

Bartosz Kucia

Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie

1. Uwagi ogólne

Powiernicze przeniesienie własności rzeczy na zabezpieczenie jest instytucją prawną, która była już omawiana w piśmiennictwie i orzecznictwie po wielokroć. Pomimo to temat ów nie został do tej pory zamknięty. Pełne omówienie przewłaszczenia na zabezpieczenie jest niemożliwe w ramach artykułu, dlatego też autor oddaje do dyspozycji Czytelnika opracowanie poruszające niektóre tylko zagadnienia.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie polega na tym, że dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy albo z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego (że dłużnik spłaci dług) albo bez zastrzeżenia tego warunku¹. W obydwu przypadkach zostaje zawarta umowa powiernicza (*pactum fiduciae*), która jest istotnym elementem przewłaszczenia na zabezpieczenie². W przypadku jednak, gdy ma miejsce przeniesienie własności rzeczy

¹ Por. J. P a z d a n, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Rejent 1994, nr 1, s. 24-25; M. P a z d a n, *Przelew na zabezpieczenie*, KPP 2002, nr 1, s. 121-124 (uwagi w odniesieniu do przelewu na zabezpieczenie); G. S i k o r s k i, *Skutki prawne umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w stosunkach prawnych stron i osób trzecich*, Przegląd Sądowy 1997, nr 5, s. 20.

² Wierzyciel występuje co prawda względem osób trzecich jako pełnoprawny właściciel, jednakże z dłużnikiem wiąże go jedynie stosunek obligacyjny, zobowiązujący go do niedokonywania określonych rozporządzeń przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie pod rygorem odpowiedzialności kontraktowej oraz regulujący inne prawa i obo-

bez zastrzeżenia warunku rozwiązującego, w umowie powierniczej należy nałożyć na wierzyciela obowiązek zwrotnego przeniesienia własności rzeczy w razie spłaty długu przez dłużnika³.

Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie zostaje przeto wykorzystany, uregulowany w przepisach kodeksu cywilnego, mechanizm przeniesienia własności rzeczy, który okraszony zazwyczaj warunkiem i wzbogacony o umowę powierniczą tworzy w konsekwencji instytucję powierniczego przeniesienia własności rzeczy na zabezpieczenie⁴.

wiązki stron, a w szczególności stosunek prawny, na mocy którego dłużnik może pozostać w posiadaniu rzeczy przewłaszczonej, co stanowi zaletę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Por. m.in.: A. Szpunar, *O powierniczych czynnościach prawnych*, Acta Universitatis Lodzianis 1993, Folia Iuridica 57, s. 3-17; M. Pazdan, *Przelew...*, s. 118 i 138-140; A. Kędzierska-Cieślak, *Powiernictwo (próba określenia konstrukcji prawnej)*, PiP 1977, nr 8-9, s. 44 i nast.; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 306-307; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004, s. 19-41, 141-142, 159-164 i 202-204; tenże, *Przewłaszczenie ruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 1995, nr 1, s. 67-72; tenże, *Glosa do uchwały SN z 5 maja 1993 r. III CZP 54/93*, OSP 1994, nr 10, poz. 176, s. 445; A. Doliwa, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 252-253; J. Górecki, *Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, Rejent 1997, nr 4, s. 165-166 i 168; A. Bieranowski, *Konstrukcja prawna przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 2003, nr 7-8, s. 76-77; tenże, *Spór o dopuszczalność przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, cz. 1*, Radca Prawny 1999, nr 3, s. 56-57 i 59-61; G. Bieniek, *Zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych, cz. 1*, Praca i zabezpieczenie społeczne 1992, nr 10-11, s. 71 i nast.; I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2005, s. 286, 301-311 i 321-326; P. Janda, *Skutki ogłoszenia upadłości dla umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, Monitor Prawniczy 2003, nr 17, s. 773; E. Niezbecka, A. Jakubek, J. Mojak, *Prawne zabezpieczenie wierzytelności bankowych*, Kraków 2000, s. 380; W. Prądzyński, *Powiernicze przeniesienie własności celem zabezpieczenia wierzytelności*, Przegląd Notarialny 1947, nr 4, s. 319 i nast.; A. Charzyńska, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Biuletyn Bankowy 2001, nr 5, s. 59-61; G. Sikorski, *Skutki...*, s. 21; P. Skorupa, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie – zarys zagadnienia*, Prawo Spółek 2001, nr 1, s. 36; W. Dubis, *Egzekucja wierzytelności przelanych na bank*, Rejent 1995, nr 12, s. 53 i nast.; F. Zoll, *Sporo o zakres dopuszczalności przewłaszczenia na zabezpieczenie ciąg dalszy*, PiP 1999, nr 4, s. 81; A. Zieliński, *Charakter prawny przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności oraz jego skutki prawne*, Przegląd Sądowy 1995, nr 3, s. 63-65.

³ Por. J. Pazdan, *Przewłaszczenie...*, s. 24-25; M. Pazdan, *Przelew...*, s. 139.

⁴ Na przewłaszczenie na zabezpieczenie składają się zatem dwie czynności prawne ściśle ze sobą powiązane. Pierwszą z nich jest, stanowiące umowę nazwaną, przeniesienie własności rzeczy z dłużnika na wierzyciela. Drugą natomiast jest *pactum fiduciae*, będąca

Na przestrzeni lat dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie budziła wątpliwości, szczególnie w odniesieniu do nieruchomości⁵. Obecnie przeważająca część doktryny opowiada się za dopuszczalnością przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie⁶. Nie ma natomiast tak bogato

umową nienazwaną. Por. M. Paździan, *Przelew...*, s. 121-124. Ukształtowanie treści umowy powierniczej pozostaje w gestii stron, które mogą określić prawa i obowiązki w sposób możliwie najlepiej dostosowany do potrzeb konkretnego przypadku.

⁵ Spośród bogatego orzecznictwa nacechowanego ewolucją w kierunku dopuszczalności przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie zob. m.in.: uchwała SN z dnia 10 maja 1948 r., I C Prez. 18/48 (OSN z 1948 r., poz. 58); orzeczenie SN z dnia 24 kwietnia 1964 r., II CR 178/64 (OSP i KA 1965, nr 11, poz. 229) z krytyczną glosą A. Ohanowicza; wyrok SN z dnia 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92 (OSNC 1993, nr 5, poz. 89); uchwała SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93 (OSNC 1993, nr 12, poz. 219); wyrok SN z 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95 (OSNC 1995, nr 12, poz. 183); wyrok SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00 (OSNC 2000, nr 11, poz. 213); wyrok SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00 (OSP 2003, nr 3, poz. 37) i in. W literaturze por. m.in.: J. Namitkiewicz, *Zagadnienie „przeniesienia własności na zabezpieczenie” na gruncie prawa polskiego*, Przegląd Notarialny 1948, nr 11-12, s. 435-460; J. J. Litauer, *Zagadnienie tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie*, Przegląd Notarialny 1948, nr 7-8, s. 27-32; G. Tracz, F. Zolli, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Kraków 1996, s. 57-130; tenże, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy ruchomych po wejściu w życie ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów oraz nowego prawa bankowego*, PPH 1998, nr 1, s. 11-15; S. Rudnicki, *Hipoteka, zastaw, przewłaszczenie na zabezpieczenie jako środki zabezpieczenia kredytu długoterminowego według prawa polskiego de lege lata i ferenda*, [w:] *II Kongres Notariuszy RP*, red. R. Szytk, Poznań-Kluczbork 1999, s. 287-288; G. Sikorski, *Dopuszczalność umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia w zakresie przewłaszczenia na zabezpieczenie*, Prawo Bankowe 2000, nr 1, s. 90-94; tenże, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w polskim systemie prawnym*, PPH 1996, nr 10, s. 29-33; A. Szlązak, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy przyszłych, rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz nieruchomości*, Rejent 1995, nr 2, s. 125-130; E. Majwald-Lasota, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Rejent 2003, nr 3; A. Zieliński, *Charakter...*, s. 62-63; tenże, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie a zaspokojenie wierzyciela w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, Rejent 1997, nr 7-8, s. 150-152 i 154-159.

⁶ Spośród autorów wyraźnie opowiadających się za dopuszczalnością przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie zob. m.in.: A. Bieranowski, *Spór o dopuszczalność przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, cz. 2*, Radca Prawny 1999, nr 4, s. 86-93; Z. Radwański, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. II, red. Z. Radwański, Warszawa 2002, s. 213-214; R. Rykowski, *Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, PPH 1995, nr 6, s. 14-26; M. Strus, *Dwa sposoby powierniczego zabezpieczenia kredytu*, Palestra 1992, nr 11-12, s. 34-39; M. Strus - Wołos, *Wybrane problemy zabezpieczenia wiarygodności na przykładzie nowej*

i klarownie ukształtowanych poglądów, jeśli chodzi o przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie⁷. Zatem, wobec obowiązywania w aktualnym stanie prawnym przepisów ograniczających swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi, dopuszczalność wspomnianej konstrukcji prawnej może budzić wątpliwości. Stąd też potrzeba bliższego przyjrzenia się temu zagadnieniu.

Z uwagi na to, że nie jest obecnie wymagane, aby w gospodarstwie rolnym, jako zespole składników majątkowych, które stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą (wraz z prawami związanymi z jego prowadzeniem), własność odgrywała rolę dominującą⁸, posługiwanie się w obrocie prawnym nazwą „przewłaszczenie gospodarstwa rolnego” jest pewnym uproszczeniem. Stąd też proponowana

regulacji o zastawie rejestrowym i prawa bankowego oraz przewłaszczenia na zabezpieczenie, Palestra 1999, nr 3-4, s. 75; J. Gołaczynski, *Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 1994, nr 2, s. 39-52; J. Jacyszyn, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Prawo Spółek 1997, nr 12, s. 37, 39-40 i 42; J. Paźdzan, *Przewłaszczenie...*, s. 17-26; A. Wójcik, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Radca Prawny 1997, nr 5, s. 39 i 42-43; S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2007, s. 238-239. Przeciwni przewłaszczeniu nieruchomości na zabezpieczenie są m.in.: J. Skąpski, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Studia Cywilistyczne, t. XIII-XIV, s. 321-323; tenże, *Rzeczowe formy zabezpieczenia wierzytelności (z wyłączeniem hipoteki)*, Studia Iuridica XXI/1994, s. 151-152; J. Pisuliński, *Glosa do wyroku SN z 8 marca 2002 r. III CKN 748/00*, OSP 2003, nr 3, poz. 37, s. 169; A. Szpunar, *O powierniczych...*, s. 13; M. Derejczyk, A. Kudłaszyk, *Zabezpieczenia osobiste i rzeczowe wierzytelności w praktyce*, Bydgoszcz 2000, s. 36.

⁷ Na potrzebę rozważenia dopuszczalności zbycia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie zwrócił już uwagę J. Górecki (zob. J. Górecki, *Gospodarstwo rolne jako przedmiot zastawy*, Rejent 2003, nr 4, s. 50 i nast.; tenże, *Zbycie gospodarstwa rolnego w celu zabezpieczenia wierzytelności*, Studia Iuridica Agraria 2002, t. 3, s. 295 i nast.).

⁸ Por. m.in.: R. Budzinowski, *Pojęcie gospodarstwa rolnego według kodeksu cywilnego (rozważania na tle art. 553 k.c.)*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Społeczny 1991, nr 3, s. 59-66; E. Klatt-Górska, *Pojęcie gospodarstwa rolnego w umowie sprzedaży*, Studia Prawnicze 2000, nr 3-4, s. 91-94; A. Lichorowicz, *Glosa do wyroku SN z 2 czerwca 2000 r. II CKN 1067/98*, OSP 2001, nr 2, poz. 27, s. 87-89; K. Stefańska, *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle znowelizowanego kodeksu cywilnego*, PiP 1992, nr 3, s. 36-39; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 29-30. Obecnie dominuje zapatrywanie o dopuszczalności zbycia gospodarstwa rolnego *in actu*. Zob. m.in.: A. Stelmachowski, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. Z. Radwański, T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 325-328; W.J. Kat-

konwencja językowa, by posługiwać się określeniem: przeniesienie gospodarstwa rolnego.

2. Konstrukcja przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie

Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie nie ma jednolitej, z góry narzuconej przez ustawodawcę konstrukcji prawnej. Może ono występować w różnych konfiguracjach⁹.

Na początku należy przypomnieć, że ze względu na treść art. 157 k.c., w przypadku nieruchomości, możliwości konstruowania umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie ulegają modyfikacji. Zagadnienie komplikuje się jeszcze bardziej w przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie. Dzieje się tak dlatego, że gospodarstwo rolne może być przedmiotem obrotu w drodze *unu actu*, ale też może zostać przeniesione w drodze kilku czynności prawnych, mających za przedmiot poszczególne składniki gospodarstwa rolnego. W tym ostatnim przypadku zachowują aktualność wielokrotnie czynione w literaturze uwagi dotyczące przeniesienia poszczególnych nieruchomości i ruchomości na zabezpieczenie¹⁰. Gospodarstwo rolne jest ponadto kompleksem majątkowym, na który składają się nie tylko nieruchomości, ale i funkcjonalnie powiązane z nimi i między sobą ruchomości. Ruchomości te mogą to

ner, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. I, red. Z. Radwański i M. Safjan, Warszawa 2007, s. 1233-1234; P. Bielski, *Cele definiowania pojęcia gospodarstwa rolnego w systemie prawa – uwagi z perspektywy prawa handlowego*, Rejent 2005, nr 10, s. 73-74; E. Klat-Górska, *Pojęcie...*, s. 95-98 i 103-107; J. Górecki, *Zbycie...*, s. 295-298. Odmienne: S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2004, s. 217; tenże, *Własność...*, s. 158-159.

⁹ Por. uwagi o konstrukcji przewłaszczenia na zabezpieczenie poczynione m.in. przez: G. Tracz, F. Zoll, *Przewłaszczenie...*, s. 36-56; J. Gołaczynski, *Przewłaszczenie...*, s. 143-204; tenże, *Glosa do wyroku SN z 29 maja 2000 r. III CKN 246/2000*, OSP 2001, nr 5, poz. 69, s. 228 i nast.; A. Bieranowski, *Konstrukcja...*, s. 57-87; P. Konik, *Wielość zabezpieczeń – wybrane zagadnienia związane z zastawem rejestrowym i przewłaszczeniem na zabezpieczenie*, Prawo Bankowe 2003, nr 9, s. 41; M. Orlicki, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 1996, s. 41-49; R. Rykowski, *Dopuszczalność...*, s. 14-26.

¹⁰ Zob. literatura powoływana w toku rozważań, a w szczególności w przypisie 9.

wchodzić, to wychodzić z masy majątkowej gospodarstwa rolnego. W ich przypadku zachowują swój walor spostrzeżenia dotyczące przewłaszczenia zbioru rzeczy o zmiennym składzie¹¹. Uwagami tymi należy się posiłkować przy przenoszeniu gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie. Dotyczy to w szczególności stosunku prawnego, na mocy którego dłużnik może zbywać i nabywać poszczególne rzeczy do masy majątkowej gospodarstwa rolnego.

Jak wspomniano, przeniesienie gospodarstwa rolnego może przyjmować różne postaci. Już na wstępie należy wykluczyć konstrukcję, w której dłużnik przenosi gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi stanowiąca jego własność nieruchomości na wierzyciela, pod warunkiem rozwiązującym, że spłaci dług. Jako że istotą warunku rozwiązującego jest to, że jego ziszczenie się powoduje ustanie określonych skutków prawnych, spłata długu powodowałaby automatyczne przejście gospodarstwa rolnego z powrotem na dłużnika. Skoro jednak składnikami gospodarstwa rolnego są stanowiące własność dłużnika nieruchomości, automatyzm w przypadku tej odmiany przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie jest niedopuszczalny ze względu na brzmienie art. 157 § 1 k.c. W przeciwnym razie następowaloby przeniesienie własności nieruchomości pod warunkiem¹².

W przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie bez zastrzeżenia warunku rozwiązującego zasadny jest postulat, aby w umowie powierniczej (*pactum fiduciae*) znalazły się postanowienia, które nakładają na wierzyciela obowiązek zwrotnego przeniesienia gospodarstwa rolnego w razie spłaty długu przez dłużnika¹³.

¹¹ Zob. m.in.: uchwała SN z dnia 10 maja 1948 r., I C Prez. 18/48 (OSN 1948, poz. 58); J.J. Litauer, *Zagadnienie...*, s. 25-26; J. Skąpski, *Przewłaszczenie...*, s. 319-320; A. Szpunar, *O powierniczych...*, s. 12; J. Gołaczynski, *Przewłaszczenie...*, s. 173-183; J. Gołaczynski, *Przewłaszczenie ruchomości...*, s. 71-72; M. Orlicki, *Przewłaszczenie...*, s. 36-37; I. Heropolitańska, *Prawne...*, s. 307-308.

¹² Wynikające z art. 157 § 1 k.c. ograniczenie w zastosowaniu warunku rozwiązującego nie ma jednakże miejsca w przypadku przeniesienia na zabezpieczenie gospodarstwa rolnego, wskutek którego nie następuje przeniesienie własności nieruchomości (np. gdy w skład gospodarstwa rolnego wchodzi jedynie grunty, których dłużnik jest dzierżawcą, a nie właścicielem).

¹³ Por. J. P a z d a n, *Przewłaszczenie...*, s. 24-25; M. P a z d a n, *Przelew...*, s. 139.

W odniesieniu do możliwości zastosowania warunków zawieszających, z których ziszczeniem się jest związane powstanie określonych skutków prawnych, należy odróżnić konstrukcję przeniesienia gospodarstwa rolnego w postaci bezwarunkowego zobowiązania się wierzyciela do przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika pod warunkiem spłaty długu oraz zobowiązania się wierzyciela pod warunkiem spłaty długu do bezwarunkowego przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika¹⁴.

Z przyczyn przytoczonych przy omawianiu warunku rozwiązującego należy wykluczyć bezwarunkowe zobowiązanie się wierzyciela do przeniesienia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomości stanowiące własność wierzyciela, na rzecz dłużnika pod warunkiem spłaty długu przez tego ostatniego. Znowż bowiem zaznacza swoją bytność art. 157 § 1 k.c. Jak jednak wskazano, wynikające z art. 157 § 1 k.c. ograniczenie nie dotyczy przypadków przeniesienia gospodarstwa rolnego, wskutek którego nie następuje przeniesienie własności nieruchomości.

Natomiast druga z powołanych możliwości jest dopuszczalna. Wierzyciel zobowiązywałby się pod warunkiem spłaty przez dłużnika długu, że bezwarunkowo przeniesie na niego gospodarstwo rolne. W razie ziszczenia się warunku wierzyciel byłby obowiązany do zawarcia bezwarunkowej umowy o skutkach rzeczowych, przenoszącej gospodarstwo rolne na dłużnika¹⁵. W przypadku przeciwnym wierzyciel byłby wolny od zobowiązania. Rozwiązanie takie jest zgodne z brzmieniem m.in. art. 157 k.c.

Rozważania te nie wyczerpują problemu. Strony mogą nadto skorzystać z umowy przedwstępnej. Umowa przedwstępna wykorzystywana jest przez strony przede wszystkim wówczas, gdy istnieją przeszkody faktyczne lub prawne do zawarcia umowy stanowczej¹⁶. W umowie

¹⁴ Dogłębne i klarowne omówienie konstrukcji przewłaszczenia na zabezpieczenie opartej o zastosowanie warunków: rozwiązującego i zawieszającego zamieścił J. Gołacz i w monografii pt. *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004, s. 143-152 i 183-204.

¹⁵ W doktrynie dokonuje się wykładni wyłączającej w tym przypadku zasadę podwójnego skutku z uwagi na pewność obrotu prawnego. Okoliczność, czy i kiedy dłużnik spłacił dług, może być bowiem sporna między stronami. Por. J. Skąpski, *Przewłaszczenie...*, s. 320.

¹⁶ Por. m.in.: B. Niemirka, *Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości jako jedna z prawnych form zabezpieczenia należności pieniężnych*, *Monitor Prawniczy* 1997, nr 10, s. 427; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Sałfan, E. Skow-

przedwstępnej wierzyciel zobowiązywałby się do zawarcia oznaczonej umowy w przyszłości. Umowa przedwstępna byłaby zawarta pod warunkiem, że dłużnik spłaci dług. W razie spłaty długu po stronie wierzyciela powstawałby obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Umową przyrzeczoną byłaby w tym przypadku albo umowa o podwójnym skutku, albo umowa zobowiązująca do przeniesienia gospodarstwa rolnego. Jak wskazuje E. Gniewek, to ostatnie rozwiązanie, choć prawnie dopuszczalne, jest mało praktyczne. Przy jego zastosowaniu tworzyłyby się bowiem sytuacja, w której w przypadku powrotnego przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika konieczne byłoby zawarcie trzech umów (umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej do przeniesienia gospodarstwa rolnego i umowy rzeczowej zawartej w wykonaniu umowy zobowiązującej)¹⁷. Jak twierdzi A. Maciąg, nie mogłaby mieć natomiast zastosowania konstrukcja, która polegałaby na zawarciu najpierw umowy przedwstępnej, a potem od razu umowy rzeczowej. Dzieje się tak z uwagi na fakt, że z umowy przedwstępnej, w przeciwieństwie do umowy zobowiązującej, nie powstaje zobowiązanie do zawarcia umowy rozporządzającej¹⁸.

W przypadku umowy przedwstępnej istotne znaczenie ma kwestia formy. Należy pamiętać o tzw. skutku silniejszym umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.). W razie gdyby umowa przedwstępna nie czyniła zadość wymaganiom, od których zależałaby ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona (w tym przypadku dłużnik) nie mogłaby dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz tylko naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (lub odszkodowania odmiennie przez strony ustalonego w umowie przedwstępnej). Zatem nawet w razie

rońska - Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 177-181; A. Ohanowicz, J. Górski, *Zarys prawa zobowiązań*, Warszawa 1970, s. 99-102.

¹⁷ Por. E. Gniewek, *Przeniesienie własności a umowa przedwstępna*, NP 1979, s. 58.

¹⁸ Por. A. Maciąg, *Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami rolnymi*, Paestra 1987, nr 10-11, s. 52; E. Gniewek, *Przeniesienie...*, s. 61; J.S. Piątoński, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. W. Czachórski, J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 234-235; J. Skąpski, *Umowa zastawnicza*, Nowe Prawo 1967, nr 4, s. 497; A. Rembelińska-Skomiła, *Umowa przedwstępna a umowa o przeniesienie własności (nieruchomości)*, NP 1988, nr 7-8, s. 45.

splaty długu sytuacja dłużnika ulegałaby znacznemu osłabieniu, jeżeli zwróci się uwagę na to, że chodziłoby tu o odszkodowanie w granicach tzw. ujemnego interesu umowy¹⁹. Rozsądne byłoby uzgodnienie w umowie przedwstępnej, iż odszkodowanie miałoby polegać na zwrocie gospodarstwa rolnego albo co najmniej jego wartości. Gdyby strony nie sformułowały takiego postanowienia, można by było zastanowić się nad zastosowaniem instytucji bezpodstawnego wzbogacenia i rozważyć, czy wierzyciel nie uzyskał nienależnego świadczenia. Wszak przyczyna prawna (*causa cavendi*), dla której ustanowiono zabezpieczenie, odpadła wraz ze splatą długu przez dłużnika. Byłoby to jednak powiązane z dodatkowymi trudnościami i kosztami. Wspomniane niedogodności mogą ograniczyć zastosowanie umowy przedwstępnej w odniesieniu do przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie.

W przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie mogą ponadto znaleźć zastosowanie same tylko terminy²⁰. Z powołanych powyżej względów nie znajdują często zastosowania terminy: końcowy (zastrzeżony w umowie przenoszącej gospodarstwo rolne z dłużnika na wierzyciela) oraz początkowy (zastrzeżony w umowie przenoszącej gospodarstwo rolne z wierzyciela na dłużnika)²¹. Dopuszczalna jest natomiast konstrukcja, w której wierzyciel zobowiązuje się z zastrzeżeniem terminu, że przeniesie gospodarstwo rolne na dłużnika, tym razem już bez zastrzeżenia terminu.

Istotą terminu jest to, że jest to zdarzenie przyszłe i pewne. Nie jest nim niewątpliwie splata długu przez dłużnika. Z tego też powodu mógłby zostać zastrzeżony wprawdzie sam tylko termin, lecz jego wprowadzenie do umowy mogłoby spowodować komplikacje. Oczywiście możliwa byłaby taka sytuacja, w której termin pokryłby się ze splatą długu przez

¹⁹ W. Zachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 180.

²⁰ Por. J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 151-152; A. Zieliński, *Charakter...*, s. 61-62.

²¹ Wskazane terminy nie znajdują zastosowania w przypadku, gdy w związku z przeniesieniem gospodarstwa rolnego następuje przeniesienie własności nieruchomości wchodzących w skład tegoż gospodarstwa (art. 157 § 1 k.c.). Nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy ma miejsce przeniesienie gospodarstwa rolnego, wskutek którego nie następuje przeniesienie własności nieruchomości.

dłużnika. Byłaby to sytuacja idealna. Znacznie częściej jednak dochodziłoby do zdarzeń, kiedy to dłużnik albo spłaciłby dług przed nadejściem terminu (wówczas do czasu nadejścia terminu wierzycielowi przysługiwałoby gospodarstwo rolne, mimo iż przyczyna jego zabezpieczenia odpadła – jednak z uwagi na stosunek zobowiązaniowy łączący strony nie mielibyśmy do czynienia z bezpodstawnym wzbogaceniem), albo po nadejściu terminu (a wierzyciel musiałby przed spłatą długu przenieść powrotnie gospodarstwo rolne na dłużnika). Ostatnia z opisanych sytuacji byłaby niebezpieczna dla wierzyciela, który traciłby zabezpieczenie swoich praw mimo istnienia długu. Z uwagi na to terminy będą miały raczej ograniczone zastosowanie.

Możliwa byłaby w końcu sytuacja mieszana, stworzona przy użyciu warunku i terminu (lub większej ich liczby), kiedy to np. wierzyciel zobowiązywałby się pod warunkiem spłaty długu do przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika, przy jednoczesnym zastrzeżeniu terminu, w którym powstawałoby jego zobowiązanie do przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika. Konstrukcja taka miałaby to znaczenie, że wierzyciel w związku z nadejściem oznaczonego terminu byłby zobowiązany do przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika, nawet gdyby dłużnik jeszcze długu nie spłacił. W przypadku natomiast, gdyby ziścił się warunek w postaci spłaty długu, wierzyciel byłby zobowiązany do przeniesienia gospodarstwa rolnego na dłużnika jeszcze przed nadejściem terminu. Wątpliwe jest, by wierzyciel zgodził się na umowę w takim brzmieniu, gdyż osłabiłoby to jego pozycję, wzmacniając pozycję dłużnika. Z prawnego punktu widzenia jest ona jednak dopuszczalna. Strony mogłyby wykorzystać tego typu konstrukcję do wprowadzenia pewnej górnej granicy czasowej zabezpieczenia wierzyciela poprzez przeniesienie gospodarstwa rolnego.

Na marginesie tej części rozważań należy wskazać na konstrukcję zbliżoną do klasycznego ujęcia przewłaszczenia na zabezpieczenie, którą to Sąd Najwyższy uważa za odrębną instytucję prawną²². Chodzi o sytuację, w której dłużnik zobowiązuje się pod warunkiem niespłacenia długu, że przeniesie gospodarstwo rolne na rzecz wierzyciela. W istocie mamy

²² Uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00 (OSNC 2000, nr 11, poz. 213).

tu do czynienia z przypadkiem, w którym nie dochodzi do przeniesienia gospodarstwa rolnego. Dopiero w razie ziszczenia się warunku powstaje zobowiązanie dłużnika do bezwarunkowego przeniesienia gospodarstwa rolnego. Z powołanych wyżej względów w odniesieniu do gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomości stanowiące własność dłużnika, odpada natomiast możliwość zastosowania konstrukcji podobnej, a mianowicie sytuacji, w której dłużnik bezwarunkowo zobowiązuje się do przeniesienia gospodarstwa rolnego pod warunkiem braku spłaty długu. Miałoby wówczas miejsce przeniesienie własności nieruchomości pod warunkiem, do którego winien być zastosowany przepis art. 157 § 1 k.c.

Sytuacja wygląda zgoła odmiennie w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie w drodze wielu czynności prawnych (osobno dotyczących poszczególnych składników gospodarstwa rolnego). W odniesieniu do składników gospodarstwa rolnego innych niż nieruchomości, oprócz konstrukcji omówionych powyżej, mogłyby znaleźć zastosowanie tak zastrzeżony w umowie przenoszącej własność rzeczy z dłużnika na wierzyciela warunek rozwiązujący (termin końcowy), jak i zastrzeżona w umowie powierniczej konstrukcja bezwarunkowego (bezterminowego) zobowiązania wierzyciela do warunkowego (terminowego) przeniesienia własności. W przypadku przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie *mutatis mutandis* zachowują aktualność uwagi dotyczące przeniesienia gospodarstwa rolnego *unu actu* na zabezpieczenie.

Do przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie ma zastosowanie, przewidziana w art. 75¹ k.c. dla przedsiębiorstwa, forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym²³. Wątpliwości w doktrynie wzbudza natomiast kwestia zakresu stosowania formy aktu notarialnego przy zbywaniu lub obciążaniu przedsiębiorstwa, gdy w jego skład wchodzi nieruchomości. Nieruchomości stanowią wszak podstawowe składniki gospodarstw rolnych²⁴.

²³ Tak m.in.: E. Kl at - G ó r s k a, *Pojęcie...*, s. 107; J. G ó r e c k i, *Zbycie...*, s. 295-298.

²⁴ Pomijam tutaj szczegółowe rozważania na temat tego, czy umowa zbycia winna być zawarta w formie aktu notarialnego, czy wystarczy, jeżeli formą tą objęto jedynie zbycie nieruchomości. Tak za jednym, jak za drugim rozwiązaniem przemawiają pewne racje. Por. E. D r o z d, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. II, red. Z. Radwański, Warszawa 2002, s. 160 (i powołana tam literatura).

3. Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie a ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi

Po dokonaniu spostrzeżeń natury ogólnej oraz uwag dotyczących konstrukcji prawnej powierniczego przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie wierzycelności warto wskazać na wątpliwości, które mogą powstać w praktyce przy stosowaniu omawianej instytucji, a które wiążą się z tym, że podstawowymi składnikami gospodarstwa rolnego są nieruchomości. Ich przyczyn należy upatrywać w przepisach ograniczających obrót nieruchomościami rolnymi²⁵.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego²⁶, ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz

²⁵ Por. m.in. przez: J. Kudła, *Nieruchomości rolne – wybrane zagadnienia*, Nowy Przegląd Notarialny 2000, nr 5-6, s. 52; A. Lichorowicz, *O nowy kształt zasad obrotu nieruchomościami rolnymi w kodeksie cywilnym*, Rejent 1997, nr 6, s. 38 i nast.; tenże, *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, Studia Iuridica Agraria 2005, t. 4, s. 9 i nast.; A. Oleszko, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2006, s. 113-117 i 123-131; J.S. Piątkowski, [w:] *System...*, s. 262-275; Z. Truszkiewicz, *Propozycje zmian w obrocie nieruchomościami rolnymi*, Studia Iuridica Agraria 2002, t. 3, s. 251; tenże, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 9, s. 48 i nast. (cz. I) i Rejent 2003, nr 11, s. 113 i nast. (cz. II); S. Wójcik, *Obrót nieruchomościami i gospodarstwami rolnymi między osobami fizycznymi – próba oceny i wnioski de lege ferenda*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, red. A. Oleszko, R. Szyk, Kluczbork 1994, s. 312 i nast.; tenże, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej między osobami fizycznymi w świetle zmian kodeksu cywilnego*, NP 1983, nr 1, s. 18 i nast.; J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, PiP 2003, nr 10, s. 17 i nast.; E. Klat-Górska, *Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rejent 2004, nr 5, s. 58-72 (cz. I) i Rejent 2004, nr 6, s. 72-88 (cz. II); tenże, *Przeniesienie...*, s. 9 i nast.; L. Błądek, *Niektóre rozważania na temat ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 9, s. 140-147; A. Stelmachowski, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2006, s. 40-41; tenże, [w:] *System...*, s. 319 i nast.; R. Szyk, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 5, s. 21-41; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 91-93; B. Wierzbowski, *Pojęcie nieruchomości rolnej w prawie polskim*, Studia Iuridica Agraria 2005, t. 4, s. 95-111.

²⁶ Dz.U. z 2003 r. Nr 64, poz. 592 – dalej: u.k.u.r.

zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Aby osiągnąć te cele, ustawodawca wyposażył Agencję Nieruchomości Rolnych²⁷ w stosowne instrumenty prawne, dzięki którym może ona ingerować w sferę obrotu nieruchomościami rolnymi, a mianowicie prawo pierwokupu i prawo nabycia, przysługujące Agencji z mocy samego prawa. To właśnie te instrumenty prawne, w powiązaniu z prawem pierwokupu przysługującym dzierżawcy (art. 3 ust. 1-3 u.k.u.r.), prawem pierwokupu współwłaściciela (art. 166 k.c.), prawem pierwokupu gminy (art. 109 u.g.n.²⁸) oraz prawem pierwokupu Skarbu Państwa (art. 29 ust. 4 u.g.n.r.SP²⁹) są źródłem komplikacji, które mogą powstać przy stosowaniu przeniesienia na zabezpieczenie gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomości stanowiące własność dłużnika. Tychże przypadków dotyczy będą dalsze uwagi. Wspomniane regulacje nie dotyczą natomiast przypadków, gdy wskutek przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie nie następuje przeniesienie własności nieruchomości wchodzących w skład tegoż gospodarstwa.

Problem zdaje się być poważny z uwagi na to, że wykonywanie praw pierwokupu czy prawa nabycia przez podmioty do tego uprawnione mogłoby doprowadzić do całkowitego wykluczenia możliwości stosowania przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie. Nie chodzi tutaj rzecz jasna o niedopuszczalność prawną, lecz o konsekwencje praktyczne. Zawsze bowiem dłużnik może przenieść gospodarstwo rolne na wierzyciela w celu zabezpieczenia jego wierzytelności. Pojawia się tu jednak zasadnicze pytanie o dopuszczalność skorzystania z prawa pierwokupu czy prawa nabycia przez uprawnionego. Odpowiedź twierdząca prowadziłaby do rezultatów zgodnych z prawem, lecz niekoniecznie pożądanym społecznie.

Poruszając się na razie w sferze ewentualności, w przypadku prawa pierwokupu ważna³⁰ umowa zobowiązująca do przeniesienia gospodar-

²⁷ Dalej: Agencja.

²⁸ Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

²⁹ Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 z późn. zm.).

³⁰ Przy czym, zgodnie z art. 599 § 2 k.c., chodzi o prawo pierwokupu ustawowo zastrzeżone na rzecz Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, współwłaści-

stwa rolnego na zabezpieczenie winna być zawarta między dłużnikiem i wierzycielem pod warunkiem, że uprawniony z tytułu prawa pierwokupu nie skorzysta z tegoż prawa. Gdyby uprawniony z tytułu prawa pierwokupu zrealizował swoje uprawnienie, nabywałby on gospodarstwo rolne zanim jeszcze zostałoby ono przeniesione na wierzyciela. Wierzyciel wówczas nie uzyskiwałby zabezpieczenia swojej wierzytelności, a dłużnik traciłby gospodarstwo rolne w zamian za stosowny ekwiwalent pieniężny. Tym samym w ogóle nie dochodziłoby do powierniczego przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie.

Jeżeli natomiast chodzi o prawo nabycia, trzeba mieć świadomość, że budzi ono w nauce wątpliwości³¹. Niewykluczona byłaby sytuacja, w której dłużnik przeniósłby gospodarstwo rolne na zabezpieczenie na rzecz wierzyciela, a uprawniony z tytułu prawa nabycia, zanim ziściłby się warunek w postaci spłaty długu (a więc kiedy to jeszcze wierzycielowi przysługiwałoby gospodarstwo rolne), wykonałby swoje prawo. Wówczas następowaloby przeniesienie gospodarstwa rolnego na rzecz uprawnionego z tytułu prawa nabycia. Wierzyciel traciłby co prawda gospodarstwo rolne, lecz uzyskiwałby ekwiwalent w postaci stosownej sumy pieniężnej. Jeśli zwróci się uwagę na to, że dłużnik traciłby definitywnie gospodarstwo rolne, sytuacja wierzyciela byłaby na wskroś korzystna. Jego roszczenie pozostawałoby bowiem wciąż zabezpieczone. Oczywiście nie zawsze byłby on zadowolony z uzyskanej „kaucji”, choćby dlatego, że gospodarstwo rolne jest pewną jednostką wytwórczą, która może przynosić spore zyski. W najgorszej sytuacji pozostawałby natomiast dłużnik, który zaciągając zobowiązanie i przenosząc na zabezpieczenie gospodarstwo rolne na rzecz wierzyciela, po wykonaniu przez uprawnionego prawa nabycia, traciłby gospodarstwo rolne. Po spłacie długu

ciela albo dzierżawcy, a więc dotyczące problematyki w pewnym zakresie omawianej w niniejszym artykule.

³¹ Odnoszą się one w szczególności do charakteru prawnego prawa nabycia, jego mechanizmu i realizacji, a w szczególności tego, czy umowa inna niż sprzedaż winna być umową bezwarunkową, czy też zawartą pod warunkiem, że Agencja nie wykona prawa nabycia. Z. Truskiewicz ponadto twierdzi, że w omawianym względzie zastosowanie znalazłaby konstrukcja czynności prawnej niepełnej (*negotium claudicans*). Zob. m.in. J. Górecki, *Nowe...*, s. 16; Z. Truskiewicz, *Przeniesienie...* (cz. II), s. 134-137; A. Oleszko, [w:] *Prawo...* s. 130-131.

dłużnik miałby jedynie uprawnienie do ekwiwalentu za zbyte przez wierzyciela gospodarstwo rolne.

Należy także zwrócić uwagę na niepewną sytuację dłużnika, który, zobowiązując się pod warunkiem (że Agencja nie wykona prawa pierwokupu) do przeniesienia gospodarstwa rolnego na wierzyciela, nie miałby pewności, że Agencja rzeczywiście prawa tego nie wykona. Ryzykowałby zatem wiele, bo utratę gospodarstwa rolnego zanim gospodarstwo rolne zostałoby przeniesione na wierzyciela. Niejasna byłaby także sytuacja w przypadku, gdyby Agencji przysługiwać miało prawo nabycia. Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie byłoby powiązane z pewnym ryzykiem, że uprawniona wykona prawo nabycia. Oczywiście mógłby to być istotny czynnik motywujący do spłaty długu. Im szybciej dłużnik spłaciłby dług, tym szybciej mogłoby do niego powrócić gospodarstwo rolne. Jednakże wówczas, w odniesieniu do zobowiązania do powrotnego przeniesienia gospodarstwa rolnego (w przypadku prawa pierwokupu) oraz w odniesieniu do powrotnego przeniesienia gospodarstwa rolnego (w przypadku prawa nabycia) tym razem przez wierzyciela na dłużnika, po spełnieniu stosownych przesłanek ustawowych, podmiotom uprawnionym przysługiwałoby także odpowiednio prawo pierwokupu (w przypadku gdyby przy pierwszej transakcji Agencja nie skorzystała z prawa pierwokupu i gdyby w wyniku tejże doszło do przeniesienia gospodarstwa rolnego na wierzyciela) albo prawo nabycia. Prowadzi to do wniosku, że raz rozpoczęta lawina skutków prawnych trwałaby już *ad infinitum*.

Przepisy, które rodzą wspomniane wątpliwości, mogą doprowadzić do negatywnych skutków prawnych i zachwiania pewności obrotu. W nawiązaniu do poglądów prezentowanych w literaturze należy stwierdzić, że przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie, jako konstrukcja prawna oparta na powiernictwie, posiada swoją sferę wewnętrzną i zewnętrzną³². W sferze stosunków wewnętrznych dłużnika łączy z wierzycielem stosunek obligacyjny, skuteczny *inter partes*. Niezależnie na-

³² Tak m.in.: A. Kędzierska-Cieślak, *Powiernictwo...*, s. 50-54; Z. Radwański, [w:] *System...*, s. 209; A. Bieranowski, *Konstrukcja...*, s. 76-77; J. Gołaczyński, *Glosa do uchwały SN z 5 maja...*, s. 445; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 19-41; M. Orlicki, *Przewłaszczenie...*, s. 50-54; W. Prądzyński, *Powiernicze...*, s. 318 i nast.; R. Rykowski, *Dopuszczalność...*, s. 14; G. Sikorski, *Skutki...* s. 21.

tomiaś od stosunku wewnętrznego, wierzyciel jest w relacjach z osobami trzecimi osobą, której przysługuje pełnia praw związanych z gospodarstwem rolnym. Strony, zawierając umowę powierniczą, umawiają się, że wierzyciel nie może rozporządzać gospodarstwem rolnym ponad cel wynikający z zabezpieczenia wierzytelności. Wykonanie przez uprawnioną prawa nabycia doprowadziłoby do sytuacji, w której rozporządzenie takie miałyby miejsce. Mogłoby to prowadzić do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej wierzyciela wobec dłużnika na podstawie art. 471 k.c.³³ Dłużnik jednak nie byłby w stanie odzyskać tą drogą gospodarstwa rolnego. Wątpliwym byłoby zresztą, jak rozumieć w tym konkretnym przypadku winę wierzyciela i czy wobec wyraźnego ustawowego uregulowania prawa nabycia wina wierzyciela nie byłaby wyłączona, skoro zachowanie wierzyciela nie byłoby bezprawne (choć nieraz szkoda może zostać spowodowana zachowaniem zgodnym z prawem). Pojawiłaby się tu ewentualnie konieczność rozważenia należytej staranności (podwyższonej w przypadku profesjonalistów), jakiej dochować miałyby strony przy zawieraniu umowy przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie wierzytelności, w odniesieniu przede wszystkim do zbadania przesłanek dopuszczalności prawa nabycia przysługującego podmiotowi uprawnionemu. Wskazane wątpliwości są w dużej mierze związane z niejasną konstrukcją prawa nabycia. Uwagi te należy odnieść *mutatis mutandis* także do wykonania przez podmiot uprawniony prawa pierwokupu w odniesieniu do umowy zobowiązującej do przeniesienia gospodarstwa rolnego przez wierzyciela na dłużnika.

Wskazane trudności mogą w istotny sposób ograniczyć zastosowanie instytucji przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie i tym samym doprowadzić do zmniejszenia możliwości kredytowych prowadzącego gospodarstwo rolne. Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie mogłoby być wszak w praktyce wykorzystywane dla celów uzyskiwania kredytu, który mógłby być przeznaczany na inwestycje, zwłaszcza z uwagi na korzyści wynikające z tego, że dłużnik pozosta-

³³ W kwestii dopuszczalności posłużenia się art. 59 k.c. i innych przepisów prawa por. m.in. J. Gołacz yń ski, *Przewłaszczenie...*, s. 211 i nast.; J. Górecki, *Niektóre...*, s. 169-170 i 172-173; P. Stę c, *Powiernictwo w prawie polskim na tle porównawczym*, Kraków 2005, s. 289-301. Ostatni z autorów zwraca nadto uwagę na zastosowanie art. 92 § 2 k.c.

wałby w posiadaniu gospodarstwa rolnego i miałyby wciąż możliwość prowadzenia go.

Już powyższe pobieżne uwagi pozwalają skonstatować, że w przypadku twierdzącej odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność stosowania prawa pierwokupu lub prawa nabycia w przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie mielibyśmy do czynienia z rezultatem dość skomplikowanym. Wydaje się, że ów fakt oraz zagrożenie dłużnika związane z zastosowaniem przedmiotowej konstrukcji prawnej w skuteczny sposób odstraszałyby strony od stosowania w praktyce przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie. Należy zatem poszukiwać rozstrzygnięcia wspomnianych trudności poprzez udzielenie odpowiedzi na pytanie o zakres stosowania praw pierwokupu i nabycia, a w szczególności, czy prawo pierwokupu odnosi się tylko do umowy sprzedaży, czy też także do przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie oraz czy prawo pierwokupu i prawo nabycia mają zastosowanie tylko do zbycia poszczególnych nieruchomości, czy też także do zbycia całego gospodarstwa rolnego. Należy poruszyć zagadnienia prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy nieruchomości rolnej, prawa pierwokupu Agencji, prawa nabycia Agencji (art. 3 i 4 u.k.u.r.), prawa pierwokupu współwłaściciela nieruchomości rolnej (art. 166 k.c.), prawa pierwokupu gminy (art. 109 u.g.n.) oraz prawa pierwokupu Skarbu Państwa (art. 29 ust. 4 u.g.n.r.SP).

4. Rozwiązanie zasygnalizowanych wątpliwości

4.1 Zakres stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

W odniesieniu do praw pierwokupu i nabycia przewidzianych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego warto wskazać, do jakich nieruchomości znajduje ona zastosowanie. Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.k.u.r., przez nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyjątkiem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Oznacza to, że powołana ustawa nie znajduje zastosowania do nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne³⁴. Jeśli w skład gospodarstwa rolnego weszłaby taka nieruchomość (np. nieruchomość leśna) i jeśli nie byłoby

³⁴ Szerzej o tej problematyce Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie...*, s. 52-65 (cz. I).

w tym gospodarstwie nieruchomości rolnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wówczas do przeniesienia tego gospodarstwa na zabezpieczenie nie miałyby zastosowania jej przepisy dotyczące prawa pierwokupu dzierżawcy, prawa pierwokupu Agencji i prawa nabycia Agencji. W takim przypadku nie byłoby potrzeby prowadzenia dalszych rozważań dotyczących tego, czy wspomniane prawa pierwokupu i nabycia dotyczą zbycia tylko nieruchomości rolnej czy też także całego gospodarstwa, a przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie nie napotykałoby żadnych zagrożeń ze strony wspomnianych instrumentów prawnych. W pozostałych przypadkach, a więc do nieruchomości rolnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, znajdują zastosowanie wymogi przewidziane w ustawie. W doktrynie pojawiają się natomiast wątpliwości, czy prawo pierwokupu lub nabycia uregulowane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego przysługuje w razie, gdy przedmiotem obrotu są nieruchomości obejmujące nie tylko użytki rolne, ale także inne grunty albo nawet użytki rolne, ale przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż rolne. Według dominującego zapatrywania orzecznictwa i doktryny prawo pierwokupu jest wówczas wyłączone³⁵.

4.2. Prawo pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego a przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie

Gdy w skład gospodarstwa rolnego wchodzi nieruchomość rolna w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, pojawia się pytanie o dopuszczalność stosowania prawa pierwokupu lub prawa nabycia w przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie wierzytelności.

Zgodnie z art. 3 u.k.u.r., w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy. W razie braku dzierżawcy uprawnionego do pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji, działającej

³⁵ Tak m.in.: uchwała SN z dnia 18 lipca 1975 r., III CZP 49/75 (OSNC 1976, nr 4, poz. 78); E. Klat-Górska, *Przeniesienie...*, s. 64 i 69; J. Górecki, *Prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 263. Odmiennie Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie...*, s. 131-132 (cz. II).

na rzecz Skarbu Państwa. Ustawodawca wyłącza prawo pierwokupu w niektórych przypadkach. Wyłączenia te nie są jednak w niniejszych rozważaniach rzeczą najistotniejszą. Konieczne jest natomiast zwrócenie uwagi na stanowisko doktryny i orzecznictwa, zgodnie z którym prawo pierwokupu nie może być stosowane w odniesieniu do innej umowy niż sprzedaż (np. zamiana, darowizna, przewłaszczenie na zabezpieczenie). Ustawowe prawo pierwokupu, jako instrument polityki państwa, uszczupla swobodę kontraktową. Dlatego też przy interpretacji przepisów dotyczących prawa pierwokupu należy dać pierwszeństwo wykładni ściślejszej, a nie rozszerzającej. Przepisy dotyczące ustawowego prawa pierwokupu mają bowiem charakter *iuris cogentis*³⁶.

W świetle poczynionych konstatacji problem dotyczący stosowania prawa pierwokupu (tak dzierżawcy jak i Agencji) w razie przeniesienia na zabezpieczenie gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dojrzuje do tego, by być rozwiązany. Wspomniane prawa dotyczą tylko umów sprzedaży. Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie (podobnie zresztą jak przewłaszczenie nieruchomości rolnej na zabezpieczenie) jest natomiast umową (ale nie sprzedażą), która co do zasady nie ma na celu doprowadzenia do definitywnego przesunięcia majątkowego pomiędzy podmiotami, lecz której celem jest zabezpieczenie wiarytelności, z czym wiąże się pewna tymczasowość zmian majątkowych³⁷. Należy zatem wyraźnie stwierdzić, że prawo pierwokupu przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego dla dzierżawcy i Agencji nie ma zastosowania do przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie (a także przewłaszczenia nieruchomości rolnej na zabezpieczenie).

Poczynione uwagi zachowują swoją aktualność także w odniesieniu do prawa pierwokupu przysługującego współwłaścicielowi (art. 166 k.c.), Skarbowi Państwa (art. 29 ust. 4 u.g.n.r.) i gminie (art. 109 u.g.n.), przy

³⁶ Por. Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. II, red. G. Bieniek, Warszawa 2005, s. 127; E. Klatt-Górska, *Przeniesienie...*, s. 57-58; orzeczenie SN z 14 lutego 2003 r., IV CKN 1720/00 (Biuletyn SN 2003, nr 10, s. 37); wyrok NSA z 30 stycznia 1984 r., II SA 1952/83 (ONSA 1984, nr 1, poz. 8).

³⁷ Por. G. Sikorski, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w prawie bankowym*, Prawo Bankowe 1999, nr 5, s. 72.

czym w tym ostatnim przypadku ustawa wyraźnie wyłącza to prawo w razie sprzedaży nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Dokonując pewnego podsumowania, należy stwierdzić, że w świetle aktualnego stanu prawnego, stanowiska judykatury oraz doktryny, dłużnik może przenieść na wierzyciela gospodarstwo rolne celem zabezpieczenia wierzytelności bez obawy, że współwłaściciel, gmina, Skarb Państwa, dzierżawca albo Agencja skorzysta z prawa pierwokupu i doprowadzi do komplikacji sytuacji prawnej.

4.3. Prawo nabycia a przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie

Zgodnie z art. 4 u.k.u.r., jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja, działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Literalne brzmienie powołanego przepisu wskazuje, że prawo nabycia służy Agencji w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Wątpliwe jest natomiast, czy prawo nabycia występuje w przypadku dokonanego na zabezpieczenie wierzytelności przeniesienia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna. Uprawnienie to nie przysługuje, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje na rzecz spółdzielni produkcji rolnej (w przypadku nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy członka tej spółdzielni) albo osoby bliskiej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a także w przypadku, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników³⁸. Agencji nie przysługuje prawo nabycia także wtedy, gdy w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do łącznej powierzchni użytków rolnych nie większej niż 300 ha (art. 4 ust. 4 u.k.u.r.).

³⁸ Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 z późn. zm.

Jak już wskazano, prawo nabycia budzi wątpliwości. Dotyczy ono sytuacji, gdy ma miejsce przeniesienie własności nieruchomości rolnej, a więc gdy następuje skutek rzeczowy, Ma zatem zastosowanie do umów o podwójnym skutku albo umów rozporządzających, zawartych w wykonaniu umów zobowiązujących. Nie dotyczy ono natomiast umów zobowiązujących, jeżeli nie wywołują skutków rzeczowych³⁹. Na tej podstawie można skonstatować, że prawo nabycia nie przysługuje Agencji w przypadku zastosowania konstrukcji zbliżonej do klasycznego ujęcia przewłaszczenia na zabezpieczenie, a mianowicie zobowiązania dłużnika pod warunkiem zawieszającym (że dłużnik nie spłaci długu) do przeniesienia gospodarstwa rolnego na rzecz wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności. Pomimo że idea ta znajduje uzasadnienie ustawowe, jest ona rozwiązaniem raczej szczegółowym. Trzeba natomiast poszukiwać koncepcji, która umożliwi rozstrzygnięcie problemu *in generis*.

Według utrwalonego stanowiska doktryny i judykatury, prawo pierwokupu nieruchomości rolnej przysługuje dzierżawcy tylko w przypadku sprzedaży całej lub części dzierżawionej nieruchomości rolnej. Nie przysługuje natomiast w razie sprzedaży całego gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi również dzierżawiona nieruchomość rolna⁴⁰. Jest to stanowisko, które koresponduje z zapatrywaniem na sposób dokonywania wykładni przepisów dotyczących prawa pierwokupu, która to wykładnia nie powinna być interpretacją nazbyt szeroką. Jednakże z uwagi na podobieństwo prawa nabycia Agencji do prawa pierwokupu i fakt, że zgodnie z art. 4 ust. 5 u.k.u.r. do wykonywania prawa nabycia stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierw-

³⁹ Por. postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04 (OSNC 2005, nr 11, poz. 191); J. Górecki, *Nowe...*, s. 15; Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie...*, s. 49-51 (cz. I).

⁴⁰ Por. uchwałę SN z dnia 18 lipca 1975 r., III CZP 49/75 (OSNC 1976, nr 4, poz. 78); A. Stelmachowski, [w:] *System...*, s. 321 i 328; A. Oleszko, [w:] *Prawo...*, s. 127; J. Górecki, *Prawo...*, s. 263; E. Klat-Górska, *Przeniesienie...*, s. 64 i 69; K. Stefańska, *Określenie sytuacji prawnej nabywcy gospodarstwa rolnego*, [w:] *Prawo rolne. Problemy teorii i praktyki*, red. R. Budzinowski, A. Zieliński, Kłuczbork 2002, s. 230. Odmienne Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie...*, s. 124, 131-132 (cz. II), który opowiada się za szerokim pojmowaniem zakresu zastosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i przyznaniem Agencji prawa pierwokupu i nabycia również w przypadku obrotu gospodarstwami rolnymi.

kupu, należy stwierdzić, że powołane stanowisko doktryny i orzecznictwa zachowuje swoją aktualność również w odniesieniu do prawa nabycia.

Zatem Agencji nie przysługuje prawo nabycia w przypadku przeniesienia przez dłużnika na rzecz wierzyciela na zabezpieczenie jego wierzytelności gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Podsumowując tę część rozważań, należy stwierdzić, że przepisy prawa, które reglamentują obrót nieruchomościami rolnymi, nie ograniczają swobody stron w zakresie dokonywania przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie. W świetle aktualnego stanu prawnego, stanowiska orzecznictwa oraz doktryny, zastosowanie przedmiotowej instytucji jest dopuszczalne i nie wiąże się z ryzykiem powstania komplikacji prawnych w omawianym względzie. W przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie nie znajdują zastosowania ani ustawowe prawa pierwokupu, ani prawo nabycia.

5. Uwagi *de lege ferenda*

W świetle poczynionych uwag warto wskazać na konieczność ustawowego uregulowania instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie w różnych jej odmianach (w tym dotyczących nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych), które wzmocni pewność prawa⁴¹. Wbrew dominującemu zapatrywaniu doktryny i judykatury pojawił się już pogląd, zgodnie z którym należy objąć prawami pierwokupu i nabycia obrót gospodarstwami rolnymi⁴². Stanowisko to wymaga rozważenia.

Należy zastanowić się nad zmianą przepisów, w szczególności dotyczących kształtowania ustroju rolnego, które nie są wolne od niejasności. Chodzi tu o bardziej precyzyjne uregulowanie praw pierwokupu i nabycia, a przede wszystkim dookreślenie, czy dotyczą one tylko obrotu nieruchomościami rolnymi czy też tylko obrotu gospodarstwami rolnymi. Wobec

⁴¹ W piśmiennictwie za uregulowaniem instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie opowiadają się przede wszystkim: J. G o ł a c z y ń s k i, *Przewłaszczenie...*, s. 41; t e n ż e, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w nowym prawie bankowym*, *Przegląd Sądowy* 1998, nr 5, s. 62-66 i 77-78; E. N i e z b e c k a, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w stosunkach bankowych*, *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska* 1994, nr 41, s. 191; J. I g n a - t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo...*, s. 241; J. G ó r e c k i, *Zbycie...*, s. 299-300.

⁴² Z. T r u s z k i e w i c z, *Przeniesienie...*, s. 124, 131-132 (cz. II).

korzyści płynących z zachowania gospodarczej całości gospodarstwa rolnego konieczne jest wyraźne wykluczenie zastosowania praw pierwokupu i nabycia do obrotu samymi tylko nieruchomościami rolnymi wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych. W kwestii przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie oraz przewłaszczenia nieruchomości rolnej na zabezpieczenie istnieje potrzeba wyłączenia *expressis verbis* prawa nabycia, które w obecnym stanie prawnym, w zgodzie ze stanowiskiem judykatury i doktryny, ma zastosowanie do tego ostatniego.

Na uwagę zasługuje postulat regulacji prawnej uwzględniającej tymczasowość sytuacji prawnej, jaka powstaje w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie, a której definitywność wiąże się z wykonaniem bądź niewykonaniem zobowiązania przez dłużnika. Do momentu ziszczenia się warunku wierzyciel pozostaje wszak pełnoprawnym właścicielem w stosunkach z osobami trzecimi. *De lege lata* ślady takiej regulacji spotykamy już w aktualnie obowiązującym ustawodawstwie podatkowym. Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 13 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁴³, do przychodów nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia na podstawie umowy przewłaszczenia do celu zabezpieczenia wierzytelności, w tym pożyczki lub kredytu, do czasu ostatecznego przeniesienia własności przedmiotu umowy. Dopiero ostateczne przeniesienie własności powoduje powstanie przychodu z tego tytułu⁴⁴. Przepisem o takim samym brzmieniu jest art. 14 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych⁴⁵.

Można zwrócić uwagę na brak szczególnej regulacji prawnej dotyczącej ochrony interesów dłużnika w razie rozporządzenia przedmiotem

⁴³ Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.

⁴⁴ Podatkowymi aspektami przewłaszczenia na zabezpieczenie zajmują się m.in.: S. Brzeszczyńska, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Monitor Prawniczy 2002, nr 17, s. 809-810; B. Wolniwicz, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie – aspekty podatkowe*, Przegląd Podatkowy 2003, nr 7, s. 14-16; M. Piotrowski, S. Brzeszczyńska, *Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie*, Monitor Podatkowy 2000, nr 7, s. 24-26. Autorzy ci, postulując neutralność podatkową przewłaszczenia na zabezpieczenie, krytycznie odnoszą się do aktualnie obowiązujących uregulowań kwestii przewłaszczenia na zabezpieczenie w ustawach dotyczących podatków dochodowych.

⁴⁵ Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176.

przewłaszczenia przez wierzyciela, która nie będzie opierała się li tylko o mechanizm odpowiedzialności *ex contractu*. Reżim taki, choć pośrednio odnoszący się do przewłaszczenia na zabezpieczenie, istnieje w ramach postępowania egzekucyjnego. Chodzi tutaj o tzw. powództwo ekscydencyjne, uregulowane w art. 841 k.p.c., które pozwala na uwzględnienie tymczasowego, zabezpieczającego charakteru przewłaszczenia na zabezpieczenie w ramach egzekucji prowadzonej tak z majątku dłużnika, jak i majątku wierzyciela. Sprawa nie jest jednak wolna od wątpliwości⁴⁶. Problem przewłaszczenia jest również uregulowany w ramach postępowania upadłościowego i naprawczego⁴⁷.

W poszukiwaniu wzorca dla przyszłych uregulowań prawnych można by korzystać z doświadczeń systemów prawnych: prawa rzymskiego, *common law* czy też prawa niemieckiego⁴⁸.

⁴⁶ Szerzej por. J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 253-258; J. Górecki, *Niektóre...*, s. 183; G. Tracz, F. Zolli, *Przeniesienie własności na zabezpieczenie ze szczególnym uwzględnieniem postępowania upadłościowego*, [w:] *Wybrane problemy zabezpieczeń wierzytelności pieniężnych. Materiały z konferencji pod red. M. Woronieckiego i R. Hary*, Warszawa 1997, s. 31-35; tenże, *O przydatności pojęcia powiernictwa dla prawa prywatnego*, PPH 1998, nr 4, s. 24-28; G. Sikorski, *Skutki...*, s. 32-35; P. Stęca, *Powiernictwo...*, s. 301-309.

⁴⁷ Szerzej por. J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 229-252; G. Tracz, F. Zolli, *Przeniesienie...*, s. 36-38; tenże, *O przydatności...*, s. 24-28; J. Górecki, *Niektóre...*, s. 181-182; J. Chyżewska, *Forma umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w świetle nowego prawa upadłościowego i naprawczego*, Przegląd Legislacyjny 2005, nr 5-6, s. 57-62; D. Czajka, *Przewłaszczenie w prawie układowym i upadłościowym*, Gazeta Sądowa 2002, nr 5, s. 16-17; J. Jędrasiak, R. Troicka-Sosińska, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w Prawie upadłościowym i układowym*, Monitor Prawniczy 2002, nr 22, s. 1023-1027; A. Doliwa, M. Pannert, *Powiernicze przeniesienie prawa podmiotowego a upadłość jednej ze stron stosunku powiernictwa*, Monitor Prawniczy 2002, nr 17, s. 787-790; P. Janda, *Skutki...*, s. 774-779; G. Sikorski, *Skutki...*, s. 35-36; P. Stęca, *Powiernictwo...*, s. 309-311; M. Orlicki, *Przewłaszczenie...*, s. 59-61; W. Chabasiwicz, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie a postępowanie układowe*, Monitor Prawniczy 2002, nr 14, s. 652-653 (Autor porusza kwestie wpływu przewłaszczenia na zabezpieczenie na postępowanie układowe).

⁴⁸ Zob.: T. Dybowski, *Zasada jedności własności państwowej a stosunek powiernictwa*, NP 1967, nr 6, s. 17-33; P. Stęca, *Powiernictwo...*, s. 35-184; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 19-41; tenże, *Przewłaszczenie ruchomości...*, s. 51-54; A. Doliwa, M. Pannert, *Powiernicze...*, s. 783-790 (i powołana tam literatura); J. J. Litauer, *Zagadnienie...*, s. 21-26; A. Szpunar, *O powierniczych...*, s. 4-8; A. Stelmachowski, [w:] *System...*, s. 347-348; G. Tracz, F. Zolli, *Przewłaszczenie...*, s. 23-35.

Do zagadnień godnych uwagi należy nadto kwestia rejestru przewłaszczenia na zabezpieczenie (przynajmniej, gdy przedmiotem przewłaszczenia jest zbiór rzeczy o zmiennym składzie, przedsiębiorstwo albo gospodarstwo rolne). Rejestr taki mógłby być prowadzony w systemie informatycznym. Wpis do rejestru nie miałby charakteru konstytutywnego, jednak wiązałyby się z nim pewne skutki prawne, jak rękojmia wiary publicznej wpisu, domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem rzeczy czy zasada powszechnej znajomości treści wpisu. Zabieg taki mógłby wprowadzić pewność i bezpieczeństwo w stosunkach prawnych między dłużnikiem i wierzycielem oraz ich kontrahentami. Ma to szczególne znaczenie w przypadku gospodarstwa rolnego czy przedsiębiorstwa, które cechuje pewna dynamika.

Warto zasygnalizować wątpliwości, które mogą powstać w przypadku przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie, a które dotyczą odpowiedzialności za długi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Konsekwencją aktualnego stanu prawnego jest to, że wierzyciel w przypadku przeniesienia na niego gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie ponosi, przed przeniesieniem gospodarstwa rolnego z powrotem na rzecz dłużnika, odpowiedzialność solidarną z dłużnikiem za długi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Po powrotnym przeniesieniu gospodarstwa rolnego na rzecz dłużnika, zgodnie z art. 55⁴ k.c., wierzyciel wciąż ponosi odpowiedzialność solidarną z dłużnikiem za te zobowiązania. Oczywiście, możliwe jest tu wyłączenie bądź ograniczenie odpowiedzialności nabywcy gospodarstwa rolnego, ale tylko za zgodą wierzyciela z tytułu zobowiązań związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Zastosowanie tego rozwiązania jest co prawda możliwe, jednakże w dużej mierze ograniczone z uwagi na wymóg zgody wierzyciela, który będzie ją wyrażał raczej niechętnie. Należałoby się ponadto zastanowić, czy strony mogą, zawierając umowę przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie, umówić się, że dłużnik nie dopuści, ażeby wobec wierzyciela dochodzili swoich należności wierzyciele z tytułu zobowiązań związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Umowa taka jest dopuszczalna. W razie niewykonania tego zobowiązania dłużnik ponosiłby co do zasady jedynie kontraktową odpowiedzialność odszkodowawczą względem wierzyciela. Czy i ewentualnie w jakim zakresie stanowiłoby to naruszenie

zakazu wynikającego z art. 55⁴ k.c. zależałoby od postanowień konkretnej umowy. Co pewne, umową taką nie można byłoby ograniczyć ani wyłączyć odpowiedzialności wierzyciela wobec wierzycieli z tytułu zobowiązań związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Regulacja ustawowa mogłaby zachęcić podmioty stosunków prawnych, a w szczególności banki, do częstszego i śmielszego stosowania instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie (przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych). *De lege ferenda* nie zasługuje na akceptację postulat wyczerpującej i pełnej regulacji przewłaszczenia na zabezpieczenia w sposób sztywny i ograniczający obrót prawny. Wydaje się, że omawiana instytucja funkcjonuje dobrze w aktualnym stanie prawnym. Zauważam jednak potrzebę prawnego uściślenia niektórych tylko kwestii, które budzą wątpliwości lub mogą przyczynić się do usprawnienia działania tejże instytucji.

Podsumowując rozważania dotyczące przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie wierzytelności, należy opowiedzieć się za dopuszczalnością stosowania tej konstrukcji prawnej, która w świetle aktualnego stanowiska judykatury, doktryny i obowiązujących przepisów prawa jest dopuszczalna. Przy jej stosowaniu występuje jednak szereg wątpliwości, z których część jest związana z samą istotą przewłaszczenia na zabezpieczenie (np. sygnalizowany problem tymczasowości sytuacji prawnej między stronami związany z celem tej instytucji), a część dotyczy tylko przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie (jak prawo nabycia przysługujące Agencji czy odpowiedzialność za długi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego). Wątpliwości te mogą skutecznie uniemożliwić (nie tyle prawnie, co faktycznie) stosowanie przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie w praktyce obrotu. Wątpliwości pojawiają się ponadto w przypadku przewłaszczenia samej tylko nieruchomości rolnej na zabezpieczenie. Stąd też między innymi zgłaszane postulaty *de lege ferenda*.