

# Stanisław Rakowski

---

## Wybrane aspekty zagadnienia likwidacji gospodarstwa rolnego

---

Palestra 12/1(121), 29-33

---

1968

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Wybrane aspekty zagadnienia likwidacji gospodarstwa rolnego

We władaniu indywidualnym znajduje się obecnie w Polsce większość gruntów rolnych. Z tego względu problem właściwego gospodarowania ziemią chłopską urasta do problemu zasadniczego.

Wskutek odpływu ludności rolniczej do miast, a także wskutek wielu innych — nie tylko obiektywnych, lecz i subiektywnych — przyczyn wzrasta liczba gospodarstw rolnych ekonomicznie podupadłych.

W wielu wypadkach zła sytuacja ekonomiczna gospodarstwa rolnego ma charakter przejściowy i dlatego zagrożone gospodarstwo można uratować za pomocą kredytu inwestycyjnego lub ulgi podatkowej albo dzięki pomocy agronoma. Istnieją jednak sytuacje o charakterze obiektywnym (zwłaszcza gdy w grę wchodzi podeszły wiek gospodarza) i wówczas rozwiązanie problemu może nastąpić jedynie w drodze zmiany właściciela gospodarstwa rolnego.

Polityka rolna, zmierzając do ułatwienia obrotu gospodarstwami podupadłymi i zaniedbanymi, znajduje swój wyraz przede wszystkim w przywilejach fiskalnych zbywcy i nabywcy gospodarstwa rolnego.<sup>1</sup> W szczególności okólnik Ministra Finansów z dnia 3.IX.1966 r. uwzględniając w najszerszej mierze ułatwienia przy przenoszeniu własności gospodarstw rolnych podupadłych i zaniedbanych (zwłaszcza ze względu na podeszły wiek rolnika), podkreśla wyraźnie, że jeżeli rolnik chce przekazać gospodarstwo rolne innej osobie w zamian za dożywocie, to w wypadkach takich nie jest potrzebne zaświadczenie o stanie zaległości zobowiązań pieniężnych wobec Państwa, wymagane przy sporządzaniu notarialnej umowy o przeniesienie prawa własności<sup>2</sup>, gdyż okólnik ten liczy się z tym, że gospodarstwa tego rodzaju mają zwykle nie uregulowane zobowiązania finansowe wobec Państwa.

Powołany okólnik ustala zasadę, że w sytuacji, gdy gospodarstwo nie jest wprawdzie zakwalifikowane jeszcze do zaniedbanych ekonomicznie, ale chyli się już ku upadkowi, należy na prośbę nabywcy gospodarstwa nabytego w zamian za dożywocie udzielić mu odpowiedniej pomocy i mimo że z mocy art. 18, 25 i 38 o zobowiązaniach podatkowych nabywca odpowiada za zaległości finansowe zbywcy, możliwe jest zawieszenie zaległości na lat 5 od daty sporządzenia aktu notarialnego, a po upływie tego terminu możliwe jest częściowe lub całkowite umorzenie zobowiązania.

Tendencja ustawodawcy do stosowania jak najdalej idących ułatwień w obrocie gospodarstwami ekonomicznie podupadłymi znajduje wyraz między innymi w instytucji „likwidacji gospodarstwa rolnego”.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 29.VII.1963 r. (M.P. Nr 60, poz. 309) oraz okólnik Ministra Finansów nr PO 14/66 z dnia 3.IX.1966 r. (Dz. Urz. Min. Fin. Nr 9/5, poz. 30).

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 21.XII.1958 r. o szczególnym trybie ściągania zaległości z tytułu niektórych zobowiązań właścicieli nieruchomości wobec Państwa (Dz. U. Nr 77, poz. 398).

<sup>3</sup> Art. 163 § 1 pkt 2 lit. d kodeksu cywilnego.

Najczęściej ulegają likwidacji właśnie gospodarstwa ekonomicznie podupadłe. Ziemia dostaje się w ręce młodszych wiekiem i lepszych gospodarzy, co z punktu widzenia społecznego jest zjawiskiem jak najbardziej pożądanym. Właściciel takiego gospodarstwa nie może często znaleźć nabywcy na całość swego gospodarstwa i jedynym wówczas ratunkiem jest likwidacja tego gospodarstwa przez podział i parcelację.

Likwidacja w rozumieniu ustawy<sup>4</sup> ma miejsce w następujących dwóch sytuacjach:

- a) gospodarstwo rolne zostaje podzielone na dwie lub więcej części i każda z tych części zostaje zbyta w tym samym czasie, dotychczasowy zaś właściciel nic dla siebie nie zatrzymuje;
- b) dotychczasowy właściciel zbył wszystkie grunty z wyjątkiem gruntu pod budynkami i działki przyzagrodowej o łącznym obszarze nie przekraczającym 0,2 ha.

Jednakże nie zawsze likwidacja, o której mowa, będzie prawnie dopuszczalna. Likwidacja musi się łączyć z podziałem gospodarstwa, a zatem muszą istnieć przewidziane w art. 163 k.c. przesłanki do dokonania podziału.

Jeden z wypadków dopuszczalnej likwidacji normuje przepis art. 163 § 1 pkt 2 lit. d/k.c. Według tego przepisu wymagane jest, co następuje:

- a) obszar nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi musi być mniejszy od podstawowej normy obszarowej<sup>5</sup>,
- b) nabywcy powinni być właścicielami nieruchomości rolnej odpowiadającej minimalnej normie obszarowej,
- c) nabywana nieruchomość lub część nieruchomości wejdzie w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego na nieruchomości nabywcy,
- d) zbycie wszystkich gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego następuje jednocześnie,
- e) gospodarstwo ulegające podziałowi przestaje w ogóle istnieć; ewentualnie zbywca pozostawia sobie tylko zabudowania wraz z działką przyzagrodową o obszarze nie przekraczającym 0,2 ha,
- f) wydana zostanie decyzja właściwego organu do spraw rolnych stwierdzająca, że zamierzony podział gospodarstwa rolnego jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.<sup>6</sup>

Powstaje pytanie, czy likwidacja gospodarstwa rolnego ma miejsce również wtedy, gdy zbywca gospodarstwa rolnego ulegającego podziałowi zbywa wprawdzie wszystkie grunty wchodzące w skład gospodarstwa, ale pozostawia sobie tylko nie zabudowaną działkę budowlaną.

Należałoby przyjąć, że w takiej sytuacji nie wchodzi w grę likwidacja gospodarstwa rolnego w rozumieniu powołanych przepisów, albowiem grunty tego rodzaju nie stanowią nieruchomości rolnych i dlatego zbywca może pozostawić sobie nie tylko jedną działkę budowlaną, ale w ogóle cały obszar, bez względu na

<sup>4</sup> Por. § 10 ust. 1 i 2 rozporz. Rady Ministrów z dnia 28.XI.1964 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 304) w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych.

<sup>5</sup> Podstawowa norma obszarowa gospodarstw rolnych wynosi na terenie całego kraju 8 ha użytków rolnych, minimalna zaś — w zależności od województwa — wynosi od 2 ha do 5 za (§ 7 cyt. rozporz. Rady Min.).

<sup>6</sup> Warunek konieczny tylko w obrocie notarialnym (§ 1 ust. 1 cyt. rozporz. Rady Ministrów).

jego powierzchnię, który przeznaczony jest — stosownie do przepisów o terenach budowlanych na obszarze wsi lub przepisów o planowaniu przestrzennym — w zatwierdzonym miejscowym planie szczegółowym pod budownictwo.<sup>7</sup> Z tego względu przepisy o podziale gospodarstw rolnych nie mają tu w ogóle zastosowania.<sup>8</sup>

Nieruchomości rolne i wszelkie inne nieruchomości nierolnicze jednego właściciela mogą być objęte jedną księgą wieczystą i w tym wypadku wcześniejsze zbycie nieruchomości rolnej lub nieruchomości nierolniczej nie pociąga za sobą podziału gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 163 k.c.

Należy podkreślić, że o likwidacji gospodarstwa rolnego nie ma mowy tylko wówczas, gdy wszystkie nieruchomości zostają zbyte jako całość. Natomiast byłaby likwidacja, gdyby nastąpił podział nieruchomości rolnych i gdyby wszystkie części zbyto jednocześnie.

Właściciel gospodarstwa rolnego o obszarze mniejszym od normy podstawowej (ale nie mniejszym od normy minimalnej) może zlikwidować to gospodarstwo nie tylko przy zachowaniu przesłanek pkt 2 lit. d art. 163 k.c. i § 10 ust. 1 cyt. rozpyk. Przesłanki wymienione pod pkt 2 lit. d są dla likwidacji bardziej liberalne, co jednak nie oznacza, że nie ma likwidacji, jeżeli spełnione są surowsze przesłanki pod pkt 2 lit. c art. 163 k.c.

Przy likwidacji wolno, choć nie jest to konieczne, zachować wymagania zawarte w pkt 2 lit. c, a mianowicie:

- a) obszar nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi jest mniejszy od podstawowej normy obszarowej (ale nie mniejszy od minimalnej normy obszarowej),
- b) każdy nabywca jest właścicielem nieruchomości rolnej odpowiadającej co najmniej minimalnej normie obszarowej,
- c) wskutek nabycia części nieruchomości ulegającej podziałowi łączny obszar nieruchomości rolnej każdego z nabywców będzie większy od obszaru nieruchomości ulegającej podziałowi,
- d) części wynikające z podziału wejdą w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego na nieruchomości poszczególnego nabywcy,
- e) wydana zostanie decyzja właściwego organu do spraw rolnych stwierdzająca, że zamierzony podział jest zgodny z przepisami prawa.

Jeżeli właściciel gospodarstwa rolnego o obszarze mniejszym od normy podstawowej (ale nie mniejszym od normy minimalnej) dzieli to gospodarstwo na dwie lub więcej części, z których jedną, przekraczającą obszar 0,2 ha użytków rolnych, pozostawia dla siebie, a pozostałą część (części) zbywa (choćby jednocześnie) — to nie ulega wątpliwości, że nie jest to likwidacja i że wówczas muszą być spełnione przesłanki zawarte w pkt 2 lit. c art. 163 k.c. co do nabywcy każdej części.

Może natomiast budzić wątpliwości zagadnienie, jak ocenić tego rodzaju sytuację, gdy właściciel dzieli gospodarstwo o obszarze mniejszym od normy podstawowej (ale nie mniejszym od normy minimalnej) i zbywa jednocześnie wszystkie części wynikłe z podziału, przy czym jedną część zbywa takiemu nabywcy, który nie jest właścicielem nieruchomości rolnej w ogóle lub nieruchomości rolnej odpowia-

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 21.I.1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz. U. Nr 5, poz. 30) i ustawa z dnia 31.I.1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47).

<sup>8</sup> Por. uchwałę SN z dnia 17.V.1967 r. III CZP 36/67 (ogł. w Biul. SN nr 6/67, str. 23 i 24 oraz w Inform. Prawn. ZPP zesz. nr 7—8/67, str. 3) i § 3 pkt 2 instr. nr 14 Min. Rol. z dnia 31.XII.1964 r. (Dz. U. Min. Roln. Nr 1, poz. 1).

jącej co najmniej normie minimalnej. Czy w tych warunkach likwidacja jest dopuszczalna?

Nie ma przeszkód do odpowiedzi twierdzącej, z tym oczywiście zastrzeżeniem, że co do pozostałych części muszą być spełnione przesłanki zawarte w pkt 2 lit. c art. 163 k.c., tzn. że każdy z pozostałych nabywców jest właścicielem nieruchomości rolnej odpowiadającej co najmniej normie minimalnej, nabywana nieruchomość ma wejść w skład gospodarstwa prowadzonego na nieruchomości nabywcy, a nadto wskutek nabycia łączny obszar nieruchomości każdego z tych pozostałych nabywców będzie większy od obszaru nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi. Odpowiedź ta znajduje swe uzasadnienie w tym, że gdyby właściciel, dokonując podziału zgodnie z przepisami pkt 2 lit. c art. 163 k.c., zatrzymał dla siebie część gospodarstwa, a w jakiś czas później zbył tę resztę, to byłoby to zbycie w całości gospodarstwa rolnego, a nie części i dlatego nie wchodziłyby w rachubę ograniczenia co do podziału (chyba że tymczasem nabył on inne nieruchomości stanowiące łącznie z tą resztą gospodarstwo rolne). Ponieważ przy jednoczesnym zbyciu wszystkich części podany wyżej w nawiasie wyjątek nie zachodzi, przeto przywiązywanie wagi do okoliczności, że zbycie następuje jednocześnie, a nie np. w miesiąc później, byłoby niczym nie usprawiedliwionym formalizmem.

Jeżeli obszar nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi jest mniejszy od minimalnej normy obszarowej (art. 163 pkt 2 lit b) k.c.), to właściciel może zlikwidować to gospodarstwo w ten sposób, że podzieli je na dwie lub więcej części i każdą z nich zbywa w tym samym czasie, przy czym nabywca każdej części jest właścicielem nieruchomości rolnej odpowiadającej co najmniej minimalnej normie obszarowej, a nabywana część nieruchomości wejdzie w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego na nieruchomości nabywcy.

Wolno również zlikwidować takie gospodarstwo w ten sposób, że nabywcą jednej części wynikłej z podziału jest osoba bezrolna lub nie będąca właścicielem co najmniej minimalnej normy obszarowej, ale co do pozostałych nabywców muszą być zachowane przesłanki wymienione w pkt 2 lit. b art. 163 k.c., a ponadto zbycie wszystkich części (gruntów) musi nastąpić w tym samym czasie.

Nasuwa się tu potrzeba wyjaśnienia, dlaczego ten ostatni sposób likwidacji dopuszczalny według pkt 2 lit. b i c nie jest możliwy w warunkach przewidzianych w pkt 2 lit. d art. 163 k.c. Otóż trzeba mieć na uwadze, że w wyniku likwidacji opartej na art. 163 pkt 2 lit. c rozdrobnienie gospodarstwa, odpowiadającego w każdym razie normie minimalnej, znajduje gospodarczą rekompensatę polegającą na tym, iż prócz jednej części, którą właściciel mógłby pozostawić dla siebie i zbyć później w całości bez żadnych ograniczeń, ale którą zbywa jednocześnie nabywcy bezrolnemu lub posiadającemu gospodarstwo o normie mniejszej niż minimalna, gospodarstwo pozostałego lub wszystkich pozostałych nabywców staje się większe od gospodarstwa zlikwidowanego. Takiej rekompensaty nie ma w likwidacji opartej tylko na pkt 2 lit. d art. 163 k.c., a gdyby miała ona miejsce to wówczas byłyby spełnione przesłanki przewidziane w pkt 2 lit. c, przepis zaś pkt 2 lit. d nie wchodziłby w rachubę.

Jeśli chodzi o pkt 2 lit. b art. 163 k.c., to polegające likwidacji gospodarstwo jest mniejsze od normy minimalnej. Dlatego też zbycie jednej części takiego gospodarstwa osobie bezrolnej lub posiadającej nieruchomości rolne o obszarze mniejszym od normy minimalnej przy jednoczesnym zbyciu pozostałej części lub wszystkich pozostałych części likwidowanego gospodarstwa właścicielom gospodarstwa o co

najmniej minimalnej normie obszarowej — jest już dostateczną rekompensatą dla struktury rolnej.

Co do likwidacji, o której mowa w § 10 ust. 2 cyt. rozp. wyk., to jest ona dopuszczalna nie tylko przy podziale opartym na przepisach pkt 2 lit. d, lecz także na przepisach pkt 2 lit. c lub b art. 163 k.c.

Należy w końcu podkreślić, że przedstawione zasady likwidacji gospodarstwa rolnego dotyczą wyłącznie gospodarstw powyżej 0,5 ha, albowiem gospodarstwo rolne poniżej tej normy może być dzielone i likwidowane dowolnie, nabywcy zaś nie muszą być właścicielami minimalnych norm obszarowych (por. § 9 cyt. rozp. wyk.).

WŁADYSŁAW CHOJNOWSKI

## Niektóre aspekty zasady *lex retro non agit* w kodeksie cywilnym

Jerzy Kurcyusz w książce pt. „Przepisy międzyczasowe do kodeksu cywilnego oraz kodeksu rodzinnego i opiekuńczego” powiada:

„Regułą prawa intertemporalnego, znaną już kodeksowi Justyniana, jest zasada nieretroakcji (*lex retro non agit*). Zasada ta oznacza, że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały one miejsce i skończyły się przed wejściem w życie nowego prawa. Zasada ta nie daje wskazówki, jakie prawo stosować należy do zdarzeń i sytuacji prawnych powstałych po wejściu w życie nowego prawa, gdyż dotyczy tylko okresu poprzedniego; wszystko, co działo się i skończyło pod rządem starej ustawy, oceniane być powinno zgodnie z jej przepisami i oceniane być nie może na podstawie nowej ustawy” (str. 33).

Autor ten, omawiając następnie zasadę dalszego działania dawnej ustawy, pisze dalej (str. 38):

„Gdy sytuacja prawna powstała pod rządem dawnego prawa, którą oceniać trzeba po wejściu w życie nowego prawa, składa się nie z jednego zdarzenia, lecz z kilku zdarzeń, spośród których jedno nastąpiło przed dniem 1 stycznia 1965 r. albo przed dniem 18 maja 1964 r., a inne po tych datach, lub jeśli zdarzenie prawne ma charakter ciągły i zaczawszy się przed 1 stycznia 1965 r. lub 18 maja 1964 r., trwa po upływie tych dat, to zasada *lex retro non agit*, jak to wyżej wspomniano, nie daje wskazówki, jakie prawo należy stosować do oceny zdarzeń lub skutków tych zdarzeń pojawiających się po tych datach; sięgać należy wtedy po inne wskazówki.”

I dalej:

„Istnieją w nauce próby ustalenia tych wskazówek w oparciu o pewne sztywne schematy. Dla potrzeb rozwiązań intertemporalnych schematy te dzielą normy prawa cywilnego na dwie grupy.