



## Ustawa o dzierżawie rolniczej

### 1. Potrzeba nowych uregulowań.

Pomimo tego, że dzierżawa jest podstawową formą zagospodarowania gruntów rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a tzw. dzierżawa prywatna cieszy się coraz większym zainteresowaniem - w polskim systemie prawnym brakuje odrębnych przepisów regulujących dzierżawę rolniczą.

Obecne rozwiązania prawne, odnoszące się wprost do dzierżawy gruntów rolnych, obejmują tylko trzy przepisy Kodeksu cywilnego (art. 704, 706 i 708 k.c.). Pozostałe zaś przepisy (regulujące dzierżawę rolniczą), to przepisy o najmie (przez art. 694 k.c.). Z definicji nie uwzględniają jednak one specyfiki działalności rolniczej i szczególnych ryzyk z nią związanych.

Tak ukształtowane stosunki dzierżawne, nacechowane są niepewnością co do trwałości dzierżawy. W szczególności, obecne przepisy w bardzo niewielkim stopniu chronią interesy dzierżawcy. Najbardziej brakuje uregulowań dotyczących zakresu decyzji produkcyjnych na dzierżawionym gruncie, zasad rozliczania nakładów oraz ochrony dzierżawcy w przypadku zmian podmiotowych stosunku dzierżawnego (zarówno *inter vivos* jak i *mortis causa*). Nie bez znaczenia jest także dopuszczalność zawierania umów w formie ustnej. Stanowi to hamulec dla rozwoju gospodarstw rolnych działających w oparciu o umowę dzierżawy. W efekcie, gospodarstwa te nie mogą stanowić efektywnej podstawy modernizacji struktury rolnej.

Pomimo tego, że popularność dzierżawy gruntów rolnych w Polsce rośnie (w związku z częstym brakiem ekonomicznego uzasadnienia sprzedaży ziemi) - to jej rola w kształtowaniu struktury agrarnej jest znacznie słabsza niż w pozostałych państwach członkowskich Unii Europejskiej. Tymczasem upowszechnienie dzierżawy jako formy gospodarowania na cudzym gruncie, jest co do zasady zjawiskiem pozytywnym. Jest ono bowiem dowodem na zachodzące w polskim rolnictwie przemiany - a mianowicie na naturalne procesy koncentracji gruntów, wynikające z potrzeby racjonalizacji gospodarowania w gospodarstwach o bardzo niewielkich areałach.



## 2. Dane dotyczące tzw. dzierżaw prywatnych

Obecnie struktura gospodarstw indywidualnych, pod względem formy władania nieruchomościami wygląda w ten sposób, że na bazie:

- a) własnej ziemi, zorganizowanych jest 71,7 % takich gospodarstw,
- b) własnej ziemi i dzierżawionej, zorganizowanych jest 27,8 % takich gospodarstw,
- c) wyłącznie ziemi dzierżawionej, zorganizowanych jest 0,5 % takich gospodarstw.

Z dzierżawy korzystają rolnicy posiadający gospodarstwa o powierzchni 50 ha i więcej użytków rolnych. Aż  $\frac{3}{4}$  spośród nich, gospodaruje bowiem zarówno na ziemi własnej jak i dzierżawionej.

Tzw. dzierżawy prywatne, zawierane są najczęściej przez rolników w formie ustnych umów, wśród których dominują kontrakty na stosunkowo krótkie okresy (1–5 lat). Jednocześnie, chociaż w ostatnich latach zaznaczała się tendencja do wydłużania czasu najmu, to i tak umowy dzierżawy zawierane na 10 i więcej lat należały do rzadkości. Na taki okres zawarta zastała tylko co dziesiąta umowa najmu.

Niezależnie od niedoskonałości prywatnego rynku dzierżaw wynikających z ich ustnego charakteru i niestabilnych warunków najmu, to lokalnie odgrywają one znaczącą rolę w procesach poprawy struktury obszarowej. Średni obszar gospodarstwa indywidualnego zorganizowanego na ziemi własnej i dzierżawionej, wynosił w 2020 roku 31,8 ha użytków rolnych, a posiadających tylko własną ziemię – 8,5 ha użytków rolnych.

Na poziomie lokalnym coraz wyraźniej zaznacza się prawidłowość, że silnie ekonomicznie, towarowe gospodarstwa, przejmują całą dostępną ofertę dzierżaw od tych właścicieli gruntów, którzy utrzymują się głównie ze źródeł nierolniczych. Zatem pełniły one ważną rolę w procesach koncentracji w rolnictwie indywidualnym.



### 3. Regulacje zawarte w projekcie ustawy o dzierżawie rolniczej

Projekt ustawy, przygotowany w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi, reguluje w szczególności:

- a) sposób zawierania umowy (w tym jej formę),
- b) zasady płatności czynszu,
- c) prawa i obowiązki stron umowy,
- d) kwestie następstwa prawnego,
- e) sposób rozwiązywania umowy.

Proponowane przepisy zostały tak skonstruowane, aby utrwalić (ustabilizować) stosunek dzierżawy, zapewnić jej ciągłość, a także zrównoważyć pozycję stron umowy dzierżawy.

Przedmiotem umowy mogą być gospodarstwa rolne lub nieruchomości rolne, z wyłączeniem nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. W myśl ustawy, umowa dzierżawy rolniczej ma formę pisemną z datą pewną. Może ona zawierać protokół (stanowiący załącznik), który zawiera opis przedmiotu dzierżawy (obszar, stan w momencie przekazania).

Rozróżnione są dwa rodzaje umów dzierżawy: krótkoterminowa (do 5 lat) oraz długoterminowa (więcej niż 5 lat – 30 lat). Preferowane są umowy długoterminowe, np. przez umożliwienie stronom takiej umowy dokonania po 10 latach zmiany wysokości czynszu.

Ustawa reguluje także terminy i zasady płatności czynszu oraz daje możliwość jego modyfikacji (przez np. zmianę z czynszu niepieniężnego na pieniężny, obniżenie czynszu na skutek nadzwyczajnych okoliczności czy na skutek obowiązkowych nakładów, które zakłócają korzystanie z dzierżawy).

Ponadto ustawa definiuje prawa i obowiązki stron, wzmacniając pozycję dzierżawcy ale przy zabezpieczeniu praw wydzierżawiającego. Dzierżawca może domagać się od wydzierżawiającego dokonania nakładów, bez których dzierżawca nie może korzystać z przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może także dokonać za zgodą wydzierżawiającego albo sądu (gdy takiej zgody brak), nakładów koniecznych dla powiększenia zdolności produkcyjnych. Z kolei wydzierżawiający ma prawo wejścia na przedmiot dzierżawy w celu



sprawdzenia wykonywania obowiązków przez dzierżawcę. Wydierżawiający ma również prawo otrzymywać informacje o planach produkcyjnych dzierżawcy.

Zapisy ustawy o dzierżawie dają także możliwość zmiany dzierżawcy w 3 ściśle określonych wypadkach, tj. gdy dzierżawca:

- a) osiągnął wiek emerytalny,
- b) przenosi swoje prawa i obowiązki na małżonka lub zstępnych oraz
- c) przenosi swoje gospodarstwo rolne na następcę w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu rolniczym.

Ustawa reguluje ponadto kwestie rozwiązania umowy dzierżawy, rozliczenia nakładów oraz daje pierwszeństwo dzierżawcy przy ponownym wydierżawieniu 50% przedmiotu dzierżawy.