

# Bolesław Banaszkiewicz, Andrzej Pięta

---

## Praca w gospodarstwie rolnym jako przesłanka szczególnej zdolności do nabycia własności nieruchomości rolnej

---

Palestra 33/1(373), 27-38

---

1989

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.

uchwały z powodu wad formalnych. Na tak postawione pytanie należy zdecydowanie udzielić odpowiedzi negatywnej. Żaden przepis k.p.c. nie zawiera upoważnienia do przekazania sprawy stronie pozwanej do ponownego rozpoznania. Co innego bowiem oznacza „konieczność ponownego rozpatrzenia sprawy przez walne zgromadzenie, a co innego prawo sądu do przekazania sprawy temu organowi. Przekazanie implikuje polecenie rozpoznania sprawy, taka zaś decyzja może być wydana tylko w stosunku do organu podległego. Ustawa nie wyposaża sądu w takie uprawnienie w stosunku do organów spółdzielni (...). Jednakże wyrok sądowy uchylający uchwałę walnego zgromadzenia ma ten skutek, że otwiera odwoławcze postępowanie wewnątrzspółdzielcze. Walne zgromadzenie musi więc wykonać swój ustawowy obowiązek nie z polecenia sądu, lecz z nakazu ustawy”.<sup>56</sup> Ewentualną ponowną uchwałę niekorzystną członek spółdzielni może znów zaskarżyć do sądu. W razie zaś nierozpoznania odwołania w terminie, powstaje dla członka możliwość wystąpienia wprost do sądu (art. 33 § 1 pr. spółdz.).

<sup>56</sup> J. Krajewski: Komentarz do uchwały połączonych Izb: Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 23.XI.1973 r. III PZP 38/72, Przegląd orzecznictwa za rok 1974, poz. 5, s. 34.

BOLEŚLAW BANASZKIEWICZ  
I ANDRZEJ PIĘTA

## PRACA W GOSPODARSTWIE ROLNYM JAKO PRZESŁANKA SZCZEGÓLNEJ ZDOLNOŚCI DO NABYCIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

*Artykuł poświęcony jest analizie treści wymagania „stałej pracy w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej” według art. 160 § 1 k.c. i przepisów do niego odsyłających. Na zakończenie autorzy wysuwają propozycję de lege ferenda.\**

### Geneza i układ regulacji prawnej

Uzależnienie zdolności osoby fizycznej do nabycia praw majątkowych, których społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jest produkcja rolnicza (zwłaszcza własności nieruchomości rolnych), od spełnienia określonych

\* Już po napisaniu artykułu, który w wersji pierwotnej obejmował również problematykę proceduralno-dowodową, rozporządzeniem Rady Ministrów z 14 marca 1988 r. w sprawie zmiany niektórych rozporządzeń zawierających obowiązek przedstawiania zaświadczeń

warunków podmiotowych jest prawnym środkiem selekcji nabywców, mającym służyć określonej strukturze indywidualnego rolnictwa. Wyrażony obecnie w przepisach k.c. i rozporządzenia wykonawczego<sup>1</sup> model normatywny tej selekcji, stosunkowo prosty i liberalny, jest wynikiem dość długiej ewolucji polskiego prawodawstwa.

Uzależnienie zdolności do nabycia własności nieruchomości rolnej od spełnienia określonych warunków podmiotowych pojawiło się po raz pierwszy w ustawie z 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi.<sup>2</sup> Przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części zostało w niej uzależnione od posiadania przez nabywcę „kwalifikacji teoretycznych lub praktycznych do prowadzenia gospodarstwa rolnego”. W 1963 r. ukazała się ustawa o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych.<sup>3</sup> Od spełnienia określonych warunków podmiotowych uzależniła ona możliwość dziedziczenia gospodarstwa rolnego, otrzymania gospodarstwa lub jego części przy dziale spadkowym lub otrzymania spłat z gospodarstwa przy dziale spadku lub zniesieniu własności. Określony w obu powyższych ustawach system został — w zmodyfikowanej postaci — włączony do k.c., a następnie był dalej modyfikowany kolejnymi nowelizacjami k.c. lub rozporządzenia wykonawczego.

Nawiązania do pracy podmiotu w gospodarstwie rolnym zajmowały zawsze poczesne miejsce w tym systemie przesłanek. Polegały one bądź na wymaganiu wprost pracy w gospodarstwie rolnym określonego rodzaju (określając często minimalny staż zatrudnienia), bądź też na uznaniu pracy w gospodarstwie rolnym przez określony czas za spełnienie wymagania „kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego” (tzw. kwalifikacji praktycznych w odróżnieniu od tzw. kwalifikacji teoretycznych, uzyskiwanych przez odpowiednie wykształcenie zawodowe).

O ile dawniej nawiązanie do pracy w gospodarstwie rolnym przybierało wiele postaci zależnie od związanych z nią konsekwencji prawnych, o tyle

---

(Dz. U. Nr 10, poz. 73) uchylony został § 3 ust. 2 rozp. RM z 26 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (tekst jednol.: Dz. U. z 1983 r. Nr 19, poz. 86), który przewidywał wydawanie zaświadczeń stwierdzających fakt stałej pracy w gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej. Wobec tego w obecnym stanie prawnym fakt stałej pracy w gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej będzie udowodniony w postępowaniu cywilnym z zachowaniem reguł dowodowych przewidzianych w k.p.c. W szczególności w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku środkiem takim będzie zapewnienie przewidziane w art. 671 k.p.c. W razie zaś przeniesienia własności nieruchomości, rolnej na podstawie umowy notariusz sporządzający umowę powinien ustalać pracę nabywcy w gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej w zasadzie na podstawie oświadczenia nabywcy.

<sup>1</sup> Rozporządzenie Rada Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (tekst jednol.: Dz. U. z 1983 r. Nr 19, poz. 86; zm.: Dz. U. z 1988 r. Nr 10, poz. 73 i Nr 29, poz. 202, powoływane dalej jako „rozporządzenie wykonawcze”).

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 39, poz. 172.

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 28, poz. 168.

obecnie ustawodawca posługuje się w zasadzie jednym tylko pojęciem „stałej pracy w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej”. W myśl wyraźnych przepisów k.c.<sup>4</sup> taka praca stanowi przesłankę szczególnej zdolności do:

- nabycia własności nieruchomości rolnej lub jej części w drodze przeniesienia własności (art. 160 § 1 pkt 1 k.c.),
- nabycia gospodarstwa rolnego w drodze przekazania następcy w obrocie rentowym (art. 48 ust. 3 u.u.s.r. <sup>4a</sup> w zw. z art. 160 § 1 pkt 1 k.c.),
- dziedziczenia gospodarstwa rolnego z ustawy lub testamentu (art. 1059 pkt 1 i art. 1065 § 1 w zw. z art. 160 § 1 pkt 1 k.c.),
- dziedziczenia — tytułem szczególnego zastępstwa — gospodarstwa rolnego z ustawy przez osobę nie będącą spadkobiercą na zasadach ogólnych (w stanie faktycznym określonym w art. 1060 lub 1062 k.c.),
- otrzymania nieruchomości rolnej przy zniesieniu współwłasności, jeżeli podział tej nieruchomości jest niedopuszczalny (art. 214 § 1 k.c.),
- otrzymania gospodarstwa rolnego przy dziale spadku, jeżeli podział tego gospodarstwa jest niedopuszczalny (art. 1071 § 1 k.c.),
- otrzymania spłaty przy zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej lub przy dziale spadku obejmującego gospodarstwo rolne (art. 216 § 1 pkt 1 i § 4 w zw. z art. 1075 k.c.).

We wszystkich tych przepisach (z zastrzeżeniem dyspozycji art. 216 § 3 co do zawieszenia spłat do czasu podjęcia pracy w gospodarstwie) „praca w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej” jest przesłanką, alternatywną względem „kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego” (tzw. kwalifikacji teoretycznych), a w przepisach prawa spadkowego — także względem „przesłanek socjalnych” z art. 1059 pkt 2 i 3 k.c. (małoletność, pobieranie nauki zawodu, uczęszczanie do szkół, trwała niezdolność do pracy). Wyjątkowo wymaganie pracy w gospodarstwie rolnym przybiera postać kwalifikowaną, gdy dotyczy nie jakiegokolwiek gospodarstwa rolnego, lecz właśnie tego, którego jest przedmiotem danej czynności prawnej. Takiej pracy wymaga ustawodawca, określając ją jako przesłankę prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa, i to przesłankę wyłączoną, a mianowicie:

- praw pierwokupu współwłaściciela nieruchomości rolnej prowadzącego na niej gospodarstwo rolne<sup>5</sup> przy sprzedaży przez innego współwłaścici-

<sup>4</sup> Pomijamy problem odpowiedniego stosowania tych przepisów do lasów i gruntów leśnych, a to stosowanie do art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 22 listopada 1973 r. o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności państwa (Dz. U. Nr 48, poz. 283).

<sup>4a</sup> Skrót ten oznacza: ustawa z 14.XII.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. Nr 40, poz. 268; zm.: Dz. U. z 1984 r. Nr 52, poz. 209), powoływana dalej jako „nowela z 1982 r.”.

<sup>5</sup> Ustawa mówi w tym wypadku o „prowadzeniu” gospodarstwa rolnego, jednakże *ratio legis* wskazuje, naszym zdaniem, na to, że chodzi w tym przepisie o osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, czyli o rodzaj pracy.

- ciela udziału we współwłasności (w granicach określonych przez art. 166 § 1 k.c.),
- prawa pierwszeństwa współwłaściciela do otrzymania nieruchomości rolnej przy zniesieniu współwłasności (w sytuacji określonej w art. 214 § 3 k.c.),
  - analogicznego prawa pierwszeństwa spadkobiercy przy dziale spadku (art. 1071 § 2),
  - prawa pierwszeństwa (potencjalnego) następcy do objęcia gospodarstwa w obrocie rentowym (art. 49 ust. 2 u.u.s.r.).

Chociaż w powołanych przepisach mowa jest każdorazowo o pracy w danym gospodarstwie rolnym (bądź o prowadzeniu tego gospodarstwa) *tout court*, bez wyraźnego określenia, że chodzi o pracę stałą i bezpośrednio przy produkcji rolnej, to jednak z każdorazowego kontekstu umieszczenia tych przepisów, a także ich funkcji wynika — naszym zdaniem — że *genus proximum* stanowi zawsze pojęcie z art. 160 § 1 k.c., czyli stałą pracę „w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej”, natomiast wymaganie pracy w danym gospodarstwie — to jedynie *differentia pecifica* na gruncie tych przepisów.

### Ratio legis i kierunek wykładni

Pojęcie „stałej pracy w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej” należy rozpatrywać jako ogniwo w łańcuchu ewolucji odpowiednich przepisów. *Prima facie* widać tu z jednej strony tendencję liberalizującą (uniwersalne, ponadsektorowe<sup>6</sup> i nie skrupowane jakimś formalnym rozumieniem gospodarstwa rolnego określenie pracy, brak wymagania określonego stażu czy wyłączności tej pracy, zrównanie pod względem konsekwencji prawnych z tzw. kwalifikacjami teoretycznymi), a z drugiej strony tendencję restrykcyjną (wyraźne wymaganie stałości pracy i jej bezpośredniego związku z produkcją rolną). Jednakże po bliższym rozważeniu okazuje się, że nie byłoby trafne twierdzenie, iż nowela z 1982 r.<sup>6a</sup> wniosła do określenia charakteru pracy elementy restrykcyjne. Wiele wskazuje na to, że zawarcie w tekście ustawy wymagania stałości pracy i jej bezpośredniego związku z produkcją rolną miało na celu jedynie ujednoznacznienie zapisu. Skoro bowiem ustawodawca uzależnia od pracy istotne konsekwencje prawne, to poważne traktowanie tego wymagania musi zakładać pewną stałość tej pracy. Bezpośredni związek pracy w gospodarstwie rolnym z produkcją rolną zawiera się zaś już w samym pojęciu gospodarstwa rolnego. Dodanie takiego wymagania *expressis verbis* wiąże się z faktem, że w znowelizowanym art. 160 § 1 pkt 1 k.c. zostało użyte pojęcie pracy w gospodarstwie rolnym o zasięgu ponadsektorowym; autorom tego przepisu chodziło przypuszczalnie o rozstrzygnięcie wątpliwości mogących występować przy kwalifikowaniu pracy w

<sup>6</sup> Dalsza analiza dotyczy głównie pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym.

<sup>6a</sup> Chodzi tu o ustawę z dnia 26.III.1982 r. o zmianie ustawy-Kodeks cywilny oraz o uchynieniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81).

uspołecznionych sektorach rolnictwa, gdzie jednostki bezpośrednio produkcyjne (gospodarstwa rolne) mają nadbudowy administracyjne i usługowe.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że nowela z 1982 r. zniwelowała różnice w wymaganiach pracy w gospodarstwie rolnym zależne od rodzaju unormowanych konsekwencji prawnych i układu stosunków faktycznych (przeniesienie własności, dziedziczenie w różnych konfiguracjach, zniesienie współwłasności, działu spadku). Obecnie ustawodawca operuje we wszystkich wypadkach jednym podstawowym pojęciem, gdy tymczasem dawniej k.c. zawierał kazuistyczny zestaw wymagań. W tym samym stanie rzeczy na plan pierwszy wysuwały się elementy różniące między sobą te wymagania.<sup>7</sup> Wobec ujednoczenia analogicznych wymagań w obecnym stanie prawnym, przy interpretacji pojęcia „pracy w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej” może być wykorzystany dorobek piśmiennictwa i orzecznictwa powstały na gruncie unormowań poprzednich o tyle tylko, o ile dawne interpretacje nie dotyczą elementów swoistych, pominiętych w obowiązującym obecnie ustawodawstwie.

Należy zauważyć, że obecnie pojęcie „kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego” zostało całkowicie oderwane od pracy w gospodarstwie rolnym. Wymaganie pracy postawione jest alternatywnie obok wymagania takich „kwalifikacji”, zdefiniowanych w rozporządzeniu wykonawczym już tylko jako kwalifikacje „teoretyczne”. Istoty omawianego wymagania nie można zatem sprowadzić do założenia, jakie dawniej leżało u podstaw definicji tzw. kwalifikacji praktycznych, że przez pracę można uzyskać przygotowanie fachowe równoważne przygotowaniu teoretycznemu. Nieadekwatne i mylące wydaje się dlatego używanie po noweli z 1982 r. dawnego terminu „kwalifikacje praktyczne”.<sup>8</sup>

Wiele natomiast wskazuje na to, że myślą przewodnią noweli z 1982 r. było przyznanie owej szczególnej zdolności ze względu na co najmniej jeden z dwóch sposobów związania osoby fizycznej z rolnictwem: albo przez uzyskaną wiedzę („zawód wyuczony”), albo przez odpowiednią „opcję życiową”, tj. trwały wybór pracy w rolnictwie jako „zawodu wykonywanego”. Ustawodawca zdaje się zakładać, że osoby spełniające jeden lub drugi warunek dają minimum gwarancji tego, że po nabyciu własności-

<sup>7</sup> O zasadniczej różnicy w treści owych wymagań może świadczyć zestawienie tez dwóch postanowień SN z 1968 r., zamieszczonych w OSNCP nr 2 z 1969 r. pod poz. 31 i 33. W pierwszym z nich SN wypowiedział pogląd następujący: „Dla stwierdzenia, że spadkobierca ma kwalifikacje (praktyczne — *przypisek autorów pracy*) do prowadzenia gospodarstwa rolnego konieczne jest ustalenie, że przez dłuższy czas wykonywał on w gospodarstwie rolnym różnego rodzaju prace rolnicze, w następstwie czego nabył praktyczną znajomość całości kształtu pracy rolnika (...)”. Teza zaś drugiego postanowienia brzmi: „Spadkobierca spełnia warunek z art. 1059 § 1 pkt 3 k.c. wtedy, gdy przed śmiercią spadkodawcy podjął pracę w spadkowym gospodarstwie rolnym z zamiarem wykonywania tej pracy i osiedlenia się w gospodarstwie na stałe”.

<sup>8</sup> Inaczej S. Wójcik: Przeniesienie własności nieruchomości rolnej, NP nr 1/85, s. 24—25.

ci nieruchomości rolnej będą czynić z niej użytek zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Całkowite rozdzielenie treściowe wymagania pracy w gospodarstwie od wymagania kwalifikacji (teoretycznych) do prowadzenia gospodarstwa rolnego na podstawie noweli z 1982 r. wiąże się także z tym, że obecnie — zgodnie z brzmieniem art. 160 § 1 pkt 1 i przepisów do niego odsyłających — wymagana jest stała praca w gospodarstwie rolnym w chwili nabywania własności. Położenie nacisku na określoną długość stażu pracy w przeszłości, a nie na fakt jej aktualnego wykonywania, jakie mogło być uzasadnione przy wymaganiu „kwalifikacji praktycznych”, nie może być utrzymane w wykładni analizowanej tu przesłanki.

### **Analiza pojęcia „stała praca w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej”**

Analiza tego pojęcia będzie dotyczyć kolejno jego czterech elementów składowych, a mianowicie: a) pojęcia „jakiegokolwiek gospodarstwa rolnego”, b) samego pojęcia pracy, c) pojęcia bezpośrednio produkcyjnego charakteru tej pracy, d) pojęcia jej stałości.

**Ad a.** Wymagając pracy w gospodarstwie rolnym, ustawodawca odwołuje się do pewnego, określonego ogólnie statusu społeczno-zawodowego osoby fizycznej. Jest więc oczywiste, że chodzi tutaj o ogólne, ekonomiczne pojęcie gospodarstwa rolnego, a nie o jedno z licznych występujących w ustawodawstwie pojęć technicznoprawnych gospodarstwa rolnego, konstruowanych z myślą o określonych celach legislacyjnych. W szczególności nie można odwoływać się wprost do definicji gospodarstwa rolnego zawartej w § 2 rozporządzenia wykonawczego; definicję tę można co najwyżej stosować odpowiednio.<sup>9</sup> Najbliższe pojęciu „jakiegokolwiek gospodarstwa rolnego” z art. 160 § 1 pkt 1 k.c. wydaje się być pojęcie „gospodarstwo rolne, ogrodnicze lub hodowlane” zawarte w art. 613 § 1 k.c., użyte w kontekście regulacji stosunku kontraktacji.

Chociaż ustawodawca nie określił w sposób sztywny minimalnej wielkości gospodarstwa, to jednak wielkość gospodarstwa nie jest zupełnie nieistotna. Inaczej możnaby interpretować pojęcie „jakiegokolwiek gospodarstwa rolnego” *ad absurdum*, uznając np., że szczególną zdolność, o której mowa, nabywa osoba uprawiająca mały ogródek przydomowy czy działkowy. Rozwiązanie wskazanej trudności będzie zresztą w praktyce o tyle łatwiejsze, że element występowania wyodrębnionego gospodarstwa rolnego musi być współrozpatrywany z elementem stałości pracy w tym gospodarstwie, a zatem musi chodzić o gospodarstwo umożliwiające wykonywanie w nim stałej pracy (w znaczeniu sprecyzowanym niżej). Użyty w art. 160 § 1 k.c. przymiotnik „jakiegokolwiek” wymaga, aby wątpli-

<sup>9</sup> Można więc stosować zawarte w tej definicji „materialne” kryteria wyodrębnienia rolnictwa (produkcja rolna „nie wyłączając ogrodniczej, sadowniczej i rybnej”), jej związek z gruntem itp. Pominąć należy natomiast elementy formalne, takie jak własność nieruchomości, powierzchnia nieruchomości rolnej ponad 0,5 ha itp.

wości rozstrzygać raczej na rzecz uznania, że dane gospodarstwo jest gospodarstwem rolnym w rozumieniu tego przepisu.

W zasadzie nieistotne są prawne formy organizacji gospodarstwa. Może więc wchodzić w grę np. gospodarstwo zarządzane przez właściciela, współwłaściciela, samoistnego posiadacza bez tytułu własności, dzierżawcę, użytkownika, przedstawiciela ustawowego właściciela, a nawet tzw. gospodarstwa deputatowe (zorganizowane na gruntach przydzielonych do indywidualnego korzystania przez pracownika w związku ze stosunkiem pracy). Jedynym wyjątkiem jest, naszym zdaniem, sytuacja, kiedy ktoś bezprawnie zawładnął cudzą nieruchomością i zorganizował na niej gospodarstwo rolne właśnie w celu uzyskania zdolności nabywania nieruchomości rolnych i dziedziczenia gospodarstw rolnych; przez analogiczne zastosowanie art. 5 k.c. należy uznać, że takie działanie nie może prowadzić do uzyskania tej zdolności.

**Ad b.** Samo pojęcie pracy w kontekście omawianego unormowania wymaga sprecyzowania. Chodzi mianowicie o odgraniczenie pracy od „czystego” zarządu indywidualnych gospodarstw rolnych. W gospodarstwach tych występuje przeważnie podmiotowa jedność decyzji i wykonawstwa (praca samodzielna). Możliwy jest jednak pewien podział ról. Nasuwa się w związku z tym kwestia odgraniczenia pracy czysto kierowniczej (nie łączącej się podmiotowo z pracą wykonawczą) — spełniającej oczywiście omawiane wymagania ustawowe — od takiego kierowania gospodarstwem, którego na gruncie tego wymagania za stałą pracę uznać nie można.

Otóż sądzimy, że tezę głoszącą, iż każda forma uczestnictwa w funkcjonowaniu gospodarstwa stanowi podstawę do uzyskania prawnych przywilejów związanych z pracą, jeżeli wynika z przyjętego podziału pracy,<sup>10</sup> należy uściślić przez dodanie dwóch zastrzeżeń. Po pierwsze, przyjęty podział pracy musi wynikać ze specyfiki gospodarstwa (wielkość, struktura, sposób produkcji, zasoby siły roboczej). Po drugie, powinien on angażować osobę zainteresowaną w wymiarze czasu, wysiłku itd., nie mniejszym niż ten, jaki mają osoby przez nią zatrudniane czy kierowane.

**Ad c.** Jak już wspomnieliśmy, bezpośredni związek z produkcją rolną ma w naszych realiach prawie każda praca w indywidualnym gospodarstwie rolnym.<sup>11</sup> Produkcja rolna jest przecież treścią funkcjonowania każdego gospodarstwa rolnego. Oczywiście jest to proces złożony, na który składają się: różne czynności przygotowujące wytworzenie produktu (np. zaopatrzenie, przetworzenie środków produkcji, przygotowanie gleby itd.), praca „nad produktem” w fazie jego powstawania (np. pielęgnowanie upraw roślinnych, obrządek i karmienie zwierząt), pobranie produktu i jego zagospodarowanie (np. zbiór i odpowiednie przetworzenie roślin, ubój i odpowiednie przetworzenie zwierząt), zbycie produktów z gospodarstwa. Mocne racje przemawiają więc za tym, aby na gruncie omawia-

<sup>10</sup> M. Niedośpiał: Aspekty prawne pracy w gospodarstwie rolnym, Pał. nr 5/1985, s. 1.

<sup>11</sup> Podobnie Z. Truszkiewicz: Warunki wymagane do nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności, PiP nr 11/1983, s. 97.



nych przepisów uznać, że praca w którejkolwiek z tych sfer rolniczego gospodarowania ma charakter bezpośrednio produkcyjny.<sup>12</sup>

Rolnictwo — mimo postępu techniki — nadal pozostaje dziedziną materialnej działalności człowieka wymagającą ciężkiego wysiłku fizycznego ludzi. Byłoby jednak błędem, gdybyśmy uznali, że bezpośredni związek z produkcją ma jedynie praca fizyczna lub praca, której fizycznym skutkiem są zmiany w materii. Do produkcji rolnej wnosić można także wkład intelektualny, np. programując czy kontrolując fizyczną aktywność produkcyjną innych. Taka i podobna praca umysłowa może mieć bezpośredni związek z produkcją rolną.<sup>13</sup> Dotyczy to w szczególności pracy kierowników gospodarstw rolnych w sektorze uspołecznionym.<sup>14</sup>

Największą trudnością interpretacyjną sprawia kwestia, czy do pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej należy zaliczyć także pracę w gospodarstwie domowym, związanym z tym gospodarstwem rolnym. Praktycznie nie ma problemu, jeżeli dana osoba pracuje zarówno przy rolniczych czynnościach gospodarskich jak i przy czynnościach typowo domowych (np. gotowanie obiadu, pranie odzieży, opieka nad dziećmi). Problem powstaje dopiero wówczas, gdy dana osoba pracuje wyłącznie lub prawie wyłącznie w gospodarstwie domowym. Szczególnym wypadkiem takiej sytuacji jest praca współmałżonka rolnika we wspólnym gospodarstwie domowym. W piśmiennictwie wyrażono pogląd, że przez analogiczne zastosowanie przepisów k.r.o. należy uznać, iż taka praca spełnia warunek z art. 160 § 1 pkt 1 k.c.<sup>15</sup> Inny autor wypowiedział pogląd jeszcze dalej idący sugerując, że analogicznie dotyczy to również pracy w gospodarstwie domowym osoby nie będącej małżonkiem rolnika.<sup>16</sup>

Uważamy, że w świetle wskazanej wyżej *ratio legis* omawianych przepisów uzasadnione jest uznanie szczególnej zdolności nabywania nieruchomości rolnych i dziedziczenia gospodarstw rolnych przez małżonków pracujących wyłącznie w gospodarstwie domowym, jeżeli wykonują oni te prace w ramach przyjętego w rodzinie podziału pracy, przez co tworzone są sprzyjające warunki dla pracy rolnika w gospodarstwie rolnym. Skutkiem takiej wykładni jest uniknięcie dyskryminacji w możliwości nabycia własności nieruchomości rolnej przez tych małżonków rolników, którzy koncentrują się na pracach domowych, a nabyta nieruchomość rolna czy gospodarstwo rolne, chociaż będzie przedmiotem odrębnego majątku tego małżonka,<sup>17</sup>

<sup>12</sup> Podobnie M. Niedośpiał: op. cit., s. 3.

<sup>13</sup> Podobnie M. Niedośpiał: tamże, l.c., Z. Truszkiewicz: op. cit., s. 97.

<sup>14</sup> Tak J. Majorowicz i J. Pietrzykowski: Zmiany regulacji stosunków prawnych w rolnictwie, Warszawa 1984, s. 115.

<sup>15</sup> S. Wójcik: op. cit., s. 28.

<sup>16</sup> M. Niedośpiał: op. cit., s. 2.

<sup>17</sup> Chodzi przeważnie o wypadki dziedziczenia gospodarstwa rolnego. Gdy bowiem nabywana własność nieruchomości rolnej ma wejść do wspólnego majątku małżonków, wystarczy, że szczególną zdolność, o której mowa, ma tylko jeden z małżonków. Bliżej na ten temat: B. Banaszkiewicz, A. Pięta: Podmiotowe warunki nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności, NP nr 6/1983, s. 26.

i tak będzie służyć zaspokajaniu potrzeb całej rodziny oraz stanowić warsztat pracy współmałżonka. Taka rozszerzająca wykładnia przepisu art. 160 § 1 pkt 1 k.c. jest uzasadniona przez *ratio legis* tego przepisu i dodatkowo wsparta ocenami ustawodawcy leżącymi u podstaw art. 27 § 3 i art. 32 § 2 pkt 2 k.r.o. (stosowanymi tu na zasadzie *analogia iuris*). Brak natomiast — naszym zdaniem — dostatecznych przesłanek do wykładni rozszerzającej dalej idącej, obejmującej zasięgiem stosowania art. 160 § 1 pkt 1 k.c. inne osoby, które pracują tylko w gospodarstwie domowym rolnika.

**Ad d.** Wymaganie stałości pracy w sensie dosłownym oznaczałoby, że omawianą zdolność nabywa tylko osoba pracująca — w chwili nabycia własności nieruchomości rolnej i w przeszłości — dosłownie nieustannie. Oczywiście nie takie fizyczne pojęcie stałości miał na myśli ustawodawca, lecz stałość pewnej sytuacji ekonomicznej i zawodowej zainteresowanej osoby, jej stosunek do rolnictwa.

Co do długości okresu pracy, ustawodawca nie określił obecnie żadnych sztywnych terminów minimalnych. Przede wszystkim nie ma zasadniczego znaczenia dotychczasowy staż pracy; może on być nawet bardzo krótki.<sup>18</sup> Dla oceny, czy praca w gospodarstwie w rozumieniu k.c. ma charakter stały, istotne jest natomiast, czy ta praca stanowi dla danej osoby zawód, z którym jest ona związana w sposób względnie trwały, a więc w szczególności nie jest ograniczona jakimś określonym terminem końcowym czy zakresem pracy pozostającym do wykonania. Dla oceny, czy dana osoba traktuje pracę w gospodarstwie jako zajęcie względnie trwałe, decydujący jest rzeczywisty zamiar tej osoby. Ponieważ jednak w praktyce stosowania prawa zamiaru tego nie da się w sposób pewny ustalić, trzeba się opierać w tej ocenie nie tylko na deklaracjach werbalnych tej osoby, lecz przede wszystkim na jej zachowaniach i towarzyszących im okolicznościach zewnętrznych, wskazujących w sumie na istnienie takiego zamiaru i obiektywnej możliwości jego realizacji. Wymagania stałości nie można przy tym posuwać tak dalece, że praca w gospodarstwie rolnym ma trwać do końca życia czy do okresu zdolności do pracy; chodzi jednak o to, aby w dającej się przewidzieć przyszłości praca była kontynuowana. Nie jest również konieczne, aby w owej przewidywanej przyszłości praca była kontynuowana w tym samym gospodarstwie. Możemy mieć do czynienia wręcz z takim stanem faktycznym, że zainteresowana osoba traktuje swą aktualną pracę w danym gospodarstwie jako sytuację przejściową po to właśnie, aby po zamierzonym nabyciu własności nieruchomości rolnej kontynuować stałą pracę w gospodarstwie utworzonym w ramach nabytej własności.

Wyjątkowo można, naszym zdaniem, uznać, że praca ma charakter stały, chociaż jest rzeczą pewną czy prawdopodobną, że w niedalekiej przyszłości zostanie zaniechana, jeżeli przyczyny zaniechania mają uzasadnienie społeczno-gospodarcze, a prowadzenie gospodarstwa będzie kontynuowane przez kogo innego. Będzie tak wtedy, gdy aktualny nabywca własności nieruchomości rolnej, zaprzestając pracy, zadba o następcę prawnego czy następcę w prowadzeniu gospodarstwa.

<sup>18</sup> Por. drugie orzeczenie SN cytowane w przypisie 7.

Rozpatrując teraz kwestię stałości w aspekcie rozmiaru zaangażowania danej osoby w gospodarstwie, nie można posuwać się do wymagania, aby praca tej osoby pokrywała w pełni zapotrzebowanie gospodarstwa na siłę roboczą, tj. aby osoba zainteresowana była jedyną osobą pracującą w danym gospodarstwie. Nie można zaprzeczyć spełnieniu tego wymagania także przez osoby, które wykonują tylko część czynności w ramach przyjętego gospodarstwa podziału pracy. Z drugiej strony nie można interpretować tego wymagania w sposób tak liberalny, iżby przyjmować, że jest ono spełnione przez powtarzalne wykonywanie w gospodarstwie czynności w dowolnym, choćby znikomym zakresie, jeżeli tylko wynika to z przyjętego w tym gospodarstwie podziału pracy.<sup>19</sup> Wykładnię taką można by doprowadzić *ad absurdum*, sprowadzając rozpatrywane zasadnicze wymagania do rozmiarów wręcz bagatelnych (uznając np., że osoba, która codziennie po powrocie z pracy w fabryce wykonuje w gospodarstwie rolnym niewielką pracę, już spełnia to wymagania). Należy więc przyjąć, że zaangażowanie wysiłku w gospodarstwie musi mieć rozmiar znaczny, zapewniający lub przynajmniej mogący zapewnić<sup>20</sup> osobie pracującej istotny dochód w skali roku gospodarczego.

W literaturze wypowiedziano oryginalny pogląd, według którego możliwy jest taki wewnętrzny podział pracy w gospodarstwie, że jedne osoby wykonują cyklicznie określone prace przez część roku (np. zasiewy wiosenne), a inne — przez inną część roku (np. zbiory).<sup>21</sup> W świetle tego, co powiedziano wyżej, trudno zgodzić się z tym bez zastrzeżeń. Aby referowany wniosek można było uznać za prawidłowy, należałoby dodać, że podział pracy musi być racjonalny z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki i że zaangażowanie w pracy danej osoby w gospodarstwie, rozpatrywane w skali całego roku, musi być znaczne we wskazanym wyżej sensie.

Ani z brzmienia ustawy, ani z jej celu nie sposób wyprowadzić wyłączenia stosowania omawianej przesłanki do osób tzw. dwuzawodowych, tj. łączących pracę w gospodarstwie rolnym z innym zatrudnieniem. Jeśli tylko praca w tym gospodarstwie ma charakter stały w wyżej ustalonym sensie, to osoba zainteresowana odpowiada wymaganiu z art. 160 § 1 k.c. nawet wtedy, gdy dochody z pracy pozarolniczej przewyższają dochody z pracy w gospodarstwie. Wypowiedziany w literaturze pogląd odmienny<sup>22</sup> jest odosobniony.

<sup>19</sup> Tak liberalną wykładnię zdaje się przyjmować *implicite* M. Niedośpiał: op. cit., s. 1—3.

<sup>20</sup> Niekoniecznie bowiem musi chodzić o pracę odpłatną.

<sup>21</sup> M. Niedośpiał: op. cit., s. 2—3.

<sup>22</sup> J. Szachułowicz: Zmiany ustawodawcze w gospodarstwie rolnym, cz. I, Pal. nr 6—7/1982, s. 7. Zgadza się natomiast z M. Niedośpiałem: (op. cit., s. 6), że pominięcie w aktualnie obowiązujących przepisach tego wymagania, występującego dawniej w niektórych z przesłanek, stanowi „świadomy krok ustawodawcy”.

### Kwestia zaliczenia przerw w pracy

Jak stwierdziliśmy wyżej, zatrudnienie osoby zainteresowanej w gospodarstwie rolnym powinno zachodzić w chwili zdarzenia prawnego pociągającego za sobą nabycie własności nieruchomości rolnej przez tę osobę.<sup>23</sup> Wnioskowi temu nie uchybia, naszym zdaniem, brzmienie przepisu § 3 ust. 3 rozporządzenia wykonawczego,<sup>23a</sup> według którego „przerwa w pracy w gospodarstwie rolnym nie stanowi przeszkody do uznania, że osoba zainteresowana odpowiada warunkom określonym w art. 160 § 1 pkt 1 k.c.”. Przede wszystkim należy zauważyć, że w k.c. nie ma delegacji do materialnego określenia przez Radę Ministrów wymagania pracy w gospodarstwie rolnym, wobec czego przepis § 3 rozporządzenia wykonawczego należy traktować tylko jako wskazówkę interpretacyjną dla organów stwierdzających spełnienie wymagania przewidzianego w art. 160 § 1 pkt 1 k.c. Interpretacja ta musi zaś uwzględniać brzmienie i *ratio legis* przepisów kodeksu.

Przez „przerwę w pracy” należy zatem rozumieć nie okres od ustania byłego zatrudnienia w gospodarstwie do zamierzonego nabycia własności nieruchomości rolnej, lecz taki okres, w którym praca w gospodarstwie przejściowo nie jest efektywnie wykonywana, jednakże osoba zainteresowana zachowuje pewną więź z gospodarstwem rolnym wskazującą na jej poważny zamiar kontynuowania pracy w gospodarstwie po ustaniu przyczyny jej zaniechania.

Warunkiem zaliczalności przerwy jest przy tym to, aby ta przyczyna była ważna, to znaczy taka, która na gruncie ocen przyjmowanych przez ustawodawcę usprawiedliwia uznanie przerwy za równoważną z pracą w zakresie skutków prawnych tejże pracy. Trudno więc uznać za precyzyjną wykładnię głoszącą, że chodzi o przyczyny niezależne od zainteresowanego.<sup>24</sup> Wniosek taki, choć *prima facie* wydaje się korzystny dla zainteresowanych i uwzględniający wszystkie życiowe przeszkody, jest w jego ścisłym sensie zbyt restrykcyjny. *A contrario* odpadają bowiem przerwy zależne od woli osoby zainteresowanej, których zaliczalność jest jednak uzasadniona. Następnie, zbyt liberalny wydaje się pogląd, że w grę wchodzić może jakakolwiek przyczyna o charakterze przemijającym.<sup>25</sup> Interpretacja taka otwiera drogę do zaliczania przerw w zatrudnieniu z przyczyn nie uwzględniających korzystania z dobrodziejstwa omawianych przepisów przez osoby przez długi czas nie pracujące w gospodarstwie przy daleko idącym rozluźnieniu związków z zawodem rolnika (np. osoba, która na długi, nie określony okres wyjechała za granicę z luźnym zamiarem powrotu do gospodarstwa). Wydaje się, że przy ocenie, czy przyczyna przerwy jest uzasadniona, należy kierować się — na zasadzie *analogia iuris* — zasadami zaliczania przerw w zatrudnieniu do wymaganych okresów pracy, przyjętymi w prawie pracy i ubezpieczeń społecznych. Do

<sup>23</sup> Tak samo J. Majorowicz i J. Pietrzykowski: op. cit., s. 116.

<sup>23a</sup> Chodzi tu o rozporządzenie RM wymienione wyżej w przyp. 1.

<sup>24</sup> Por. J. Majorowicz i J. Pietrzykowski: op. cit., s. 116.

<sup>25</sup> Tak przed nowelą z 1982 r. — por. kodeks cywilny z komentarzem (pod red. J. Winiarza), s. 909; po noweli — J. Szachułowicz: op. cit., s. 7.

tego należy dodać przyczyny związane z okolicznościami specyficznymi dla gospodarstw rolnych, (jak np. klęski żywiołowe, wywłaszczenie, wynikająca z profilu produkcji „nieczynność” gospodarstwa przez część roku itp.).

### Uwagi de lege ferenda

System podmiotowych ograniczeń w nabywaniu własności nieruchomości rolnej, mimo jego uproszczenia w noweli z 1982 r., jest nadal zbyt skomplikowany. Wydaje się on również anachronizmem na tle założeń reformy gospodarczej, dążącej do liberalizacji podejmowania działalności gospodarczej i alokacji środków produkcji przy użyciu mechanizmu rynkowego lub instrumentów parametrycznych, bez reglamentacji obrotu przez zakazy. Na gruncie prawa spadkowego selektywność w przyznawaniu zdolności do dziedziczenia gospodarstwa rolnego budzi również zastrzeżenia z punktu widzenia ochrony praw członków rodziny rolnika.

Z uznaniem więc należy powitać zapowiedź zniesienia szczególnej zdolności do dziedziczenia gospodarstwa rolnego przez osoby należące do kręgu spadkobierców ustawowych i umieszczenia mechanizmu selekcji wyłącznie w sferze działu spadku.<sup>26</sup> Ze swej strony opowiadamy się również za rezygnacją z konstrukcji szczególnej zdolności przy nabywaniu własności rolniczej przez przeniesienie władności i dziedziczenie testamentowe (także przez osoby spoza kręgu spadkobierców ustawowych zbywcy). Środki prawne racjonalnej alokacji gruntów rolnych powinny znajdować się w systemie planowania przestrzennego, ochrony gruntów, opodatkowania i kredytu.

W konsekwencji należy postulować także pierwszeństwo woli stron przy zniesieniu współwłasności i działu spadku. Jedynie w razie sporu o gospodarstwo rolne, którego podział byłby niezgodny z wymaganiami racjonalnej gospodarki, fakt stałej pracy w tym gospodarstwie mógłby być — jak dotychczas — przesłanką pierwszeństwa w otrzymaniu tego gospodarstwa, chyba że względy społeczno-gospodarcze przemawiają za przyznaniem go innemu uczestnikowi postępowania.

Warunki podmiotowe nie powinny mieć żadnego wpływu na prawo do spłat i wysokość spłat z gospodarstwem (chodzi przecież o ekwiwalent utraconej własności). Zgodnie z elastycznym unormowaniem art. 212 § 3 k.c. spłaty mogłyby być co najwyżej rozkładane na raty, jeżeli wymaga tego ochrona produkcyjnej wydolności gospodarstwa rolnego.

<sup>26</sup> Por. wypowiedź członka Komisji d/s Reformy Prawa Cywilnego J. Pietrzykowskiego, omówioną w „Rzeczypospolitej” z 15 lutego 1988 r.