

**ANNA NARODZONEK**

---

Studentka V roku prawa  
Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Gdański  
<https://orcid.org/0000-0002-8510-4057>

---

# **Umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej zawierana w związku z budową farmy fotowoltaicznej**

## **Wprowadzenie**

Zainteresowanie wytwarzaniem energii elektrycznej w instalacjach wykorzystujących energię słoneczną zwiększa się z roku na rok<sup>1</sup>. Z całą pewnością jednym z powodów, dla których instalacje fotowoltaiczne cieszą się coraz większą popularnością, jest istnienie systemu aukcyjnego OZE, który oferuje zwycięzcom aukcji wsparcie w postaci gwarantowanej ceny zakupu energii wyprodukowanej przez

---

<sup>1</sup> Urząd Regulacji Energetyki, *Potencjał krajowy OZE w liczbach* <<https://www.ure.gov.pl/pl/oze/potencjal-krajowy-oze/5753,Moc-zainstalowana-MW.html>> [dostęp: 6.01.2021].

wytwórców przez okres 15 lat<sup>2</sup>. Aby móc skorzystać z uprawnień wynikających z wygranej w aukcji OZE konieczne jest uzyskanie odpowiedniego zezwolenia administracyjnego (co do zasady – koncesji) na wytwarzanie energii elektrycznej w instalacji wykorzystującej energię promieniowania słonecznego, a jednym z warunków koniecznych do uzyskania go jest posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości, na której ma zostać posadowiona instalacja.

Zdarza się, że przedsiębiorcy dokonują zakupu nieruchomości gruntowej w celu wybudowania na niej instalacji fotowoltaicznej. Jednakże nabycie nieruchomości wiąże się ze znaczącymi kosztami, na które przedsiębiorca – dopiero planujący wytwarzanie energii za pomocą instalacji fotowoltaicznej – nie może sobie pozwolić. Wobec tego zdecydowana większość podmiotów decyduje się na zawarcie umowy, która zezwala na wykorzystywanie nieruchomości do planowanej inwestycji<sup>3</sup>. W praktyce najczęściej następuje to przez zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej, która oprócz korzystania z nieruchomości uprawnia do pobierania z niej pożytków, w tym przypadku promieni słonecznych<sup>4</sup>. Ze względu na specyficzny cel,

<sup>2</sup> M. Porzeżyńska, *Pomoc państwa na produkcję energii ze źródeł odnawialnych w prawie Unii Europejskiej*, Warszawa 2020, s. 215–218.

<sup>3</sup> M. Izbiński, *Specyfika zadań realizowanych przez dewelopera w sektorze odnawialnych źródeł energii na przykładzie inwestycji w elektrownię wiatrową*, [w:] A. Bieranowski, M. Królikowska-Olczak, J.J. Zięty (red.), *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego – wybrane zagadnienia*, Warszawa 2014, s. 327.

<sup>4</sup> Pogląd ten budzi w orzecznictwie wątpliwości, które zostały przedstawione w wyroku Sądu Najwyższego (SN) z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 244/12, *Legalis* nr 546126. W przywołanym orzeczeniu wskazano, że umowa, na podstawie której strona uprawniona uzyskuje dochód ze sprzedaży energii elektrycznej pochodzącej z energii wiatrowej przetworzonej za pomocą turbin wiatrowych, jakie znajdują się na gruncie oddanym mu do korzystania w celu eksploatacji urządzeń, nie uprawnia do pobierania pożytków, wiatr bowiem nie jest pożytkiem. Umowa, na podstawie której następuje oddanie gruntu do korzystania, nie jest umową dzierżawy, ale umową nienazwaną, do której zastosowanie mogą znaleźć odpowiednio przepisy regulujące umowę dzierżawy. Poprawność rozumowania sądu z całą pewnością można rozważać również w kontekście fotowoltaiki ze względu na podobieństwo pomiędzy energią uzyskiwaną ze słońca a tą uzyskiwaną z wiatru. Chociaż pogląd przedstawiony w wyroku znalazł pewnie poparcie w orzecznictwie i doktrynie (por. wyrok SN z dnia 7 lutego 2013 r., II CSK 230/12, *Legalis* nr 701208; M. Drewek, *Oddanie gruntu do korzystania w celu*

dla którego umowa dzierżawy jest zawierana, w swojej treści znacząco różni się od najczęściej zawieranych umów dzierżawy, tj. umów dzierżawy nieruchomości rolnych<sup>5</sup>. Postanowienia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zawieranej w związku z budową na niej farmy fotowoltaicznej istotnie umacniają pozycję dzierżawcy w porównaniu z modelowymi rozwiązaniami dotyczącymi umowy dzierżawy przyjętymi w Kodeksie cywilnym<sup>6</sup>. W opracowaniu zostaną zaprezentowane postanowienia najczęściej spotykane w umowach dzierżawy nieruchomości w celu budowy na niej farmy fotowoltaicznej, które zwiększają uprawnienia dzierżawcy i umacniają jego pozycję względem wydzierżawiającego w porównaniu z rozwiązaniami zawartymi w Kodeksie cywilnym i znajdującymi się w klasycznych umowach dzierżawy.

## 1. Własność urządzeń posadowionych na nieruchomości

Do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – promieni słonecznych – za pomocą paneli fotowoltaicznych konieczne jest posadowienie instalacji na nieruchomości, na której ma

---

*eksploatacji turbin wiatrowych a kwestia pożytków z rzeczy – glosa – IV CSK 244/12, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 14, s. 779–781), to znaleźć można także poglądy krytyczne (por. Ł.M. Wyszomirski, *Glosa krytyczna do Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 244/12, „Orzecznictwo Sądów Powszechnych” 2013, nr 10, s. 686–689; S. Czerwik-Drozdowicz, *Umowa o korzystanie z gruntu w celu budowy i eksploatacji instalacji OZE, „Nieruchomości” 2014, nr 4, s. 16*). Co więcej, nie wprowadził praktycznych zmian w kontekście regulowania tytułu prawnego do nieruchomości. Deweloperzy rozwijający projekty fotowoltaiczne w celu uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości dalej zawierają umowy dzierżawy uprawniające ich do korzystania z nieruchomości oraz pobierania pożytków, traktując korzystanie z promieniowania słonecznego jako pożytki. Zob. M. Suchoń, *Komentarz do art. 693, [w:] M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Warszawa 2019, s. 194–195.***

<sup>5</sup> M. Dreła, *Komentarz do art. 693, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, s. 1462.*

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.), dalej: k.c.

zostać wybudowana farma fotowoltaiczna. Panele fotowoltaiczne stojące na specjalnych podestach, inwertery czy stacja transformatorowa to tylko niektóre z urządzeń służących do produkcji energii elektrycznej. Istotną kwestią, jaką strony regulują w umowie dzierżawy nieruchomości gruntowej zawieranej w związku z budową na niej farmy fotowoltaicznej, jest status prawny tych urządzeń, w szczególności sposób ich powiązania z nieruchomością, na której się znajdują. W sytuacji gdy przedmiot jest trwale połączony z rzeczą, to stanowi jej część składową i nie może stanowić przedmiotu odrębnej własności<sup>7</sup>. Jeśli zaś obiekt jest połączony z rzeczą jedynie dla przemijającego użytku, to nie staje się jej częścią składową i stanowi odrębny przedmiot własności<sup>8</sup>. Jeśli zatem uznać cały osprzęt farmy fotowoltaicznej za część składową nieruchomości, wówczas nie mógłby on być przedmiotem odrębnego prawa własności niż nieruchomość, czyli dzieliłby los prawny nieruchomości, stanowiąc, co do zasady, własność wydzierżawiającego. *A contrario*, jeśli uznamy, że jest on połączony z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku, to nie będzie stanowił jej części składowej.

Kwestia tego, co należy uznać za przemijający użytek, wielokrotnie była przedmiotem rozważań doktrynalnych<sup>9</sup>. Rację należy przyznać pogładowi, zgodnie z którym, rozważając, czy przedmiot jest połączony

---

<sup>7</sup> P. Nazaruk, *Komentarz do art. 47*, [w:] J. Ciszewski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 149.

<sup>8</sup> E. Gniewek, *Komentarz do art. 47*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., s. 110.

<sup>9</sup> Pierwsze stanowisko zakłada, że o tym, czy rzecz została połączona z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku, decyduje wola podmiotu przyłączającego. W myśl tej koncepcji przemijający jest użytek, który zgodnie z wolą osoby przyłączającej będzie trwał przez określony czas. Jest to tzw. teoria subiektywna. Teoria ta znalazła swoje poparcie zarówno w orzecznictwie (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 1963 r., I CR 855/62, Legalis nr 104581), jak i w doktrynie (por. E. Gniewek, *Komentarz do art. 47*, s. 110; J. Ignatowicz, *Komentarz do art. 47*, [w:] Z. Resich i in. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 135–136). Drugie stanowisko zakłada, że o połączeniu rzeczy dla przemijającego użytku decydują okoliczności obiektywne, które mogą zostać ocenione przez osoby trzecie, takie jak prowizoryczność połączenia. Jest to koncepcja obiektywna. Trzecie stanowisko zakłada, że z jednej strony należy uwzględnić okoliczności obiektywne, zewnętrzne, żeby poprawnie ocenić charakter połączenia. Jednocześnie konieczne jest uszanowanie woli osób dokonujących

z gruntem jedynie dla przemijającego użytku, należy uwzględnić wolę stron, które dokonały połączenia<sup>10</sup>. Jednocześnie, chociażby pomocniczo, należy ocenić okoliczności zewnętrzne (obiektywne) w sytuacji nieprecyzyjnego określenia woli stron. Co więcej, przesłanka obiektywna może pomóc stronom w ustaleniu, czy rzecz jest połączona z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku.

W odniesieniu do przesłanki obiektywnej, która pomocniczo pomaga w ocenie, czy urządzenia służące do wytwarzania prądu w instalacji fotowoltaicznej mogą być uznane za połączone z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku, należy wskazać, że zarówno pomoc państwa wynikająca z aukcji OZE, jak i koncesja na wytwarzanie energii elektrycznej zostają udzielone na określony czas<sup>11</sup>. Umowa dzierżawy jest zawierana na czas oznaczony. W momencie zawierania umowy dzierżawy strony są świadome, że służy ona określonej celowi, a w momencie jego spełnienia traci moc obowiązującą i wówczas konieczne będzie usunięcie z nieruchomości sprzętu służącego do wytwarzania energii w instalacji fotowoltaicznej. Co za tym idzie, panele fotowoltaiczne są połączone z gruntem jedynie dla przemijającego użytku, który polega na wytwarzaniu prądu przez określony czas.

Celem podkreślenia, że sprzęt konieczny do produkcji energii jest związany z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku, strony umowy dzierżawy w zawieranej umowie wskazują, że urządzenia służące do produkcji prądu w instalacji fotowoltaicznej stanowią własność dzierżawcy i pozostają związane z nieruchomością jedynie dla przemijającego użytku, a po wygaśnięciu umowy dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia ich na swój koszt. Takie postanowienie może przybrać następującą postać: „Strony są zgodne co do tego, że wszelkie instalacje wchodzące w skład farmy fotowoltaicznej

---

połączenia. Por. W.J. Katner, *Rzeczy proste i złożone. Części składowe rzeczy*, [w:] M. Safjan (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 1, Warszawa 2012, s. 1311–1313.

<sup>10</sup> Ł. Żelechowski, *Komentarz do art. 47*, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1: *Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie* (art. 79–95 i 96–99), Warszawa 2017, s. 406.

<sup>11</sup> W przypadku pomocy państwa wynikającej z wygranej w aukcji OZE jest to 15 lat, w odniesieniu do koncesji – jest ona udzielana na czas określony, nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 50 lat.

zostaną na przedmiocie dzierżawy przez czas określony i służyć będą jedynie do przemijającego użytku w rozumieniu art. 47 § 3 k.c., w związku z czym instalacja nie będzie stanowiła części składowej nieruchomości i pozostanie własnością dzierżawcy”. Umieszczenie takiego postanowienia w umowie dzierżawy stanowi zabezpieczenie interesu dzierżawcy w razie ewentualnego konfliktu czy sporu sądowego z wydzierżawiającym, które mogą powstać w czasie trwania umowy.

## **2. Zrzeczenie się ustawowego prawa zastawu przysługującego wydzierżawiającemu**

Modelowa regulacja umowy dzierżawy, zawarta w przepisach Kodeksu cywilnego, ustanawia na rzecz wydzierżawiającego prawo zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy. Celem tej instytucji jest zabezpieczenie roszczeń wydzierżawiającego oraz innych świadczeń, z którymi dzierżawca zalega dłużej niż rok<sup>12</sup>. Co więcej, ustawowe prawo zastawu dotyczy także obciążeń publicznoprawnych i opłat związanych z przedmiotem dzierżawy, jeżeli umowa dzierżawy zobowiązywała dzierżawcę do ich ponoszenia<sup>13</sup>.

W kontekście umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zawartej w celu posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej ustawowe prawo zastawu przysługujące wydzierżawiającemu obejmowałoby swoim zakresem cały sprzęt (składający się z ruchomości) konieczny do wytwarzania energii elektrycznej z energii słonecznej. Zaliczyć do niego należy m.in. panele fotowoltaiczne. W doktrynie podnosi się, że w sytuacji, gdy wartość ruchomości wniesionych na przedmiot dzierżawy zdecydowanie przewyższa roszczenia wydzierżawiającego,

---

<sup>12</sup> K. Zaradkiewicz, *Komentarz do art. 701*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz do art. 450–1088*, Warszawa 2020, s. 620.

<sup>13</sup> Mowa tutaj przede wszystkim o podatku od nieruchomości, podatku rolnym, opłacie adiacenckiej, opłacie melioracyjnej, a także składkach na ubezpieczenie. Zob. M. Dreła, *Komentarz do art. 702*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., s. 1477–1478; M. Salamonowicz, *Komentarz do art. 702*, [w:] M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 1426.

które zastaw ma zabezpieczać (co nastąpiłoby w tym przypadku), ustawowe prawo zastawu obejmuje jedynie ruchomości o wartości odpowiadającej wartości wierzytelności<sup>14</sup>. Jednakże nawet jeśli zastaw obejmowałby tylko część ruchomości (np. kilkanaście czy kilkadziesiąt paneli fotowoltaicznych), to zaspokojenie roszczeń przez zastawnika (wydzierżawiającego) nawet z części ruchomości stanowiłoby naruszenie konstrukcji całej farmy fotowoltaicznej i zmniejszenie jej mocy wytwórczej. W takiej sytuacji brak zapłaty czynszu dzierżawnego – równowartości kwoty podatku od nieruchomości czy innej należności przysługującej wydzierżawiającemu w stosunku do dzierżawcy, a mieszczącej się w dyspozycji przepisu art. 670 § 1 w zw. z art. 694 w zw. z art. 702 w zw. z art. 702 k.c. – skutkowałby możliwością zaspokojenia wydzierżawiającego z osprzętu służącego do produkcji prądu. Wobec tego po skorzystaniu przez wydzierżawiającego z przysługującego mu ustawowego prawa zastawu utrudnione byłoby wykonywanie działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę produkującego prąd za pomocą farmy fotowoltaicznej.

Aby zapobiec takiej sytuacji, w umowach dzierżawy nieruchomości gruntowych zawieranych w celu wybudowania na nich farmy fotowoltaicznej można znaleźć postanowienia dotyczące ograniczenia lub wyłączenia tych uprawnień przysługujących wydzierżawiającemu bądź zobowiązania się wydzierżawiającego do nieskorzystania z tych uprawnień w momencie spełnienia się przesłanek zaistnienia ustawowego prawa zastawu. Zrzeczenie się przez wydzierżawiającego ustawowego prawa zastawu może dotyczyć zarówno zastawu istniejącego, jak i tego, który miałby powstać w przyszłości<sup>15</sup>. Ze względu na to, że w momencie zawarcia umowy dzierżawy zastaw jeszcze nie istnieje, zrzeczenie się skorzystania z tego uprawnienia zawarte w treści umowy odnosi się do zastawu, który powstanie w przyszłości<sup>16</sup>. Zawarcie

<sup>14</sup> K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach wniesionych przez najemców do lokali komercyjnych – wybrane zagadnienia*, „Nieruchomości” 2013, nr 3, s. 13.

<sup>15</sup> K. Zaradkiewicz, *Komentarz do art. 701*, s. 617.

<sup>16</sup> Ustawowe prawo zastawu powstaje dopiero w momencie spełnienia się określonych przesłanek. *A contrario* w momencie zawierania umowy dzierżawy ustawowe prawo zastawu jeszcze nie istnieje, wobec tego zrzeczenie się dotyczy prawa przyszłego.

w umowie dzierżawy postanowienia, w którym wydzierżawiający zrzeka się przysługującego mu prawa zastawu, w znaczący sposób poprawia sytuację dzierżawcy. Nawet jeśli opóźnia się z zapłatą należności przysługujących wydzierżawiającemu, wydzierżawiający nie będzie mógł uzyskać zaspokojenia z ruchomości służących dzierżawcy do produkcji prądu, a co za tym idzie – prowadzenie przez niego działalności gospodarczej dalej będzie możliwe. Takie postanowienie w umowie może przybrać następujące brzmienie: „Wydzierżawiający oświadcza, że rezygnuje z przysługującego mu stosownie do treści art. 670 i 671 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 701 k.c. ustawowego prawa zastawu na wszelkich urządzeniach składających się na farmę fotowoltaiczną, a znajdujących się w obrębie nieruchomości”.

### **3. Zgoda na przejście praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy oraz na zawarcie umowy poddzierżawy**

Dzierżawa to stosunek obligacyjny pomiędzy wydzierżawiającym a dzierżawcą o charakterze trwałym<sup>17</sup>. Pewne regulacje dotyczące tego stosunku prawnego świadczą o silnej więzi łączącej strony tej umowy. Świadczy o tym *expressis verbis* wyrażony w przepisach zakaz zawarcia umowy poddzierżawy, a także zakaz oddania przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego. W klasycznej umowie dzierżawy (np. nieruchomości rolnej) taka sytuacja jest w pełni zrozumiała. Wydzierżawiający oddaje swoją nieruchomość do korzystania oraz pobierania z niej pożytków. Okres dzierżawy trwa dziesięć lat, po których przedmiot dzierżawy znów będzie znajdował się w posiadaniu wydzierżawiającego albo będzie dalej dzierżawiony. Zazwyczaj takie umowy są zawierane pomiędzy osobami, które wcześniej się znają, wydzierżawiający chce więc, aby nieruchomość pozostawała cały czas w rękach zaufanej osoby, która

---

<sup>17</sup> M. Grochowski, K. Królikowska, R. Strugała, *Rola najmu i dzierżawy w obrocie gospodarczym*, [w:] M. Stec (red.), *System Prawa Handlowego*, t. 5A, Warszawa 2020, s. 1010.

nie pogorszy jej stanu<sup>18</sup>. Oddanie nieruchomości w poddzierżawę bądź do nieodpłatnego korzystania osobie nieznannej wydzierżawiającemu mogłoby naruszyć tę więź zaufania, wobec czego w klasycznej umowie dzierżawy strony nie wyłączają regulacji ustawowej.

Odmierna sytuacja ma miejsce w przypadku umowy dzierżawy zawieranej w celu budowy farmy fotowoltaicznej. Umowa dzierżawy może być zawarta przez jedną spółkę (zazwyczaj spółkę matkę), a instalacja fotowoltaiczna będzie budowana i eksploatowana przez inną spółkę (spółkę córkę, spółkę z tej samej grupy kapitałowej), która w momencie zawierania umowy dzierżawy może jeszcze nie istnieć. Wówczas konieczne jest uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości, na której ma stać instalacja, na rzecz spółki córki. Dla dotychczasowego dzierżawcy i spółki mającej eksploatować farmę fotowoltaiczną najdogodniejsze jest samodzielne ukształtowanie tego stosunku prawnego, na podstawie umowy poddzierżawy, bądź przeniesienie praw i obowiązków na spółkę córkę.

W odniesieniu do zawarcia umowy poddzierżawy, zgodnie z regulacją kodeksową, konieczna jest zgoda wydzierżawiającego. W celu uniknięcia sytuacji, w której dzierżawca jest zobligowany do uzyskania zgody wydzierżawiającego przed zawarciem umowy poddzierżawy, strony umowy poddzierżawy mogą zawrzeć w umowie blankietową zgodę na zawarcie umowy poddzierżawy przez dzierżawcę. Regulacja ta jest możliwa ze względu na dyspozytywny charakter przepisu. Brak konieczności uzyskania zgody wydzierżawiającego przez dzierżawcę przed samym zawarciem umowy w znaczący sposób wzmacnia jego pozycję (a także pozycję poddzierżawcy). Uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości przez spółkę celową, która będzie eksploatowała instalację fotowoltaiczną, odbywa się pomiędzy spółkami z jednej grupy kapitałowej, bez aktywności wydzierżawiającego, który uprzednio wyraził zgodę. Takie rozwiązanie w znaczący

---

<sup>18</sup> K. Siwiec, *Podnajem i poddzierżawa – wybrane aspekty prawne*, „Nieruchomości” 2013, nr 10, s. 4; A. Lichorowicz, *Poddzierżawa*, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 8, Warszawa 2011, s. 213–219; J. Górecki, G. Matusik, *Komentarz do art. 693*, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3B: *Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, Warszawa 2017, s. 614; wyrok SN z dnia 23 marca 2018 r., I CSK 297/17, Legalis nr 1807231.

sposób wzmacnia sytuację dzierżawcy i stawia go w uprzywilejowanej pozycji w stosunku do wydzierżawiającego, ponieważ sam może zdecydować, kiedy chce zawrzeć umowę. Takie postanowienie przyjmuje w umowie następujące brzmienie: „Wydzierżawiający wyraża niniejszym zgodę na oddanie przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej na warunkach według własnego uznania”.

W sytuacji gdy umowa została zawarta przez inną spółkę niż spółka, która będzie eksploatowała farmę fotowoltaiczną, a podmioty nie zdecydują się na zawarcie umowy poddzierżawy, uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości może nastąpić na podstawie umowy przeniesienia praw i obowiązków z umowy dzierżawy. Następuje to na podstawie umowy cesji połączonej z przejęciem długu, gdyż umowa dzierżawy jest umową wzajemną, a uprawnienia są nierozdzielnie związane z obowiązkami wynikającymi z niej<sup>19</sup>. W takiej sytuacji strony umowy mają zdecydowanie mniej swobody niż w przypadku zawarcia umowy poddzierżawy, ze względu na brzmienie przepisów kodeksowych oraz jednoznaczne stanowisko doktryny. Cesja praw wynikających z umowy dzierżawy, chociaż nie wynika to z literalnego brzmienia przepisów, wymaga zgody wydzierżawiającego<sup>20</sup>. Jest to spowodowane faktem, że wydzierżawiającego oraz dzierżawcę łączy szczególna osobista więź, stosunek jest zawierany z reguły na wiele lat, wobec czego zmiana po stronie dzierżawcy nie może nastąpić bez zgody wydzierżawiającego. W odniesieniu do przeniesienia praw i obowiązków może to nastąpić w treści umowy dzierżawy – podobnie jak w przypadku umowy poddzierżawy.

Jak już wskazano, przejście praw z umowy dzierżawy powinno nastąpić razem z przejściem obowiązków. Zgodnie z treścią Kodeksu cywilnego umowa w przedmiocie przejęcia długu – poza tym, że jest zawierana pomiędzy dłużnikiem a osobą trzecią – wymaga również wyrażenia zgody przez wierzyciela. Zgoda ta jest bezskuteczna, jeśli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna.

<sup>19</sup> K. Zaradkiewicz, *Komentarz do art. 693*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 2, s. 571; M. Dreła, *Komentarz do art. 693*, s. 1462.

<sup>20</sup> Wyrok SN z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 863/98, Legalis nr 47713.

Kodeks cywilny nie reguluje, jak należy rozumieć pojęcie niewypłacalności – brak odrębnej, kodeksowej definicji<sup>21</sup>, w której pojęcie to zostałoby szczegółowo opisane. Przyjmuje się jednak, że niewypłacalność należy rozumieć jako brak środków, które wystarczyłyby na pokrycie zobowiązań, bądź jako stan majątku niewystarczający na pokrycie wierzytelności<sup>22</sup>. Niewypłacalność należy ocenić na moment wyrażenia zgody przez wierzyciela<sup>23</sup>. Nie ma możliwości wyrażenia przez wydierżawiającego zgody na przejęcie długu dzierżawcy już w momencie zawarcia umowy dzierżawy. Skoro stan niewypłacalności należy ocenić na moment wyrażenia zgody, a brak wiedzy o stanie niewypłacalności powoduje bezskuteczność zgody, to zgoda ta nie może zostać wyrażona w samej treści umowy. Należy również podkreślić, że zgoda musi zostać udzielona w stosunku do konkretnej osoby trzeciej (ponieważ to jej stan majątkowy oceniamy). Nie jest możliwe zawarcie w umowie dzierżawy zgody na przejęcie długu, gdyż w momencie zawarcia umowy tożsamość podmiotu przejmującego i jego stan majątkowy nie są znane.

#### **4. Sposób ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego**

Obowiązkiem dzierżawcy wynikającym z umowy dzierżawy jest zapłata czynszu dzierżawnego<sup>24</sup>. Czynsz ten, przyjmujący postać określonej sumy pieniężnej, jest płatny w określonych odstępach czasowych i jest określony w stałej wysokości<sup>25</sup>. Wynika to z faktu, że korzystanie i pobieranie pożytków z nieruchomości odbywa się w sposób stały i niezmienny.

---

<sup>21</sup> K. Zagrobelny, *Komentarz do art. 519*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., s. 1172.

<sup>22</sup> J. Mojak, *Komentarz do art. 519*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 228–231.

<sup>23</sup> M. Wolak, *Komentarz do art. 519*, [w:] M. Załucki (red.), op. cit., s. 1146–1150.

<sup>24</sup> R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019, s. 424.

<sup>25</sup> A. Biały, *Komentarz do art. 693*, [w:] M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4: *Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764(9))*, Warszawa 2018, s. 483.

Odmienne jest w przypadku umowy dzierżawy zawieranej w związku z budową farmy fotowoltaicznej. Pomiędzy uzyskaniem przez dzierżawcę tytułu prawnego do nieruchomości a rozpoczęciem produkcji prądu za pomocą instalacji i generowaniem zysków może upłynąć nawet kilka lat. Przez ten cały czas ciąży na nim obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego. Wobec tego w postanowieniach umowy dzierżawy zawieranych w celu budowy farmy fotowoltaicznej kwestia czynszu jest uregulowana bardzo szczegółowo, a jego wysokość w dużej mierze zależy od tego, jaki jest aktualny sposób korzystania przez dzierżawcę z nieruchomości.

Korzystanie przez dzierżawcę z nieruchomości możemy podzielić na trzy etapy. Pierwszy to etap poprzedzający budowę farmy fotowoltaicznej. W tym czasie na nieruchomości nie są prowadzone żadne roboty budowlane. Przedsiębiorca uzyskuje kolejne decyzje administracyjne związane z planowaną inwestycją<sup>26</sup>. Na tym etapie istotne jest posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości, nawet jeśli nie jest ona jeszcze wykorzystywana. Kolejnym etapem jest prowadzenie robót budowlanych związanych z posadowieniem farmy fotowoltaicznej. Ostatni etap rozpoczyna się w momencie dostarczenia energii do sieci. Od tego etapu farma fotowoltaiczna zaczyna generować zyski i przynosić dochód.

W związku z powyższym w umowach dzierżawy zawieranych w celu posadowienia na nich farmy fotowoltaicznej kwestia wysokości czynszu dzierżawnego bardzo często jest regulowana w zależności od etapu inwestycyjnego, na jakim proces budowy farmy fotowoltaicznej się znajduje. W pierwszym etapie procesu wysokość czynszu dzierżawnego jest minimalna. Z każdym kolejnym etapem jego wysokość ulega zwiększeniu ze względu na to, że korzystanie z nieruchomości przynosi przedsiębiorcy coraz większe zyski.

Kolejną odmiennością dotyczącą czynszu dzierżawnego, którą należy wskazać, jest sposób określenia jego wysokości, który bardzo często uzależniony jest od wielkości dzierżawionej nieruchomości. W klasycznej umowie dzierżawy, gdy dzierżawiona jest niezmiennie cała nieruchomość, przyjmowana jest stała wartość czynszu. W umowach

---

<sup>26</sup> A. Siwkowska, *Proces inwestycyjno-budowlany dla instalacji OZE*, Warszawa 2019, s. 4.

dzierżawy nieruchomości zawieranych w celu budowy na nich farmy fotowoltaicznej wysokość czynszu dzierżawnego jest uzależniona od powierzchni dzierżawy. W czasie trwania umowy dzierżawy bardzo często następuje zmiana przedmiotu dzierżawy przez pomniejszenie powierzchni dzierżawionej nieruchomości. Wynika to z faktu, że w momencie zawierania umowy dzierżawy inwestor jeszcze nie wie, jaką powierzchnię będzie zajmować farma fotowoltaiczna. Wobec tego w umowach dzierżawy nieruchomości w celu budowy na nich farmy fotowoltaicznej wysokość czynszu dzierżawnego jest ustalana dla jednego hektara nieruchomości. Dzięki temu, nawet jeśli przedmiot dzierżawy ulegnie zmniejszeniu, nie zachodzi konieczność zmiany postanowień umowy dotyczących czynszu dzierżawnego, gdyż zmiana przedmiotu dzierżawy pociągnie za sobą proporcjonalne pomniejszenie czynszu dzierżawnego.

## **Podsumowanie**

Umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej zawierana w celu posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej służącej produkcji prądu z odnawialnych źródeł energii w znaczący sposób różni się od klasycznej umowy dzierżawy. W porównaniu z modelowymi rozwiązaniami wynikającymi z Kodeksu cywilnego pozycja dzierżawcy jest w tym przypadku uprzywilejowana.

Powyższe potwierdza umieszczenie blankietowej zgody wydzierżawiającego na zawarcie umowy cesji oraz umowy poddzierżawy przez dzierżawcę, które umożliwiają dzierżawcy prowadzenie działalności operacyjnej w ustalony przez niego sposób. Postanowienia, w których strony razem decydują o tym, że sprzęt konieczny do wytwarzania prądu posadowiony na nieruchomości jest związany z gruntem jedynie dla przemijającego użytku, a co za tym idzie – nie jest częścią składową nieruchomości, wzmacnia pozycję dzierżawcy w razie ewentualnego sporu z wydzierżawiającym. Zawarcie postanowienia w przedmiocie zrzeczenia się skorzystania z ustawowego prawa zastawu przysługującego wydzierżawiającemu ma istotne znaczenie dla dzierżawcy nie tylko dlatego, że np. w razie niezapłacenia przez niego

czynszu dzierżawnego jego instalacja nie zostanie zajęta, a on sam nie będzie ograniczony w prowadzeniu przez siebie działalności. Sposób uregulowania czynszu dzierżawnego jest korzystny również dla dzierżawcy, gdyż uzależnia on jego wysokość od sposobu korzystania z nieruchomości, a sam sposób naliczania czynszu – od zajmowanej przez dzierżawcę powierzchni nieruchomości.

Takie wzmocnienie pozycji dzierżawcy jest związane z tym, że nie ingeruje on w grunt w takim stopniu, w jakim ingerencja ta następuje w przypadku zawarcia klasycznej umowy dzierżawy. Dzierżawca nie wprowadza na nieruchomości trwałych zmian, a po zakończeniu trwania umowy usuwa z niej cały sprzęt. Wobec tego wydzierżawiający zgadza się na ograniczenie swoich praw i wzmocnienie pozycji dzierżawcy.

Wzrost popularności wytwarzania energii elektrycznej w instalacjach fotowoltaicznych może spowodować, że coraz więcej osób posiadających nieruchomości odpowiednie do posadowienia na nich urządzeń fotowoltaicznych będzie się decydować na zawieranie takich umów, ponieważ uzyskuje stabilne źródło dochodu, a po zakończeniu umowy odzyskuje nieruchomość w niezmienionym stanie.

## **Land property lease agreement concluded in connection with the construction of a photovoltaic farm**

### **Summary**

There is an increasing interest in the production of electricity by means of photovoltaic installations. In order to be able to do so, the investor is obliged to hold the legal title to the real estate on which the farm is to be located, which is achieved by concluding a land lease agreement. The provisions of such an agreement significantly differ from the model solutions adopted in the Civil Code and strengthen the position of the lessee against the lessor. In lease agreements concluded for this purpose, one may find provisions concerning the consent to conclude a sublease agreement and the transfer of rights and obligations arising from the lease agreement. In the agreement the parties also regulate whose property the equipment located on the real estate is and

exclude the application of the lessor's statutory right of pledge. The provisions on lease rent also deviate from the classic provisions of a lease agreement. This strengthening of the position of the lessee is, among other things, due to the fact that he does not significantly interfere with the condition of the property, and after the expiration of the lease agreement, the lessor will be able to use the property.