

Zbycie gospodarstwa rolnego w celu zabezpieczenia wierzytelności

I. Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie ma odpowiedzieć na pytanie; czy dopuszczalne jest zbycie w celu zabezpieczenia wierzytelności gospodarstwa rolnego, jako zorganizowanej całości gospodarczej¹? Celowość podjętych tu rozważań wynika przede wszystkim z różnicy pomiędzy wartością gospodarstwa rolnego a sumą wartości jego składników. Z punktu widzenia interesów wierzyciela lepszym, cenniejszym przedmiotem zabezpieczenia jest niewątpliwie gospodarstwo rolne, jako pewien kompleks majątkowy służący do produkcji rolnej, a nie poszczególne jego składniki, które w oderwaniu od pozostałych mają w sumie o wiele mniejszą wartość. Poza tym dopuszczenie zbycia gospodarstwa na zabezpieczenie pozwalałoby wierzycielowi korzystać z pozaegzekucyjnych sposobów zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia.

Warto też podkreślić, iż w perspektywie wejścia Polski do Unii Europejskiej istnieje potrzeba modernizacji polskich gospodarstw rolnych. Wiąże się to z koniecznością poniesienia znacznych wydatków. W dużej mierze zostaną one pokryte z kredytów i pożyczek zaciąganych przez osoby prowadzące te gospodarstwa. Dlatego też coraz częściej pojawiać się będzie pokusa, aby zabezpieczeniem wierzytelności powstałych z tego tytułu było całe gospodarstwo rolne, a nie jego poszczególne składniki.

II. Dopuszczalność rozporządzania gospodarstwem rolnym

Na tle art. 55³ kc. powstała rozbieżność poglądów co do dopuszczalności rozporządzania gospodarstwem rolnym. Przeważa pogląd, iż gospodarstwo rolne może być samodzielny przedmiotem obrotu². Za jego słuszością przemawia przede wszystkim wyraźne potwierdzenie tego przez ustawodawcę w licznych

1 Do osobnych rozważań pozostawiam sprawę dopuszczalności ustanowienia zastawu na gospodarstwie rolnym.

2 Tak np. M. Bednarek: Mienie. Komentarz do art. 44–553 Kodeksu cywilnego, Kraków 1997, s. 220–221; K. Stefańska, Darowizna gospodarstwa rolnego na rzecz małoletniego, w: Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997, s. 211; J. Strzępka, Problematyka cywilnoprawna przenoszenia własności gospodarstwa rolnego na następcę, (w:) Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997, s. 222; E. Gniewek: (w:) Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Kraków 2001, s. 187; E. Skowrońska-Bocian, (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, red. K. Pietrzykowski: Warszawa 2002, s. 153. Inaczej S. Rudnicki, (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 1999, s. 170.

przepisach³. Nie oznacza to jednak, że należy uznawać gospodarstwo rolne za rzecz, za czym mogłyby przemawiać niezręcznie używane przez ustawodawcę pojęcia „własność” i „współwłasność gospodarstwa rolnego”⁴.

Dopuszczalność obrotu gospodarstwem rolnym uzasadniona jest także jego podobieństwem do przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym zdefiniowanym w art. 55¹ kc. W obu przypadkach mamy przecież do czynienia z pewną wyodrębnioną całością gospodarczą⁵. E. Gniewek uznaje nawet, iż gospodarstwo rolne jest rodzajem przedsiębiorstwa⁶. W związku z tym przyjąć można, iż do gospodarstwa rolnego odpowiednie zastosowanie znajduje art. 55² kc. Także w orzecznictwie uznaje się dopuszczalność obrotu gospodarstwem rolnym, z powołaniem się na podobieństwo do przedsiębiorstwa⁷.

Wskazane powyżej argumenty przemawiają za dopuszczalnością rozporządzania gospodarstwem rolnym, co stanowi punkt wyjścia dla dalszych rozważań, dotyczących dopuszczalności przeniesienia gospodarstwa rolnego w celu zabezpieczenia wierzytelności. Należy jednak jeszcze odpowiedzieć na pytanie: czy dokonując rozporządzenia gospodarstwem rolnym rozporządza się poszczególnymi jego składnikami, czy też gospodarstwem rolnym jako całością i w związku z tym, czy dochodzi wówczas do tyłu czynności prawnych ile jest składników gospodarstwa rolnego, czy też obrót gospodarstwem rolnym odbywa się w drodze jednej czynności prawnej? Ponadto pojawia się pytanie co jest wówczas przedmiotem tego rozporządzenia – zbiór rzeczy i praw, majątek, mienie, prawo na gospodarstwie rolnym, nieruchomości rolne wraz z przynależnościami?

Wydaje się, że poszukując odpowiedzi na postawione pytania trzeba wyjść od wskazanego już stwierdzenia, iż gospodarstwo rolne stanowi szczególnie rodzaj przedsiębiorstwa⁸. Za takim traktowaniem gospodarstwa rolnego przemawia umiejscowienie jego definicji w kodeksie cywilnym zaraz po przepisach definiujących przedsiębiorstwo, a także jednakowe traktowanie przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego w art. 526 kc.⁹ Ponadto zarówno gospodarstwo rolne jak i

3 Zob. np. art. 213, 526, 625, 626 kc.

4 M. Bednarek: *Mienie...*, s. 221; S. Wójcik: *Nowe regulacje – nowe problemy i wątpliwości*, Rejent 1999, nr 8, s. 169.

5 K. Stefańska: *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle znowelizowanego kodeksu cywilnego*, PiP 1992, z. 3, s. 36. Zob. też krytykę takiego stanowiska prezentowaną przez A. Stelmachowskiego w: *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 2002, s. 79 i nast.

6 E. Gniewek: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 28. Inaczej E. Norek: *Przedsiębiorstwo jako przedmiot obrotu gospodarczego*, Warszawa 1997, s. 20 oraz S. Rudnicki, (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki: *Komentarz...*, s. 170.

7 Orzeczenie NSA z 15 marca 1995 r. (S.A./Gd 3078/94), ONSA 1996, Nr 2, poz. 73. Zob. także wyrok SA w Krakowie z dnia 22 października 1993 r. (I Acr 429/93) w którym uznano, iż gospodarstwo rolne przy spełnieniu pewnych wymagań może być traktowane jako przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu art. 435 kc.

8 Zob. E. Klat-Górska: *Pojęcie gospodarstwa rolnego w umowie sprzedaży*, *Studia Prawnicze* 2001, z. 3–4, s. 92–93 i cytowanych tam zwolenników tego poglądu.

9 Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego w projekcie zmian Kodeksu cywilnego proponuje treść tego przepisu zamieścić jako art. 554. Zob. *Projekt ustawy o zmianie niektórych przepisów kodeksu cywilnego*, KPP 2002, z. 3, s. 699 i nast.

przedsiębiorstwo mają z reguły podobne cele do zrealizowania, tzn. wytwarzanie dóbr przeznaczonych do zbycia¹⁰. W przypadku gospodarstw rolnych ich specyfika polega na tym, że dobrami tymi są produkty rolne. Kolejnym podobieństwem jest organizacja stanowiąca istotny czynnik scalający składniki przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego i w znacznym stopniu decydująca o powodzeniu prowadzonej przez nie działalności. Ponadto czynnikami, które wpływają na prawidłowe funkcjonowanie zarówno przedsiębiorstwa, jak i gospodarstwa rolnego są: profil prowadzonej działalności oraz klienta, czyli krąg osób nabywających wytworzone w nich produkty.

Występowanie wskazanych podobieństw pozwala stwierdzić, iż zasadne jest korzystanie w odniesieniu do gospodarstwa rolnego z konstrukcji używanych dla wyjaśnienia mechanizmu rozporządzania przedsiębiorstwem. Doktryna jest tu jednak podzielona¹¹. Spośród prezentowanych poglądów najbardziej przekonujący wydaje się ten, zgodnie z którym przedmiotem rozporządzenia nie jest przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym, ale prawo na przedsiębiorstwie¹². Odnosząc go do gospodarstwa rolnego uznać trzeba, że skoro ustawodawca w kodeksie cywilnym w tytule „Mienie” zdefiniował obok innych przedmiotów praw podmiotowych, takich jak np. rzeczy czy przedsiębiorstwo, również gospodarstwo rolne, to uzasadnione jest konstruowanie prawa podmiotowego na gospodarstwie rolnym. Poza tym, jeżeli gospodarstwo rolne miałyby być jedynie pewnym zbiorem rzeczy, praw i obowiązków, to jego definiowanie w tym akurat miejscu w kodeksie cywilnym byłoby zbędne¹³. Czemu definicja ta miałaby wówczas służyć?

Uważam, że zdefiniowane w art. 55³ kc. gospodarstwo rolne jest przedmiotem prawa podmiotowego¹⁴. Gospodarstwo rolne, podobnie jak przedsiębiorstwo, uznać trzeba za dobro niematerialne¹⁵. Tym samym prawo na gospodarstwie rolnym traktować należy jako prawo na dobru niematerialnym. Prawo to, jako prawo majątkowe, jest zbywalne. W związku z tym, dokonując rozporządzenia gospodarstwem rolnym rozporządza się nie jego poszczególnymi składnikami, ale jednym prawem, którego przedmiotem jest gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ kc.

10 Zob. też wyrok z dnia 2 czerwca 2000 r. (II KKN 1067/98), OSP 2001, z. 2, poz. 27, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, iż gospodarstwem rolnym jest jednostka gospodarcza zorganizowana na nieruchomości rolnej o takim obszarze, że możliwe jest prowadzenie działalności wytwórczej przeznaczonej na zbyt.

11 Zob. np. G. Tracz, F. Zoll: *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Kraków 1996, s. 161 i nast.; F. Zoll: *Spór o konstrukcję prawa do przedsiębiorstwa*, w: *Materiały z konferencji, Prawne zagadnienia obrotu przedsiębiorstwem*, Warszawa 1997, s. 15 i nast.; I. Karasek, *Przedmiot zastawu rejestrowego*, KPP 1998 z. 3, s. 497 i nast.; M. Pełczyński, *Zbycie przedsiębiorstwa*, Warszawa 2000, s. 3 i nast. oraz 56 i nast.

12 Zob. obszerne rozważania na ten temat zawarte w pracy J. Widło: *Rozporządzanie przedsiębiorstwem*, Kraków 2002, s. 59 i nast.

13 Por. J. Widło, *Rozporządzenie...*, s. 143 i nast.

14 Tak też w odniesieniu do przedsiębiorstwa F. Zoll, *Spór...*, s. 29.

15 Por. J. Widło: *Rozporządzenie...*, s. 60 i nast. Zob. jednak krytyczne uwagi dotyczące traktowania przedsiębiorstwa jako dobra niematerialnego przedstawione np. przez I. Karasek: *Przedmiot...*, s. 489 i nast.; M. Pełczyńskiego: *Zbycie...*, s. 9 i nast.; M. Habdas: *Przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym*, KPP 2002, z. 2, s. 327 i nast.

Rozporządzenie prawem na gospodarstwie rolnym odbywa się w drodze jednej czynności prawnej. Rozporządzenie tym prawem pociąga za sobą rozporządzenie składnikami należącymi do gospodarstwa rolnego. Skutek taki wywieść można z odpowiednio stosowanego art. 55² kc., zgodnie z którym czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo (tu: gospodarstwo rolne, a właściwie prawo na gospodarstwie rolnym) obejmuje wszystko co wchodzi w jego skład, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. W związku z tym należy mieć na uwadze, iż do przeniesienia niektórych praw, które wchodzić mogą w skład gospodarstwa rolnego, nie wystarczy sama umowa. Dlatego też w odniesieniu do takich praw dla wystąpienia wskazanego skutku potrzebne będzie podjęcie dodatkowych czynności, np. uzyskanie wpisu do księgi wieczystej w przypadku użytkowania wieczystego.

III. Przeniesienie prawa na gospodarstwie rolnym na zabezpieczenie

Jak wskazano powyżej, w literaturze i orzecznictwie dominuje pogląd o dopuszczalności zbycia gospodarstwa rolnego w drodze jednej czynności prawnej. W związku z tym za dopuszczalne uznać też należy przeniesienie prawa na gospodarstwie rolnym na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej mu względem osoby której prawo to służy¹⁶. Dotyczy to także tych gospodarstw rolnych w skład, których wchodzi nieruchomości¹⁷.

Do przeniesienia prawa na gospodarstwie rolnym na zabezpieczenie odpowiednio zastosowanie znajdują art. 55² i 75¹ kc. Umowa przenosząca to prawo na wierzyciela dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, a w przypadku gdy w skład gospodarstwa rolnego wchodzi nieruchomość lub użytkowanie wieczyste formy aktu notarialnego.

Zgodnie z przyjmowanym w polskiej doktrynie poglądem przepisy o przelewie wierzytelności mogą mieć odpowiednie zastosowanie także do zbycia innych praw niż wierzytelności¹⁸. Dlatego też w przypadku przeniesienia prawa na gospodarstwie rolnym przepisy te znajdują odpowiednie zastosowanie w zakresie nie uregulowanym w art. 55² i 75¹ kc.

16 Za dopuszczalnością zbycia prawa na przedsiębiorstwie na zabezpieczenie opowiedzieli się m.in. J. Skąpski: *Rzeczowe formy zabezpieczenia wierzytelności*, *Studia Iuridica* 1994, s. 151; G. Tracz, F. Zoll: *Przewłaszczenie...*, s. 169 i nast.; J. Widło: *Rozporządzanie...*, s. 326 i nast.

17 Zob. wyrok SN z dnia 29 maja 2000 r. (III KKN 246/00), OSNC 2000, z. 11, poz. 213, w którym za dopuszczalne uznaje się przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności.

18 Zob. np. K. Zawada: *Umowa przelewu wierzytelności*, Kraków 1990, s. 24 i nast.; W. Czachórski: *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 335. Zob. też uwagi, J. Widło: *Rozporządzanie...*, s. 197 i nast. dotyczące odpowiedniego stosowania przepisów o przelewie do zbycia przedsiębiorstwa.

Nabywca prawa na gospodarstwie rolnym na podstawie art. 526 kc. przyjmuje na siebie także odpowiedzialność za długi związane z prowadzeniem tego gospodarstwa, chyba że w chwili nabycia nie wiedział on o długach mimo zachowania należytej staranności. Ponosi on wraz ze zbywcą solidarną odpowiedzialność za te długi. Jego odpowiedzialność jest jednak ograniczona do wartości nabytego gospodarstwa rolnego według stanu z chwili nabycia.

Umowa przenosząca prawo na gospodarstwie rolnym na wierzyciela zawierana jest *causa cavendi*.

Po zawarciu umowy przenoszącej prawo na gospodarstwie rolnym zbywca, na podstawie porozumienia z nabywcą, dalej może prowadzić to gospodarstwo, np. jako jego użytkownik lub dzierżawca. Umowa ta powinna określać również okoliczności, po zaistnieniu których nabywca (wierzyciel) zobowiązany będzie do zawarcia umowy o zwrotne przeniesienie prawa na gospodarstwie rolnym na zbywcę. Okolicznością taką będzie najczęściej spłata zabezpieczonej wierzytelności. Jeżeli nabywca nie będzie chciał wykonać zobowiązania do zwrotnego przeniesienia prawa na gospodarstwie rolnym, to wówczas zbywca może dochodzić swych uprawnień na podstawie art. 64 kc. w zw. z art. 1047 kpc., domagając się wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek nabywcy do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa na gospodarstwie rolnym.

W razie gdy dłużnik w terminie nie spłaci zabezpieczonej wierzytelności, wierzyciel może albo zaspokoić się z dochodów jakie przynosi gospodarstwo rolne i po zaspokojeniu dokonać jego zwrotu, albo dokonać jego zbycia i zaspokoić się z uzyskanych z tego tytułu środków. Warto podkreślić, iż jeżeli wierzyciel z tytułu zbycia prawa na gospodarstwie rolnym uzyska więcej niż wynosi suma zabezpieczonej wierzytelności wraz z odsetkami i innych uzasadnionych wydatków (np. koszty wyceny, ogłoszeń, sprzedaży), to zobowiązany jest do zwrotu uzyskanej nadwyżki dłużnikowi.

IV. Wnioski

Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, iż gospodarstwo rolne (a właściwie prawo na gospodarstwie rolnym) stanowi dobry przedmiot zabezpieczenia wierzytelności. Obowiązujący stan prawny pozwala na przeniesienie prawa na gospodarstwie rolnym na zabezpieczenie wierzytelności. Dopuszczalność zabezpieczenia wierzytelności prawem na gospodarstwie rolnym nie wynika jednak *expressis verbis* z obowiązujących przepisów, lecz oparta jest na wykładni przepisów dotyczących gospodarstwa rolnego oraz przedsiębiorstwa. Dlatego też proponowany tu sposób wykorzystania tego przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności w praktyce na razie nie występuje. Jego upowszechnienie wymagałoby zmian w

ustawodawstwie. Przede wszystkim dla usunięcia pojawiających się wątpliwości co do dopuszczalności obrotu gospodarstwem rolnym należałoby wprowadzić do kc. przepis, który jednoznacznie dopuszczałby taki obrót. Dawałby on jednocześnie normatywną podstawę dla dokonywania przeniesienia gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie wierzytelności.

Przeszkodą w upowszechnieniu wskazanego powyżej sposobu zabezpieczenia wierzytelności mogą być proponowane ostatnio rozwiązania, zmierzające do ograniczenia swobody w obrocie nieruchomościami rolnymi. Dlatego też, jeśli takie ograniczenia zostałyby wprowadzone w życie, należałoby wyraźnie uznać dopuszczalność nabywania gospodarstw rolnych w związku z zabezpieczeniem wierzytelności, mimo istniejących ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi.

Na zakończenie trzeba zwrócić jeszcze uwagę na społeczne skutki dopuszczalności zbycia prawa na gospodarstwie rolnym w celu zabezpieczenia wierzytelności. Jeśli bowiem prowadzący gospodarstwo rolne nie wywiąże się ze swych zobowiązań względem wierzyciela, utraci prawo do gospodarstwa rolnego, a tym samym podstawy swej egzystencji. Dlatego też decydując się na zabezpieczenie wierzytelności na prawie na gospodarstwie rolnym należy zdać sobie z tego sprawę. Ryzyko związane z niespłaceniem zabezpieczonej wierzytelności spoczywać będzie na osobie prowadzącej gospodarstwo rolne. Umowa ustanawiająca zabezpieczenie może jednak zawierać w tej mierze pewne postanowienia zabezpieczające jej interesy na wypadek niespłacenia zabezpieczonej wierzytelności. Można np. wprowadzić do umowy zastrzeżenie przyznające prowadzącemu gospodarstwo (w razie definitywnej utraty przez niego prawa do gospodarstwa rolnego) służebność mieszkania w budynkach wchodzących w skład tego gospodarstwa.