

Maciej Zielepucha

Uniwersytet Warszawski

ORCID: 0000-0002-7419-9687

CHARAKTERYSTYKA UMOWY Z NASTĘPCĄ JAKO INSTYTUCJI PROWADZĄCEJ DO PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI GOSPODARSTWA ROLNEGO

Wprowadzenie

Umowa z następcą, jako jedna z umów nazwanych¹, została uregulowana w rozdz. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników². Jest umową o charakterze cywilnoprawnym z elementem prawnorolnym³ oraz jedną z form przeniesienia prawa własności gospodarstwa rolnego poprzez dokonanie czynności prawnej *inter vivos*. W doktrynie wskazuje się, że przedmiotowej umowie można przypisać funkcje produkcyjną, strukturalną i alimentacyjną, a ponadto prowadzi ona do odmłodzenia rolnictwa⁴. Zdaniem autora celem umowy z następcą jest w istocie wpływ na strukturę własnościową gospodarstw rolnych poprzez zobowiązanie się do przeniesienia prawa własności gospodarstwa rolnego na osobę młodszą niż dotychczasowy właściciel.

¹ SN w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2019 r., sygn. IV CSK 327/18, stwierdza, że umowa z następcą jest odrębnym typem umowy nazwanej. Pogląd ten jest uznawany za dominujący także w doktrynie. Tak np. M. Niedośpiał, *Umowa z następcą (zagadnienia podstawowe)*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1997, t. XXXVI, s. 93; R. Budzinowski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Legalis, rozdz. XII, nb. 99; M. Niedośpiał, *Umowa z następcą (zagadnienia podstawowe)*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1997, t. XXXVI, s. 93; R. Pastuszko, *Klasyfikacja (typy) umów przekazania gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, „Rejent” 2006, nr 11, s. 104.

² Dz.U. 2022, poz. 933 ze zm. (dalej: u.u.s.r.).

³ R. Pastuszko, *Charakter prawny umów przenoszących własność gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, „Rejent” 2004, nr 1, s. 61.

⁴ Tak np. R. Budzinowski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Legalis, rozdz. XII, nb. 67.

Przepisy rozdz. 7 u.u.s.r., a więc art. 84–91, obowiązują od momentu wejścia w życie u.u.s.r., tj. od 1 stycznia 1991 r. Warto zaznaczyć, że treść tych przepisów do tej pory nie została poddana ani jednej nowelizacji. Z tego względu w znacznej części aktualne pozostają poglądy zawarte w pracach naukowych opublikowanych w latach 90. zeszłego stulecia. Nie oznacza to jednak, że inne przepisy znajdujące się w u.u.s.r., a umieszczone poza rozdz. 7, bezpośrednio wpływające na uregulowanie umowy z następcą, nie uległy od tego czasu zmianie⁵.

W niniejszym opracowaniu autor poddaje analizie głównie uregulowania i cechy umowy z następcą niebędące przedmiotem sporu sądownictwa ani doktryny. Ze względu na przywołane w dalszej części artykułu poglądy przedstawicieli nauki, zgodnie z którymi umowa z następcą wywołuje liczne problemy, zasadne wydaje się przedstawienie kwestii, co do których wątpliwości nie występują.

Podstawowe uregulowania umowy z następcą i umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego

Zgodnie z art. 84 zd. 1 u.u.s.r. przez umowę z następcą rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego⁶ zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego co najmniej o 15 lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie tego gospodarstwa z chwilą nabycia praw do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Rolnik ma, w granicach określonych przez prawo cywilne, pełną swobodę wyboru, komu i na jakich warunkach przekaze gospodarstwo rolne⁷.

Powyższa definicja wskazuje *essentialia negotii* umowy z następcą, tzn. zobowiązanie rolnika do przeniesienia na następcę prawa własności (udziału we współwłasności) i posiadania gospodarstwa rolnego z chwilą uzyskania praw do emerytury lub renty. Należy zaznaczyć, że po zawarciu umowy rolnik będzie zobowiązany do powyższego tylko w przypadku, gdy następca będzie do tego czasu pracował w gospodarstwie rolnym. Warto również wskazać, że warunki uzyskania prawa do emerytury rolniczej zostały określone w art. 19 u.u.s.r. Zgodnie z ust. 1 tego artykułu w wersji obowiązującej od 1 października 2017 r. emerytura rolnicza przysługuje ubezpieczonemu, który spełnia łącznie następujące warunki: po pierwsze, osiągnął wiek emerytalny (kobiety – 60 lat, mężczyźni – 65 lat), po drugie, podlegał ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu przez okres co najmniej 25 lat, z uwzględnieniem art. 20. Artykuł 19 ust. 2–3 u.u.s.r. określa inne, niejako

⁵ Przykładem przepisu znajdującego się poza rozdz. 7 u.u.s.r., a bezpośrednio oddziałującego na umowę z następcą, jest art. 19 u.u.s.r. określający warunki nabycia prawa do emerytury rolniczej.

⁶ Zgodnie z art. 6 pkt 4 u.u.s.r. przez gospodarstwo rolne rozumie się każde gospodarstwo służące prowadzeniu działalności rolniczej.

⁷ S. Prutis [w:] P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski, *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 2002, s. 118.

alternatywne warunki, po spełnieniu których także możliwe jest uzyskanie emerytury rolniczej, jednak przepisy te z czasem będą coraz rzadziej stosowane ze względu na treść ust. 2a tego artykułu, który stanowi, że przepis ust. 2 stosuje się do rolnika, który do 31 grudnia 2017 r. spełnił warunki, o których mowa w ust. 2.

Podmiotami umowy z następcą są rolnik i następca. Definicja następcy znajduje się w art. 84 zd. 1 u.u.s.r. – jest to osoba młodsza od rolnika co najmniej o 15 lat⁸. Natomiast definicja rolnika została zawarta w art. 6 pkt 1 u.u.s.r. Poprzez rolnika rozumie się pełnoletnią osobę fizyczną zamieszkujejącą i prowadzącą na terytorium RP, osobiście i na własny rachunek, działalność rolniczą⁹ w pozostającym w jej posiadaniu gospodarstwie rolnym, w tym również w ramach grupy producentów rolnych, a także osobę, która przeznaczyła grunty prowadzonego przez siebie gospodarstwa do zalesienia. Ponadto definicja umowy z następcą znajdująca się w art. 84 u.u.s.r. poprzez posłużenie się zwrotem z *chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej*¹⁰ wskazuje, że umowy z następcą nie mogą zawrzeć rolnicy, którzy już takie uprawnienia nabyli, oraz rolnicy, którzy nie są objęci rolniczym ubezpieczeniem emerytalno-rentowym.

Niezwykle istotny w praktyce jest fakt, że umowa z następcą jest umową jednostronnie zobowiązującą¹¹, której przedmiotem jest zobowiązanie rolnika do przeniesienia prawa własności i posiadania gospodarstwa rolnego na następcę z chwilą uzyskania prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej. Jeżeli następca do tego czasu pracował w gospodarstwie rolnym rolnika, przysługuje mu roszczenie o zawarcie drugiej umowy, tj. umowy w celu wykonania umowy z następcą, której skutkiem będzie przeniesienie prawa własności i posiadania gospodarstwa rolnego na następcę. W przypadku, gdyby rolnik uchylał się od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej na następcę, następca może dochodzić zawarcia tej umowy na drodze sądowej (art. 1047 k.p.c.¹² oraz art. 64 k.c.¹³).

Treść art. 85 u.u.s.r. wprost wskazuje, że umowa z następcą, a także umowa w celu wykonania umowy z następcą (przenosząca własność gospodarstwa rolnego na następcę) powinna być zawarta w formie aktu notarialnego *ad solemnita-*

⁸ Zarówno następcą, jak i rolnikiem w rozumieniu u.u.s.r. mogą być tylko osoby fizyczne.

⁹ Zgodnie z art. 6 pkt 3 u.u.s.r. przez działalność rolniczą rozumie się działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym ogrodniczej, sadowniczej, pszczelarskiej i rybnej.

¹⁰ Kwestie związane z uzyskaniem praw do emerytury lub renty inwalidzkiej uregulowane są w rozdz. 2 u.u.s.r.

¹¹ S. Dmowski [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 623; R. Budzinowski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Legalis, rozdz. XII, nb. 93; S. Rudnicki [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, M. Gdesz, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 801; S. Dmowski [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 623.

¹² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2021, poz. 1805 ze zm.).

¹³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2022, poz. 360 ze zm.).

tem¹⁴. Wydaje się przy tym, że nie ma przeszkód formalnych, aby obie te umowy sformułowane zostały w jednym akcie notarialnym¹⁵.

Warto wskazać, że strony mają znaczny wpływ na ukształtowanie treści umowy z następcą. Zgodnie z art. 84 zd. 2 u.u.s.r. umowa z następcą może zawierać inne postanowienia, w szczególności dotyczące wzajemnych świadczeń stron przed i po przeniesieniu przez rolnika prawa własności gospodarstwa rolnego na następcę. Przepis ten ma charakter dyspozytywny i stanowi *accidentalialia negotii* umowy z następcą¹⁶.

Jak wskazuje art. 86 u.u.s.r., warunek pracy następcy w gospodarstwie rolnym uważa się za spełniony także w przypadku usprawiedliwionych lub uzgodnionych z rolnikiem przerw w pracy. Należy zauważyć, że ten przepis umożliwia rolnikowi wpływanie na sytuację faktyczną i prawną następcy. Rolnik może nie wyrażać zgody na przerwy w pracy następcy, a tym samym w praktyce może dojść do skrajnych sytuacji, np. gdy rolnik odmawia wyrażenia zgody na przerwę w pracy w dniu pogrzebu członka rodziny następcy. Należy jednak podkreślić, że prawa i obowiązki stron umowy z następcą zgodnie z treścią art. 56 k.c. wynikają nie tylko z ustawy i treści umowy, ale również z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów¹⁷. Można więc przyjąć, że jeśli do niepodjęcia albo zaprzestania pracy przez następcę dojdzie ze względów leżących po stronie rolnika, wówczas pomimo niewykonywania (nieświadczenia) pracy następcy nie będzie pozbawiony roszczenia o zawarcie umowy w celu wykonania umowy z następcą¹⁸.

Należy też zauważyć, że co do zasady rolnik nabywa uprawnienia do emerytury z chwilą ukończenia 65. roku życia (jeżeli jest mężczyzną), a następca musi być od niego młodszy o co najmniej 15 lat. Nietrudno wyobrazić sobie sytuację, w której 40-letni rolnik zawiera umowę z 25-letnim następcą. W takiej sytuacji następca będzie mógł domagać się zawarcia umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego dopiero po nabyciu przez rolnika uprawnień do emerytury, a więc *de facto* wtedy, gdy rolnik ukończy 65. rok życia (jeżeli jest mężczyzną). Tym samym przez 25 lat następca będzie pracował w gospodarstwie rolnym rolnika wyłącznie za ekspektatywę przeniesienia prawa własności tego gospodarstwa w przyszłości. W doktrynie podnosi się, że sama ekspektatywa jest jednak słabym zabezpieczeniem interesów następcy, który układa swoje interesy życiowe, licząc na nabycie gospodarstwa, w którym ma nieprzerwanie pracować¹⁹. Przedmiotowy rygor umowy z następcą jest łagodzony przez art. 90 u.u.s.r., zgodnie z którym jeżeli rolnik zmarł przed wykonaniem umowy z następcą, który pracował w jego gospodarstwie

¹⁴ Art. 85 u.u.s.r. w zw. z art. 73 § 2 k.c.

¹⁵ Wyrok SN z dnia 19 lutego 1997 r., sygn. III CKN 9/97, Lex nr 50765.

¹⁶ R. Budzinowski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Legalis, rozdz. XII, nb. 68.

¹⁷ *Ibidem*, nb. 77.

¹⁸ *Ibidem*, nb. 88.

¹⁹ S. Rudnicki [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, M. Gdesz, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 802.

co najmniej 5 lat, następca może żądać wykonania tej umowy przez spadkobierców rolnika, a roszczenie następcy ma pierwszeństwo przed roszczeniami z tytułu zapisów. W doktrynie wskazuje się, iż dyspozycja tego przepisu istotnie ogranicza porządek dziedziczenia przewidziany w k.c. i nie może być interpretowana rozszerzająco²⁰. Warto również wskazać, że umowę w celu wykonania umowy z następcą należy zaliczyć do umów losowych, ponieważ termin jej zawarcia zależy od elementu przypadkowego, tj. od osiągnięcia przez rolnika wieku emerytalnego, a rozmiar świadczeń na rzecz rolnika zależy m.in. od zakresu jego potrzeb²¹.

Trzeba też zaznaczyć, że zgodnie z art. 91 u.u.s.r. jeżeli z umowy z następcą nie wynika co innego, do umowy tej stosuje się odpowiednio przepisy k.c. o umowie przedwstępnej, z wyjątkiem art. 390 § 1. Uregulowanie to ma charakter dyspozytywny.

Judykatura opowiedziała się za słusznym zdaniem autora poglądem, zgodnie z którym sformułowanie *stawiający oświadczają, że zawierają niniejszą umowę w trybie u.u.s.r.* nie może przesądzać o kwalifikowaniu umowy jako zawartej z rolnikiem-następcą w sytuacji, gdy rolnik w istocie zdecydował przenieść nieruchomości rolną na następcę na podstawie i zasadach przewidzianych w k.c., zawierając z następcą umowę dożywocia (darowizny, sprzedaży). W takiej sytuacji wskazany w umowie cel uważać należy wyłącznie za motyw jej zawarcia, który nie może przesądzać o kwalifikowaniu umowy jako umowy z następcą²².

Pozostałe ustawowe uregulowania umowy z następcą i umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego oraz możliwość ich rozwiązania

Mający charakter dyspozytywny art. 88 ust. 1 u.u.s.r. stanowi, że rolnik po przeniesieniu prawa własności gospodarstwa rolnego na następcę może żądać od niego świadczeń przewidzianych w art. 908 § 1 k.c., tj. świadczeń umowy o dożywocie²³. Ponadto jak wskazuje również dyspozytywny przepis ust. 2, jeżeli rolnik przeniósł własność gospodarstwa rolnego na następcę przed nabyciem prawa do emerytury lub renty²⁴, to może on także żądać od następcy, w zakresie określonym w ust. 1, świadczeń pieniężnych w wysokości nieprze-

²⁰ A. Lichorowicz, *Dziedziczenie gospodarstwa rolnego w świetle art. 90 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników*, „Państwo i Prawo” 1992, z. 4, s. 57.

²¹ R. Budzinowski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Legalis, rozdz. XII, nb. 67.

²² Wyrok SN z dnia 24 czerwca 2016 r., sygn. II CSK 636/15, Lex nr 2080097.

²³ Rolnik może żądać tych świadczeń w zakresie uzasadnionym potrzebami jego i członków jego rodziny oraz warunkami majątkowymi i osobistymi następcy, z uwzględnieniem jego nakładu pracy w gospodarstwie rolnika i korzyści uzyskanych od rolnika przed objęciem gospodarstwa.

²⁴ Możliwość taka wynika z prawa własności rolnika nad gospodarstwem rolnym.

kraczącej połowy emerytury podstawowej miesięcznie do czasu nabycia prawa do emerytury lub renty²⁵.

Regulacja art. 89 u.u.s.r. stanowi, że na żądanie rolnika sąd może rozwiązać umowę przenoszącą własność gospodarstwa zawartą w celu wykonania umowy z następcą, jeżeli:

1. Następcą uporczywie postępuje wobec rolnika w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Zachowanie takie musi być uporczywe, nie może więc mieć jednorazowego charakteru, lecz długotrwały²⁶. W jednej ze spraw Sąd Najwyższy uznał, że zachowanie się następcy, który po przekazaniu mu przez rodziców dużego, bardzo dobrze prosperującego gospodarstwa rolnego, stanowiącego dorobek kilku pokoleń – okazując w słowach i czynach lekceważący stosunek do ich trudu i starań – w ciągu kilku lat sprzedał cały inwentarz żywy i martwy, zaniechał całkowicie uprawy gruntu i zaczął go wyprzedawać, a uzyskane znaczne środki finansowe roztrwonił, doprowadzając gospodarstwo do ruiny, co spotkało się z wysoce naganną oceną środowiska, daje w pełni podstawę do przyjęcia, że została spełniona przesłanka z art. 89 pkt 1 u.u.s.r.²⁷ Podobnie postawa przejmującego gospodarstwo, który zaraz po zawarciu umowy przekazania opuszcza je, wyjeżdżając za granicę i zrywając z rodziną wszelkie kontakty, może być uznana za postępowanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego²⁸.
2. Następcą dopuścił się względem rolnika albo jednej z najbliższych mu osób rażącej obrazy czci bądź umyślnego przestępstwa przeciwko życiu, zdrowiu albo wolności. Należy zauważyć, że niekiedy może pojawić się problem z określeniem, czy dana osoba jest osobą najbliższą dla rolnika. Co więcej, obraza czci takiej osoby lub rolnika musi mieć rażący charakter.
3. Następcą uporczywie nie wywiązuje się ze swych obowiązków względem rolnika wynikających z umowy lub z przepisów prawa. Przyjmuje się, że mowa tutaj zarówno o umowie z następcą, jak i umowie przenoszącej własność gospodarstwa rolnego²⁹.

Wystarczy, by spełniony został jeden z opisanych wyżej warunków. W doktrynie wskazuje się, że orzecznictwo Sądu Najwyższego odnoszące się do rozwiązania umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego z przyczyn za-

²⁵ W doktrynie wskazuje się też, że obowiązek spełnienia świadczeń określonych w art. 908 § 1 k.c. albo renty pieniężnej ma charakter *naturalium negotii* umowy z następcą. Tak: B. Lackoroński, *Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej*, „Prawo w Działaniu” 2017, nr 27, s. 60.

²⁶ R. Budzinowski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Legalis, rozdz. XII, nb. 109; wyrok SA w Białymstoku z dnia 18 lutego 2020 r., sygn. I ACa 884/19, Lex nr 3030051.

²⁷ Wyrok SN z dnia 12 stycznia 1999 r., sygn. I CKN 971/97, Lex nr 36261.

²⁸ Wyrok SN z dnia 23 maja 2002 r., sygn. IV CKN 1095/00, Lex nr 57209.

²⁹ S. Dmowski [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 626.

winionych przez następcę dostarcza licznych przykładów stanów faktycznych uzasadniających takie rozstrzygnięcie³⁰.

Rozstrzygając o rozwiązaniu umowy zawartej w celu wykonania umowy z następcą, sąd ma obowiązek rozważyć interesy strony zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Z literalnego brzmienia art. 87 u.u.s.r. wynika, że sąd nie jest związany takim obowiązkiem, gdy rozstrzyga o umowie z następcą, a więc umowie będącej podstawą wyżej wskazanej umowy wykonawczej³¹. Przepis ten stanowi, iż na żądanie rolnika sąd może rozwiązać umowę z następcą, jeżeli następca bez usprawiedliwionych powodów nie podjął albo zaprzestał pracy w gospodarstwie rolnika, nie wywiązuje się z obowiązków przyjętych w umowie lub postępuje w taki sposób, że nie można wymagać od rolnika, aby spełnił obowiązki względem następcy. Wskazuje się, że okolicznością wyłączającą możliwość rozwiązania umowy w każdym z powyższych przypadków są „usprawiedliwione powody” leżące po stronie następcy, zaś do usprawiedliwionych powodów można zaliczyć wszystkie sytuacje, która powstały w wyniku okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi rolnik³².

Warto zaznaczyć, że w sytuacji, gdy gospodarstwo rolne przekazane następcy weszło do majątku objętego wspólnością ustawową w wyniku rozszerzenia przez małżonków tej wspólności, dopuszczalne jest rozwiązanie umowy przekazania także w stosunku do małżonka następcy, który nie był stroną umowy³³.

Na marginesie warto wskazać, że niezawarcie umowy z następcą stanowi warunek przejścia nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa³⁴.

Stanowisko doktryny wobec przepisów regulujących umowę z następcą

Większość doktryny krytycznie ocenia uregulowanie umowy z następcą jako instytucji mającej prowadzić do przeniesienia prawa własności gospodarstwa rolnego.

Na przykład M. Niedośpiał wskazuje, że art. 90 u.u.s.r. jest ukrytą, nielogiczną i niesłuszną nowelizacją k.c. Ponadto przepis ten daje pole do pytań, a nie

³⁰ S. Rudnicki [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, M. Gdesz, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 804.

³¹ SN w wyroku z dnia 19 lutego 1997 r., sygn. III CKN 9/97, Lex nr 50765, stwierdził, że na podstawie art. 87 u.u.s.r. można żądać rozwiązania tylko umowy z następcą (zobowiązującej), natomiast umowa przenosząca własność gospodarstwa rolnego zawarta w celu wykonania umowy z następcą może zostać rozwiązana wyłącznie z przyczyn wskazanych w art. 89 u.u.s.r.

³² R. Pastuszko, *Rozwiązanie umowy z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, „Rejent” 2007, nr 1, s. 89.

³³ Uchwała SN z dnia 19 marca 1996 r., sygn. III CZP 19/96, Lex nr 24250.

³⁴ J.A. Strzępka, M. Żaba, *Czynności prawne przenoszące własność gospodarstwa rolnego*, „Rejent” 2018, nr 4, s. 64.

odpowiedzi. Co więcej, autor ten wprost stwierdza, że podjął ten temat niechętnie, ale dla dobra polskiej nauki i w tym kontekście zadaje pytanie o cel szukania logiki i słuszności tam, gdzie ich nie ma³⁵. Jego zdaniem w przyszłej ustawie należy uchylić postanowienia o umowie z następcą (rozdz. 7), stanowczo zaś art. 90³⁶. Warto wskazać, że już w 1992 r. A. Lichorowicz postulował potrzebę uzupełnienia art. 90 u.u.s.r.³⁷

Zdaniem R. Budzinowskiego ustawowa regulacja umowy z następcą wywołuje wiele problemów i wątpliwości³⁸. Dostrzega on, że następca, w porównaniu do rolnika, jest bardzo słabo chroniony przepisami ustawy. Stwierdza, iż w praktyce notarialnej umowy z następcą nie są w zasadzie sporządzane³⁹.

E. Drozd zajmuje najbardziej krytyczne stanowisko wobec umowy z następcą. Uważa, że umowa ta jest tworem wielce nieudanym, który stwarza tak dużo wręcz nierozwiązywalnych problemów, że rolnicy najlepiej postąpią, jeśli jej zawierania nie będą⁴⁰.

J.A. Strzępka i M. Żaba stoją na stanowisku, że umowa z następcą powinna zostać wyraźnie ukształtowana jako umowa przedwstępna jednostronnie wiążąca o skutku silniejszym, gdyż tylko w tym wypadku pozwoli osiągnąć cel postawiony przez ustawodawcę, tzn. przeniesienie własności (udziału we współwłasności) i posiadania gospodarstwa rolnego na następcę⁴¹.

Istnieje spór co do tego, czy umowa z następcą jest umową przedwstępną. Na przykład S. Rudnicki uważa, że nie, jednak jeżeli z umowy tej nie wynika nic innego, należy na podstawie odesłania z art. 91 u.u.s.r. stosować do niej odpowiednio przepisy k.c. o umowie przedwstępnej, z wyjątkiem art. 390 § 1 k.c.⁴², natomiast J.A. Strzępka i M. Żaba wskazują, że ich zdaniem należy przyjąć, iż umowa z następcą jest umową jednostronnie wiążącą, ponieważ wyłącznie taki charakter prawny umowy zabezpiecza cel, jaki ustawodawca stawia przed tą umową⁴³. E. Drozd twierdzi natomiast, że umowa z następcą w zależności od wariantu, spełnia funkcje bądź darowizny, bądź dożywocia, nie będąc żadną z tych umów⁴⁴.

³⁵ M. Niedośpiał, *Umowa z następcą*, Bielsko-Biała 1996, s. 165.

³⁶ *Ibidem*, s. 19.

³⁷ A. Lichorowicz, *Dziedziczenie gospodarstwa...*, s. 64–65.

³⁸ R. Budzinowski, *Problemy ludzi starszych na wsi w aspekcie prawnym*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1999, nr 1, s. 204.

³⁹ *Ibidem*, s. 205.

⁴⁰ E. Drozd, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, „Rejent” 1991, nr 3, s. 37.

⁴¹ J.A. Strzępka, M. Żaba, *Czynności prawne...*, s. 68.

⁴² S. Rudnicki [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, M. Gdesz, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 802.

⁴³ J.A. Strzępka, M. Żaba, *Czynności prawne...*, s. 65.

⁴⁴ E. Drozd, *Podstawowe zagadnienia...*, s. 29.

Podsumowanie

Zdaniem autora niniejszego opracowania mimo że podmioty umowy z następcą są względem siebie formalnie równe, to jednak rolnik ma większą możliwość takiego ukształtowania tej umowy i zawarcia jej odpowiednio wcześniej, aby w istocie z ekonomicznego punktu widzenia związanie się umową było bardziej opłacalne dla niego. Z drugiej strony następca nie jest zobligowany do przystąpienia do tak skonstruowanej umowy, a w razie gdyby do niej przystąpił i nie wystąpiła żadna z wad oświadczenia woli, instytucja wyzysku z art. 388 k.c. czy sprzeczność umowy z prawem lub zasadami współżycia społecznego, umowa z następcą będzie wiążąca zgodnie z zasadą trwałości umów, a wobec stron zastosowanie znajdą zasady *ignorantia iuris nocet* i *pacta sunt servanda*. Pomimo usilnych starań autor nie był w stanie znaleźć żadnych statystyk odnoszących się do popularności umowy z następcą jako formy przeniesienia prawa własności gospodarstwa rolnego i tego, jak często takie umowy występują (są zawierane) w obrocie cywilnoprawnym. Biorąc pod uwagę liczbę orzeczeń sądowych znajdujących się w systemach informacji prawnej, a dotyczących umowy z następcą, należy z dużym prawdopodobieństwem uznać, że liczba ta jest w powszechnym odczuciu niewielka. Zdaniem autora, mając na względzie sposób ustawowego uregulowania umowy z następcą, głosy podnoszone w doktrynie oraz liczne problemy wywoływane przez tę umowę, jest to dobra informacja. Pomimo słusznych założeń będących podstawą i uzasadnieniem uregulowania umowy z następcą nie spełniła ona pokładanych w niej nadziei. Obecnie zamiast instytucją szeroko wykorzystywaną w obrocie prawnym, umowa z następcą jest nieczęsto spotykaną w praktyce alternatywną wobec darowizny czy dożywocia formą przeniesienia prawa własności gospodarstwa rolnego.

Bibliografia

- Budzinowski R., *Problemy ludzi starszych na wsi w aspekcie prawnym*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1999, nr 1.
- Budzinowski R., Radwański Z. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004.
- Dmowski S. [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001.
- Drozd E., *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, „Rejent” 1991, nr 3.
- Lackoroński B., *Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej*, „Prawo w Działaniu” 2017, nr 27.
- Lichorowicz A., *Dziedziczenie gospodarstwa rolnego w świetle art. 90 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników*, „Państwo i Prawo” 1992, z. 4.
- Niedośpiął M., *Umowa z następcą*, Bielsko-Biała 1996.
- Niedośpiął M., *Umowa z następcą (zagadnienia podstawowe)*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1997, t. XXXVI.

- Pastuszko R., *Charakter prawny umów przenoszących własność gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, „Rejent” 2004, nr 1.
- Pastuszko R., *Klasyfikacja (typy) umów przekazania gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, „Rejent” 2006, nr 11.
- Pastuszko R., *Rozwiązanie umowy z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe*, „Rejent” 2007, nr 1.
- Prutis S. [w:] P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski, *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 2002.
- Rudnicki S. [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, M. Gdesz, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013.
- Strzępka J.A., Żaba M., *Czynności prawne przenoszące własność gospodarstwa rolnego*, „Rejent” 2018, nr 4.

Streszczenie

Umowa z następcą jest instytucją służącą do przeniesienia prawa własności gospodarstwa rolnego na następcę, tj. osobę młodszą o co najmniej 15 lat niż dotychczasowy właściciel (rolnik). Pomimo że umowa ta w polskim systemie prawnym znajduje się już od około 30 lat i od tego czasu nie została poddana ani jednej nowelizacji, wciąż wywołuje wiele problemów praktycznych. W niniejszym opracowaniu autor analizuje głównie niebędące przedmiotem sporu sądownictwa ani doktryny uregulowania i cechy umowy z następcą. Przywołuje także krytyczne stanowisko przedstawicieli nauki wobec przedmiotowej umowy. Wskazuje, że umowa z następcą i zawierana w celu jej wykonania umowa przenosząca prawo własności gospodarstwa rolnego nie są często spotykane w obrocie kontraktowym.

Słowa kluczowe: umowa z następcą, gospodarstwo rolne, rolnik, następca

CHARACTERISTICS OF AN AGREEMENT WITH A SUCCESSOR AS AN INSTITUTION LEADING TO THE TRANSFER OF FARM OWNERSHIP RIGHT

Summary

Agreement with a successor is an institution enabling the transfer of the right of ownership of a farm to a successor, that is a person younger at least 15 years than current owner (farmer). Despite the fact that in Polish legal system such an agreement has existed for about 30 years and has not been amended since that time, it still raises many practical problems. In this paper the author analyses legal regulation of an agreement with a successor which mainly are not disputed by the judiciary and the doctrine. He also cites a critical stance taken by academics towards the agreement. Additionally, the author indicates that an agreement with a successor and an agreement transferring the right of ownership of a farm, concluding for the purpose of its execution, are not often encountered in conduct of legal transactions.

Keywords: agreement with a successor, farm, farmer, successor