

ADAM MAJCHRZAK

DZIERŻAWA PAŃSTWOWYCH GRUNTÓW ROLNYCH W POLSKIM SYSTEMIE PRAWNYM

Streszczenie: Dzierżawa gruntów rolnych stanowi istotny instrument realizacji polityki rolnej państwa. Zakres obrotu ziemią w tej formie dzierżawy zależy od sposobu uregulowania tej instytucji. Ustawodawca musi rozstrzygnąć, czyje – dzierżawcy czy wydzierżawiającego – prawne i ekonomiczne interesy będzie chronił w większym stopniu. W sytuacji, gdy właścicielem nieruchomości wydzierżawianych przez Agencję Nieruchomości Rolnych jest państwo, koniecznym jest określenie, czy zadaniem ustawodawcy jest zapewnienie ochrony pozycji prawnej dzierżawcy, czy też zagwarantowanie dbałości o majątek publiczny. W niniejszym artykule zaprezentowano regulację dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Celem opracowania jest próba oceny, na ile szczególne unormowania mające zastosowanie do dzierżawnego obrotu ziemią państwową gwarantują ochronę pozycji dzierżawcy. Okazuje się bowiem, iż ustawodawca w pierwszej kolejności za cel stawia ochronę rolnego majątku publicznego, stawiając dzierżawcę w pozycji słabszej względem ANR.

Słowa kluczowe: dzierżawa, państwowe grunty rolne, prawa i obowiązki stron, Agencja Nieruchomości Rolnych

1. WSTĘP

Dzierżawa, obok sprzedaży, jest jedną z podstawowych form gospodarowania gruntami rolnymi. Stanowi ona jedną z postaci obrotu ziemią, co wynika z zachodzącej zmiany podmiotów użytkujących grunt. Dzięki dzierżawie następuje bowiem oddzielenie prawa własności rzeczy od prawa jej użytkowania, a tym samym możliwe staje się gospodarowanie zasobem przez podmioty, które nie są jego właścicielami. Jednocześnie stosunek ten powoduje podział ryzyka produkcyjnego pomiędzy właściciela a użytkownika gruntu. Z uwagi zaś na istotę dzierżaw, która sprowadza się do możliwości utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego bez konieczności jednorazowego wydatkowania znacznych środków fi-

nansowych, dzierżawa stanowi istotny czynnik służący realizacji polityki rolnej państwa, w tym przede wszystkim kształtowania struktury agrarnej.

Stopień zastosowania tej instytucji uzależniony jest sposobu rozdzielenia przez ustawodawcę uprawnień i obowiązków pomiędzy dzierżawcę i wydierżawiającego, które determinować będą trwałość gospodarowania na dzierżawionych gruntach. Ten z kolei jest rezultatem polityki rolnej państwa, która w pierwszej kolejności wyraża się w obowiązujących unormowaniach prawnych. Mając na uwadze, iż dzierżawa stanowiła dotychczas dominującą rolę w rozdysponowaniu przez Agencję Nieruchomości Rolnych państwowych zasobów ziemi rolniczej, w niniejszym opracowaniu podjęto się próby oceny sposobu unormowania omawianej instytucji w zakresie gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Prawodawca staje bowiem przed koniecznością rozstrzygnięcia kwestii, interesy której ze stron stosunku powinny być chronione w stopniu szerszym. Choć z punktu widzenia istoty dzierżawy wydaje się, iż gwarancją jej trwałości oraz efektywności jest przesunięcie ciężaru ochrony w kierunku dzierżawcy, należy mieć na uwadze konieczność zapewnienia warunków niezniechęcających do oddania gruntów w dzierżawę, a w przypadku gruntów państwowych, również potrzebę realizacji pożądanego społecznie ochrony mienia państwowego.

2. POJĘCIE DZIERŻAWY W ŚWIELE POLSKIEGO USTAWODAWSTWA

W polskim systemie prawnym zauważyć należy dwukrotność regulacji legislacyjnej dzierżawy. Z jednej strony jest ona unormowana w kodeksie cywilnym¹, z drugiej zaś w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa² oraz licznych aktach wykonawczych³ ustawodawca zamieścił szczególnie regulacje dotyczące dzierżawy ziemi rolniczej wchodzącej w skład Zasobu WRSP. Pojęcie dzierżawy zostało jednak zdefiniowane jedynie w kodeksie, a w ustawie zamieszczono do niego odesłanie, co zapobiegło dwuznaczności omawianego

¹ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami.

² Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tekst jednolity Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700.

³ Zobacz: Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, Dz. U. z 2009 r., Nr 17, poz. 93, Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 maja 2009 r. w sprawie ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym Dz. U. z 2009 r., Nr 93, poz. 766, Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach Dz. U. z 2009 r., Nr 210, poz. 1619, Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności, Dz. U. z 23 lutego 2012 r., poz. 208.

stosunku. Należy jednocześnie zauważyć, iż w kodeksie cywilnym ustawodawca w stosunku do dzierżawy zastosował odesłanie do przepisów o najmie, które stosuje się odpowiednio (art. 694 k.c.), co wynika z podobieństwa obu zobowiązań. Podstawowym wyróżnikiem dzierżawy jest możliwość pobierania przez dzierżawcę pożytków, które w przypadku dzierżawy gruntów rolnych przyjmą przede wszystkim formę pożytków naturalnych w postaci płodów rolnych⁴. Dzierżawca staje się właścicielem tych pożytków naturalnych, które w czasie trwania dzierżawy zostały od gruntu odłączone (art. 55 § 1 k.c.).

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Tym samym dzierżawa jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą oraz odpłatną. Ze względu na cechę specyficzną w postaci pobierania pożytków (por. art. 53 k.c.), przedmiot dzierżawy służyć powinien osiągnięciu dochodu a okres umowy zapewnić możliwość zaangażowania rzeczy w procesie jego tworzenia (produkcyjna funkcja dzierżawy)⁵, jak również zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych. Tym samym, czasowy oraz odpłatny charakter dzierżawy powoduje, iż z gospodarowaniem dzierżawionym majątkiem wiąże się wysokie ryzyko produkcyjne. W sposób szczególny dotyczy to gospodarowania nieruchomościami rolnymi, co wynika między innymi z kapitałochłonności inwestycji, względnie długiego okresu zwrotu z zainwestowanego kapitału (amortyzacji nakładów), a także ryzyka produkcyjnego związanego z uzależnieniem od sił przyrody.

Kodeksowe regulacje dzierżawy, co do zasady, mają charakter przepisów względnie obowiązujących – znajdują zastosowanie, jeśli strony umowy nie uregulowały tego stosunku odmiennie w oparciu o zasadę swobody umów. W doktrynie wskazuje się zarówno pozytywne jak i negatywne skutki takiego rozwiązania⁶. Z jednej strony możliwość swobodnego kształtowania dzierżawy powoduje łatwość nawiązywania i rozwiązywania kontraktu, a także sprzyja dostosowaniu wielkości gospodarstwa do potrzeb i możliwości producenta rolnego. Z drugiej zaś nadanie większości postanowieniom charakteru *iuris dispositivi* skutkuje tym, iż omawiany stosunek jest mało efektywną formą zagospodarowania ziemi ze względu na brak względnej trwałości oraz ciągłości dzierżawy. Jako powód takiego stanu rzeczy A. Lichorowicz wskazuje rezygnację przez ustawodawcę z traktowania dzierżawy jako „instrumentu aktywnego oddziaływania na właściwe wykorzystanie gruntów rolnych, intensyfikację produkcji oraz poprawę struktury agrarnej kraju”. Wynika to natomiast między innymi z potraktowania przez ustawodawcę dzierżawy jako

⁴ Możliwość pobierania pożytków tego rodzaju przewiduje również § 3 pkt 2 wzoru umowy dzierżawy, *Dzierżawa Nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Załącznik 1, Agencja Nieruchomości Rolnych, <http://www.anr.gov.pl> [data dostępu: 03.08.2012 r.].

⁵ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 134–135.

⁶ S. Prutis, *Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Komentarz i orzecznictwo SN i NSA*, Temida 2, Białystok 1997, s. 139–140.

instytucji jedynie tymczasowego gospodarowania ziemią, będącą formą pośrednią służącą docelowo przejściu gruntu rolnego na własność⁷.

W praktyce możliwość odmiennego ukształtowania dzierżawy jest rzadko stosowana, co powoduje, iż przepisy kodeksu cywilnego mają szerokie zastosowanie⁸. Należy jednak podkreślić, iż przepisy dotyczące dzierżawy zawarte w kodeksie cywilnym uznawane są przez doktrynę za anachroniczne, uwzględniające specyfikę dzierżawy sprzed 1990 r., kiedy to uważano ją za instytucję marginalną oraz niepożądaną w długim okresie⁹. Również za niedostateczne uważano unormowania dotyczące dzierżawy gruntów rolnych zawarte poza kodeksem cywilnym. Podnosi się zarzuty, iż sposób uregulowania dzierżawy w formie zakreslenia schematycznych ram rozstrzygających jedynie zasadnicze zagadnienia związane z zawarciem i realizacją omawianego stosunku, nie pozwala na uznanie jej za aktywny instrument polityki rolnej, a jedynie ma na celu ochronę interesów obu stron umowy¹⁰.

Należy równocześnie podkreślić, że zdecydowana większość przepisów dotyczących dzierżawy w Polsce ma charakter uniwersalny – odnoszący się do jakiegokolwiek rzeczy, mogącej przynosić pożytki. Jednocześnie, na tle ustawodawstwa państw Europy Zachodniej w polskim prawie obowiązują jedynie dwa modele dzierżawy, które jednak nie podlegają wyborowi stron. Jedna dotyczy bowiem stosunków nawiązywanych na rynku prywatnym, druga jest formą gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W związku ze specyfiką gospodarowania ziemią rolniczą uzasadnionym wydaje się postulat specjalnego uregulowania zasad dzierżawy gruntów rolnych, które to w praktyce najczęściej są przedmiotem dzierżawy¹¹. W 2011 i 2012 r. ustawodawca dokonał jednak nowelizacji przepisów ustawowych oraz aktów wykonawczych dotyczących dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRSP, które zmierzają do znacznego ograniczenia roli dzierżawy gruntów państwowych w kształtowaniu struktury agrarnej w Polsce na rzecz trwałego rozdysponowania mienia.

3. GRUNTY ROLNE JAKO PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego przedmiotem dzierżawy mogą być zarówno rzeczy (art. 693 § 1 k.c.) jak i prawa (art. 709 k.c.). Z uwagi na

⁷ S. Prutis, *Rolnicy indywidualni*, [w:] P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski (red.), *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Wydawnictwa Prawnicze PWN, Warszawa 1997, s. 104–105.

⁸ Tamże, s. 107.

⁹ B. Tańska-Hus, *Dzierżawa jako instrument mobilności ziemi w Polsce i Unii Europejskiej*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej” 2010, nr 1(322), s. 33.

¹⁰ S. Prutis, *Rolnicy...*, dz. cyt., s. 105; A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System prawa prywatnego. Tom 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2011, s. 8.

¹¹ S. Prutis, *Rolnicy...*, dz. cyt., s. 105, 107.

przedstawioną wyżej istotę omawianego stosunku muszą się one charakteryzować możliwością wytwarzania pożytków bez naruszania substancji rzeczy¹². W przypadku rzeczy wyróżnić można wszystkie ich kategorie, tj. rzeczy ruchome i nieruchomości, rzeczy samoistne oraz ich części składowe. W przypadku praw wskazuje się natomiast, iż chodzi głównie o prawa majątkowe, gdyż z natury rzeczy przynoszą one pożytki. Nie można jednak wykluczyć praw o charakterze niemajątkowym (np. praw stanowiących przedmiot własności intelektualnej) będących także źródłem dochodów. Co więcej, przedmiot dzierżawy stanowić mogą także formy organizacyjne takie jak przedsiębiorstwo czy gospodarstwo rolne czy leśne¹³.

W ustawodawstwie polskim szczególnemu określeniu podlega natomiast przedmiot umowy dzierżawy zawieranej przez ANR, która na mocy art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP gospodaruje Zasobem WRSP. W skład Zasobu wchodzi zaś należące do Skarbu Państwa:

- nieruchomości rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych;
- inne nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń;
- lasy niewydzielone geodezyjnie z nieruchomości, określonych w pkt 1 i 2 (art. 1 w zw. z art. 12 ust. 1).

Dodatkowo Zasób tworzony jest również przez mienie nabyte przez ANR (art. 12 ust. 2). Tym samym przedmiotem dzierżawy nieruchomości Zasobu WRSP są grunty rolne, ale także budynki, budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane, jak i nasadzenia wieloletnie. Umowa przewiduje zaś wyszczególnienie poszczególnych składników nieruchomości, precyzując powierzchnię dzierżawionych jezior stojących, gruntów ornych, łąk, pastwisk, stawów, lasów, terenów zabudowanych, rowów, dróg, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, nieużytków, a także innych gruntów. Z kolei budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane, będące przedmiotem dzierżawy określone są w wykazie stanowiącym załącznik do niniejszej umowy¹⁴.

Za najdonioślejszy z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przedmiot dzierżawy uważane są grunty rolne¹⁵. To z kolei uzasadnia zastosowanie w odniesieniu do dzierżawy gruntów regulacji szczególnych. Pojawiają się one także w przepisach kodeksu cywilnego, które traktują o dzierżawie gruntu rolnego (art. 704 i 706 k.c.) oraz nieruchomości rolnej (art. 708 k.c.). Powstaje wątpliwość, czy w związku z obowiązującą definicją nieruchomości rolnej (art. 46¹ k.c.) pojęcia

¹² A. Lichorowicz, *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 191.

¹³ Tamże, s. 192–194.

¹⁴ § 2 wzoru umowy dzierżawy, *Dzierżawa...*, dz. cyt.

¹⁵ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania...*, dz. cyt., s. 134.

te mogą być utożsamiane. Problem ten nie został przez doktrynę jednoznacznie rozstrzygnięty. Zgodnie z poglądem W. Pańko są to pojęcia różne¹⁶, A. Lichorowicz uważa zaś, iż ich rozróżnianie nie ma obecnie istotnego znaczenia¹⁷. Mając na uwadze uszczegółowienie pojęcia gruntów rolnych zamieszczone przez ustawodawcę w ustawie z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych¹⁸, w niniejszej pracy przyjęto stanowisko pierwsze uznając za grunty rolne części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Należy jednak wyraźnie podkreślić, iż w rolnictwie istotne znaczenie ma również dzierżawa innego majątku produkcyjnego. Stąd też przykładowo w Dani stworzono ramy prawne preferujące wydzierżawianie całych nieruchomości rolnych, tj. gruntów wraz z budynkami gospodarczymi¹⁹. Mając jednak na uwadze, iż dzierżawa innych niż ziemia nieruchomości jest zazwyczaj kontraktem towarzyszącym dzierżawie gruntów rolnych, główną uwagę skupiono właśnie na tym czynniku. Natomiast w związku z zakresem podmiotowym pracy przedmiotem zainteresowania są grunty rolne wchodzące w skład Zasobu WRSP i to dzierżawa tych zasobów będzie stanowiła podstawę dalszych analiz.

¹⁶ W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, PWN, Warszawa 1975, s. 68

¹⁷ A. Lichorowicz, *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 191; zobacz także: B. Wierzbowski, *Pojęcie nieruchomości rolnej w prawie polskim*, „Studia Iuridica Agraria” 2005 tom IV, s. 95–111; P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, tom V, s. 28–38.

¹⁸ Tekst jednolity Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266. Zgodnie z art. 2 gruntami rolnymi są grunty: 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne; 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa; 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu; 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych; 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozryjnymi; 6) pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych; 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi; 8) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa; 9) torfowisk i oczek wodnych; 10) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Ustawa zastrzega dodatkowo, iż za grunty rolne nie uważa się gruntów znajdujących się pod parkami i ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków. Do użytków rolnych zalicza się zaś: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami oraz rowy – § 68 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454.

¹⁹ D. Stankiewicz, *Zasady dzierżawy gruntów rolnych w wybranych krajach UE*, Informacja nr 100 Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu, Warszawa 2003, s. 1.

4. STRONY UMOWY DZIERŻAWY

Stronami umowy dzierżawy jest wydzierżawiający oraz dzierżawca. Kodeks cywilny nie stawia jednak wymagań odnośnie tych podmiotów. Tym samym stroną umowy może być, co do zasady, każda osoba fizyczna lub prawna, a także jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną (tzw. ułomna osoba prawna – art. 33¹ k.c.). Nie ma również przeszkód, by dzierżawa nawiązana została przez spółki kapitałowe w organizacji czy spółki osobowe. W ostatnim przypadku stronami umowy będą wspólnicy.

Wydzierżawiającym oraz dzierżawcą może być kilka podmiotów, np. współwłaściciele. Zawarcie umowy dzierżawy przez jednego z małżonków w trakcie trwania małżeństwa powoduje wejście uprawnień i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy do majątku wspólnego małżonków²⁰. W przypadku wspólności małżeńskiej przedmiotu dzierżawy, wydzierżawiający powinien uzyskać zgodę małżonka lub sądu na zawarcie umowy dzierżawy, co wynika z przekraczania przez dzierżawę zakresu czynności zwykłego zarządu. W takiej sytuacji, drugi małżonek nie będzie stroną umowy dzierżawy. Zgoda wszystkich właścicieli potrzebna jest również, gdy dzierżawiona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności w częściach idealnych, chyba że nastąpił podział *qou ad usum*.

Należy również zaznaczyć, iż nie jest niezbędne, by wydzierżawiający był właścicielem przedmiotu dzierżawy²¹. Powinien on być przynajmniej posiadaczem samoistnym lub zależnym rzeczy, jednak zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego może to być również osoba użytkująca grunt bez tytułu prawnego²². Istotą jest natomiast sposobność zagwarantowania dzierżawcy możliwości spokojnego, niezakłóconego przez osoby trzecie używania i pobierania pożytków z rzeczy, co powinno być zapewnione poprzez dostatecznie szeroki zakres praw wydzierżawiającego do rzeczy²³.

W sposób szczególny ukształtowane w polskim systemie prawnym zostały strony umowy dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRSP. Wydzierżawiającym państwową ziemię jest ANR, która jest państwową osobą prawną (art. 3 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi)²⁴. Wykonuje ona prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa w zakresie określonym przepisami prawa (art. 5 ust. 1)²⁵. Tym samym Agencja wypełnia w imieniu

²⁰ A. Lichorowicz, *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 190.

²¹ Orzeczenie Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 1961 r., III CR 806/60 (OSN 1962, Nr 3, poz. 101).

²² Wyrok Sądu Najwyższego z 21 lipca 1964 r., I CR 33/64 (OSN 1965, Nr 5, poz. 84), wyrok Sądu Najwyższego z 29 października 1970 r., III CRN 328/70 (OSNPG 1971, Nr 3, poz. 20).

²³ A. Lichorowicz, *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 189.

²⁴ Zobacz: S. Prutis, *Gospodarowanie...*, dz. cyt., s. 23–26.

²⁵ Także: § 1 i § 2 statutu Agencji Nieruchomości Rolnych, rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnej, Dz. U. z 2011 r., Nr 262, poz. 1567, szerzej o statusie prawnym AWRSP (ANR) oraz roli w transformacji rynku ziemi w Polsce np. [w:] R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania*

własnym powierzone jej uprawnienia właścicielskie państwa, przez co należy ją uznać za instytucję powierniczą²⁶.

ANR działa na podstawie ustawy oraz statutu, a jej organem jest Prezes, który kieruje działalnością Agencji i reprezentuje ją na zewnątrz (art. 8 i art. 9 ust. 2 ustawy, § 3 i § 5 statutu). W praktyce zaś sprawowanie nadzoru właścicielskiego oraz gospodarowanie mieniem Zasobu w formach przewidzianych ustawą należy do zadań oddziałów terenowych ANR (§ 12 statutu). Oddziałami terenowymi kierują dyrektorzy reprezentujący ANR w zakresie terytorialnej i rzeczowej właściwości oddziałów (§ 13 statutu). Podlegają oni Prezesowi, a ten może udzielić dyrektorom pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych (§ 14 statutu). Tym samym, jedną ze stron umowy dzierżawy państwowych gruntów rolnych jest ANR reprezentowana na podstawie pełnomocnictwa Prezesa przez dyrektora oddziału terenowego. Należy jednak dodatkowo zastrzec, iż w przypadku wydzierżawienia nieruchomości o powierzchni większej niż 500 ha, przepisy wymagają szczególnego pełnomocnictwa (§ 15 ust. 2 statutu). Uprawnienie do bycia wydzierżawiającym gruntów Zasobu WRSP przysługuje także państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym grunty te przekazano uprzednio w zarząd, o ile na dzierżawę wyrazi zgodę Prezes ANR²⁷.

Drugą stroną umowy dzierżawy gruntów rolnych wchodzących w skład Zasobu WRSP jest dzierżawca. Może nim być zarówno osoba fizyczna jak i osoba prawna, co wynika z art. 38 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP, ale także z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa²⁸. Grono kandydatów na dzierżawców może jednak zostać przez ANR ograniczone, co wynika z postanowień art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami SP. Umożliwiają one określenie warunków, które spełniać muszą kandydaci na dzierżawców przystępujący do przetargów ograniczonych. Agencja może bowiem zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie:

- rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą lub
- osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub

i tendencje rozwoju, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2010, s. 129–138.

²⁶ S. Prutis, *Gospodarowanie...*, dz. cyt., s. 27–31; B. Bartkowska, T. Nawrocki, *Agencja Nieruchomości Rolnych jako powiernik Skarbu Państwa*, „*Studia Iuridica Agraria*” 2011, tom IX, s. 13–17.

²⁷ Ustawa z 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 1999 r., Nr 49, poz. 484, art. 35 ust. 8 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

²⁸ Dz. U. z 2009 r., Nr 17, poz. 93.

- pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- rolnicy, którzy po dniu 31 grudnia 1991 r. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomości niezbędne na cele publiczne, lub
- członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- repatrianci w rozumieniu przepisów o repatriacji, przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu, lub
- spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

5. FORMA I TRYB ZAWARCIA UMOWY DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH

Właściwa dokumentacja zawartej umowy dzierżawy gruntów rolnych może mieć doniosłe znaczenie oraz skutki praktyczne. Ma to przede wszystkim znaczenie w sytuacji, gdy dzierżawa jest stosunkiem regulowanym przepisami prawa nakładającymi na strony określone obowiązki i ograniczenia²⁹. W takiej sytuacji za wymogiem określonej formy przemawiają zarówno kwestie dowodowe jak i względy bezpieczeństwa obrotu. Powyższe czynniki spowodowały, iż w większości państw Europy Zachodniej ustawodawca przewidział postulat pisemnej formy umowy dzierżawy ziemi rolniczej, która jednak zazwyczaj nie przyjmuje charakteru *ad solemnitatem*. Pisemna forma jest natomiast w pewien sposób wymuszana na kontrahentach poprzez określenie rozmaitych niekorzystnych konsekwencji wynikających z niezachowania preferowanej prawem formy. Są to między innymi: skrócenie trwania stosunku, pozbawienie stron kształtowania treści umowy czy kara grzywny. Jednocześnie, pojęcie pisemnej formy umowy dzierżawy gruntów rolnych w poszczególnych państwach rozumiane jest w sposób zróżnicowany: od wymogu zawarcia na piśmie jedynie treści umowy, do konieczności dodatkowego sporządzenia opisu gruntów, budynków, spisu inwentarza wydzierżawionego gospodarstwa będącego załącznikiem do umowy, połączonego z obowiązkiem ujawnienia treści umowy dzierżawy w księgach hipotecznych czy odpowiednich rejestrach gruntowych. Z drugiej jednak strony w ustawodawstwie niektórych państw szczególna forma umowy dzierżawy nie jest wymagana, jak również niezachowanie formy pisemnej nie wiąże się z żadnymi sankcjami.

Jak wskazuje praktyka, w Polsce forma umowy dzierżawy jest zazwyczaj elementem dalszoplanowym. Znaczna liczba kontraktów zawierana jest w sposób nieformalny, często ustny. Postanowienia kodeksu cywilnego nie przewidują bo-

²⁹ A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich (studium prawnoporównawcze)*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego DCCLXXX, Prace prawnicze, Zeszyt 18, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa-Kraków 1986, s. 50–58.

wiem wprost szczególnych form umowy dzierżawy. Wyjątek stanowi dzierżawa przedsiębiorstwa, do której wymagana jest forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 75¹ § 1 k.c.). Dodatkowo w przypadku przedsiębiorstwa należącego do osoby wpisanej do rejestru wymaga się wpisania tam również dzierżawy (art. 75¹ § 3 k.c.). Forma szczególna wymagana jest również w przypadku dzierżawy nieruchomości, a więc także gruntów rolnych, ale tylko jeżeli umowa zawarta została na czas oznaczony dłuższy niż rok. W takiej sytuacji powinna ona być zawarta w formie pisemnej. Niezachowanie wymaganej formy pisemnej nie ma jednakże wpływu na ważność zawartej umowy, a jedynie na jej skutki (forma *ad eventum*). W takiej sytuacji uważa się ją jako zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 w zw. z art. 694 k.c.).

Chociaż art. 38 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP pozwala sądzić, iż forma i tryb zawarcia umowy dzierżawy gruntów rolnych wchodzących w skład Zasobu WRSP są, co do zasady, tożsame z warunkami określonymi w kodeksie cywilnym, ustawodawca w dalszych przepisach unormował szczególny tryb nawiązywania dzierżawy z ANR. Ustęp 2 art. 38, poprzez odesłanie do art. 28 nakłada na ANR obowiązek sporządzenia wykazu dla nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy³⁰, który zostaje ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w siedzibie właściwej miejscowo izby rolniczej oraz właściwym miejscowo urzędzie gminy przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu lub planowanym terminem dzierżawy w innym trybie niż przetarg³¹. W wykazie tym zamieszcza się następujące informacje:

- oznaczenie i powierzchnię nieruchomości według danych z ewidencji gruntów;
- rodzaj użytków i ich klasy;
- oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- opis budynków i innych składników majątkowych przeznaczonych do dzierżawy;
- wysokość czynszu dzierżawnego;
- przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla nieruchomości.

W przypadku zaś zamiaru dzierżawy nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie

³⁰ Zobacz także: *Wzory wykazów*, Załącznik nr 2 do *Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Załącznik do zarządzenia nr 35/09 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 28 września 2009 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

³¹ art. 28 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu nadanym ustawą z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1328.

do przepisów o podatku rolnym, Agencja zamieszcza stosowną informację w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim.

Dalsze postanowienia ustawy wprowadzają natomiast zasadę, iż umowy dzierżawy gruntów z Zasobu WRSP zawierane są zasadniczo w wyniku przeprowadzenia procedury przetargowej w trybie publicznego przetargu ustnego albo ofert pisemnych (art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP)³². Jak wynika z informacji prezentowanych przez ANR, publiczny przetarg ustny przeprowadzany jest w odniesieniu do nieruchomości, z którymi niezwiązany jest majątek obrotowy i ruchome środki trwałe podlegające wykupowi, jak również w sytuacji gdy wydzierżawiana nieruchomość nie stanowi jednostki zorganizowanej zatrudniającej pracowników. W takich bowiem wypadkach można przyjąć wysokość czynszu jako wyłączne kryterium wyboru³³.

Tryb przeprowadzania przetargów na dzierżawę określa rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa³⁴. Rozporządzenie określa formy przeprowadzenia przetargu, sposób jego ogłaszania, informacje, które to ogłoszenie powinno zawierać, wymogi dotyczące oferty, warunki dotyczące wadium, a także elementy protokołu z przetargu, który sporządzany jest przez komisję prowadzącą przetarg.

Jak wynika z § 3 ust. 2 rozporządzenia, przepisów kształtujących elementy ogłoszenia, oraz § 13 rozporządzenia przetarg na dzierżawę nieruchomości rolnych Skarbu Państwa może również przybrać formę ograniczoną. Mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP (§ 2 pkt 8, § 13 ust. 1 rozporządzenia). W rozporządzeniu zastrzeżono natomiast, iż do tej samej kategorii uczestników może być przeprowadzony jednokrotnie (§ 3 ust. 2 rozporządzenia). Każdorazowo uczestnictwo w przetargu uwarunkowane jest wniesieniem wadium, a w przypadku przetargu ofert, złożeniem oferty zawierającej wymagane w ogłoszeniu informacje.

Należy w tym miejscu również zaznaczyć, iż przy zawieraniu umowy dzierżawy ANR korzysta z opracowanego wzorca³⁵, uzupełniając go o niezbędne elementy. Zmianie ulegają jedynie elementy określające dzierżawcę, przedmiot umowy czy wysokość czynszu dzierżawnego oraz ewentualne inne postanowienia wymagające dostosowania do przedmiotu dzierżawy³⁶. Większość postanowień nie podlega ustaleniu w trybie przetargu. Praktyczny brak możliwości negocjowania postanowień umownych stanowi o dominującej pozycji Agencji, która wyraża się

³² Zobacz także: R. Michałowski, *Zasady przetargowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Studia Iuridica Agraria” 2011, tom IX, s. 43–58.

³³ *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 40.

³⁴ Dz. U. z 2009 r., Nr 17, poz. 93 z późniejszymi zmianami.

³⁵ Zobacz także: Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2006, s. 148–158.

³⁶ A. Suchoń, *Dzierżawa nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – zagadnienia wybrane*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2006, nr 1, s. 227.

między innymi poprzez wprowadzenie do wzorca postanowień niekorzystnych dla dzierżawcy. Są to między innymi zapisy o możliwości wyłączenia przez ANR części dzierżawionych użytków rolnych, czy o zabezpieczeniu wierzytelności z tytułu płatności czynszu³⁷. Co więcej, dzierżawca po wygranym postępowaniu przetargowym, jest natomiast niejako przymuszony do zawarcia umowy, gdyż w przeciwnym razie traci on wpłacone wadium.

6. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY DZIERŻAWY ZIEMI Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

6.1. REGULACJE GENERALNE

Stosunek dzierżawy, jako dwustronnie zobowiązujący, określone prawa i obowiązki nakłada na obie jego strony. Wynikają one z regulacji zawartych w przepisach kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie nie tylko w obrocie prywatnym, ale także, na mocy art. 38 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP, w stosunku do dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRSP. Ustawa ta nie nakłada dodatkowych obowiązków ani względem dzierżawcy ani wydzierżawiającego a tylko w jednym przypadku przyznaje uzupełniające prawo ANR. Strony zobligowane są za to do postępowania zgodnego z postanowieniami zawartej umowy dzierżawy. Jednocześnie warto w tym miejscu nadmienić, iż prawa stron dzierżawy są dziedziczone i mogą być przedmiotem cesji praw³⁸.

Prawa dzierżawcy

Prawa dzierżawcy w pierwszej kolejności wynikają z definicji legalnej dzierżawy. Na jej podstawie należy wskazać prawa dzierżawcy do używania przed-

³⁷ Agencja stosuje zabezpieczenia należności przewidziane w prawie cywilnym, wekslowym oraz zwyczajami przyjętymi w krajowym obrocie. Ustanowienie zabezpieczenia jest warunkiem zawarcia umowy. Forma zabezpieczenia ustalana jest w porozumieniu z kandydatem na dzierżawcę przy uwzględnieniu wysokości czynszu dzierżawnego, okresu dzierżawy, sytuacji finansowej i majątkowej kandydata, prawidłowości wywiązywania się z dotychczasowych zobowiązań, wynikających z umów zawartych z Agencją, ryzyka związanego ze spłatą czynszu dzierżawnego, cech danego zabezpieczenia, możliwości zaspokojenia z przyjętego zabezpieczenia roszczeń Agencji w najkrótszym czasie. *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 52–53; Zobacz także: *Wytyczne w sprawie zabezpieczenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (tekst jednolity)*, Załącznik do zarządzenia nr 24/11 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 25 lipca 2011 r. o zmianie Zarządzenia nr 22/09 z 04.09.2009 r. w sprawie zabezpieczenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zmienionego zarządzeniem Nr 41/09 z 08.12.2009 r. i zarządzeniem Nr 20/11 z 07.06.2011 r. oraz w sprawie wprowadzenia jednolitego tekstu zarządzenia w sprawie zabezpieczenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych, lipiec 2011.

³⁸ A. Lichorowicz, *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 185.

miotu dzierżawy oraz do pobierania z niego pożytków, zarówno naturalnych jak i cywilnych. Dążąc do zapewnienia możliwości realizacji powyższych uprawnień konieczne jest zapewnienia odpowiedniej jakości przedmiotu kontraktu. W tym celu, w przypadku ujawnienia wad przedmiotu dzierżawy ograniczających przydatność rzeczy do określonego w umowie sposobu używania oraz pobierania pożytków, jeżeli wada istniała w chwili zawarcia umowy, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do żądania usunięcia wykrytej wady łącznie z naprawieniem poniesionej szkody (art. 664 § 1 w zw. z art. 694 k.c.). Jednocześnie może on wstrzymać zapłatę czynszu. Co więcej, dzierżawca ma prawo żądania odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, aż wreszcie może usunąć wadę na koszt wydzierżawiającego.

Powyższy katalog uprawnień dzierżawcy ulega rozszerzeniu, gdy używanie przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie, w tym również pobieranie pożytków, nie jest z powodu wady przedmiotu możliwe (art. 664 § 2 w zw. z art. 694 k.c.). Dzierżawca w takiej sytuacji jest zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu do czasu usunięcia wady, jak również posiada uprawnienie do zwrotu czynszu zapłaconego z góry. Dzierżawca może również wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy wady usunąć się nie dadzą lub wydzierżawiający nie usunął ich w terminie pomimo otrzymanego zawiadomienia. Prawa te nie mają jednak zastosowania, jeżeli dzierżawca o wadach rzeczy wiedział, a także w sytuacji, gdy odpowiedzialność wydzierżawiającego za wady rzeczy została uregulowana odmiennie w umowie.

Niezwykle ważne prawo dzierżawcy reguluje także art. 700 k.c. Na jego mocy dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy, jeżeli skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu.

Jednocześnie ustawodawca przewidział uprawnienie przysługujące w związku z zakończeniem dzierżawy gruntu rolnego. Zgodnie z 706 k.c. jeżeli dzierżawca pozostawia zgodnie ze swym obowiązkiem zasiewy, może on żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów. Warunkiem jest jednak, iż dzierżawca nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki.

Obowiązki dzierżawcy

Z definicji kodeksowej stosunku dzierżawy wynikają jednocześnie obowiązki dzierżawcy. Przede wszystkim trzeba wskazać, iż omawiane zobowiązanie jest zawsze odpłatne, co powoduje, iż dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty wydzierżawiającemu czynszu, który określony może zostać w pieniądzu, świadczeniach innego rodzaju lub jako ułamkowa część pożytków z przedmiotu dzierżawy. Jednocześnie w umowie strony mogą postanowić, iż do obowiązków dzierżawcy należy będzie uiszczanie podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy, a także ponoszenie kosztów ubezpieczenia (art. 702 k.c.).

Powyżej wskazano prawa dzierżawcy związane z wadami przedmiotu analizowanego stosunku. Należy jednak w tym miejscu zaznaczyć, iż także na dzierżawcy spoczywa obowiązek dbania o przedmiot kontraktu. Przede wszystkim prawa dzierżawcy powinny być wykonywane zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a przeznaczenie przedmiotu dzierżawy nie może zostać zmienione bez zgody wydzierżawiającego (art. 696 k.c.). To przyczynia się do właściwego wykorzystania przedmiotu dzierżawy w czasie jej trwania, jak również służy zapewnieniu ciągłości produkcyjnej w przyszłości. Co więcej, dzierżawca jest zobligowany do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym (art. 697 k.c.). To ma z kolei zagwarantować, iż przedmiot dzierżawy wróci po jej zakończeniu w stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.). Dzierżawca zobligowany jest także do sprawowania pieczy nad przedmiotem kontraktu polegającej na ochronie przed zagrożeniami ze strony osób trzecich lub sił natury w okresie posiadania rzeczy przez dzierżawcę³⁹. W tym celu dzierżawca korzysta z ochrony posesoryjnej.

Należy także wskazać, iż co do zasady dzierżawca ma obowiązek samodzielnego gospodarowania przedmiotem stosunku, a przede wszystkim nie może on oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać bez uzyskania zgody wydzierżawiającego (art. 698 k.c.). Takie rozwiązanie jest wynikiem zaufania wydzierżawiającego wobec dzierżawcy, które powinno być większe niż przypadku najmu w związku z szerszym zakresem korzystania z przedmiotu stosunku zobowiązanego⁴⁰.

Prawa wydzierżawiającego

Oddanie rzeczy w dzierżawę nie powoduje jednocześnie, iż wydzierżawiający jest pozbawiony możliwości osobistego wykonywania posiadania rzeczy. Przysługuje mu takie prawo, lecz w związku z wydaniem rzeczy dzierżawcy, powinno być ono wykonywane za wiedzą i w porozumieniu z dzierżawcą, a przede wszystkim nie powinno ograniczać korzystania przez dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy w zakresie przewidzianym umową.

Pozostałe przewidziane przez ustawodawcę w kodeksie cywilnym uprawnienia przysługujące wydzierżawiającemu wiążą się natomiast z sytuacją nienależytego wykonywania kontraktu przez dzierżawcę. Przede wszystkim wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji, gdy dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zmienia jego przeznaczenie bez zezwolenia wydzierżawiającego i nie zaprzestaje takiego wykorzystania pomimo upomnienia lub gdy zaniedbuje przedmiot dzierżawy w stopniu narażającym go na utratę lub uszkodzenie (art. 667 w zw. z art. 694). Takie samo prawo przysługuje wydzierżawiającemu w przypadku naruszenia przez dzierżawcę obowiązku wynikające-

³⁹ Tamże, s. 208.

⁴⁰ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania...*, dz. cyt., s. 135.

go z art. 698 § 1 k.c. oraz zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące⁴¹.

Dodatkowe uprawnienia przyznaje Agencji ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP. Na mocy art. 39 ust. 5 ANR może wypowiedzieć umowę dzierżawy (także zawartą na czas oznaczony) w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która jest niezbędna na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. W takim przypadku wypowiedzenie nastąpić powinno na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego (art. 704 k.c.). Co więcej, niezwykle istotna, przede wszystkim z punktu widzenia ochrony dzierżawcy, jest również przewidziana w art. 23a możliwość odroczenia przez Agencję określonego w umowie terminu zapłaty należności, jak również rozłożenia jej na raty albo umorzenia w części lub w całości, jeżeli przemawiają za tym ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe.

Obowiązki wydzierżawiającego

Na dzierżawcę ustawodawca nałożył również określone obowiązki. Przede wszystkim wydzierżawiający jest zobligowany do wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Powinien on zostać wydany w terminie przez strony określonym, a w przypadku braku takiego ustalenia, niezwłocznie po wezwaniu wydzierżawiającego przez dzierżawcę do wydania rzeczy⁴². Przedmiot dzierżawy powinien być wydany w stanie dobrym i przydatnym do używania w sposób określony w umowie (art. 662 w zw. z art. 694 k.c.), w tym również do pobierania pożytków. Na podstawie tego samego przepisu, wydzierżawiający powinien przedmiot dzierżawy utrzymywać w powyżej określonym stanie przez cały czas trwania dzierżawy.

Z powyższym obowiązkiem związany jest obowiązek wydzierżawiającego usunięcia wad rzeczy powstałych w trakcie trwania dzierżawy. Należy jednak zaznaczyć, iż powyższe obowiązki zostały w części przeniesione na dzierżawcę w związku z art. 697 k.c.. W przypadku zaś zniszczenia przedmiotu dzierżawy w wyniku okoliczności, za które wydzierżawiający nie odpowiada, nie jest on zobligowany do przywrócenia stanu poprzedniego (art. 662 § 3 w zw. z art. 694

⁴¹ W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę o rozwiązaniu umowy udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do uregulowania należności (art. 703 k.c.). Zgodnie z art. 670 k.c. (z związku z art. 694 k.c.) czynsz oraz świadczenia dodatkowe, z którymi dzierżawca zalega nie dłużej niż rok zabezpieczone są ustawowym prawem zastawu na rzeczach ruchomych dzierżawcy wniesionych do przedmiotu dzierżawy, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Na mocy art. 701 k.c. ustawowe prawo zastawu zostało rozszerzone także o rzeczy służące do prowadzenia gospodarstwa lub przedsiębiorstwa, jeżeli znajdują się w obrębie przedmiotu dzierżawy. Zgodnie zaś z art. 702 k.c., jeżeli w umowie zastrzeżono, że poza czynszem dzierżawca będzie obowiązany uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością lub z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia, ustawowe prawo zastawu przysługujące wydzierżawiającemu zabezpiecza również roszczenie wydzierżawiającego względem dzierżawcy o zwrot sum, które z powyższych tytułów zapłacił.

⁴² A. Lichorowicz, *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 205.

k.c.), co skutkuje rozwiązaniem stosunku dzierżawy⁴³. Na tej podstawie należy rozumieć, iż w przypadku odpowiedzialności wydzierżawiającego za zniszczenie rzeczy, dzierżawca może domagać się przywrócenia stanu poprzedniego, jak również odszkodowania.

Obowiązkiem wydzierżawiającego jest również zapewnienie dzierżawcy spokojnego posiadania rzeczy, tak by możliwe było korzystanie z niej w sposób umówiony. Tym samym na wydzierżawiającym spoczywa obowiązek zapewnienia dzierżawcy odpowiedniej petytoryjnej ochrony prawnej przed dochodzeniem praw dotyczących przedmiotu dzierżawy przez osoby trzecie. Do ochrony praw dzierżawcy nie mają zastosowania przepisy o ochronie własności, czego konsekwencją jest przysługiwanie dzierżawcy jedynie ochrony posesoryjnej⁴⁴.

6.2. POSTANOWIENIA UMOWNE W ZAKRESIE PRAW I OBOWIĄZKÓW STRON DZIERŻAWY PAŃSTWOWYCH GRUNTÓW ROLNYCH

Postanowienia zawarte we wzorze umowy dzierżawy nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP precyzują prawa i obowiązki stron⁴⁵. Poniżej przytoczono te zapisy, które dotyczą gruntów rolnych. Należy jednak już w tym miejscu zaznaczyć, iż w umowie nie zawarto postanowień nakładających jakiegokolwiek obowiązki na wydzierżawiającego, czyli ANR.

Prawa dzierżawcy

Postanowienia umowne określające prawa dzierżawcy są skąpe. § 5 ust. 1 stanowi, iż dzierżawca ma prawo do zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (całości lub części), pod warunkiem wyrażonej na piśmie zgody wydzierżawiającego. Jest to jednak powielenie art. 696 k.c. § 8 wskazuje zaś, iż dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne (polegające na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub modernizacji obiektu budowlanego oraz wykonywaniu urządzeń melioracji szczegółowych, a także nasadzeń wieloletnich), powiększające jego wartość. Również w tym przypadku wymagane jest uzyskanie pisemnej zgody wydzierżawiającego, a także uzgodnienie z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia. Z kolei § 9 oznajmia dzierżawcy prawo, także za pisemną zgodą ANR, poddzierżawienia części przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, z zastrzeżeniem, iż ponosi on odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę. Jest to zapis odpowiadający art. 698 k.c.

Obowiązki dzierżawcy

W zdecydowanie szerszym zakresie umowa dzierżawy państwowych gruntów rolnych charakteryzuje obowiązki dzierżawcy. W § 5 przewiduje ona zobowiązanie dzierżawcy do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami pra-

⁴³ Tamże, s. 207.

⁴⁴ Tamże, s. 208.

⁴⁵ Wzór umowy dzierżawy, *Dzierżawa...*, dz. cyt.

widłowej gospodarki (odpowiednio art. 696 k.c.) w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej. W zależności od charakteru przedmiotu dzierżawy na dzierżawcy spoczywa także obowiązek 1) prowadzenia produkcji i sposobu gospodarowania, zgodnie z wymogami dotyczącymi obszaru prawnie chronionego, 2) przedstawienia, na wezwanie wydzierżawiającego, informacji o sytuacji finansowo-majątkowej wraz z aktualnymi zaświadczeniami o wywiązywaniu się ze zobowiązań publiczno-prawnych – w ciągu 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania, 3) informowania wydzierżawiającego o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Spółki i w składzie zarządu Spółki, o ile stroną umowy jest spółka, a także 4) informowania wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Agencji w chwili zawarcia umowy.

Zgodnie z § 6 dzierżawca zobowiązuje się natomiast do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa. Umowa wymienia w szczególności regulacje z zakresu ochrony gruntów, przepisy o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego, a także prawa budowlanego.

Postanowienia § 7 przewidują zaś zobowiązanie dzierżawcy do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres trwania tego stosunku. Umowa precyzuje dalej, iż sposób, w jaki ma to nastąpić, zapewnić powinien nie pogorszenie poszczególnych składników, chyba że wynika ono z normalnego zużycia rzeczy. W § 10 umowa zaś określa obowiązek dzierżawcy do zwrotu po zakończeniu dzierżawy przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

Umowa nakłada również na dzierżawcę powinności służące umożliwieniu kontroli przedmiotu dzierżawy. Zgodnie z § 13 dzierżawca co najmniej raz na trzy lata umożliwi Agencji lub osobie przez nią upoważnionej pobranie i zbadanie próbek gruntu w celu ustalenia zasobności gleb w składniki pokarmowe i ewentualnej zawartości substancji szkodliwych. Takie badanie ma się jednak odbyć na koszt dzierżawcy. Co więcej dzierżawca, na wniosek wydzierżawiającego zobligowany jest do umożliwienia uprawnionym podmiotom wejścia na grunt i dokonania prac związanych z budową, utrzymaniem i konserwacją ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, itp., które służą celom publicznym. Za powyższe czynności przysługuje dzierżawcy odszkodowanie, którego wysokość nie może przekraczać wartości utraconych pożytków z zajętej nieruchomości.

Umowa dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRPS w § 15 precyzuje również zobowiązanie dzierżawcy do zapłaty czynszu w określonej umową wysokości. ANR nakłada jednocześnie na dzierżawcę obowiązek złożenia zabezpieczenia 15-miesięcznego czynszu wraz z odsetkami ustawowymi (§ 16), jak również złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz obowiązku wydania nieruchomości w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Co więcej, na mocy § 16 ust. 4 umowy na dzierżawcy spoczywa obowiązek co-

rocznego (do 28 lutego) przedkładania wskazanej przez Agencję dokumentacji, pozwalającej na dokonanie oceny sytuacji majątkowej i finansowej poręczycieli.

Należy także podkreślić, iż § 14 umowy nakłada na dzierżawcę obowiązek ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości. Są to w szczególności koszty z tytułu podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z posiadaniem przedmiotu stosunku, takie jak koszty ubezpieczenia⁴⁶. Na dzierżawcy ciąży także pokrycie wyrządzonej przez niego szkody, do której naprawienia została zobowiązana Agencja. Zaś w przypadku ubiegania się o ulgę w formie odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności ANR, wynikających z umowy, dzierżawca zobowiązuje się do złożenia stosownej dokumentacji w zakresie dotyczącym pomocy publicznej.

Na koniec, w § 17 umowa stanowi, iż w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Agencji w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania.

Prawa wydzierżawiającego

Przewidziane w umowie dzierżawy państwowych gruntów rolnych prawa przysługujące wydzierżawiającemu sprowadzono do trzech aspektów. Pierwszy dotyczy dokonywania zmian w umowie dzierżawy. W tym przedmiocie należy wskazać na postanowienia § 3 ust. 3. Zgodnie z nimi Agencja może złożyć dzierżawcy na piśmie jednostronne oświadczenie woli, na mocy którego nastąpi wyłączenie z przedmiotu umowy do 20% powierzchni gruntów, a także gruntów, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawy, gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele inne niż rolne, gruntów, na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych, a także grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Podkreślenia wymaga również fakt, iż od 3 grudnia 2011 r. na mocy art. 38 ust. 1a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP w umowie dzierżawy, także zawieranej na czas oznaczony, zawiera się postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez ANR umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Drugi aspekt dotyczy sprawowania nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem stosunku dzierżawy. § 12 przewiduje uprawnienie ANR lub upoważnionej przez nią osobie wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy. Stwierdzenie naruszenia postanowień umowy powoduje przedstawienie przez Agencję pisemnych uwag dzierżawcy w terminie 14 dni

⁴⁶ *Dzierżawa...*, dz. cyt., s. 51.

od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Ten może złożyć pisemne wyjaśnienia w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

Trzecią regulowaną kwestią jest zagadnienie rozwiązania umowy dzierżawy. Zgodnie z § 17 może ono nastąpić ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półroczia. W takim przypadku ANR wyznacza jednak uprzednio dodatkowy 3-miesięczny termin zapłaty zaległego czynszu. Co więcej, umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Agencję, w drodze jednostronnego oświadczenia woli ze skutkiem natychmiastowym, w sytuacji, gdy dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy prawo upadłościowe i naprawcze⁴⁷. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym poprzez jednostronne oświadczenie woli Agencji może nastąpić także w sytuacji, gdy dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w umowie, a także jeżeli bez zgody ANR odda część nieruchomości do używania innym osobom.

7. PODSUMOWANIE

Przeprowadzone rozważania służą wskazaniu sposobu uregulowania dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRSP w polskim systemie prawnym. W tym celu zaprezentowano istotę omawianego stosunku, formę i tryb zawarcia umowy dzierżawy, a także jej elementy konstrukcyjne, to jest przedmiot, strony oraz ich prawa i obowiązki. Sposób przeprowadzenia wywodu pozwala na dokonanie porównania regulacji kodeksowych mających zastosowanie do dzierżawy ziemi prywatnej oraz państwowej z przepisami szczegółowymi właściwymi jedynie dla transakcji zawieranych przez ANR. Podsumowując należy zauważyć, że:

- w Polsce dzierżawa gruntów rolnych została uregulowana dwutorowo. W doniesieniu do ziemi prywatnej zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (o dzierżawie oraz stosowane odpowiednio przepisy o najmie), zaś w stosunku do gruntów z Zasobu WRSP postanowienia ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP, aktów wykonawczych oraz ustawy z 16 września 2011 r., a w sprawach nieuregulowanych przepisami szczególnymi oraz umową pomiędzy ANR a dzierżawcą również regulacje kodeksowe. Takie unormowanie dzierżawy ziemi państwowej z punktu widzenia dzierżawcy ocenić należy niekorzystnie, gdyż powodować może trudności zarówno w poznaniu obowiązujących zasad jak i śledzeniu ich zmian;
- co do zasady, umowy dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRSP zawierane są po przeprowadzeniu procedury przetargowej, która zaadresowana może zostać do ściśle określonej grupy podmiotów. Takie rozwiązanie pozwala Agencji wybrać kontrahenta, który zobowiąże się do uiszczenia

⁴⁷ Ustawa z 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze, tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., Nr 175, poz. 1361.

najwyższego czynszu lub w najszerszym zakresie spełniać będzie inne wymogi stawiane przez ANR. Nie oznacza to jednak, iż takiemu dzierżawcy przysługiwać będzie szczególna ochrona w zakresie gospodarowania przedmiotem stosunku. W znaczenie większym stopniu tryb nawiązania dzierżawy państwowej ziem rolniczej jest wynikiem dbałości o majątek Skarbu Państwa, a także instrumentem pozwalającym na realizację polityki rolnej polegającej na uprzywilejowaniu pozycji rolników prowadzących rodzinne gospodarstwa rolne;

- szczególnej trosce organów państwa o właściwą ochronę mienia publicznego przypisać należy także korzystanie przez ANR ze wzorca umownego. Dzierżawca w zasadzie nie ma możliwości odmiennego ukształtowania treści zawartego kontraktu, nawet w przypadku, gdy przewidziane przepisy są dla niego szczególnie niekorzystne. To stawia go już na wstępie w pozycji słabszej od wydzierżawiającego. Co więcej, kandydat na dzierżawcę, który wygra przetarg jest w pewien sposób zmuszony do zawarcia umowy pod sankcją przepadku wpłaconego wadium, przez co wywierana jest na niego dodatkowa presja, co z kolei rodzi niekiedy obawy niemożliwości wywiązania się dzierżawcy ze złożonych zobowiązań, a tym samym przedwczesnego zakończenia stosunku;
- prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu WRSP wynikają w pierwszej kolejności z postanowień kodeksu cywilnego. Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP nie nakłada bowiem na kontrahentów dodatkowych obowiązków, nie rozszerza praw dzierżawcy, a prawa ANR uzupełnia jedynie o możliwość wypowiedzenia umowy w związku z zagospodarowaniem gruntów na cele publiczne. Na szczególną ocenę zasługują natomiast postanowienia stosowanego przez ANR wzorca umowy dzierżawy. Nie wskazują one żadnych obowiązków Agencji, a przytaczają te jedynie prawa dzierżawcy, z których skorzystanie wymaga zgody wydzierżawiającego. Jednocześnie w umowie sprecyzowano szereg praw ANR oraz obowiązków dzierżawcy, niejednokrotnie powielając unormowania kodeksowe. Nałożenie zaś dodatkowych obciążeń oraz przyznanie szerszych uprawnień Agencji powoduje, iż dzierżawca gruntów rolnych z Zasobu WRSP znajduje się w sytuacji gorszej niż ma to miejsce w obrocie międzysąsiedzkim. Co więcej, mając na uwadze, iż dzierżawca wiedzę o prawach i obowiązkach swoich oraz partnera w pierwszej kolejności czerpie z treści zawartej umowy, konstrukcja wzorca umownego może powodować poczucie jego zdecydowanie słabszej od wydzierżawiającego pozycji prawnej.

BIBLIOGRAFIA

- Bartkowska B., Nawrocki T., *Agencja Nieruchomości Rolnych jako powiernik Skarbu Państwa*, „Studia Iuridica Agraria” 2011, tom IX.

- Czechowski P., Wieczorkiewicz P., *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, tom V.
- *Dzierżawa Nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Załącznik 1, Agencja Nieruchomości Rolnych, <http://www.anr.gov.pl> [data dostępu: 03.08.2012 r.].
- Lichorowicz A., *Dzierżawa*, [w:] Panowicz-Lipska J. (red.), System prawa prywatnego. Tom 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2011.
- Lichorowicz A., *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich (studium prawnoporównawcze)*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego DCCLXXX, Prace prawnicze, Zeszyt 18, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa-Kraków 1986.
- Marks-Bielska R., *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2010.
- Michałowski R., *Zasady przetargowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Studia Iuridica Agraria” 2011, tom IX.
- Orzeczenie Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 1961 r., III CR 806/60 (OSN 1962, Nr 3, poz. 101).
- Pańko W., *Dzierżawa gruntów rolnych*, PWN, Warszawa 1975.
- Prutis S., *Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Komentarz i orzecznictwo SN i NSA*, Temida 2, Białystok 1997.
- Prutis S., *Rolnicy indywidualni*, [w:] Czechowski P., Korzycka-Iwanow M., Prutis S., Stelmachowski A. (red.), Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej, Wydawnictwa Prawnicze PWN, Warszawa 1997.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Zobowiązania – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2006.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J., *Zobowiązania – część szczegółowa*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, Dz. U. z 2009 r., Nr 17, poz. 93 z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 maja 2009 r. w sprawie ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym Dz. U. z 2009 r., Nr 93, poz. 766.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach Dz. U. z 2009 r., Nr 210, poz. 1619.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności, Dz. U. z 23 lutego 2012 r., poz. 208.
- Stankiewicz D., *Zasady dzierżawy gruntów rolnych w wybranych krajach UE*, Informacja nr 100 Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu, Warszawa 2003.

- Statut Agencji Nieruchomości Rolnych, rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnej, Dz. U. z 2011 r., Nr 262, poz. 1567.
- Suchoń A., *Dzierżawa nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – zagadnienia wybrane*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2006, nr 1.
- Tańska-Hus B., *Dzierżawa jako instrument mobilności ziemi w Polsce i Unii Europejskiej*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej” 2010, nr 1(322).
- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tekst jednolity Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700.
- Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jednolity Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266.
- Ustawa z 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 1999 r., Nr 49, poz. 484.
- Ustawa z 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze, tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., Nr 175, poz. 1361.
- Ustawa z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1328.
- Wierzbowski B., *Pojęcie nieruchomości rolnej w prawie polskim*, „Studia Iuridica Agraria” 2005 tom IV, s. 95–111,
- Wyrok Sądu Najwyższego z 21 lipca 1964 r., I CR 33/64 (OSN 1965, Nr 5, poz. 84).
- Wyrok Sądu Najwyższego z 29 października 1970 r., III CRN 328/70 (OSNPG 1971, Nr 3, poz. 20).
- *Wytyczne w sprawie zabezpieczenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (tekst jednolity)*, Załącznik do zarządzenia nr 24/11 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 25 lipca 2011 r. o zmianie Zarządzenia nr 22/09 z 04.09.2009 r. w sprawie zabezpieczenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zmienionego zarządzeniem Nr 41/09 z 08.12.2009 r. i zarządzeniem Nr 20/11 z 07.06.2011 r. oraz w sprawie wprowadzenia jednolitego tekstu zarządzenia w sprawie zabezpieczenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych, lipiec 2011.
- *Wzory wykazów*, Załącznik nr 2 do *Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Załącznik do zarządzenia nr 35/09 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 28 września 2009 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
- *Wzór umowy dzierżawy, Dzierżawa Nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Załącznik 1, Agencja Nieruchomości Rolnych, <http://www.anr.gov.pl> [data dostępu: 03.08.2012 r.].

TENANCY OF PUBLIC AGRICULTURAL LAND IN POLISH LEGAL SYSTEM

Summary: Tenancy of agricultural land is an important instrument for implementing the agricultural policy of the state. Land management by tenancy depends on a legal regulations of this institution. The legislature must decide whose – the tenant or the lessor – legal and economic interests will be protected to a greater extent. In a situation where the state is an owner of land tenanted by the Agricultural Property Agency, it is necessary to determine whether the task of the legislator is to protect the legal position of tenants or guarantee the care of public property. This article presents the regulation of tenant of agricultural land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury. The aim of this paper is an attempt of evaluation how specific norms applicable to the tenancy of public agricultural land provide protection for tenants. It turns out that the legislature firstly aims to protect public agricultural estate, leaving the tenant in worse legal position then APA.

Key words: tenancy, public agricultural land, rights and obligations, Agricultural Property Agency

*mgr Adam Majchrzak
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań
e-mail: adam.majchrzak@ue.poznan.pl*

