

MATEUSZ KRÓLIKOWSKI\*

## CHARAKTER PRAWNY UMOWY Z NASTĘPCĄ *DE LEGE LATA I DE LEGE FERENDA*

### 1. ZARYS PROBLEMU

Umowa z następcą jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności i posiadania gospodarstwa rolnego przez rolnika na rzecz następcy. Kontrakt został unormowany przepisami ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników<sup>1</sup> (dalej: u.u.s.r.), jednak wbrew sugestii wynikającej z miejsca regulacji wskazana czynność ma charakter cywilnoprawny, a jej znaczenie zdecydowanie wykracza poza kwestie ubezpieczenia społecznego. Zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej nie jest przesłanką, od spełnienia której uzależnione jest pobieranie emerytury lub renty z tytułu niezdolności do pracy, jakkolwiek wpływa istotnie na wysokość wskazanych świadczeń, jak również uzasadnia wcześniejsze przysługiwanie emerytury rolniczej (art. 19 ust. 2 pkt 3 oraz art. 28 ust. 1 u.u.s.r.). Co ważne, dla osiągnięcia skutku w postaci zaprzestania działalności rolniczej nie ma potrzeby zawierania umowy z następcą. W rachubę wchodzi także inne umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości, takie jak w szczególności sprzedaż czy darowizna. Dopuszczalne jest nawet wydzierżawienie gruntów na podstawie umowy zawartej na okres co najmniej 10 lat<sup>2</sup>.

Stronami analizowanej umowy mogą być wyłącznie osoby fizyczne. Nabywca gospodarstwa nie musi być spokrewniony z rolnikiem, w szczególności nie musi być jego zstępnym. Należy jednak dodać, że aktualnie obowiązujące przepisy ad-

---

\* Autor jest adiunktem w Instytucie Prawa Cywilnego na Uniwersytecie Wrocławskim.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r., t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 299.

<sup>2</sup> W rachubę nie wchodzi jednak dzierżawa na rzecz osób bliskich rolnikowi, w tym m.in. na rzecz małżonka czy zstępnych (art. 28 ust. 4 u.u.s.r.).

ministracyjne reglamentujące obrót nieruchomościami rolnymi w istotny sposób uprzywilejowują osoby spokrewnione ze zbywcą<sup>3</sup>. Ustawodawca wymaga natomiast wprost, żeby następca był młodszy od zbywcy o co najmniej 15 lat. Rolnik jest zobowiązany do przeniesienia własności i posiadania gospodarstwa rolnego z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Ustawodawca nie wyznacza minimalnego okresu czasu pracy w gospodarstwie, jak również nie precyzuje, na czym owa praca ma polegać.

W ramach interpretacji przepisów regulujących umowę z następcą pojawiają się poważne wątpliwości co do charakteru prawnego tego kontraktu, rozkładu obowiązków spoczywających na jego stronach oraz odpowiedzialności wynikającej z braku realizacji tych obowiązków. Powstaje pytanie, czy jest to umowa jednostronnie zobowiązująca rolnika do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego, czy też w praktyce obrotu możliwe jest zawarcie umowy o charakterze dwustronnie zobowiązującym. W ramach tego drugiego wariantu następca ponosiłby odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku niepodjęcia pracy w gospodarstwie bądź jej nienależytego wykonywania. Istnieją również poważne wątpliwości co do samego sensu istnienia omawianej regulacji, skoro przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego mogą służyć umowy nazwane z kodeksu cywilnego, w szczególności sprzedaż lub darowizna. Niewykluczone jest przy tym modyfikowanie treści tych umów celem właściwego wyważenia interesów majątkowych i niemajątkowych stron. Dopuszczalne jest w szczególności zawarcie umowy darowizny pod warunkiem, posłużenie się konstrukcją polecenia obciążającego obdarowanego, zastrzeżenie stosownych służebności na rzecz zbywcy, czy wręcz zawarcie umowy nienazwanej, której treść będzie dostosowana do szczególnych potrzeb kontrahentów. Czy zatem w aktualnych warunkach społecznych i ekonomicznych obowiązywanie przepisów regulujących umowę z następcą jest uzasadnione?

Kolejna grupa problemów dotyczy kwestii związanych z dziedziczeniem. Gospodarstwo rolne, będące przedmiotem umowy z następcą, którego własność została w wykonaniu tej umowy przeniesiona na następcę przed śmiercią rolnika, nie wchodzi w skład spadku. Odmiennie niż w przypadku darowizny nie jest ono brane pod uwagę przy dokonywaniu działu spadku, jak również — jak się na ogół przyjmuje — nie jest uwzględniane przy obliczaniu zachowku przysługującego najbliższym członkom rodziny spadkodawcy<sup>4</sup>. Takie rozwiązanie jest jednak przedmiotem

---

<sup>3</sup> Wątek ten zostanie nieco szerzej przedstawiony w dalszej części artykułu.

<sup>4</sup> Tak SN w uchwale z dnia 19 lutego 1991 r., III CZP 4/91, OSNCP 1991, nr 8–9, poz. 103, z krytyczną glosą M. Niedośpiała, OSP 1993, z. 1, s. 4–6, oraz co do zasady aprobującą glosą A. Lichorowicza, OSP 1993, z. 4, s. 194–196. Wskazana uchwała dotyczyła umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy zawartej na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (t.j. Dz. U. z 1997 r. Nr 32, poz. 140 ze zm.). Zachowała ona jednak aktualność, zarówno w ramach oceny umów o nieodpłatne przekazanie gospodarstwa rolnego następcy zawartych na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych

kontrowersji, szczególnie że sam charakter prawny omawianej regulacji jest wątpliwy, a w praktyce występują poważne problemy w zakresie oceny, czy konkretna umowa stanowi umowę z następcą czy też darowiznę.

## 2. UMOWA NAZWANA O CHARAKTERZE ZOBOWIĄZUJĄCYM

W przypadku wyboru omawianej konstrukcji strony zawierają w pierwszej kolejności umowę o charakterze zobowiązującym, określaną jako umowa z następcą. Następnie — w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tej umowy — zawierana jest umowa o charakterze czysto rzeczowym, której przedmiotem jest przeniesienie własności gospodarstwa rolnego przez rolnika na następcę<sup>5</sup>. Przedmiotem analizy w niniejszym artykule jest ta pierwsza umowa (umowa z następcą), gdyż to jej treść i charakter prawny budzą poważne wątpliwości. Natomiast druga umowa o charakterze rzeczowym ma znaczenie w pewnym sensie wykonawcze. Może ona zawierać również dalsze postanowienia, w szczególności dotyczące obowiązków alimentacyjnych obciążających następcę wobec zbywcy, czy też obowiązków dotyczących sposobu prowadzenia działalności produkcyjnej w przejmowanym gospodarstwie. Jak słusznie dostrzega się w nauce prawa, postanowienia te nie stanowią jednak w istocie elementu umowy rzeczowej, ale jedynie zmieniają treść uprzednio zawartej umowy z następcą<sup>6</sup>.

Znaczne wątpliwości budzi posłużenie się przez ustawodawcę w art. 91 u.u.s.r. odwołaniem do przepisów kodeksu cywilnego o umowie przedwstępnej. Dyspozycja ta stoi w sprzeczności z art. 84 u.u.s.r., z którego wynika, że umowa z następcą jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności (a zatem nie umową przedwstępną). Również dalsze przepisy ustawy potwierdzają, że w istocie jest to umowa

---

i członków ich rodzin, t.j. Dz. U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm. (por. np. postanowienie SN z dnia 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, Legalis nr 1473011), jak i odnośnie do analizowanej w niniejszym artykule umowy z następcą zawieranej na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych (zob. wyrok SA w Gdańsku z dnia 25 stycznia 2013 r., V ACa 1025/12, LEX nr 1316183). Należy jednak zasygnalizować, że takie stanowisko jest przedmiotem silnej krytyki części doktryny, która postuluje zaliczanie gospodarstwa rolnego przekazanego następcy na poczet zachowku — zob. w szczególności w najnowszej literaturze P. Książak: *Zachówek w polskim prawie spadkowym*, Warszawa 2012, s. 298–299; *idem* (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IVA, *Spadki*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2019, s. 910; por. jednak także bardziej szczegółowe uwagi tego autora przedstawione w pracy *Umowy służące wymianie pokoleń w rolnictwie* (w:) *Institucje prawa rolnego*, pod red. M. Korzyckiej, Warszawa 2019, s. 349. Z kolei za niezaliczaniem gospodarstwa rolnego na schedę spadkową spadkobiercy, który nabył gospodarstwo od rolnika, opowiedział się SN w uchwale z dnia 7 lutego 2014 r., III CZP 114/13, Legalis nr 750483, z krytyczną głośną P. Zdanikowskiego, *Palestra* 2017, z. 10, s. 89–93. Przywołane orzeczenie dotyczyło bezpośrednio umowy zawartej na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin. Przyjmując stawianą w niniejszym artykule tezę o gospodarczym charakterze umowy z następcą, należy uznać, że stanowisko SN powinno mieć tym bardziej zastosowanie w zakresie umów zawieranych na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych.

<sup>5</sup> Zob. R. Budzinowski: *Formy prawne zmiany generacji inter vivos w rolnictwie* (w:) *Prawo rolne*, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2017, s. 287–288.

<sup>6</sup> Tak E. Drozd: *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 26.

zobowiązująca do przeniesienia własności, a nie umowa przedwstępna, tworząca jedynie zobowiązanie do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności gospodarstwa. Ustawodawca reguluje bowiem prawa i obowiązki stron umowy z następcą obejmujące różnego rodzaju zachowania — czyni to przy tym w sposób dyspozytywny, pozostawiając wiele miejsca woli samych stron. Sytuacja wygląda zatem zasadniczo odmiennie niż w przypadku umowy przedwstępnej, która tworzy jedynie zobowiązanie do zawarcia oznaczonej umowy, względnie niekiedy — w zależności od woli kontrahentów — wprowadza pewne dalsze obowiązki służące przygotowaniu do wykonania umowy przyrzeczonej czy też zabezpiecza interesy stron zainteresowanych zawarciem i wykonaniem umowy przyrzeczonej.

Jako zasadny i przekonujący jawi się zatem pogląd, zgodnie z którym konsekwencje zawarte w art. 91 u.u.s.r. odesłania do przepisów kodeksowych o umowie przedwstępnej sprowadzają się jedynie do konieczności zastosowania rocznego terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy rzeczowej w wykonaniu umowy z następcą (art. 91 u.u.s.r. w zw. z art. 390 § 3 zd. 1 k.c.)<sup>7</sup>. Z kolei możliwość zastosowania przepisów kodeksowych regulujących odpowiedzialność w ramach ujemnego interesu umownego w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej wyklucza wprost sam ustawodawca (art. 91 *in fine* u.u.s.r.). Wskazana interpretacja jest jak najbardziej uzasadniona, co nie zmienia faktu, że obowiązująca regulacja nie może być uznana za właściwą i powinna zostać zmieniona. Odesłanie do stosowania przepisów o umowie przedwstępnej jest niepotrzebne, szczególny termin przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej powinien wynikać wprost z treści przepisów regulujących umowę z następcą<sup>8</sup>. Wypada dodać, że na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów należy konsekwentnie uznać, że strony mogą w treści umowy z następcą wyłączyć szczególny roczny termin przedawnienia i w takim wypadku roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przedawniać się będzie na podstawie przepisów ogólnych. Zgodnie bowiem z art. 91 u.u.s.r. odesłanie do przepisów o umowie przedwstępnej ma charakter dyspozytywny. Takie rozwiązanie wprowadza jednak niepotrzebny dysonans, stanowiąc wyjątek od ogólnie akceptowanego założenia o niemożliwości modyfikowania długości terminów przedawnienia roszczeń (art. 119 k.c.)<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Zob. R. Budzinowski (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań — część szczegółowa*, pod red. J. Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2011, s. 791; E. Drozd: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 32. Odnotać należy jednak, że część autorów postrzega umowę z następcą jako swoisty rodzaj umowy przedwstępnej — por. M. Niedośpiół: *Umowa z następcą*, Bielsko-Biała 1996, s. 93–96; G. Rudnicki: *Umowa przedwstępna (w:) Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 498–499; K. Stefańska: *Umowa z następcą o przeniesienie własności gospodarstwa rolnego*, *Przegląd Sądowy* 1993, nr 4, s. 29.

<sup>8</sup> Taki postulat zgłasza E. Drozd: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 32.

<sup>9</sup> Z tego też powodu E. Drozd (*Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 32) przyjmuje, że roszczenie o przeniesienie własności gospodarstwa podlega zawsze rocznemu terminowi przedawnienia, który to termin nie może zostać przez strony zmieniony.

Umowa z następcą jest umową nazwaną, gdyż jej *essentialia negotii* zostały uregulowane w art. 84 i n. u.u.s.r. Nie można jej zatem traktować jako podtypu umowy darowizny czy innej umowy nazwanej. Od darowizny odróżnia umowę z następcą przede wszystkim wymóg pracy w gospodarstwie rolnika do czasu nabycia przez niego prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej. Jest to element konieczny, którego brak będzie oznaczać, że strony w istocie nie zawarły umowy z następcą. Z kolei skutki umowy darowizny mogą zostać uzależnione od warunku — zarówno o charakterze zawieszającym, jak i o charakterze rozwiązującym. Jednakże w przypadku darowizny jest to pewien element dodatkowy, którego istnienie zależy jedynie od woli stron. Przy tym warunek ten nie może obejmować wymogu pracy w gospodarstwie, gdyż w takim wypadku strony zawarłyby umowę z następcą, a nie umowę darowizny, nawet jeśli treść aktu notarialnego zawierającego oświadczenia woli stron wskazywałaby na darowiznę<sup>10</sup>.

Powyższe uwagi ogólne należy uzupełnić, wskazując, że niekiedy nie jest dopuszczalne zawarcie umowy z następcą i w takich wypadkach w rachubę wchodzić może umowa darowizny zawarta pod warunkiem zawieszającym podjęcia przez obdarowanego pracy w gospodarstwie czy prowadzenia działalności rolniczej przez określony czas. W przypadku umowy z następcą istnieje wymóg różnicy wieku pomiędzy stronami umowy, ponieważ następca musi być młodszy od rolnika o co najmniej 15 lat. Jeżeli ta różnica jest mniejsza, dopuszczalna staje się warunkowa umowa darowizny, co może dotyczyć między innymi relacji pomiędzy małżonkami czy osobami pozostającymi w związku partnerskim (konkubentkim). Ponadto z brzmienia art. 84 u.u.s.r. wynika, że umowa z następcą może zostać zawarta jedynie przez rolnika, który jeszcze nie nabył prawa do renty czy emerytury. Jeżeli takie prawo rolnikowi już przysługuje, może on dokonać na rzecz nabywcy gospodarstwa warunkowej darowizny.

Należy dodać, że zamieszczenie w umowie zastrzeżenia, zgodnie z którym nabywca gospodarstwa ma prowadzić określoną działalność (na przykład w zakresie kontynuacji hodowli zwierzęcej), czy też zajmować się gospodarstwem w określony sposób w okresie już po nabyciu własności gospodarstwa, może być traktowane jako polecenie stanowiące element umowy darowizny. Takie zastrzeżenie może znaleźć się również w umowie z następcą, jednakże jest ono niewystarczające, żeby na tej jedynie podstawie uznać, że taka właśnie umowa została w danej sytuacji zawarta. Podstawowe znaczenie ma bowiem uzależnienie nabycia gospodarstwa od podejmowania pracy jeszcze w okresie przed przeniesieniem własności na nabywcę.

---

<sup>10</sup> Częstsza jest jednak sytuacja, w której akt notarialny określony jako umowa z następcą stanowi w rzeczywistości umowę darowizny. Problem ten z perspektywy notarialnej omawiają A. Oleszko, S. Tarasiuk: *Kilka uwag na tle wykładni umowy z następcą jako podstawy wpisu w księdze wieczystej oraz skutków odpowiedzialności notariusza jako płatnika*, Rejent 1995, nr 4, s. 34–42.

Jak widać, rozróżnienie pomiędzy umową z następcą a umową darowizny może w konkretnej sytuacji budzić poważne wątpliwości i wymaga wnikliwej interpretacji treści zawartej umowy, a sama treść sporządzonego dokumentu — nawet w formie aktu notarialnego — nie musi być wystarczająca do dokonania prawidłowej oceny. Spostrzeżenie to potwierdza znaczna liczba spraw sądowych, w których istotne znaczenie ma przesądzenie, jaka umowa została w danym wypadku zawarta<sup>11</sup>. Ocena ta ma decydujące znaczenie dla ustalenia podstaw umożliwiających wzruszenie dokonanej czynności prawnej, gdyż w przypadku darowizny podstawowym instrumentem umożliwiającym odwrócenie skutków zawartej umowy jest odwołanie darowizny (art. 896 i n. k.c.), natomiast w przypadku umowy z następcą możliwe jest jej rozwiązanie przez sąd (art. 87 u.u.s.r.). Podstawy zastosowania tych instytucji nie są jednakowe — w przypadku umowy z następcą pierwszorzędne znaczenie ma wykonywanie przez następcę pracy w gospodarstwie rolnika<sup>12</sup>. Właściwa kwalifikacja umowy ma ponadto istotne znaczenie dla kwestii spadkowych, w szczególności w zakresie wysokości zachowku przysługującego najbliższemu członkowi rodziny rolnika.

Umowa z następcą jest w pewnym stopniu zbliżona również do innej umowy kodeksowej, a mianowicie do umowy dożywocia (art. 908 i n. k.c.). W przypadku umowy dożywocia nabywca nieruchomości zobowiązuje się do określonych świadczeń alimentacyjnych na rzecz zbywcy nieruchomości (dożywotnika). Podobne obowiązki mogą spoczywać również na osobie nabywającej gospodarstwo rolne na podstawie umowy z następcą, jednakże strony mogą w treści zawieranej umowy postanowić inaczej, eliminując ten element alimentacyjny (art. 88 ust. 1 u.u.s.r.).

Podsumowując dotychczasowe uwagi, umowa z następcą jest „inną” umową zobowiązującą do przeniesienia własności, o której mowa w art. 155 § 1 k.c., przy czym przedmiotem umowy jest nie tylko przeniesienie własności nieruchomości (gruntów rolnych) oraz rzeczy ruchomych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, lecz także wszelkich innych elementów składających się na ten kompleks majątkowy. Jest to umowa nazwana, której *essentialia negotii* są regulowane przepisami pozakodeksowymi. Nie stanowi ona podtypu umowy darowizny, jakkolwiek są to umowy o bardzo podobnej treści i w praktyce występują znaczne trudności z zakwalifikowaniem konkretnej umowy jako umowy darowizny bądź umowy z następcą gospodarstwa rolnego. Omawiany kontrakt nigdy nie stanowi umowy o podwójnym skutku — w celu jego wykonania konieczne jest zawsze dokonanie dodatkowej czynności prawnej o charakterze czysto rzeczowym.

---

<sup>11</sup> Por. np. wyrok SO w Kielcach z dnia 5 maja 2015 r., II Ca 315/15, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/>; wyrok SO w Sieradzu z dnia 19 kwietnia 2017 r., I Ca 121/17, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/>; wyrok SO w Olsztynie z dnia 15 listopada 2018 r., I C 661/17, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/>; wyrok SA w Poznaniu z dnia 9 stycznia 2019 r., I ACa 398/18, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/>.

<sup>12</sup> Należy jednak dodać, że już po przeniesieniu własności na rzecz następcy możliwe staje się rozwiązanie drugiej umowy o charakterze rzeczowym na podstawie art. 89 u.u.s.r., a podstawy do rozwiązania tego drugiego kontraktu są bardziej zbliżone do przesłanek odwołania darowizny.

### 3. UMOWA O CHARAKTERZE WARUNKOWYM

Obowiązek przeniesienia własności i posiadania gospodarstwa rolnego na rzecz następcy uzależniony jest od tego, czy następca będzie pracować w gospodarstwie rolnym do czasu nabycia przez rolnika prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej. Jeżeli wymóg ten zostanie spełniony, rolnik powinien zawrzeć z następcą umowę o charakterze czysto rzeczowym, a w razie braku współdziałania ze strony zbywcy, następca może domagać się na drodze sądowej zobowiązania rolnika do złożenia stosownego oświadczenia woli w przedmiocie zbycia gospodarstwa. Prawomocne orzeczenie sądowe uwzględniające takie żądanie będzie zastępować brakujące oświadczenie woli rolnika (art. 84 zd. 1 u.u.s.r. w zw. z art. 64 k.c.).

Wypada w tym miejscu zastanowić się nad charakterem prawnym istniejącego zobowiązania rolnika. Czy w podanej sytuacji można mówić o warunku zawieszającym (art. 89 k.c.)? Przyjmując takie założenie, należałoby uznać, że obowiązek zawarcia umowy rzeczowej ma charakter warunkowy, a zatem nie powstanie on, jeśli następca nie będzie — zgodnie z treścią zawartej umowy zobowiązującej — pracować w gospodarstwie rolnym rolnika. Jednakże teza ta jest na ogół odrzucana w doktrynie<sup>13</sup>. Przyjmuje się, że w opisanym przypadku jedyną drogą do zwolnienia się z zobowiązania w przedmiocie przeniesienia własności gospodarstwa rolnego jest wystąpienie do sądu z żądaniem rozwiązania umowy z następcą na podstawie art. 87 u.u.s.r. Zgodnie z relacjonowanym stanowiskiem dopiero uwzględnienie tego żądania przez sąd ubezskutechni zobowiązanie rolnika do zawarcia umowy o charakterze czysto rzeczowym<sup>14</sup>.

Stanowisko aktualnie dominujące w nauce prawa nie jest przekonujące. Treść art. 84 u.u.s.r. wyraźnie wskazuje na to, że wolą ustawodawcy było uzależnienie istnienia obowiązku przeniesienia własności gospodarstwa rolnego od świadczenia pracy w tym gospodarstwie przez następcę w okresie przed nabyciem przez rolnika uprawnień z tytułu ubezpieczenia społecznego. Istnienie tego obowiązku zależy zatem od zaistnienia zdarzenia niepewnego o charakterze przyszłym, a zatem od spełnienia się warunku zawieszającego w rozumieniu art. 89 i n. k.c.<sup>15</sup> Posłużenie się przez ustawodawcę konstrukcją prawną rozwiązania umowy z następcą nie oznacza, że w podanej sytuacji nie mogą znaleźć zastosowania przepisy kodeksowe o warunku. Czas pomiędzy zawarciem umowy z następcą a nabyciem przez rolnika uprawnień z tytułu ubezpieczenia społecznego może być stosunkowo długi. Jeżeli w tym okresie następca nie podejmuje pracy w gospodarstwie bądź też nie wywią-

<sup>13</sup> Por. R. Budzinowski (w:) *System...*, *op. cit.*, s. 782; E. Drozd: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 21–22.

<sup>14</sup> Zob. E. Drozd: *Podstawowe...*, *op. cit.*, s. 21–22.

<sup>15</sup> Nie budzi wątpliwości, że warunek zawieszający może obejmować tylko niektóre ze skutków czynności prawnej. Przeciwno warunkowemu charakterowi umowy nie przemawia również to, że ustawodawca nakazuje stronom dokonanie czynności prawnej pod warunkiem — podobnie jak w przypadku sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu (art. 597 § 1 k.c.). Zob. szerzej J. Zawadzka: *Warunek w prawie cywilnym*, Warszawa 2012, s. 125, 208, 329.

zuje się z innych przyjętych obowiązków, możliwe jest domaganie się rozwiązania umowy z następcą na drodze sądowej. Uwzględnienie takiego żądania daje właścicielowi gospodarstwa możliwość realizacji innych planów czy zaciągnięcia odmiennych zobowiązań związanych z prowadzoną działalnością. Same przepisy kodeksowe o warunku w podanej sytuacji nie zapewniałyby natomiast rolnikowi należytej ochrony.

Przyjęcie odmiennego założenia, zgodnie z którym umowa z następcą nie tworzy warunkowego obowiązku zawarcia umowy rzeczowej, prowadziłoby do dalszego zatarcia różnic pomiędzy analizowaną umową a darowizną. Problem ten staje się szczególnie widoczny w sytuacji, w której druga strona umowy jest blisko spokrewniona z rolnikiem, co jest sytuacją typową. W takim wypadku ten bliski krewny może wspierać rolnika (choćby okresowo) w zakresie prowadzonej działalności czy też spełniać na jego rzecz różnego rodzaju świadczenia, także o charakterze osobistym — niezależnie od faktu zawarcia umowy. W podanej sytuacji odróżnienie umowy darowizny od umowy z następcą (przy założeniu, że zobowiązanie do zawarcia umowy rzeczowej nie ma charakteru warunkowego) staje się zadaniem karkołomnym, a być może nawet niewykonalnym. Rozwiązania tego zadania nie ułatwiają odmienności, jakie można dostrzec pomiędzy konstrukcją prawną odwołania darowizny a rozwiązaniem umowy z następcą. Przywołane środki prawne mogą bowiem znaleźć zastosowanie dopiero „w dalszej kolejności”, po tym gdy uda się ustalić w drodze wykładni złożonych oświadczeń woli, jaka umowa została w danym wypadku zawarta.

Na marginesie można jednak zauważyć, że brak ustawowego minimalnego okresu świadczenia pracy w gospodarstwie nie jest rozwiązaniem fortunnym. Jeżeli przykładowo umowa z następcą zostanie zawarta na dwa tygodnie przed nabyciem przez rolnika uprawnień emerytalnych, to przynajmniej w typowej sytuacji trzeba będzie uznać, że w istocie zamiarem stron było zawarcie umowy darowizny, co z kolei nakazuje podać w wątpliwość ważność całego kontraktu (art. 83 k.c.)<sup>16</sup>. W wielu innych wypadkach sprawa nie będzie już jednak tak oczywista. Postulować można zatem wprowadzenie pewnego minimalnego okresu pomiędzy zawarciem umowy z następcą a powstaniem obowiązku przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (czy też minimalnego okresu pracy w tym gospodarstwie). Mógłby to być okres pięciu lat, który swoją drogą ma aktualnie znaczenie w przypadku śmierci rolnika (art. 90 u.u.s.r.), jakkolwiek długość postulowanego czasu jest sprawą ot-

---

<sup>16</sup> Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 lutego 1997 r., III CKN 9/97, *Legalis* nr 30709, wskazał, że „wydaje się przy tym, że nie ma przeszkód formalnych, aby obie te umowy [umowa z następcą oraz umowa rzeczowa — M.K.] sformułowane zostały w jednym akcie notarialnym”. W mojej opinii w opisanej sytuacji należałoby raczej uznać, że strony zawarły umowę darowizny (względnie dożywocia z uwagi na przyjęte przez nabywcę obowiązki wobec rolnika), tak jak to zresztą miało miejsce w okolicznościach przywołanej sprawy, gdzie umowa została zakwalifikowana jako darowizna. W przeciwnym wypadku pominięty byłby charakterystyczny element pracy w gospodarstwie rolnika pomiędzy zawarciem umowy z następcą a przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego — art. 84 zd. 1 u.u.s.r.



wartą. Należy ponadto postulować, żeby *de lege ferenda* powstanie roszczenia o zawarcie umowy rzeczowej nie było zależne od nabycia przez rolnika uprawnień emerytalnych lub rentowych.

Na podstawie aktualnego stanu prawnego należy przyjąć, że w momencie nabycia przez rolnika uprawnień z tytułu ubezpieczenia społecznego następcą, który pracował w gospodarstwie rolnym, może domagać się przeniesienia na jego rzecz gospodarstwa rolnego, a rolnik ma obowiązek zadośćuczynić temu żądaniu. *A contrario* w przypadku braku podjęcia, nienależytego wykonywania czy też zaniechania świadczenia pracy taki obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność gospodarstwa nie powstanie<sup>17</sup>. Nie spełni się bowiem warunek o charakterze zawieszającym, od którego uzależnione jest powstanie obowiązku zawarcia umowy o charakterze czysto rzeczowym. W przypadku sporu co do spełnienia warunku to na następcy spoczywa — w ewentualnym postępowaniu sądowym o zobowiązanie rolnika do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności — ciężar dowodu spełnienia opisanego warunku. W tym kontekście istotne znaczenie może mieć wcześniejsze umowne doprecyzowanie obowiązków następcy związanych z pracą w gospodarstwie czy współprowadzeniem działalności rolniczej. Brak takich regulacji umownych (przyjętych nawet w sposób dorozumiany, w tym przy uwzględnieniu również wcześniejszych relacji pomiędzy stronami) nie skutkuje jednak nieważnością czy nieskutecznością umowy z następcą. O zakresie wymogów obejmujących świadczenie pracy oraz wspieranie rolnika w prowadzeniu działalności decydują w takiej sytuacji zasady współzycia społecznego oraz zwyczaje istniejące w środowisku, do którego należą obie strony umowy (art. 56 k.c.).

Natomiast wystąpienie przez rolnika z żądaniem rozwiązania umowy z następcą przez sąd ma znaczenie przede wszystkim w przypadku, gdy rolnik nie nabył jeszcze uprawnień z tytułu ubezpieczenia społecznego, a zatem w okresie, w którym nie można jeszcze ocenić, czy warunek o charakterze zawieszającym został spełniony. Uwzględnienie takiego żądania daje właścicielowi gospodarstwa możliwość realizacji innych planów czy podjęcia odmiennych zobowiązań związanych z prowadzoną działalnością, bez konieczności oczekiwania do chwili nabycia uprawnień emerytalnych. Należy przy tym zwrócić uwagę, że rozwiązanie umowy z następcą jest możliwe, gdy niepodjęcie pracy przez następcę lub jej zaprzestanie nastąpiło „bez usprawiedliwionych powodów” (art. 87 u.u.s.r.). Przyczyny nieświadczenia pracy nie mają natomiast znaczenia w zakresie oceny, czy ostatecznie doszło do spełnienia warunku zawieszającego, z tym że przyczyny niespełnienia warunku nie mogą leżeć wyłącznie po stronie rolnika, który przykładowo nie dopuszcza następcy do pracy w gospodarstwie (art. 84 ust. 1 u.u.s.r. w zw. z art. 93 § 1 k.c.). Jeżeli rolnik chce doprowadzić do rozwiązania umowy jeszcze przed upływem okresu,

<sup>17</sup> Por. S. Dmowski: *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego na następcę (w:) Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 680.

w którym warunek mógłby zostać spełniony, musi liczyć się z zarzutem, zgodnie z którym brak świadczenia pracy był w jakiś sposób usprawiedliwiony.

Żądanie rozwiązania umowy z następcą może być uzasadnione również wtedy, gdy następca nie wywiązuje się z innych obowiązków przyjętych w umowie lub postępuje w taki sposób, że nie można wymagać od rolnika, aby spełnił obowiązki względem następcy (art. 87 *in fine* u.u.s.r.). Dotyczy to w szczególności braku spełniania obowiązków alimentacyjnych wobec rolnika, które mogą mieć podstawę w zawartej umowie lub przepisach prawnych, oraz niewłaściwego postępowania następcy w ramach relacji osobistej czy rodzinnej, która wiąże następcę z rolnikiem niezależnie od zawartej umowy. Okoliczności te same w sobie nie rzutują na ocenę spełnienia warunku, od którego uzależnione jest powstanie obowiązku przeniesienia własności gospodarstwa rolnego, a zatem w podanych sytuacjach rolnik musiałby wystąpić z żądaniem rozwiązania umowy z następcą, jeśli chciałby zwolnić się z obowiązku zawarcia umowy rzeczowej.

Brak spełnienia warunku pracy w gospodarstwie rolnika spowoduje, że nie powstaną skutki prawne umowy w zakresie obowiązku przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na rzecz następcy. Nie dotyczy to jednak innych, wcześniej już zaistniałych skutków umowy, w szczególności w zakresie wzajemnie spełnianych świadczeń w okresie przed nabyciem przez rolnika uprawnień z ubezpieczenia społecznego. Warunkowy charakter ma bowiem jedynie obowiązek rolnika w zakresie przeniesienia własności gospodarstwa rolnego i jego wydania następcy, a nie cała czynność prawna (w odniesieniu do wszelkich skutków z niej wynikających). Następca nie może zatem w podanej sytuacji domagać się ekwiwalentu majątkowego (wynagrodzenia) odpowiadającego pracy świadczonej do tej pory na rzecz rolnika.

Moim zdaniem podobnie należy ocenić sytuację, w której dojdzie do rozwiązania umowy z następcą na drodze sądowej. W takim wypadku rolnik nie jest już zobowiązany do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego, nie oznacza to jednak, że dotychczasowe świadczenia spełniane w ramach uprzednio zawartej umowy — dotyczy to w szczególności pracy wykonywanej przez następcę — stają się świadczeniami nienależnymi. Omawiana umowa zawiera w sobie pewien element ryzyka z punktu widzenia następcy, który wspomaga rolnika w ramach prowadzonej działalności rolniczej, licząc na przyszłą sukcesję w ramach prowadzonej działalności. Zaistnienie przesłanki dającej podstawę do rozwiązania umowy z następcą powoduje, że obowiązek rolnika w przedmiocie zawarcia umowy o charakterze rzeczowym nie powstanie. Nie jest to jednak tożsame z powstaniem innego obowiązku w postaci uiszczenia wynagrodzenia na rzecz następcy z tytułu dotychczas świadczonej pracy (poza przypadkiem, gdy takie wynagrodzenie było przedmiotem dodatkowych uzgodnień pomiędzy stronami)<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Dalej idący problem dotyczy skutków rozwiązania umowy o charakterze czysto rzeczowym. Warto zasymulować, że w orzecznictwie dominuje zapatrywanie, zgodnie z którym rozwiązanie umowy o nieodpłatne przekazanie gospodarstwa rolnego, zawartej na podstawie przepisów wiążących przed wejściem w życie aktualnie obo-

#### 4. ZOBOWIĄZANIE NASTĘPCY DO PRACY JAKO ELEMENT ZAWARTEJ UMOWY

Jak już wielokrotnie wskazywano, spoczywający na rolniku obowiązek przeniesienia własności gospodarstwa rolnego i jego wydania następcy uzależniony jest od tego, czy następca będzie pracował w gospodarstwie do chwili nabycia przez rolnika prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej. Powstaje jednak pytanie, czy na podstawie zawartej umowy następca jest zobowiązany do świadczenia pracy i czy w konsekwencji ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w związku z niespełnianiem lub nienależytym spełnianiem swojego świadczenia. Przyjęcie założenia o dwustronnie zobowiązującym charakterze analizowanej umowy w istotnym stopniu wzmacniałoby sytuację zbywcy gospodarstwa, a także w poważnym stopniu wypuklałoby różnice pomiędzy omawianym kontraktem a darowizną<sup>19</sup>.

Może wydawać się, że przepisy regulujące umowę z następcą nie pozostawiają we wskazanej kwestii zbyt dużego pola do interpretacji. Ustawodawca nie nakłada bowiem na następcę obowiązku świadczenia pracy w gospodarstwie rolnym — taka aktywność stanowi jedynie warunek późniejszej możliwości domagania się od rolnika przeniesienia własności gospodarstwa rolnego (art. 84 zd. 1 u.u.s.r.). Należy jednak zauważyć, że umowa z następcą może zawierać dalsze postanowienia, dotyczące między innymi wzajemnych świadczeń stron przed przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego na następcę (art. 84 zd. 2 u.u.s.r.). Ustawodawca nie definiuje charakteru i rozmiaru tych świadczeń. Wskazuje co prawda na pewne obowiązki o charakterze alimentacyjnym, odwołując się w tym zakresie do przepisów regulujących dożywocie, jednakże odwołanie to dotyczy okresu już po przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego na następcę (art. 88 ust. 1 u.u.s.r.). Jest to zresztą regulacja o charakterze dyspozytywnym — strony mogą w ogóle wyłączyć w umowie obowiązki o charakterze alimentacyjnym bądź ukształtować je w odmienny sposób niż według proponowanego modelu ustawowego.

---

wiązującej ustawy, prowadzi do powrotnego przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na rzecz zbywcy — por. uchwałę SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 9/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 215, z aprobowaną glosą M. Niedośpiał, OSP 1994, z. 7–8, s. 350–352. Przywołane stanowisko SN można, jak się wydaje, odnieść również do umowy o charakterze rzeczowym zawieranej na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów z uwagi na podobieństwo tych czynności prawnych, a także tożsame podstawy i tryb rozwiązania umowy (art. 119 w zw. z art. 89 u.u.s.r.).

<sup>19</sup> O dwustronnie bądź jednostronnie zobowiązującym charakterze umowy z następcą można mówić także w kontekście przysługiwania roszczenia o zawarcie umowy rzeczowej. Należy przyłączyć się do zapatrywania, zgodnie z którym w takim znaczeniu umowa ma charakter jednostronnie zobowiązujący, gdyż roszczenie o zawarcie umowy rzeczowej przysługuje jedynie następcy (a już nie rolnikowi). Tak m.in. R. Budzinowski (w:) *System...*, *op. cit.*, s. 790; K. Stefańska: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 30. Podgląd ten znajduje uzasadnienie w samej treści ustawy, gdzie mowa jest jedynie o zobowiązaniu rolnika do przeniesienia własności gospodarstwa (art. 84 u.u.s.r.). Moim zdaniem w ramach przysługującej stronom swobody umów możliwe jest jednak takie ukształtowanie treści konkretnego kontraktu, zgodnie z którym również rolnik mógłby domagać się od następcy zawarcia umowy rozporządzającej (podobny postulat zgłasza M. Niedośpiał: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 54). Taka klauzula umowna mogłaby być uzasadniona, gdyby następca zobowiązywał się do nabycia gospodarstwa nierentownego bądź w razie trudności finansowych zbywcy związanych z prowadzoną działalnością.

Uznać zatem należy, że strony mogą w umowie z następcą postanowić, że praca w gospodarstwie rolnika jest nie tylko warunkiem nabycia przez następcę roszczenia o zawarcie umowy o charakterze rzeczowym, ale stanowi wręcz obowiązek kontraktowy następcy. Postulować przy tym należy dookreślenie w umowie, na czym podejmowana praca ma polegać. W rachubę wchodzić może przykładowo praca wykonywana w znacznym wymiarze czasowym, pomaganie w toku codziennych czynności, udział w zarządzaniu gospodarstwem bądź też praca sezonowa i doraźna (np. pomoc przy żniwach, wykonywaniu zabiegów agrotechnicznych, remontach czy naprawie sprzętu rolniczego). Doniosłość konkretnych obowiązków spoczywających na następcy będzie wynikać także z charakteru oraz zakresu działalności danego gospodarstwa rolnego, jak również oczekiwań samych stron uzgodnionych przy zawieraniu umowy. Dopuszczalne jest posługiwanie się w umowie bardziej szczegółowymi wymogami co do czasu pracy (np. w zakresie godzin świadczonej pracy czy okresów, w których powinna być ona świadczona). W przypadku pracy podejmowanej w znacznym zakresie (stałej pomocy w prowadzeniu działalności rolniczej) konieczne może okazać się zawarcie dodatkowo umowy o pracę pomiędzy rolnikiem a jego następcą — niezależnie od analizowanej umowy<sup>20</sup>, względnie umowy zlecenia (odpłatnej lub nieodpłatnej). W innych wypadkach możliwe jest wprowadzanie do umowy z następcą postanowień zabezpieczających sytuację prawną rolnika w przypadku braku wykonywania przez następcę ciężących na nim powinności, w tym zastrzeżenie kar umownych, na wypadek niewykonania przez następcę sprecyzowanych w umowie obowiązków.

Brak określenia w umowie konkretnych czynności wykonywanych przez następcę nie będzie skutkowało nieważnością postanowienia umownego, na podstawie którego następcą jest zobowiązany do świadczenia pracy w gospodarstwie rolnika. Przy tym samo ogólne postanowienie nakładające obowiązek świadczenia pracy musi znaleźć się w umowie, w przeciwnym wypadku wykonywanie pracy przez następcę będzie stanowić jedynie warunek późniejszej możliwości domagania się przeniesienia własności gospodarstwa na jego rzecz. Jeśli jednak strony wskażą w umowie, że następcą ma obowiązek świadczenia pracy, nie określając szczegółowo jej charakteru oraz wymiaru, trzeba będzie odwołać się do przepisów ogólnych wyznaczających treść zobowiązania oraz sposób spełnienia świadczenia przez dłużnika — art. 56 i art. 354 § 1 k.c. W tym kontekście szczególne znaczenie mają zwyczaje w zakresie sposobu wspierania rolnika w prowadzonej działalności przez jego następcę czy następców, ustalone i przyjęte w środowisku, do którego należą strony.

Należy przyznać, że zarysowany charakter prawny umowy z następcą jako zawierającej element zobowiązania do świadczenia pracy przez następcę nie do końca koresponduje z możliwością domagania się przez rolnika rozwiązania umowy przenoszącej własność w przypadku uporczywego postępowania wobec rolnika

---

<sup>20</sup> Tak też S. Dmowski: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 679.

w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego czy uporczywego niewywiązywania się wobec rolnika z obowiązków alimentacyjnych spoczywających na następcy — obowiązków mających swoje źródło w umowie lub przepisach prawa rodzinnego (art. 89 u.u.s.r.). Podobnie, jeszcze na wcześniejszym etapie, przed zawarciem umowy rzeczowej możliwe jest rozwiązanie umowy z następcą, jeśli „nie można wymagać od rolnika, aby spełnił obowiązki względem następcy” (art. 87 u.u.s.r.). Przywołane regulacje umożliwiające rozwiązanie wiążących umów ze względu na okoliczności o charakterze osobistym są charakterystyczne raczej dla umów jednostronnie zobowiązujących i nieodpłatnych, a nie dla kontraktów zawieranych w ramach obrotu gospodarczego, nakładających istotne i poważne obowiązki na obie strony.

Wypada wszak dostrzec, że to od woli samych stron zależy, czy następca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych na rzecz rolnika (art. 88 k.c.). Odejście przez strony od tego podstawowego „alimentacyjnego” modelu ustawowego spowoduje w konsekwencji znaczne zawężenie podstaw do rozwiązania umowy. Niezależnie od tego, zawarcie umowy z następcą jest jedynie jedną z wielu możliwości — strony mogą ponadto posłużyć się umową sprzedaży, zamiany czy inną umową o charakterze wzajemnym (także w zakresie umów nienazwanych). Jeżeli zaś zdecydują się na umowę z następcą, wydaje się, że to interesy ekonomiczne i życiowe rolnika są w wyższym stopniu zagrożone niż interesy następcy. To rolnik wyżywa się gospodarstwa, które w wielu wypadkach stanowi podstawowy element jego majątku. Należy również zauważyć, że rozwiązanie umowy przez sąd — czy to umowy z następcą czy umowy o charakterze czysto rzeczowym — następuje na podstawie dyskrecjonalnej decyzji sądu („sąd może rozwiązać umowę”). Ustawodawca, odnosząc się w art. 89 u.u.s.r. do rozwiązania umowy rzeczowej, wprost nakazuje rozważyć interesy obu stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Podobną zależność można dostrzec w przypadku rozwiązania umowy z następcą, gdy rolnik powołuje się na to, że „nie można wymagać” od niego, aby spełnił obowiązki względem następcy (art. 87 *in fine* k.c.). Konieczność oceny spełnienia tej przesłanki niejako automatycznie wymusza na organie stosującym prawo odwołanie się do wzorców pozaprawnych, a podjęta przez organ decyzja niewątpliwie musi uwzględniać postawy oraz interesy obu stron kontraktu. W tym kontekście doniosłe znaczenie dla ewentualnej zasadności podniesionego przez rolnika żądania rozwiązania umowy mogą mieć takie okoliczności, jak zakres i okres czasowy świadczonej przez następcę pracy, nakłady osobiste i materialne poniesione przez następcę w związku z działalnością gospodarstwa, jak również ewentualne dalsze przysporzenia wzajemnie spełniane przez strony w związku z wykonywaniem umowy.

Niedopuszczalne jest odstąpienie przez rolnika od umowy z powołaniem się na ustawowe prawo odstąpienia w sytuacji, w której następca w ogóle nie przystępuje do wykonywania swoich obowiązków ze względu na okoliczności leżące po stronie następcy (art. 491 k.c.). Umowa z następcą nie stanowi bowiem umowy

wzajemnej nawet wtedy, gdy świadczenie pracy stanowi zobowiązanie następcy, a zakres tego zobowiązania jest znaczny. Nawet w takim wypadku te obowiązki nie stanowią odpowiednika zobowiązania rolnika do przeniesienia własności gospodarstwa, a motywacja typowego zbywcy chcącego zawrzeć umowę z następcą (zamiast umowy sprzedaży czy innej umowy wzajemnej zwykle zawieranej w obrocie gospodarczym) jest bardziej złożona i nie ogranicza się jedynie do chęci uzyskania bieżącej pomocy czy wsparcia w prowadzonej działalności.

Moim zdaniem nie ma natomiast przeszkód, żeby w treści konkretnej umowy z następcą przyznać umowne prawo odstąpienia jednej lub obu stronom kontraktu, przykładowo wtedy, gdy następca nie jest jeszcze pewien, czy będzie w stanie podjąć pracę w gospodarstwie rolnym będącym przedmiotem umowy (art. 395 k.c.). Takie prawo odstąpienia musiałoby jednak zostać ograniczone terminem przypadającym jeszcze przed rozpoczęciem wykonywania pracy przez następcę<sup>21</sup>.

## 5. UMOWA W RELACJACH WIELOPODMIOTOWYCH

Stroną umowy z następcą może być nie tylko właściciel gospodarstwa rolnego, lecz także jego współwłaściciel. W takim wypadku przedmiotem umowy jest udział we współwłasności gruntu rolnego oraz udziały w dalszych prawach wchodzących w skład gospodarstwa. Za dopuszczalne należy również uznać zawarcie umowy przez jedyne go właściciela w odniesieniu do wyodrębnionego udziału we współwłasności takiego gospodarstwa, a także zawarcie kilku umów z następcami w celu podziału gospodarstwa<sup>22</sup>. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której rolnik jest właścicielem kilku gospodarstw (niezależnych od siebie, organizacyjnie i funkcjonalnie niepowiązanych ośrodków produkcyjnych) i postanawia na podstawie kilku umów zbyć jedno lub wszystkie gospodarstwa. Transakcje te nie mogą jednak naruszać obowiązujących obecnie ograniczeń administracyjnych w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi, o czym dalej.

Gdy gospodarstwo rolne jest przedmiotem ustawowej wspólności małżeńskiej, do zawarcia umowy prowadzącej do zbycia gospodarstwa rolnego wymagana jest

---

<sup>21</sup> Uważam, że umożliwienie złożenia oświadczenia o odstąpieniu również w późniejszym okresie dawałoby rolnikowi zbyt dużą przewagę kontraktową, skoro mógłby on w nieskrępowany sposób odstąpić od umowy, niezależnie od realizacji obowiązków przez kontrahenta. Przyznanie tak daleko idącego uprawnienia w istocie służyłoby także wyłączeniu możliwości dokonania oceny tego, czy doszło do spełnienia warunku zawieszającego w zakresie powstania obowiązku przeniesienia własności gospodarstwa na rzecz następcy. Nie byłoby również konieczne wykazywanie podstaw do rozwiązania umowy z następcą (art. 87 u.u.s.r.). Uważam zatem, że postanowienie umowne zastrzegające prawo do odstąpienia od umowy także w okresie po rozpoczęciu wykonywania pracy przez następcę naruszałoby granice swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

<sup>22</sup> W tym pierwszym wypadku, w którym właściciel ma zachować udział we współwłasności, nie będzie można jednak uznać, że zaprzestał on działalności rolniczej (w kontekście uprawnień rentowo-emerytalnych — art. 28 ust. 4 u.u.s.r.), chyba że na przykład dojdzie do zawarcia umowy o podziale *quad usum*, a część wydzielona zbywcy zostanie wydzierżawiona.

zgoda współmałżonka (art. 37 § 1 pkt 3 k.r.o.). Wymóg ten został rygorystycznie zakreślony w odniesieniu do wszelkich czynności prowadzących do zbycia nieruchomości, przez co dotyczy zarówno czynności rozporządzających, zobowiązująco-rozporządzającej, jak i umów o charakterze czysto zobowiązującym<sup>23</sup>. Zgoda małżonka jest zatem wymagana zarówno w odniesieniu do umowy z następcą, jak i zawieranej w jej wykonaniu umowy o charakterze czysto rzeczowym. W przypadku wspólności małżeńskiej o charakterze łącznym rolnik nie może ponadto rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzenia udziałem w gospodarstwie, który przypadłby mu w razie ustania wspólności (art. 35 *in fine* k.r.o.).

Jeśli następca pozostaje we wspólności ustawowej małżeńskiej, własność nabytego gospodarstwa rolnego wchodzi do majątku wspólnego małżonków w momencie zawarcia umowy rzeczowej pomiędzy rolnikiem i następcą (art. 31 § 1 zd. 1 k.r.o.). Sytuacja kształtuje się odmiennie w przypadku darowizny gospodarstwa, gdyż w takim wypadku gospodarstwo wejdzie do majątku osobistego obdarowanego, chyba że darczyńca postanowi inaczej (art. 33 pkt 2 k.r.o.)<sup>24</sup>. W tym miejscu ponownie można dostrzec istotne odmienności w zakresie konsekwencji tych dwóch czynności prawnych. Trudności w zakwalifikowaniu konkretnej umowy do pierwszej lub drugiej kategorii mogą być źródłem poważnej niepewności prawnej oraz konfliktów pomiędzy małżonkami.

Jeżeli rolnik zmarł przed wykonaniem umowy z następcą, który pracował w jego gospodarstwie przez co najmniej pięć lat, następca może żądać wykonania tej umowy przez spadkobierców rolnika (art. 90 u.u.s.r.)<sup>25</sup>. W przypadku, gdy spadkobierców jest kilku, wszyscy oni są zobowiązani do zawarcia umowy. Świadczenie to ma charakter niepodzielny, w związku z czym wszyscy spadkobiercy są niepodzielnie zobowiązani do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności całego gospodarstwa rolnego na rzecz następcy, niezależnie od tego, czy dokonano już działu spadku, czy też gospodarstwo jest wciąż przedmiotem wspólności majątkowej spadkobierców. Należy jednak pamiętać o krótkim, jednorocznym terminie przedawnienia roszczenia następcy o zawarcie umowy przyrzeczonej.

<sup>23</sup> Por. A. Sylwestrzak: *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków (w:) Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, pod red. M. Balwickiej-Szczyrby, Warszawa 2016, s. 344–345.

<sup>24</sup> Zob. T. Gabrylewicz: *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego i jej wpływ na stosunki majątkowe małżeńskie na tle orzecznictwa*, Monitor Prawniczy 2014, nr 10, s. 520–521.

<sup>25</sup> Wskazana regulacja dotyczy sytuacji, w której roszczenie o przeniesienie własności gospodarstwa rolnego jeszcze nie powstało z uwagi na nienabycie przez rolnika uprawnień z tytułu ubezpieczenia społecznego. W takim wypadku, w razie wykonywania pracy w gospodarstwie przez okres pięciu lat ustawodawca przyznaje następcy swoisty „zapis” ustawowy. Jeżeli w momencie śmierci rolnik był już zobowiązany do zawarcia umowy rzeczowej, to obowiązek ten podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych prawa spadkowego. Należy w tym miejscu dodać, że przywołana regulacja wywołuje znaczne wątpliwości, zarówno o charakterze doktrynalnym, jak i dotyczące praktycznych konsekwencji w zakresie rozliczeń pomiędzy osobami uwikłanymi w sukcesję majątkową po spadkodawcy. Por. A. Lichorowicz: *Dziedziczenie gospodarstwa rolnego w świetle art. 90 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników*, Państwo i Prawo 1992, z. 4, s. 57–65; M. Niedośpiał: *Umowa..., op. cit.*, s. 147–165.

## 6. ZNACZENIE OGRANICZEŃ ADMINISTRACYJNYCH W ZAKRESIE OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI I ICH WPŁYW NA ZAWIERANIE UMÓW Z NASTĘPCĄ

W aktualnym stanie prawnym rozporządzanie nieruchomościami rolnymi jest w istotnym stopniu ograniczone regulacjami o charakterze administracyjnym. Celem tych regulacji jest w przeważającej mierze ochrona gospodarstw rodzinnych i przeciwdziałanie zjawisku nadmiernej koncentracji gruntów rolnych<sup>26</sup>. Uzasadnieniem wskazanych ograniczeń jest konstytucyjna rola gospodarstwa rodzinnego jako podstawy ustroju rolnego państwa (art. 23 Konstytucji RP). Wskazane bariery administracyjne budzą jednak poważne wątpliwości w świetle innych wartości mających swoje umocowanie konstytucyjne, w szczególności w odniesieniu do ochrony własności oraz wolności działalności gospodarczej<sup>27</sup>. Utrzymywanie (i wzmacnianie) struktury rolnej państwa opartej na funkcjonowaniu niewielkich oraz średniej wielkości gospodarstw rolnych jest wątpliwe również z ekonomicznego punktu widzenia. Niemniej istnienie tak daleko idących ograniczeń skłania do ich omówienia również w kontekście analizowanej umowy z następcą jako umowy zobowiązującej do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego.

Przechodząc do szczegółów, nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady jedynie rolnik indywidualny, a powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych (art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r.). Za rolnika indywidualnego uważa się zaś osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz zamieszkałą od co najmniej pięciu lat w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa. Wymaga się ponadto osobistego prowadzenia tego gospodarstwa przez wskazany okres (art. 6 ust. 1 u.k.u.r.).

Opisane ograniczenia co do statusu, kwalifikacji zawodowych oraz wielkości gospodarstwa rolnego nabywcy nie znajdują zastosowania w przypadku nabycia nieruchomości przez osoby bliskie zbywcy, do których zalicza się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów (art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. a w zw. z art. 2

---

<sup>26</sup> Do celów tych ustawodawca odwołuje się w preambule oraz art. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1362 (dalej: u.k.u.r.).

<sup>27</sup> Zob. szerzej M. Bidziński, M. Chmaj, B. Uljasz: *Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa — aspekt konstytucyjnoprawny*, Toruń 2017, s. 43–59. Por. także krytyczne uwagi Z. Truskiewicza: *Kształtowanie stosunków własnościowych w rolnictwie (w:) Prawo rolne*, pod red. P. Czechowskiego, *op. cit.*, s. 201–205, dotyczące braku spójnej i dalekowszrocznej polityki polskiego państwa w odniesieniu do sektora rolnego.



pkt 6 u.k.u.r.). Znamienne jest, że we wskazanym katalogu nie zamieszczono osób pozostających z rolnikiem w związku partnerskim<sup>28</sup>. Tymczasem faktyczna więź występująca pomiędzy takimi osobami jest w typowej sytuacji o wiele silniejsza niż przykładowo relacja pomiędzy właścicielem nieruchomości a dzieckiem jego rodzicielstwa. Brak regulacji statusu prawnego osób pozostających w związkach partnerskich jest jednak zasadniczą cechą polskiego systemu prawnego.

Przez nabycie nieruchomości należy rozumieć, zgodnie z brzmieniem ustawy, przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego (art. 2 pkt 7 u.k.u.r.). W związku z tym należy uznać, że samo zawarcie umowy z następcą nie będzie naruszać wskazanych wymogów, niezależnie od wielkości gospodarstwa rolnika oraz kwalifikacji gospodarczych i osobistych nabywcy. Umowa ta tworzy bowiem jedynie warunkowe zobowiązanie rolnika do przeniesienia własności, nie wywołując póki co skutku rzeczowego. Przeniesienie własności może nastąpić dopiero na podstawie dalszej umowy rzeczowej zawartej w wykonaniu umowy z następcą po uzyskaniu przez rolnika uprawnień z ubezpieczenia społecznego. Ocena wymogów dotyczących nabycia gospodarstwa powinna być dokonywana według daty zawarcia tej drugiej umowy o charakterze rzeczowym. Brak spełnienia tych wymogów w chwili zawarcia umowy z następcą nie oznacza, że nie będą one spełnione w chwili późniejszej — przykładowo nabywca może uzyskać stosowne kwalifikacje rolnicze, prowadząc własne gospodarstwo rolne bądź może zbyć część należących do niego gruntów, w celu nieprzekroczenia limitu powierzchniowego. Nawet brak dochowania wymogów ustawowych nie wyłącza jeszcze możliwości nabycia nieruchomości rolnej, jakkolwiek w takim wypadku wymagane jest uzyskanie stosownego zezwolenia administracyjnego (art. 2a ust. 4 u.k.u.r.).

Obowiązywanie opisanych wymogów prowadzi do praktycznego zawężenia katalogu następców do osób spokrewnionych z rolnikiem. W konkretnych okolicznościach w rachubę mogą wchodzić również inne osoby fizyczne prowadzące już gospodarstwo rolne, które chcą powiększyć swoje gospodarstwo, jednakże granicę stanowi tutaj ustawowa powierzchnia 300 ha. W innych przypadkach umowa z następcą nie będzie nieważna z uwagi na naruszenie przepisów administracyjnych, jak również nie można uznać, żeby jej przedmiotem było świadczenie niemożliwe do spełnienia. Taka umowa będzie jednak rodzić po stronie następcy poważne ryzyko w zakresie realności jej późniejszego wykonania. Warto w tym miejscu jeszcze wyjaśnić, że w rozumieniu obowiązujących przepisów administracyjnych sama

<sup>28</sup> Krytycznie na temat pominięcia osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu J. Bieluk: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 54–55. Warto zauważyć, że w przeszłości przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przyznawały status „osoby bliskiej” również osobie, która pozostała ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu (zob. art. 3 ust. 5 pkt 1 u.k.u.r., w brzmieniu obowiązującym w t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 803, w zw. z art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

praca w gospodarstwie rolnika w ramach wykonywania umowy z następcą nie jest równoznaczna z posiadaniem statusu rolnika indywidualnego. W szczególności wykonywanie takiej pracy nie przesądza o spełnieniu wymogu osobistego prowadzenia gospodarstwa, które z definicji powiązane jest z podejmowaniem najistotniejszych decyzji gospodarczych oraz dotyczących zarządzania majątkiem. W ramach wykonywania analizowanej umowy podejmowanie takich decyzji pozostaje zaś wciąż w gestii rolnika (zbywcy). Osoba niespokrewniona z rolnikiem, która chce nabyć własność nieruchomości, musi zatem — niezależnie od wywiązywania się z zadań wyznaczonych omawianą umową — osobiście prowadzić swoje własne gospodarstwo.

## 7. KONSEKWENCJE PRAWNOSPADKOWE PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI GOSPODARSTWA NA RZECZ NASTĘPCY

Zawarcie umowy z następcą może wywoływać doniosłe konsekwencje nie tylko dla samego rolnika, lecz także w stosunku do członków jego najbliższej rodziny jako potencjalnych sukcesorów rolnika<sup>29</sup>. Co prawda omawiany kontrakt wywiera skutki prawne za życia właściciela gospodarstwa rolnego, jednakże wpływ na jego sytuację majątkową jako późniejszego spadkodawcy jest daleko idący. Umowa z następcą jest przy tym zawierana, niejako z definicji, przez osoby, które planują zakończyć prowadzenie działalności rolniczej i chcą w odpowiedni sposób rozdysonować swoim majątkiem.

Gospodarstwo rolne, którego własność została przeniesiona na następcę, nie wchodzi w skład spadku po rolniku. Inną kwestią jest jednakże ustalenie wysokości zachowku przysługującego najbliższemu krewnym zmarłego. Przy ustaleniu wysokości należnego zachowku pod uwagę brana jest nie tylko wartość majątku spadkowego, lecz także wartość uczynionych przez spadkodawcę zapisów windykacyjnych, jak również dokonanych przez niego darowizn. Jak już jednak sygnalizowano, umowa z następcą nie jest traktowana na równi z darowizną w zakresie ustalania wysokości zachowku, a zatem w typowej sytuacji zawarcie takiej umowy w istocie prowadzi do obniżenia wysokości roszczeń o zachowek przysługujących bliskim rolnika<sup>30</sup>. Wartość

---

<sup>29</sup> Szerzej na temat szczególnych zasad sukcesji w zakresie prowadzenia działalności rolniczej oraz statusu prawnego gospodarstw rodzinnych w perspektywie porównawczej zob. A. Lichorowicz: *Zmiany generacji inter vivos w ustawodawstwie rolnym krajów zachodnioeuropejskich*, Studia Prawnicze 1990, nr 2, s. 39–56.

<sup>30</sup> Tak SN w uchwale z dnia 19 lutego 1991 r., III CZP 4/91, OSNCP 1991, nr 8–9, poz. 103, z krytyczną glosą M. Niedośpiała, OSP 1993, z. 1, s. 4–6, oraz co do zasady aprobującą glosą A. Lichorowicza, OSP 1993, z. 4, s. 194–196. Wskazana uchwała dotyczyła umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy zawartej na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (t.j. Dz. U. z 1997 r. Nr 32, poz. 140 ze zm.). Zachowała ona jednak aktualność, zarówno w ramach oceny umów o nieodpłatne przekazanie gospodarstwa rolnego następcy zawartych na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, t.j. Dz. U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm. (por. np. postanowienie SN z dnia 20 maja

takiego gospodarstwa rolnego nie powinna być również brana pod uwagę przy działaniu spadku dokonywanym pomiędzy spadkobiercami, nawet jeżeli następca, który otrzymał gospodarstwo rolne, jest jednym ze spadkobierców ustawowych rolnika<sup>31</sup>.

W tym miejscu można ponownie dostrzec, jak poważne są różnice pomiędzy konsekwencjami zawarcia umowy z następcą a następstwami darowizny. Skłania to do zaakcentowania cech odróżniających te czynności prawne i wyodrębnienia takich elementów omawianego kontraktu, które usprawiedliwiają pomijanie go w ramach rozliczeń prawnosпадkowych. Należy w szczególności uznać, że praca w gospodarstwie rolnika stanowi warunek zawieszający w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, od którego spełnienia uzależnione jest istnienie roszczenia o przeniesienie własności gospodarstwa rolnego na rzecz następcy. Za dopuszczalne w ramach przysługującej stronom swobody umów należy przyjąć również takie ukształtowanie kontraktu przez strony, w którym praca w gospodarstwie rolnika stanowi nie tylko przedmiot warunku, lecz jest także kontraktowym obowiązkiem następcy. Nienależyte wykonywanie tego obowiązku naraża z kolei potencjalnego nabywcę gospodarstwa na odpowiedzialność odszkodowawczą wobec rolnika. Taka umowa o charakterze dwustronnie zobowiązującym w wyraźny sposób odróżnia się od darowizny jako czynności prawnej nieodpłatnej i jednostronnie zobowiązującej.

Omawiana umowa ma znaczną doniosłość w kontekście zakresu szeroko rozumianej swobody testowania przysługującej spadkodawcy<sup>32</sup>. Spadkodawcy przysługują niewielkie możliwości w zakresie kształtowania uprawnień do zachowku przysługujących jego najbliższym krewnym. Możliwe jest wydziedziczenie upraw-

---

2016 r., V CSK 692/15, Legalis nr 1473011), jak i odnośnie do analizowanej w niniejszym artykule umowy z następcą zawieranej na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych (zob. wyrok SA w Gdańsku z dnia 25 stycznia 2013 r., V ACa 1025/12, LEX nr 1316183). Należy jednak zasygnalizować, że takie stanowisko jest przedmiotem silnej krytyki części doktryny, która postuluje zaliczanie gospodarstwa rolnego przekazanego następcy na poczet zachowku — zob. w szczególności w najnowszej literaturze P. Księżak: *Zachówek w polskim prawie...*, *op. cit.*, s. 298–299; *idem* (w:) *Kodeks cywilny...*, t. IVA, pod red. K. Osajdy, *op. cit.*, s. 910; por. jednak także bardziej szczegółowe uwagi tego autora przedstawione w pracy *Umowy służące wymianie pokoleń...*, *op. cit.*, s. 349.

<sup>31</sup> Za niedoliczaniem gospodarstwa rolnego na schedę spadkową spadkobiercy, który nabył gospodarstwo od rolnika, opowiedział się SN w uchwale z dnia 7 lutego 2014 r., III CZP 114/13, Legalis nr 750483, z krytyczną glosą P. Zdanikowskiego, *Palestra* 2017, z. 10, s. 89–93. Przywołane orzeczenie dotyczyło bezpośrednio umowy zawartej na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin. Przyjmując stawianą w niniejszym artykule tezę o gospodarczym charakterze umowy z następcą, należy uznać, że stanowisko SN powinno mieć tym bardziej zastosowanie w zakresie umów zawieranych na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych.

<sup>32</sup> Pojęcie swobody testowania nie jest prawnie definiowane. Termin ten można definiować wąsko, odnosząc go jedynie do ewentualnych ograniczeń prawnych w zakresie treści sporządzanego testamentu. W takim rozumieniu regulacja zachowku, mająca wszak doniosłe znaczenie dla rozliczeń spadkowych, nie ogranicza swobody testowania. Testator może bowiem swobodnie dysponować swoim majątkiem, a uprawnionym do zachowku przysługują jedynie roszczenia pieniężne, które w pierwszej kolejności mogą kierować wobec spadkobiercy (spadkobierców). Jednakże konieczność spłaty takich zobowiązań w istocie znacząco wpływa na faktyczny sposób rozdysponowania majątkiem oraz sytuację samych spadkobierców. W tym sensie regulacja zachowku w istocie ogranicza swobodę testowania przysługującą spadkodawcy. Konsekwentnie należy uznać, że wszelkie mechanizmy mające wpływ na zmniejszenie obciążeń z tytułu zachowku w rzeczywistości wpływają na poszerzenie zakresu swobody testowania.

nionego w treści testamentu, rozumiane jako pozbawienie go prawa do zachowku, jednakże takie działanie testatora jest dopuszczalne jedynie wyjątkowo, przykładowo w razie uporczywego postępowania wbrew woli spadkodawcy w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego czy uporczywego niedopełniania względem spadkodawcy obowiązków rodzinnych (art. 1008 k.c.). W wielu wypadkach te rygorystyczne przesłanki prawne nie zostaną spełnione, pomimo że faktyczna więź pomiędzy spadkodawcą a uprawnionym jest nikła lub wręcz żadna, a obciążenie aktualnego posiadacza gospodarstwa obowiązkiem spełnienia świadczenia z tytułu zachowku w istotny sposób zagraża ekonomicznym podstawom funkcjonowania tego gospodarstwa. W tym kontekście umowa z następcą może być postrzegana jako instytucja prawna służąca ochronie swobody testowania czy generalnie rzecz biorąc, swobody dysponowania swoim majątkiem przez spadkodawcę.

W przypadku śmierci rolnika przed wykonaniem umowy z następcą obowiązek wykonania takiej umowy obciąża spadkobiercę (spadkobierców) rolnika, o ile następca pracował przez co najmniej pięć lat w gospodarstwie rolnika (art. 90 zd. 1 u.u.s.r.). Wskazana regulacja dotyczy sytuacji, w której roszczenie o przeniesienie własności gospodarstwa rolnego jeszcze nie powstało z uwagi na nienabycie przez rolnika przed śmiercią uprawnień z tytułu ubezpieczenia społecznego. W takim wypadku, w razie wykonywania pracy w gospodarstwie przez okres pięciu lat, ustawodawca przyznaje następcy swoisty „zapis” ustawowy<sup>33</sup>. Jeżeli w momencie śmierci rolnik był już jednak zobowiązany do zawarcia umowy rzeczowej, to obowiązek ten podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych prawa spadkowego. A zatem w takim wypadku spadkobiercy również są zobowiązani do przeniesienia własności gospodarstwa na rzecz następcy w wykonaniu ciężącego na nich długu wchodzącego w skład spadku.

Uprawnienie następcy jest chronione ustawowo w przypadku, gdyby spadkodawca sporządził w testamencie zapis zwykły, na podstawie którego gospodarstwo rolne miałyby przypadać innej osobie niż następca. Ustawodawca postanawia bowiem, że roszczenie następcy ma pierwszeństwo przed zapisami obejmującymi obowiązek przeniesienia własności przez spadkobiercę testamentowego na rzecz zapisobiercy (art. 90 zd. 2 u.u.s.r.). Wykonanie zapisu zwykłego wchodzi w rachubę jedynie wtedy, gdyby następca nie chciał skorzystać z przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności gospodarstwa.

W przypadku posłużenia się przez spadkodawcę konstrukcją zapisu windykacyjnego sytuacja prawna jest już bardziej skomplikowana. Przedmiotem zapisu windykacyjnego może być między innymi gospodarstwo rolne (art. 981<sup>1</sup> § 2 pkt 3 k.c.). Zapis windykacyjny jest jednak bezskuteczny, jeżeli w momencie śmierci

---

<sup>33</sup> Jak już sygnalizowano, przywołana regulacja wywołuje znaczne wątpliwości zarówno o charakterze doktrynalnym, jak i dotyczące praktycznych konsekwencji w zakresie rozliczeń pomiędzy osobami uwikłanymi w sukcesję majątkową po spadkodawcy. Por. A. Lichorowicz: *Dziedziczenie...*, *op. cit.*, s. 57–65; M. Niedośpiał: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 147–165.

spadkodawca byłby zobowiązany do przeniesienia własności gospodarstwa na rzecz następcy (art. 981<sup>2</sup> zd. 1 k.c.). Sankcja bezskuteczności wystąpi zatem jedynie wtedy, gdy w chwili śmierci spadkodawca był już zobowiązany do zawarcia umowy rzeczowej. Jeżeli zaś takie zobowiązanie nie powstało do chwili śmierci rolnika, zapis jest w pełni skuteczny — warunek zawieszający polegający na nabyciu przez rolnika uprawnień emerytalnych nie zostanie już na pewno spełniony. Brak również normy, która nakładałaby na zapisobiercę windykacyjnego obowiązek przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na rzecz następcy, który pracował w tym gospodarstwie przez okres co najmniej pięciu lat. We wskazanym przypadku można mówić o luce o charakterze aksjologicznym, dlatego że nie ma podstaw do różnicowania sytuacji spadkobiercy oraz zapisobiercy windykacyjnego w kontekście analizowanej umowy. Ta niespójność powinna być usunięta przez ustawodawcę poprzez nałożenie obowiązku opisanego w art. 90 zd. 1 u.u.s.r. również na zapisobierców windykacyjnych.

## 8. UWAGI PODSUMOWUJĄCE — OCENA AKTUALNEGO ZNACZENIA ORAZ PERSPEKTYW DLA UMOWY Z NASTĘPCĄ

Przedstawione uwagi potwierdzają, że aktualne usytuowanie przepisów regulujących umowę z następcą jest nieuzasadnione. Jest to umowa o ściśle cywilnoprawnym charakterze, pozbawiona elementów administracyjnoprawnych. Kontrakt ten jest zawierany pomiędzy osobami fizycznymi jako równorzędnymi podmiotami działającymi w ramach przysługującej im autonomii, bez konieczności spełniania dodatkowych wymogów o charakterze publicznoprawnym. Wpływ dokonania omawianej czynności na uprawnienia rolnika z zakresu ubezpieczenia społecznego nie jest większy niż skutki zawarcia innej umowy dotyczącej gospodarstwa rolnego — sprzedaży, darowizny czy nawet dzierżawy. Również samej motywacji stron decydującej o wyborze umowy z następcą nie można sprowadzać do kwestii związanych z ubezpieczeniem społecznym, gdyż motywacja ta jest w typowej sytuacji o wiele bardziej złożona.

Charakter prawny umowy z następcą budzi poważne wątpliwości, co może rzutować również na mniejszą popularność tej umowy. W dotychczasowych rozważaniach starano się wykazać, że spoczywający na rolniku obowiązek zawarcia umowy ma charakter warunkowy i uzależniony jest od wykonywania przez następcę pracy w gospodarstwie rolnym należącym do rolnika do momentu nabycia przez tego ostatniego uprawnień emerytalnych lub rentowych z tytułu ubezpieczenia społecznego. W podanej sytuacji zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego o warunku zawieszającym, uzupełniane regulacjami szczegółowymi dotyczący-

mi rozwiązania umowy z następcą. Wskazywano ponadto na potrzebę dostrzeżenia gospodarczego znaczenia umowy z następcą, a także jej doniosłość z punktu widzenia prawa spadkowego. W tym kontekście jako uzasadnione i dopuszczalne należy traktować takie ukształtowanie treści umowy przez jej strony, gdzie następca jest nie tylko stroną warunkowo uprawnioną do nabycia gospodarstwa, lecz także zobowiązana do podjęcia pracy na rzecz kontrahenta i ponosząca odpowiedzialność odszkodowawczą w wypadku nienależytej realizacji swojego świadczenia.

Rozważając potrzebę utrzymania w przyszłości regulacji prawnej umowy z następcą, należy się zastanowić, czy umowa taka powinna ograniczać się jedynie do gospodarstwa rolnego jako pewnego zorganizowanego kompleksu majątkowego służącego prowadzeniu działalności rolnej, w szczególności działalności produkcyjnej. Moim zdaniem ograniczenie takie nie jest właściwe, gdyż umowa taka mogłaby z powodzeniem służyć zapewnieniu kontynuacji każdej czy niemal każdej działalności gospodarczej prowadzonej przez osobę fizyczną. Biorąc pod uwagę postęp technologiczny, jaki dokonał się w zakresie mechanizacji rolnictwa, zmiany cywilizacyjne i społeczne zaistniałe na obszarach wiejskich w ostatnich dziesięcioleciach oraz brak ścisłego związku zawieranej umowy z problematyką ubezpieczenia społecznego, brakuje uzasadnienia dla różnicowania — w omawianym zakresie — działalności rolniczej oraz innej działalności produkcyjnej, handlowej czy usługowej. Te same motywy, skłaniające rolnika i jego potencjalnego następcę do prawnego sformalizowania zasad następstwa w ramach prowadzonej przez rolnika działalności, mogą mieć zastosowanie również w obszarze innych relacji pomiędzy dowolną osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą a jej potencjalnym sukcesorem.

Otwarte pozostaje natomiast pytanie o samą potrzebę społeczną wprowadzania takiej regulacji, a kwestia ta wymagałaby dalszych badań socjologicznych i konsultacji (dużą doniosłość może mieć poznanie doświadczeń notarialnych w zakresie potrzeb zgłaszanych przez osoby zainteresowane zbyciem gospodarstwa rolnego czy przedsiębiorstwa na rzecz „sukcesora”). Tworzenie przepisów regulujących w sposób dyspozytywny pewien model transakcji jest uzasadnione w przypadku, gdy istnieje silne zainteresowanie dokonywaniem czynności danego typu. Taki „gotowy” model zasadniczo ułatwia proces zawierania umowy, negocjowania kształtu wzajemnych praw i obowiązków oraz następstw niespełnienia świadczenia. Jest to model zdecydowanie bezpieczniejszy niż zawieranie umowy nienazwanej, która może okazać się całościowo bądź częściowo nieważna, nieskuteczna czy treściowo niezgodna z pierwotnymi zamierzeniami jednej ze stron.

Ze społecznego punktu widzenia atrakcyjnym elementem, który mógłby się przełożyć na popularność umowy z następcą, może być element pomocy w prowadzeniu działalności gospodarczej (względnie nawet współpracy, także połączonej z zaangażowaniem ekonomicznym, inwestycyjnym). Taka pomoc w prowadzeniu działalności powinna mieć pewien minimalny wymiar czasowy. Mógłby to być

przykładowo okres pięciu lat; do takiego okresu okazjonalnie nawiązuje nawet obecnie ustawodawca. Brak natomiast potrzeby wiązania skutków umowy z kwestiami z zakresu ubezpieczenia społecznego. Umowa taka mogłaby zostać zawarta nawet przez osobę uprawnioną do świadczeń emerytalnych, a jednak w dalszym ciągu prowadzącą działalność gospodarczą. Umowa z następcą mogłaby mieć również pewien alternatywny (dodatkowy) wariant alimentacyjny, w którym następca byłby nie tylko zobowiązany do pracy w przedsiębiorstwie swojego poprzednika, lecz także (bądź nawet przede wszystkim) zobowiązany do pewnych świadczeń alimentacyjnych. W obu wypadkach umowa ta powinna mieć jednak treść pozwalającą w czytelny sposób odróżnić ją od darowizny.

Drugim, chyba nawet jeszcze istotniejszym elementem, który mógłby przemawiać za atrakcyjnością proponowanego rozwiązania, jest możliwość jego wykorzystania w ramach planowania sukcesji przez przyszłego spadkodawcę. W obecnym stanie prawnym obciążenie spadkobiercy (spadkobierców) obowiązkiem zapłaty zachowku może w istotnym stopniu wpływać na sytuację ekonomiczną przedsiębiorstwa będącego przedmiotem dziedziczenia. Brakuje przy tym mechanizmów prawnych służących zapewnieniu wykonania woli spadkodawcy oraz odpowiedniemu wyważeniu interesów spadkobiercy (z reguły osoby faktycznie najbliższej dla testatora) oraz godnych ochrony interesów osób uprawnionych do zachowku. Obowiązek zapłaty zachowku spoczywa przy tym nie tylko na spadkobiercach, lecz w dalszej kolejności także na zapisobiercach windykacyjnych oraz obdarowanych. W tym kontekście wykorzystanie umowy z następcą mogłoby w pozytywny sposób wpływać na poszerzenie szeroko rozumianej swobody testowania w zakresie rozporządzania majątkiem służącym prowadzeniu działalności gospodarczej.

## BIBLIOGRAFIA

- Bidziński M., Chmaj M., Uliasz B.: *Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa — aspekt konsytycyjnoprawny*, Toruń 2017.
- Bieluk J.: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Budzinowski R. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań — część szczegółowa*, pod red. J. Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2011, s. 774–779.
- Budzinowski R.: *Formy prawne zmiany generacji inter vivos w rolnictwie* (w:) *Prawo rolne*, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2017, s. 273–289.
- Dmowski S.: *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego na następcę* (w:) *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 669–687.
- Drozd E.: *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, Rejent 1991, nr 3, s. 17–39.

- Gabrylewicz T.: *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego i jej wpływ na stosunki majątkowe małżeńskie na tle orzecznictwa*, Monitor Prawniczy 2014, nr 10, s. 517–521.
- Księżak P.: *Zachówek w polskim prawie spadkowym*, Warszawa 2012.
- Księżak P. (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IVA, *Spadki*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2019.
- Księżak P.: *Umowy służące wymianie pokoleń w rolnictwie (w:) Instytucje prawa rolnego*, pod red. M. Korzyckiej, Warszawa 2019, s. 335–350.
- Lichorowicz A.: *Glosa do uchwały SN z 19 lutego 1991 r., III CZP 4/91*, OSP 1993, z. 4, s. 194–196.
- Lichorowicz A.: *Dziedziczenie gospodarstwa rolnego w świetle art. 90 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników*, Państwo i Prawo 1992, z. 4, s. 57–65.
- Lichorowicz A.: *Zmiany generacji inter vivos w ustawodawstwie rolnym krajów zachodnioeuropejskich*, Studia Prawnicze 1990, nr 2, s. 39–56.
- Niedośniał M.: *Glosa do uchwały SN z 19 lutego 1991 r., III CZP 4/91*, OSP 1993, z. 1, s. 4–6.
- Niedośniał M.: *Glosa do uchwały SN z 5 maja 1993 r., III CZP 9/93*, OSP 1994, z. 7–8, s. 350–352.
- Niedośniał M.: *Umowa z następcą*, Bielsko-Biała 1996.
- Oleszko A., Tarasiuk S.: *Kilka uwag na tle wykładni umowy z następcą jako podstawy wpisu w księdze wieczystej oraz skutków odpowiedzialności notariusza jako płatnika*, Rejent 1995, nr 4, s. 33–48.
- Rudnicki G.: *Umowa przedwstępna (w:) Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 497–509.
- Stefańska K.: *Umowa z następcą o przeniesienie własności gospodarstwa rolnego*, Przegląd Sądowy 1993, nr 4, s. 23–37.
- Sylwestrzak A.: *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków (w:) Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, pod red. M. Bałwickiej-Szczyrby, Warszawa 2016, s. 262–404.
- Truskiewicz Z.: *Kształtowanie stosunków własnościowych w rolnictwie (w:) Prawo rolne*, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2017, s. 183–205.
- Zawadzka J.: *Warunek w prawie cywilnym*, Warszawa 2012.
- Zdanikowski P.: *Glosa do uchwały z 7 lutego 2014 r., III CZP 114/13*, Palestra 2017, z. 10, s. 89–93.

**Słowa kluczowe:** umowa z następcą, przeniesienie własności, spadkobranie.



MATEUSZ KRÓLIKOWSKI

CONTRACT WITH THE SUCCESSOR —  
CURRENT REGULATION IN POLISH CIVIL LAW  
AND ITS PERSPECTIVES

S u m m a r y

In Polish law a contract with the successor is concluded between a farmer and a person who wants to continue farmer's agricultural activity. The farmer is obliged to transfer the ownership of the farm to the successor, if the latter works on the farm until the farmer acquires entitlement to a pension. The existence of this obligation depends on uncertain, future events. Therefore, provisions regulating condition precedent should be applied. The successor is not obliged to perform work on the farm; however, parties may introduce such obligation in a specific contract. The analysed contract has important impact on succession, because the value of the transferred farm is disregarded when determining the amount of reserved share. Consequently, farmer's closest family members have no financial claims against successor. This feature of the contract may be used to broaden the scope of freedom of testation (broadly understood). In the opinion of the author, the analyzed contract could apply also to other types of business activities conducted by natural persons.

**Keywords:** contract with the successor, transfer of ownership, succession.

