania prawa, w odmiennych warunkach ustrojowych, ale skutki analizowanych umów, zwłaszcza w zakresie prawa rzeczowego (w szczególności – przeniesienia własności nieruchomości) mają nadal istotne znaczenie dla stabilności stosunków własnościowych w rolnictwie. Mimo formalnego uchylecia niektórych z ustaw (będących przedmiotem dalszych rozważań), wywołane przez nie skutki zachowały swoje znaczenie przede wszystkim jako dokumenty legitymizujące nabycie prawa własności nieruchomości rolnej.

Znamienne jest w tej mierze powszechnie akceptowane stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z dnia 31 stycznia 2001 r.¹⁶, zgodnie z którym formalne uchylene lub zmiana przepisu nie zawsze oznacza zupełną utratę mocy obowiązującej wyrażonych w nim norm prawnych. W szczególności za przepis zachowujący moc obowiązującą należy uznać taki, który został wprawdzie formalnie derogowany, ale nadal ma zastosowanie do ustalania i oceny skutków zdarzeń zaistniałych przed formalnym uchYLENIEM danego przepisu. Zasadność analizy

¹⁶ P 4/99, OTK ZU 2001, nr 1, poz. 5; por. cyt. tam dalsze orzecznictwo.

umów zawieranych na podstawie ustaw formalnie uchylonych wyznaczona jest ponadto jednoznacznie przez art. 119 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, zgodnie z którym skutki prawne umowy o nieodpłatne przekazanie gospodarstwa rolnego następcy, zawartej w myśl dotychczasowych przepisów, ustala się według tych przepisów.

Zainteresowanie związane ze skutkami przekazania gospodarstw rolnych ma także istotne znaczenie dla rolników (bądź ich następców prawnych), którzy dopiero obecnie regulują stan wieczystoksięgowy nieruchomości, co w znacznym stopniu stymulowane jest objęciem krajowego rolnictwa instrumentarium Wspólnej Polityki Rolnej.

Z umownymi sposobami tzw. „przekazania gospodarstwa rolnego” w związku z uzyskaniem świadczeń emerytalno-rentowych mamy do czynienia począwszy od ustawy emerytalnej z 1977 r. Godzi się od razu jednoznacznie podkreślić, że „przekazaniu gospodarstwa rolnego”, każda z kolejnych ustaw, a nawet poszczególne nowelizacje, nadawały bardzo różne znaczenie.

Umowy nazwane (pozakodeksowe), określane jako „umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy” były znane jedynie ustawom emerytalnym z 1977 i 1982 r. Począwszy od ustawy z dnia 27 października 1977 r. pojawiła się nazwa „umowa o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy” jako odrębny od kodeksu cywilnego typ umowy nazwanej o charakterze cywilnoprawnym. Na gruncie ustawy emerytalnej z 1977 r. oraz ustawy z 1982 r. w pierwotnym brzmieniu „umowa przekazania gospodarstwa następcy” była jedynym dopuszczalnym sposobem przewidzianym w cywilnoprawnym trybie przekazania gospodarstwa osobie fizycznej.

Przez przekazanie gospodarstwa rolnego następcy rozumiano nieodpłatne przeniesienie na rzecz następcy posiadania oraz własności, jeżeli rolnik był właścicielem gospodarstwa (art. 75 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1977 r. oraz art. 2 pkt 6 ustawy z 1982 r.).

W dalszej ewolucji ustawodawstwa, mimo posługiwania się przez ustawodawcę jednolitym określeniem „przekazanie gospodarstwa rolnego”, należy zachować dalej idącą ostrożność – tym sformułowaniem określa się bowiem odmienne typy umów. Niezależnie od zachowania „umowy przekazania gospodarstwa następcy” ustawodawca stopniowo

rozszerzał zakres umownych sposobów „przekazania gospodarstwa”. Dalsza liberalizacja społeczno-ekonomiczna sprawiła, że obok istniejącego sposobu przekazania gospodarstwa na rzecz następcy pojawiły się coraz szerzej przewidziane możliwości przekazania tego gospodarstwa w trybie prawa powszechnego (kodeksu cywilnego).

Począwszy od ustawy nowelizującej z 1989 r. ustawodawca dopuścił „przekazanie gospodarstwa” w drodze niektórych umów prawa powszechnego na gruncie kodeksu cywilnego. Według art. 2 pkt 6 ustawy z 1982 r. w brzmieniu ustalonym przez ustawę z 1989 r. przez przekazanie gospodarstwa rolnego rozumieć należy przeniesienie posiadania (a jeżeli rolnik jest właścicielem, także własności gospodarstwa) nieodpłatnie lub w drodze sprzedaży innej osobie fizycznej albo prawnej, wówczas gdy rolnik nie ma następcy lub gdy następca nie spełnia warunków do przejęcia gospodarstwa bądź odmawia jego przejęcia, a także gdy następca został uznany przez sąd za niegodnego przejęcia gospodarstwa.

Kolejna zmiana wynikała z ustawy z dnia 24 lutego 1990 r., która przez przekazanie gospodarstwa rolnego rozumiała odpłatne lub nieodpłatne przeniesienie posiadania, a jeżeli rolnik jest właścicielem – także własności gospodarstwa na rzecz dowolnej osoby fizycznej albo prawnej, stosownie do przepisów kodeksu cywilnego, z wyjątkiem zamiany na inne gospodarstwo rolne (art. 2 pkt 6 w brzmieniu ustalonym ustawą z 1990 r.).

Zwrócenie uwagi na ewolucję zawieranych umów związanych z uzyskaniem świadczeń socjalnych o tyle ma obecnie istotne znaczenie, że ustawodawca „wiązał” przeniesienie własności nieruchomości z przeniesieniem posiadania. Powstaje zatem konieczność ustosunkowania się do zarzutu braku przeniesienia posiadania bądź też różnego jego rozumienia na gruncie wspomnianych ustaw emerytalnych. Analiza tego problemu zostanie przedstawiona w punkcie V.

Niezależnie od każdorazowej umowy zawieranej na gruncie kodeksu cywilnego (umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia czy też nienazwanych umów przenoszących własność) – każda z tych umów funkcjonalnie odnosiła się do „przekazania gospodarstwa”. Chodziło bowiem nie tylko o przeniesienie własności nieruchomości, bowiem przez przekazanie – z punktu widzenia prawa do świadczeń – rozumie się zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej. Ustawodawca w ten sposób nadał wszystkim typowym rodzajom umów prawa powszechnego (umowa

sprzedaży, darowizny, dożywocia) funkcję związaną z przekazaniem gospodarstwa rolnego, gdyż z tą konstrukcją ustawodawca funkcjonalnie związał uzyskanie świadczeń emerytalno-rentowych dla rolnika (zbywcy).

Powyższa tendencja została utrzymana w obecnie obowiązującej ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r., gdzie oprócz przenoszących własność umów prawa powszechnego, „przekazanie gospodarstwa” może nastąpić w drodze pozakodeksowej umowy z następcą oraz umowy zawieranej w celu wykonania umowy z następcą (art. 84 i nast. u.u.s.r.). Należy jednak z całą mocą podkreślić, że od wejścia w życie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. rozporządzenie gospodarstwem rolnym („przekazanie gospodarstwa”) nie jest konieczną podstawą uzyskania podmiotowego prawa do emerytury (renty) rolniczej. Wspomniana ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. uzależnia nabycie uprawnień emerytalnych (rentowych) od osiągnięcia odpowiedniego wieku i podlegania ubezpieczeniu przez odpowiedni okres (art. 19 u.u.s.r.). „Przekazanie gospodarstwa” związane jest z zaprzestaniem działalności rolniczej, co stanowi z kolei przesłankę uzyskania uprawnień do emerytury wcześniejszej oraz emerytury (renty) wypłacanej w pełnej wysokości, tzn. wraz z częścią uzupełniającą (art. 19 w zw. z art. 28 u.u.s.r.).

Według art. 28 ust. 4 u.u.s.r. *in princ.* uznaje się, że emeryt lub rencista zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, jeżeli ani on, ani jego małżonek nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym i nie prowadzi działu specjalnego produkcji rolnej¹⁷.

¹⁷ Nie uwzględniając gruntów wymienionych w art. 28 ust. 4 pkt 1-4, tzn.: gruntów wydzierżawionych, na podstawie umowy pisemnej zawartej co najmniej na 10 lat i zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków, osobie niebędącej małżonkiem emeryta lub rencisty, jego zstępnym lub pasierbem, osobą pozostającą z emerytem lub rencistą we wspólnym gospodarstwie domowym, małżonkiem tych osób; gruntów trwale wyłączonych z produkcji rolniczej na podstawie odrębnych przepisów, w tym zalesionych gruntów rolnych; gruntów i działów specjalnych należących do małżonka, z którym emeryt lub rencista zawarł związek małżeński po ustaleniu prawa do emerytury lub renty rolniczej z ubezpieczenia oraz własności (udziału we współwłasności) nieustalonej odpowiednimi dokumentami urzędowymi, jeżeli grunty będące przedmiotem tej własności (współwłasności) nie znajdują się w posiadaniu rolnika lub jego małżonka.

Znamienne jest coraz szersze posługiwanie się przez ustawodawcę sformułowaniem „przekazanie gospodarstwa”. W ustawie z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych posłużono się sformułowaniem „umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego”. Wreszcie pojawiły się dalsze nazwy, jak choćby „umowa przekazania gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych” (§ 6 cyt. rozporządzenia RM z dnia 30 czerwca 2004 r.). Bliższa analiza tych sformułowań wskazuje, że nie chodzi o żadną umowę przekazania gospodarstwa rolnego ani użytków rolnych jako odrębny typ umowy. Jest to znowu posłużenie się (nie do końca chyba świadome) przez ustawodawcę pewną nazwą, w ramach której „przekazanie” gospodarstwa rolnego może stanowić różny typ (rodzaj) umowy prawa powszechnego (umowa sprzedaży, darowizny, dożywocia bądź zamiany)¹⁸.

Dalsza ewolucja związana z „przekazaniem gospodarstwa” oraz „zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej” związana jest z możliwością zawarcia umowy dzierżawy.

Możliwość wydzierżawienia gospodarstwa w celu „przekazania gospodarstwa” została wprowadzona ustawą nowelizującą z dnia 24 lutego 1990 r. (art. 2 pkt 6 *in fine*¹⁹) i została utrzymana w obecnie obowiązującej ustawie emerytalnej z 1990 r. (art. 28 ust. 4 pkt 1 u.u.s.r.²⁰) oraz w przepisach o rentach strukturalnych (§ 6 ust. 1 lit. c r.r.s.).

W obecnym stanie prawnym dla nabycia prawa do świadczeń nie jest więc wymagane przeniesienie własności nieruchomości. Przekazanie gospodarstwa rozumie się jako „środek” prowadzący do zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej, a przesłanka ta jest spełniona również w razie zawarcia umowy dzierżawy.

W piśmiennictwie nie zawsze dostatecznie zwraca się uwagę na bardzo istotną ewolucję określenia „umowa przekazania gospodarstwa rolnego”.

¹⁸ W odniesieniu do rent strukturalnych szerzej: R. Budzinski, *Przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w praktyce notarialnej*, Rejent 2004, nr 10, s. 46-73.

¹⁹ Przez przekazanie gospodarstwa rozumiano również wydzierżawienie gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego osobie niebędącej małżonkiem, zstępnym, małżonkiem zstępnego rolnika i niepozostającej z rolnikiem we wspólnym gospodarstwie domowym, na podstawie umowy dzierżawy zawartej co najmniej na okres 10 lat.

²⁰ Zob. przypis. 17.

Jeszcze raz wypada mocno podkreślić, iż z określeniem tym początkowo wiązano określony typ (rodzaj) umowy, którą próbowano klasyfikować z jednej strony jako typową umowę prawa cywilnego (pozakodeksową), a w innych wypowiedziach – jako typową umowę prawa rolnego. Następnie ustawodawca posłużył się sformułowaniem „umowa przekazania gospodarstwa rolnego”, używając niejako zbiorczego oznaczenia, w zakres którego wchodziły typowe umowy z kodeksu cywilnego. Chodzi w tym wypadku głównie o to, aby w związku z zawarciem umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia czy nawet umowy dzierżawy zaprzestać prowadzenia działalności rolniczej (art. 28 u.u.s.r.). Każda z tych umów pełni jednocześnie funkcję przekazania gospodarstwa rolnego. Na tle obecnie obowiązujących uregulowań, z konstrukcją „przekazania gospodarstwa rolnego” nie można co do zasady²¹ wiązać jakiegось odrębnego typu umowy, odmiennego od ukształtowanych na gruncie kodeksu cywilnego. Funkcja „przekazania” sprowadzać się ma w istocie do zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej – w ten sposób związana jest z otrzymaniem świadczeń emerytalno-rentowych.

V. Treść „przekazania gospodarstwa rolnego” ujęta w akcie notarialnym a przeniesienie własności nieruchomości rolnych

W tym miejscu godzi się odnieść do praktyki notarialnej. Każda z umów skutkujących przeniesieniem własności nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego) wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Jeżeli zatem zwrócimy uwagę na praktykę notarialną w zakresie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, można zauważyć różną w tym zakresie praktykę.

Częstokroć nazwa umowy nawiązuje wprost do jej określenia jako „umowy przekazania gospodarstwa rolnego”. Tymczasem z treści czynności prawnej jednoznacznie wynika, iż strony zawierają określoną umowę prawa powszechnego (umowę sprzedaży, darowizny) w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej. Nie można ograniczać się do nazwy, należy badać także treść umowy, a zakres tej kontroli należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis (art. 626⁸

²¹ Poza umową z następcą – art. 84 i nast. u.u.s.r.

k.p.c.). Zdarzają się jednak sytuacje, że sąd dokonał błędnego wpisu prawa własności, powołując jako podstawę wpisu „umowę przekazania” zamiast danego typu umowy wynikającego z treści czynności prawnej zawartej w danym akcie notarialnym. Ujawnienie błędnej podstawy wpisu nie zmienia sytuacji prawnej nabywcy nieruchomości rolnej jako właściciela. Gdyby jednak ten właściciel chciał dokonać zmiany prawomocnego (błędnego) wpisu w wyniku stwierdzenia błędnej podstawy wpisu – sąd wieczystoksięgowy nie mógłby uwzględnić takiego żądania. Wpis jest bowiem prawomocny i nie podlega w tym względzie żadnym zmianom. Korekta może nastąpić tylko w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Jak wskazano poprzednio, uzyskanie prawa do emerytury (renty) uzależnione jest nie tylko od przeniesienia własności, ale również od „przekazania gospodarstwa” rozumianego jako środek prowadzący do „zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej”. W praktyce notarialnej nie zwraca się szczególnej uwagi na stosowane stwierdzenie, że przeniesienie własności następuje na podstawie umowy zawieranej w związku z „zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej”²². Częstokroć to ostatnie sformułowanie zastępuje się stwierdzeniem, że „nastąpiło przeniesienie posiadania na nabywcę” bądź „przedmiot umowy został wydany”. Stwierdzenie o przeniesieniu posiadania (wydaniu przedmiotu) następuje na podstawie oświadczeń stron, w związku z tym powstaje pytanie o znaczenie sformułowania „przeniesienie posiadania” w zakresie zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej. Nie są to przecież określenia tożsame.

Godzi się podkreślić, że dla skutków związanych z przeniesieniem własności elementami istotnymi treści czynności są oświadczenia stron odnoszące się do danego typu (rodzaju) umowy. Zarówno przeniesienie posiadania, jak i zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej to okoliczności faktyczne, które podlegają odrębnej ocenie i pozostają poza sferą ważności oraz skuteczności przeniesienia własności. Dla celów emerytalno-rentowych ocena zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej

²² Pismo Prezesa KRUS z dnia 22 września 1994 r. w sprawie umów sporządzanych w związku z realizacją ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, OP-076-26/94.

należy do organów Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, w odniesieniu do rent strukturalnych – do kierownika biura powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Ocena ta może oczywiście w danym przypadku ograniczyć się do czysto formalnego „przyjęcia” oświadczeń (sformułowań) zawartych w akcie notarialnym. Nie budzi jednak żadnych wątpliwości, że mogą one nie odpowiadać rzeczywistemu stanowi rzeczy.

W konkluzji można stwierdzić, że relacje między treścią umowy a „przekazaniem gospodarstwa rolnego” mogą przybierać trzy postacie:

- przekazanie jako umowa nazwana pozakodeksowa – ustawy z 1977 i 1982 r.;
- przekazanie jako element funkcjonalny związany z zawarciem umowy prawa cywilnego (powszechnego) na podstawie kodeksu cywilnego o skutku rozporządzającym bądź umowy dzierżawy;
- przekazanie gospodarstwa jako „środek” prowadzący do zaprzestania działalności rolniczej.