

Radosław Pastuszko

Zakres kognicji w postępowaniu o przyznanie renty strukturalnej w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnych

1. Źródła regulacji przyznania renty strukturalnej

Źródłem wspólnotowej regulacji prawnej dotyczącej uzyskania renty strukturalnej jest rozporządzenie Rady Nr 1698/2005/WE z dnia 20 września 2005 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich przez Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW)¹ oraz rozporządzenie Komisji Nr 1974/2006/WE z dnia 15 grudnia 2006 r. ustanawiające szczegółowe zasady stosowania rozporządzenia Rady Nr 1698/2005/WE².

W celu wykonania powyższych rozporządzeń w krajowym porządku prawnym uchwalona została ustawa z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich³ oraz rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie

¹ Dz.Urz. UE L 277 z 21 października 2005 r. ze zm. Rozporządzenie nr 1698/2005 postuluje się sformułowaniem „wcześniejsze emerytury”, w krajowym porządku prawnym, celem odróżnienia tej instytucji od uregulowanej w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm., dalej: u.u.s.r.), przyjęto określenie „renta strukturalna”.

² Dz.Urz. UE L 368 z 23 grudnia 2006 r. ze zm.

³ Dz.U. Nr 64, poz. 597.

szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013⁴. Akty prawa polskiego określają właściwość organów, przebieg postępowania oraz szczegółowe przesłanki uzyskania prawa do renty strukturalnej, konkretyzując założenia przewidziane w cytowanych rozporządzeniach nr 1698/2005 oraz 1974/2006.

Przedmiotem dalszych uwag jest analiza zakresu obowiązków notariusza związanych z rentami strukturalnymi. Związek ten jest wyznaczony przede wszystkim przez to, że podstawową przesłanką nabycia prawa do renty jest „przekazanie gospodarstwa rolnego” (§ 4 pkt 5 r.r.s.), przez co należy rozumieć przeniesienie własności gospodarstwa bądź nieruchomości rolnych wchodzących w jego skład (§ 6 ust. 1 pkt 1 i 2 r.r.s.).

2. Sposoby przeniesienia własności nieruchomości rolnych za świadczenie rentowe

Według § 7 r.r.s. umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych wchodzących w jego skład może być zawarta z osobą fizyczną, która łącznie spełnia następujące przesłanki:

- jest następcą⁵ albo rolnikiem, który nie ukończył 50. roku życia,
- posiada kwalifikacje zawodowe przydatne do prowadzenia działalności rolniczej,
- nie ma ustalonego prawa do emerytury lub renty,
- zobowiąże się do prowadzenia osobiście działalności rolniczej na przejętych użytkach rolnych przez okres co najmniej 5 lat oraz do złożenia wniosku o wpis do ewidencji producentów.

Ponadto, zgodnie z § 8 r.r.s. umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa powinna również zawierać oświadczenia stron tej umowy o spełnieniu warunków określonych w § 6 ust. 1 lub 2 oraz § 7. „Warunki” określone

⁴ Dz.U. Nr 109, poz. 750 ze zm., cyt. dalej jako r.r.s.

⁵ Zgodnie z § 2 pkt 3 r.r.s. przez następcę należy rozumieć osobę fizyczną, która rozpoczyna działalność rolniczą po raz pierwszy z dniem przejścia gospodarstwa rolnego od producenta rolnego ubiegającego się o rentę strukturalną i nie ukończyła 40. roku życia w dniu złożenia wniosku o rentę strukturalną.

w § 6 r.r.s. odnoszą się przede wszystkim do powierzchni gospodarstwa będącego przedmiotem umowy przenoszącej własność⁶ oraz cech wymaganych od nabywcy nieruchomości⁷.

Źródłem wątpliwości w omawianym zakresie jest użycie sformułowania „umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego lub użytków rolnych”⁸. Wbrew literalnemu brzmieniu przepisu, określenie to nie powinno sugerować jakiegoś nowego rodzaju umowy.

Przez powyższe określenie należy rozumieć wszystkie umowy przenoszące własność. W pierwszym rzędzie wskazać należy na umowy zawierane na podstawie kodeksu cywilnego – w szczególności umowę sprzedaży, umowę darowizny, a także umowę dożywocia oraz – w ograniczonym zakresie – umowę zamiany. Rozporządzenie z 2007 r. nie modyfikuje elementów istotnych treści poszczególnych umów prawa cywilnego co do strony podmiotowej, jak i w gruncie rzeczy – przed-

⁶ Według § 4 pkt 6 r.r.s. powierzchnia przekazywanego gospodarstwa rolnego powinna wynosić co najmniej 3 ha użytków rolnych, a w przypadku gospodarstw rolnych położonych w województwie małopolskim, podkarpackim, śląskim lub świętokrzyskim – co najmniej 1 ha, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a. Według § 6 ust. 2 lit. a r.r.s. powierzchnia użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego przekazywanego na rzecz następcy nie może być mniejsza niż średnia powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie w województwie, w którym jest położona największa część użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. W województwach, w których średnia powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie jest wyższa niż średnia powierzchnia w kraju, minimalna powierzchnia użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego przekazywanych na rzecz następcy nie może być mniejsza niż średnia powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie w kraju. Analogiczne rozwiązanie przewidziane jest w odniesieniu do „przekazania użytków rolnych” na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych (§ 6 ust. 2 lit. b r.r.s.).

⁷ W szczególności, jeżeli nabywcą jest osoba fizyczna, powinien mieć on mniej niż 50 lat (§ 7 ust. 1 pkt 1 lit. a r.r.s.) oraz posiadać odpowiednie kwalifikacje zawodowe, odmienne od określonych w u.k.u.r., (§ 7 ust. 1 pkt 1 lit. b r.r.s.).

⁸ Przez „przekazanie gospodarstwa rolnego” należy rozumieć, że zostały „przekazane” wszystkie użytki rolne wchodzące w skład tego gospodarstwa (§ 6 ust. 1 r.r.s.). „Przekazanie” może nastąpić w drodze przeniesienia własności nieruchomości rolnych (użytków rolnych) wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (§ 6 ust. 1 pkt 2 lit. a i b r.r.s.). Ponadto przesłankę przekazania gospodarstwa uważa się za spełnioną, jeżeli ANR skorzystała z określonego w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego prawa pierwokupu lub prawa nabycia (§ 6 ust. 2 r.r.s.).

miotowej⁹. Charakter cywilnoprawny tych umów nie budzi żadnych wątpliwości. Nie ma więc uzasadnienia do konstruowania umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia zawieranych „w trybie” czy „na zasadach cyt. rozp.” Mają w tym zakresie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego – bez żadnych szczególnych wymagań czy przesłanek wynikających z rozporządzenia z 2007 r. W szczególności brak po stronie zbywcy którejkolwiek z przesłanek wynikających z ustawy (jak np. wieku) nie prowadzi do nieważności czy bezskuteczności umowy. Przesłanki te mają znaczenie jedynie dla uzyskania prawa do renty i nie wpływają bezpośrednio na przeniesienie własności.

Wydaje się, że poza umowami prawa powszechnego w celu uzyskania renty strukturalnej mogą znaleźć zastosowanie także umowy zawierane na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników¹⁰, tzn. umowa zawierana w celu wykonania umowy z następcą¹¹.

Według art. 84 ustawy z 1990 r., przez umowę z następcą rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego zobowiązuje się przenieść na osobą młodszą od niego co najmniej o 15 lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie danego gospodarstwa z chwilą nabycia prawa do emerytury (renty), jeżeli następcą do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Umowa ta, mająca charakter wyłącznie zobowiązujący, w żadnej mierze nie może zawierać elementów właściwych dla uzyskania renty strukturalnej. Przesłanki te muszą być spełnione w chwili przeniesienia własności nieruchomości, a w zasadzie – wydania decyzji w przedmiocie prawa do renty.

Umowa w celu wykonania umowy z następcą jest umową przenoszącą własność gospodarstwa rolnego na następcę (por. art. 85 u.u.s.r.). Jest to umowa rzeczowa zawierana w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z następcą (jako umowy tylko zobowiązującej)¹².

⁹ Odmienne – co do strony przedmiotowej – A. Lichorowicz, *Dziedziczenie gospodarstw rolnego w świetle art. 90 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników*, PiP 1992, nr 4, s. 60.

¹⁰ Tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm., dalej: u.u.s.r.

¹¹ Por. R. Budzinski, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2007, s. 126.

¹² Szerzej E. Drodz, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 17 i nast.

W omawianym przypadku chodzi o sytuację, w której zawarta już została umowa z następcą, a następnie rolnik zdecydował się na ubieganie się o rentę strukturalną. Powstaje problem, jeżeli w wykonaniu umowy zobowiązującej strony zawierają umowę w celu wykonania umowy z następcą, z tym że motywem zbywcy jest uzyskanie renty strukturalnej. W takiej sytuacji wydaje się dopuszczalne rozporządzenie gospodarstwem w wykonaniu zobowiązania wynikającego ze wskazanej umowy – już dla celów uzyskania prawa do renty strukturalnej. Należy jednak podkreślić, że rozporządzenie z 2007 r. w żadnym zakresie nie modyfikuje elementów istotnych umowy przewidzianej w ustawie z 1990 r.

3. Rodzaje postępowań w sprawie przyznania renty strukturalnej

Jedną z cech charakterystycznych przyznania renty strukturalnej jest wyodrębnienie na gruncie rozporządzenia z 2007 r. dwóch rodzajów postępowania. Pierwsze można określić mianem postępowania przed notariuszem w sprawie zawarcia umowy. Drugie z postępowań jest typowym postępowaniem administracyjnym wszczynanym na wniosek strony.

Skoro prawodawca przewidział dwa rodzaje postępowań o przyznanie prawa do renty strukturalnej, zachodzi uzasadniona konieczność rozważenia związków zachodzących między tymi postępowaniami oraz roli i zadań notariusza, który sporządza umowę, wiedząc albo nie posiadając wiadomości, że motywem zawarcia umowy po stronie dotychczasowego właściciela jest uzyskanie renty strukturalnej za przeniesienie własności nieruchomości rolnej.

Przystępując do sporządzenia umowy, której skutkiem jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej, notariusz wiedząc o motywie zawarcia umowy przez właściciela, powinien mieć świadomość znaczenia oraz roli postępowania administracyjnego, które odnosi się do oceny sytuacji właściciela gospodarstwa rolnego przed zawarciem umowy oraz do odrębnej oceny kierownika Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR) po zawarciu umowy.

Na tym tle powstaje szerszy problem, czy po wejściu w życie omawianego rozporządzenia notariusz powinien w ramach obowiązku wyjaśniająco-doradczego (art. 80 § 2 pr. o not.) każdorazowo zapytać właściciela pragnącego rozporządzić gospodarstwem rolnym na gruncie

prawa powszechnego o motyw zawarcia takiej umowy w kierunku uzyskania renty strukturalnej.

Rozporządzenie z 2007 r. przewiduje samodzielny tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie przyznania (odmowy) renty. Wskazane postępowanie dzieli się z kolei na dwie części.

Pierwszy etap postępowania administracyjnego ma charakter „weryfikacyjny” – jego przedmiotem jest ocena spełnienia przez rolnika-wnioskodawcę przesłanek, od których zależy wydanie „postanowienia o spełnieniu warunków” z § 19 ust. 4 rozp. Należy przez to rozumieć wymagania dotyczące m.in.: wieku rolnika (§ 4 pkt 1 cyt. rozp.); okresu prowadzenia działalności rolniczej i podleganiu w tym okresie oraz w dniu złożenia wniosku ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu (§ 4 pkt 2 i 3 cyt. rozp.)¹³; braku zaległości z tytułu opłacania składek na ubezpieczenie społeczne (§ 4 pkt 7 cyt. rozp.); łącznej powierzchni i stanu prawnego gospodarstwa rolnego; posiadania kwalifikacji zawodowych przez osobę wskazaną jako przejmującą gospodarstwo rolne (użytki rolne) (§ 19 ust. 2 pkt 4 cyt. rozp.).

Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku kierownik biura powiatowego Agencji ustali, że wnioskodawca spełnia wskazane wyżej przesłanki (określone w § 4 pkt 1-3, 6 i 7 oraz § 11) wydaje on „postanowienie o spełnieniu warunków” (§ 19 ust. 4 r.r.s.)¹⁴.

Wydanie postanowienia z § 19 rozp. nie oznacza jeszcze ustalenia prawa do renty strukturalnej – kończy jedynie pierwszy etap postępowania w tej sprawie. Dopiero po uzyskaniu „postanowienia o spełnieniu warunków” rolnik powinien, zgodnie z § 19 ust. 7 r.r.s., w terminie 6

¹³ Przesłanką nabycia prawa do renty strukturalnej jest podleganie ubezpieczeniu rolniczemu przez łącznie 5 lat (20 kwartałów) w ciągu ostatnich 10 lat przed złożeniem wniosku. Nie musi być to jednak ostatnie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku, nie jest również wymagany nieprzerwany okres podlegania ubezpieczeniu. Por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 22 marca 2005 r., II SA/Lu 121/05 (niepubl.); wyrok WSA w Lublinie z dnia 27 października 2005 r., II SA/Lu 688/05 (niepubl.).

¹⁴ „Postanowienie o spełnieniu warunków”, poza wymogami wynikającymi z art. 124 k.p.a., powinno zawierać pouczenie o warunkach dotyczących formy, sposobu i terminu przekazania gospodarstwa rolnego oraz zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej, a także informację o ustaleniach dotyczących spełnienia warunku posiadania kwalifikacji zawodowych przez wskazanego we wniosku przejmującego. (§ 19 ust. 6 r.r.s.). Na postanowienie to, zgodnie z § 19 ust. 5 r.r.s., nie przysługuje zażalenie.

miesiący przekazać gospodarstwo oraz zaprzestać prowadzenia działalności rolniczej, a więc spełnić dalsze przesłanki uzyskania prawa do renty, określone w § 4 pkt 4 i 5 r.r.s.

Postanowienie to powinno być rozumiane jako swoiste wstępne zapewnienie dla rolnika o przyznaniu renty po „przekazaniu gospodarstwa”. Należy podkreślić, że przepisy § 19 r.r.s. określają jedynie sposób postępowania w sprawie przyznania renty strukturalnej, a nie przesłanki jej przyznania. Przewidziany w cytowanym przepisie porządek postępowania ma na celu zabezpieczenie interesów rolnika mającego zamiar przekazać gospodarstwo rolne za rentę strukturalną, przed rozporządzeniem gospodarstwem – bez pewności, czy taką rentę otrzyma¹⁵.

Drugi etap postępowania administracyjnego wszczynany jest na wniosek rolnika-zbywcy po przekazaniu gospodarstwa rolnego, a więc zawarciu umowy o skutkach rozporządzających. Prowadzi on do wydania decyzji w przedmiocie prawa do renty strukturalnej (pozytywnej bądź negatywnej). Kierownik biura powiatowego Agencji wydaje decyzję administracyjną w sprawie przyznania renty strukturalnej rolnikowi-wnioskodawcy, który otrzymał „postanowienie o spełnieniu warunków” w terminie 30 dni od dnia przedłożenia przez tego wnioskodawcę dowodów potwierdzających przekazanie gospodarstwa rolnego i zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej, a więc spełnienie przesłanek przewidzianych w § 4 pkt 4 i 5 rozporządzenia.

Dopiero zatem po wystąpieniu skutku rozporządzającego organ wydaje decyzję w sprawie przyznania renty strukturalnej. Decyzja zostaje podjęta, gdy według oceny kierownika biura Agencji zostały spełnione zarówno wszystkie przesłanki „umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego”, jak i inne wskazane w ustawie, od których uzależnione jest nabycie prawa do renty.

4. Przesłanki zawarcia umowy

W związku z nieprecyzyjnym określeniem „umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego” warto podkreślić rozróżnienie między przesłan-

¹⁵ Por. uzasadnienie wyroku NSA z dnia 21 lutego 2006 r., II OSK 1341/05 (LEX nr 19486).

kami właściwymi dla umowy przenoszącej własność nieruchomości oraz tymi, które związane są jedynie z uzyskaniem prawa do renty strukturalnej.

Przewidziane w § 7 rozporządzenia z 2007 r. wymagania odnoszące się do wieku rolnika, powierzchni gospodarstwa, kwalifikacji zawodowych nabywcy nie mają bezpośredniego związku z elementami istotnymi określonej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Okoliczności te podlegają bowiem ocenie kierownika ARiMR, który decyzją administracyjną orzeka w przedmiocie prawa do renty strukturalnej. Jedną z przesłanek wydania orzeczenia jest dołączenie do wniosku umowy skutkującej przeniesieniem własności nieruchomości zawieranej na podstawie przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹⁶. Sporządzenie takiej umowy należy wyłącznie do kompetencji notariusza.

Stosownie do treści § 8 r.r.s. umowa powinna zawierać oświadczenia stron w przedmiocie przekazania wszystkich użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa (§ 6 ust. 1 pkt 1); odpowiedniej powierzchni przekazywanych gruntów (§ 6 ust. 1 pkt 2); wieku nabywcy (§ 7 ust. 1 pkt 1 lit. a r.r.s.); odpowiednich kwalifikacji zawodowych (§ 7 ust. 1 pkt 1 lit. b r.r.s.); zobowiązania nabywcy do prowadzenia działalności rolniczej przez odpowiedni okres (§ 7 ust. 1 pkt 1 lit. d r.r.s.)¹⁷.

Jak się wydaje, zamieszczenie oświadczeń stron we wskazanym zakresie ma mieć przede wszystkim znaczenie dowodowe dla kierownika biura powiatowego Agencji. Przyznanie prawa do renty strukturalnej następuje jednak na podstawie okoliczności istniejących w dniu wydania decyzji administracyjnej, a nie sporządzenia umowy. Samo przeniesienie własności gospodarstwa nie musi jeszcze oznaczać zaprzestania prowadzenia

¹⁶ Dz.U. Nr 64, poz. 592.

¹⁷ Na marginesie rozważań należy zauważyć, że całkowitym nieporozumieniem jest nałożenie na notariusza obowiązku zamieszczenia w treści umowy oświadczeń stron o spełnieniu przesłanki określonej w § 6 ust. 2 r.r.s. Według tego przepisu warunek przekazania gospodarstwa rolnego uważa się także za spełniony, jeżeli Agencja Nieruchomości Rolnych skorzystała z określonego w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) prawa pierwokupu lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy, w zakresie użytków rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa.

działalności rolniczej¹⁸. Co więcej, okoliczności, które stosownie do treści § 8 powinna zawierać dana umowa, są jedynie oświadczeniami wiedzy, nie korzystają więc z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy¹⁹.

Ocena tego zdarzenia należy wyłącznie do organu przyznającego rentę strukturalną. Zgodnie z § 21 cytowanego rozporządzenia ocena oświadczenia rolnika należy zawsze do kierownika biura ARiMR, który może oczywiście poprzestać na stwierdzeniach zawartych w danej umowie. Nie można jednak wykluczyć, że po zawarciu umowy („przekazaniu gospodarstwa”), a przed dokonywaną oceną (wydaniem decyzji w przedmiocie renty) wystąpią zdarzenia, które będą wymagać złożenia odrębnego oświadczenia, o którym traktuje § 20 r.r.s., albo dalej idących czynności kierownika biura Agencji, które pozwolą stwierdzić spełnienie analizowanej przesłanki. Brak wskazanego oświadczenia zbywcy w akcie notarialnym pozostaje bez znaczenia dla oceny ważności oraz skuteczności umowy. W odniesieniu do uzyskania prawa do renty nakłada na rolnika tylko obowiązek złożenia odrębnego oświadczenia kierownikowi biura ARiMR.

5. Obowiązki notariusza przy sporządzeniu umowy

Zadaniem notariusza jest w pierwszym rzędzie zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego. Ten oczywisty obowiązek pozostaje w związku z przepisem § 2 art. 80 pr. o not., nakazującym notariuszowi przy dokonywaniu czynności notarialnych czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których dana czynność może powodować skutki prawne. W omawianym zakresie uzyskanie prawa do renty strukturalnej jest bez wątpienia podstawowo-

¹⁸ Przesłankę za zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej, zgodnie z § 9 r.r.s., uważa się za spełnioną, jeżeli po przekazaniu gospodarstwa rolnego łączna powierzchnia użytków rolnych posiadanych lub współposiadanych przez uprawnionego do renty strukturalnej i jego małżonka nie przekracza 0,5 ha, a działalność rolnicza prowadzona na tych użytkach służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb własnych uprawnionego oraz osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, a nadto uprawniony do renty strukturalnej i jego małżonek nie prowadzą działu specjalnego produkcji rolnej.

¹⁹ E. D r o z d, *Forma aktu notarialnego*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy RP*, red. A. Oleszko i R. Szytk, Poznań-Kluczbork 1993, s. 14.

wym motywem, którym kieruje się zbywca nieruchomości. Powstaje więc pytanie – czy i w jakim zakresie na notariuszu ciąży obowiązek związany ze „skutecznym” nabyciem prawa do renty przez stronę umowy.

Stosownie do przeprowadzonych rozważań należy dokonać ścisłego rozróżnienia między dwiema płaszczyznami – postępowaniami związanymi z uzyskaniem prawa do renty. „Postępowanie notarialne” sprowadza się do sporządzenia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Postępowanie administracyjne prowadzone przez kierownika biura powiatowego ARiMR jest postępowaniem, które ma na celu ocenę spełnienia wszystkich przesłanek nabycia prawa do renty.

Wbrew pozorom, omawiane rozporządzenie z 2007 r. nakazujące w § 8 zamieszczenie w treści umowy oświadczeń stron o spełnieniu poszczególnych warunków uzyskania prawa do renty nie wyjaśnia znaczenia stwierdzonych w akcie przesłanek kwalifikujących uzyskanie renty. Jeżeli, jak zauważono wcześniej, są to jedynie oświadczenia wiedzy, które nie korzystają z domniemania zgodności, to wydaje się, że zamysłem ustawodawcy było zwolnienie notariusza z obowiązku oceny spełnienia tychże przesłanek przez strony. Co więcej, wydaje się, że notariusz nie byłby w stanie dokonać takiej oceny. W jaki bowiem sposób miały dokonywać choćby oceny kwalifikacji zawodowych nabywcy nieruchomości, okresu podlegania ubezpieczeniu czy spełnienia wymagań co do minimalnej powierzchni „powiększanego” gospodarstwa. Bezprzedmiotowe jest stwierdzenie w akcie notarialnym przesłanek z § 8 r.r.s., skoro w tym właśnie zakresie wydane jest postanowienie kierownika Agencji. Jeżeli zatem przyjąć, że notariusz, wiedząc o motywie zawarcia umowy za rentę strukturalną, powinien domagać się przedłożenia mu stosownego postanowienia, to bezprzedmiotowe jest powtarzanie w treści aktu tego, co zawiera postanowienie.

Obecnie wypada wrócić do sytuacji, w której notariusz sporządzający umowę darowizny nieruchomości rolnej nie został poinformowany, że zamiarem zbywcy jest otrzymanie prawa do renty strukturalnej, a zbywca nieruchomości nie dysponuje „postanowieniem o spełnieniu warunków.”

Jeżeli z okoliczności związanych ze sporządzeniem umowy notariusz nie został poinformowany o motywach zawarcia umowy, nie można z tego tylko tytułu wymagać od notariusza, ażeby każdorazowo „badał” motyw sporządzenia umowy. Trudno wszak oczekiwać od notariusza

stawiania hipotez, jakie konsekwencje – leżące bez wątpienia poza treścią czynności prawnej – mają być związane z rozporządzeniem nieruchomością. Stwierdzenie takie nie musi oznaczać, że zawarcie umowy skutkującej przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego bez przedłożenia postanowienia kierownika Agencji z § 19 r.r.s. eliminuje zbywcę od możliwości uzyskania renty strukturalnej. Jeżeli bowiem strony umowy (mimo braku powyższego postanowienia) spełniają wszystkie okoliczności uzyskania prawa do renty, nie ma przeszkód, ażeby umowa w taki właśnie sposób zawarta nie mogła stanowić jednej z przesłanek uzyskania prawa do renty, jeżeli – co jeszcze raz wypada podkreślić – w chwili złożenia wniosku podlega wszystkim wymogom wskazanym w § 4 r.r.s.

Co więcej, nie wydaje się, aby „przekazanie gospodarstwa” bez wspomnianego postanowienia z § 19 ust. 4 r.r.s. uniemożliwiało rolnikowi-zbywcy uzyskanie prawa do renty. Jak przyjęto w orzecznictwie, wskazane przepisy rozporządzenia określają jedynie sposób postępowania w sprawie przyznania renty strukturalnej, a nie same przesłanki jej przyznania. Ta procedura ma na celu jedynie zabezpieczenie interesów rolnika mającego zamiar przekazać gospodarstwo rolne za rentę strukturalną, przed rozporządzeniem gospodarstwem, bez pewności, czy taką rentę otrzyma.

Jeżeli zatem rolnik zawarł omawianą umowę, w wyniku której nastąpiło rozporządzenie gospodarstwem rolnym, i przekazanie to spełnia wymogi określone § 6 r.r.s., to obowiązkiem kierownika Agencji jest zbadanie tych właśnie przesłanek²⁰. Brak postanowienia w chwili zawarcia umowy nie musi absolutnie oznaczać eliminacji z mocy prawa rolnika-zbywcy od otrzymania prawa do renty strukturalnej. Jak już wskazano, postanowienie nie jest przesłanką zawarcia umowy, a spełnia jedynie funkcję kontrolną państwa w zakresie zabezpieczenia środków finansowych przeznaczonych na renty strukturalne.

Jeżeli przyjąć powyższą argumentację, to podobnie należy ocenić sytuację, w której zawarcie umowy ma nastąpić w związku z nabyciem prawa do renty, ale zbywca nie dysponuje postanowieniem. Notariusz nie powinien odmówić dokonania takiej czynności, jakkolwiek powinien po-

²⁰ Por. uzasadnienie wyroku NSA cyt. w przypisie 15.

uczyć strony, a w szczególności zbywcę, że ocena spełnienia przesłanek uzyskania renty należy do kierownika biura powiatowego Agencji.

Można również wskazać na sytuację, w której zbywca dysponuje postanowieniem, ale w ocenie notariusza stan w nim określony nie jest zgodny z rzeczywistością, np. rolnik rozporządził częścią określonej nieruchomości tak, że jej powierzchnia jest mniejsza niż przewidziana w rozporządzeniu 2007 r. Istnienie postanowienia nie zwalnia notariusza z samodzielnej oceny tych okoliczności, niemniej także w tej sytuacji nie powinien on odmówić dokonania czynności.