

Jeszcze o potrzebie prawnego uregulowania dzierżawy rolniczej w Polsce

1. Uwagi wprowadzające

Pięć lat temu ukazała się publikacja A. Lichorowicza *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*¹. Zawarty tam postulat dotyczący wprowadzenia odrębnych regulacji prawnych poświęconych dzierżawie gruntów rolnych (rolniczej) nie tylko nie stracił na aktualności, ale z uwagi na zmiany społeczno-gospodarcze nawet zyskał na znaczeniu. Pozytywnie zatem należy ocenić przygotowanie i złożenie w Sejmie w lutym 2015 r. przez Komisję Rolnictwa i Rozwoju Wsi projektu ustawy o dzierżawie rolniczej². Niestety dalsze prace legislacyjne zostały zaniechane, a więc podzielił on los dotychczasowych prób szczególnego uregulowania tego zagadnienia³.

Znaczenie praktyczne dzierżawy gruntów rolnych w Polsce jest nadal duże. Ponad 1 mln ha gruntów rolnych jest w dzierżawie z Zasobu WRSP⁴.

¹ A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2010, nr 2, s. 63 i n.

² Druk sejmowy nr 3231, Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej, Sejm RP (dalej jako: projekt), <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?nr=3231> [dostęp: 23.09.2015].

³ Np. dzierżawie rolniczej poświęcono dużo miejsca w projekcie kodeksu rolnego z 1974 r. (art. 279-316). Jego autorzy wyszli z założenia, że dzierżawę gruntów rolnych pod nazwą „dzierżawa rolnicza” należy uregulować wyczerpująco i samodzielnie, bez odsyłania do przepisów o najmie. Zob. szerzej J. Szachułowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych*, „Nowe Prawo” 1989, nr 1, s. 29-30. Zob. też A. Suchoń, *Prawna ochrona trwałości gospodarowania na dzierżawianych gruntach rolnych*, Poznań 2006.

⁴ Dzierżawa przez szereg lat stanowiła dominującą formę zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP. Przykładowo w 1995 r. dotyczyła 2 744 790 ha; w 1996 – 2 928 082 ha; 1998 –

Poza tym w listopadzie 2015 r. nastąpiło czasowe wstrzymanie procesu sprzedaży gruntów państwowych⁵. Oznacza to, że Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) będzie zawierała nowe umowy dzierżawy na grunty, które powrócą do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). Jednocześnie – co jest niezwykle istotne – wzrasta zainteresowanie dzierżawą prywatną oraz od jednostek samorządu terytorialnego. Jak słusznie zauważył A. Lichorowicz, obecnie obrót dzierżawny pomiędzy producentami rolnymi zaczyna zyskiwać przewagę, co zbliża nas nieco do zachodnioeuropejskich struktur rolnych⁶.

Artykuł stanowi głos w dyskusji na temat potrzeby uchwalenia nowej ustawy o dzierżawie rolniczej w kontekście złożonego projektu. W ramach publikacji zaprezentowane zostaną wybrane zagadnienia związane z dzierżawą gruntów rolnych w krajach Europy Zachodniej. Nastąpi także odwołanie do dokumentów unijnych. Rozważania będą się również koncentrowały na ustawodawstwie krajowym, by w dalszej kolejności przejść do rozwiązań prawnych zawartych w projekcie ustawy o dzierżawie rolniczej z 2015 r.

2. Dzierżawa gruntów rolnych w wybranych państwach Unii Europejskiej

W państwach Europy Zachodniej zaobserwować można coraz większe znaczenie dzierżawy, które w wielu z nich niesie za sobą zmianę ustawodawstwa. Przykładowo udział gruntów oddanych w dzierżawę w ogólnej powierzchni nieruchomości tworzących gospodarstwa rolne w 2007 r. i 2009 r. w Belgii wynosił 67% i 74%, w Czechach – 83% i 85,6%, w Niemczech – 62% i 69,6%, we Francji – 74% i 84,7%, na Słowacji – 89% i 96,1%, w Szwecji – 39% i 52,9%, w Wielkiej Brytanii – 32% i 43,1%⁷. Widoczny

2 810 455 ha; 2002 – 2 407 000 ha; 2003 – 2 341 551 ha. Według stanu na 31 grudnia 2014 r. w dzierżawie znajdowały się nieruchomości Zasobu o powierzchni 1 089 400 ha, tj. o 91,1 tys. ha mniej, niż wynosiła powierzchnia w dzierżawie na koniec grudnia 2013 r. Zob. szerzej Agencja Nieruchomości Rolnych, 1992-2012, *Sprawozdania z działalności, lata 1992-2014*, ANR, dostępny na: <http://anr.gov.pl> [dostęp: 26.10.2015].

⁵ Minister Jurgiel zapowiada wstrzymanie sprzedaży gruntów państwowych. Będzie za to dzierżawa, Polskie Radio, <http://www.polskieradio.pl/42/3166/Artykul/1555123,Jurgiel-zapowiada-wstrzymanie-sprzedazy-gruntow-panstwowych-Bedzie-za-to-dzierzawa> [dostęp: 8.12.2015].

⁶ A. Lichorowicz, op. cit., s. 64.

⁷ Eurostat, za: P. Ciaian et al., 2012, *Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*, CEPS, Brussels, <http://www.ceps.be/book/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-andcandidate-countries> [dostęp: 23.09.2015];

jest zatem wzrost udziału dzierżawionych gruntów w gospodarstwach rolnych – szczególnie we Francji i Szwecji, gdzie wyniósł on ponad 10%.

Zasadnicze znaczenie dla rozwoju instytucji dzierżawy gruntów rolnych w Europie Zachodniej miało powstanie Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej i podjęcie przez nią wspólnej dla krajów członkowskich polityki rolnej⁸. Jednym z węzłowych dokumentów precyzujących założenia polityki EWG co do dzierżaw rolnych był tzw. plan Mansholta z 1968 r.⁹ Jak podkreśla A. Lichorowicz, w tym dokumencie zawarto wyraźne zalecenie wprowadzenia przez kraje członkowskie takich środków i instytucji prawnych, które przyczyniłyby się do poprawy i racjonalizacji ich struktury agrarnej oraz usunęły przeszkody prawne utrudniające bezpośrednim producentom rolnym prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej na uprawianych gruntach. Instytucji dzierżaw rolnych plan Mansholta poświęca wiele uwagi – postuluje ich przekształcenie w kierunku ochrony praw dzierżawcy oraz umożliwienia mu nabycia własności dzierżawionych gruntów¹⁰.

Unia Europejska nie wydała aktów prawnych regulujących w sposób generalny dzierżawę gruntów rolnych. Zgodnie z art. 222 traktatu rzymskiego zagadnienie to stanowi domenę ustawodawstwa wewnętrznego krajów członkowskich¹¹. Niemniej dzierżawa była często wykorzystywana przez ustawodawcę europejskiego jako instrument koncentracji gruntów rolnych, mający przyspieszyć proces zmian generacyjnych w rolnictwie oraz ułatwić młodym rolnikom rozpoczęcie samodzielnej działalności rolniczej. Przykładem są regulacje zawarte w dyrektywie Rady 160/72¹². Ponadto coraz wyraźniej zaczęły zaznaczać się w tym czasie preferencje ustawodawstw rolnych poszczególnych krajów Europy Zachodniej dla dzierżaw rolnych typu rodzinnego, opartych głównie na pracy osobistej rolnika i członków jego rodziny¹³.

Z jednej strony w takich krajach, jak Francja czy Holandia, występuje model protekcyjny, wprowadzający szczególnie status dzierżawy rolniczej, obowiązujący *ex lege* zarówno dzierżawcę, jak i wydzierżawiającego.

European Commission DGAGRI, 2013, *EU farm economics overview FADN 2009*, EC, Brussels, http://ec.europa.eu/agriculture/rica/pdf/EU_farm_economics_2012.pdf [dostęp: 23.09.2015].

⁸ A. Jurcewicz, B. Kozłowska, E. Tomkiewicz, *Polityka rolna Wspólnoty Europejskiej w świetle ustawodawstwa i orzecznictwa*, Warszawa 1995, s. 22 i n.

⁹ A. Lichorowicz, *Problematyka struktur agrarnych w ustawodawstwie Wspólnoty Europejskiej*, Kraków 1996, s. 24 i n.

¹⁰ A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Kraków 1986, s. 27-28.

¹¹ A. Lichorowicz, P. Czechowski, *Dzierżawa gruntów rolnych...*, s. 2-6.

¹² Dz. Urz. WE 1972, L 96, s. 9.

¹³ A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie...*, s. 20 i n.

Z drugiej zaś strony funkcjonują systemy liberalne, pozostawiające większość decyzji co do treści umowy dzierżawy rolniczej woli stron, w niewielkim tylko stopniu ingerujące w stosunki dzierżawne przez przepisy bezwzględnie obowiązujące. Takie liberalne regulacje wprowadzono np. w Grecji, Turcji, Luksemburgu czy Wielkiej Brytanii. Niektóre ustawodawstwa sytuują się jednak pomiędzy modelem typowo protekcjonistycznym a liberalnym¹⁴. W pewnych obszarach wykazują one cechy tego pierwszego (np. określenie minimalnego okresu trwania dzierżawy, minimalnych i maksymalnych stawek czynszu dzierżawnego, przyznanie prawa pierwokupu dzierżawionych gruntów rolnych dzierżawcy albo państwowa kontrola nad obrotem dzierżawnym), w innych zaś pozostawiają stronom pełną swobodę w zakresie ustalenia warunków umownych. Do tej grupy zaliczyć można m.in. regulacje prawne Szwecji, Szwajcarii, Portugalii lub Włoch¹⁵.

Przykładem państwa, w którym dzierżawa jest coraz bardziej popularna, jest Francja. W tym kraju widać jej dynamiczny rozwój – od roku 1963, gdy w dzierżawie było 48,5% gruntów rolnych, poprzez 2003 (63%), do 2007, kiedy poziom ten osiągnął 74,1%¹⁶. Ustawodawstwo w zakresie dzierżawy gruntów rolnych ciągle się tu rozwija, odpowiadając na praktyczne potrzeby. Nie jest to jednak ewolucja w kierunku liberalizacji systemu dzierżaw, jak w przypadku Anglii i Walii. Ustawodawca francuski stara się wprowadzać przepisy, które pozwalają zachować równowagę pomiędzy uprawnieniami dzierżawcy i wydzierżawiającego. Regulacje dotyczące dzierżawy zawarte są w kodeksie cywilnym, kodeksie rolnym oraz ustawach szczegółowych. Na uwagę zasługuje wprowadzenie do systemu francuskiego dzierżawy ekologicznej (korzystnej dla ochrony środowiska). W świetle art. L 411-27 kodeksu rolnego jest to rodzaj dzierżawy, w której posiadacz zależny zobowiązuje się do praktyk mających na celu zachowanie zasobów wodnych, różnorodności biologicznej, krajobrazu i jakości produktów, gleby i powietrza, zapobieganie zagrożeniom naturalnym i walkę z erozją¹⁷. Wymogi co do ochrony środowiska, czyli dóbr publicznych, mogą być zawarte w umowie albo wprowadzone jako dodatkowe postanowienie w czasie realizacji kontraktu. Umowa taka może także dotyczyć działek gruntów, które położone są na ob-

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Tak W. Winkler, *Entwicklung und Handhabung des deutschen Landpachtrechts und dessen Zukunft in der EU*, w: *Aktuelle Aspekte der Landpacht, Verträge der HLBS – Sachverständigen – Fachtagung von 13 bis 14 November 1996 in Göttingen*, Sankt Augustin 1997, s. 20-21.

¹⁶ W. Winkler, *Das Landpachtrecht in Frankreich*, „Agrar- und Umweltrecht” 2011, nr 12, s. 465-471.

¹⁷ Ibidem.

szarach chronionych czy cennych ze względów ekologicznych¹⁸. Zdaniem M. Compiegne'a cały opracowywany we Francji od 1946 r. system dzierżawy nieruchomości ukierunkowany został w mniejszym lub w większym stopniu na tworzenie trwałych, osiągających dobre wyniki gospodarcze jednostek. Z prawa do kontynuowania dzierżawy wynika zdolność do podejmowania przedsięwzięć gospodarczych, inwestowania na dzierżawionej nieruchomości w warunkach ekonomicznie akceptowalnych oraz możliwość normalnej amortyzacji poniesionych (niejednokrotnie bardzo wysokich) nakładów finansowych¹⁹.

W związku ze zjednoczeniem w Niemczech rola dzierżawy ogromnie wzrosła w latach dziewięćdziesiątych XX w. – szczególnie w landach wschodnich. Potwierdzają to dane statystyczne. W roku 1986 udział dzierżawionych gruntów w NRD i RFN łącznie wynosił 34% ogółu użytkowanej ziemi, natomiast w 1997 r. zwiększył się do 62,1%. W starych krajach związkowych (dawna RFN) udział dzierżaw wynosił w tym roku 48,2%, natomiast w nowych krajach (dawna NRD) aż 91,1%²⁰. Po 1990 r. dzierżawa stała się podstawowym tytułem prawnym korzystania z państwowych gruntów rolnych w pięciu nowych landach. W kwestii prawnej regulacji dzierżawy gruntów rolnych od 3 października 1990 r. na terenie dawnej NRD stosuje się ustawodawstwo RFN, tj. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) oraz dwie ustawy z 8 listopada 1985 r.²¹ Dzierżawa była zatem istotnym instrumentem ulepszenia struktury agrarnej w celu zbliżenia jej do warunków panujących w zachodniej części Niemiec. Podobną rolę w zakresie przekształceń ustrojowych odegrała dzierżawa gruntów rolnych w latach dziewięćdziesiątych w kilku krajach byłego obozu socjalistycznego. Na przykład w Czechach, na Słowacji czy na Węgrzech dzierżawa była, a w niektórych państwach jest nadal, powszechną formą prywatyzacji państwowego mienia rolnego²².

W wielu państwach Europy Zachodniej stosuje się instrumenty prawne, które nie występują w naszym ustawodawstwie w zakresie dzierżawy grun-

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ M. Compiegne, *Forma prawna dzierżawy: prezentacja ogólna – zalety – wady*, w: *Zagospodarowanie ziemi we Francji i w Polsce, Materiały pokonferencyjne*, Warszawa 1999, s. 18.

²⁰ W. Ziętara, *Analiza funkcjonowania systemu dzierżaw w nowych krajach związkowych Niemiec*, w: idem (red.), *Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce*, Warszawa 1999.

²¹ Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen, BGBl. I, s. 2075; szerzej na temat ustawy z 8 listopada 1985 r. zob. A. Pikalo, *Das neue Landpachtrecht*, „Neue Juristische Wochenschrift” 1986, nr 23, s. 1472-1478.

²² J. Swinnen et al., *Land Reform and Farm Restructuring in Central and Eastern Europe*, Aldershot 1997.

tów rolnych. Dotyczy to przede wszystkim prawnego wyodrębnienia dzierżawy rolniczej, uregulowania jej w odrębnej ustawie czy rozdziale w kodeksie cywilnym; podziału na dzierżawę krótkoterminową, długoterminową i zawartą na czas życia dzierżawcy; prawnego zagwarantowania przedłużenia dzierżawy na kolejny okres dzierżawny; zasad ustalania wysokości czynszu i jego modyfikacji; rozbudowanych zasady regulujących możliwość dokonywania ulepszeń przedmiotu dzierżawy; zagwarantowania swobody dzierżawcy przy podejmowaniu decyzji produkcyjnych na dzierżawionym gruncie rolnym, prawa pierwokupu dzierżawcy²³, w tym możliwości wstąpienia w prawa kupującego w przypadku naruszenia prawa pierwokupu dzierżawcy²⁴.

Jak podkreślił A. Lichorowicz, w wielu krajach zaobserwować można trend tworzenia szczególnego statusu prawnego dzierżawcy gruntów rolnych. Aby ten status uzyskać, producent rolny musi spełnić wielu ustawowo określonych wymogów, ale dzięki temu dzierżawca korzysta z uprzywilejowanej ochrony prawnej, a także świadczeń socjalnych²⁵.

3. Projekt Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi jako istotny głos w dyskusji o nowej regulacji dzierżawy rolniczej

Zanim przedstawiona zostanie dzierżawa gruntów rolnych w Polsce, warto wspomnieć, że jej popularność wynika z kilku przyczyn. Przede wszystkim biorąc pod uwagę obecną sytuację społeczno-gospodarczą, konieczne jest powiększania gospodarstw rolnych. Ceny gruntów ciągle systematycznie wzrastają, co stanowi istotną barierę w zakresie ich nabywania. Do korzystania z dzierżawy zachęcają także niektóre przepisy prawa. Przykładowo rozporządzenie MRiRW z 13 lipca 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania, wypłaty oraz zwrotu pomocy finansowej na operacje typu „Premie dla młodych rolników” w ramach poddziałania „Pomoc w rozpoczęciu działalności gospodarczej na rzecz młodych rolników” objętego

²³ Zob. szerzej A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie...*, s. 2 i n.; idem, *Potrzeba prawnego uregulowania...*, s. 69 i n.

²⁴ Za zasadniczą sankcję za naruszenie prawa pierwokupu uznaje się wstąpienie dzierżawcy w miejsce osoby trzeciej, która nabyła własność nieruchomości. Zgodnie z art. L 412-10 fran. kodeksu rolnego dzierżawca może wnioskować, aby sprzedaż została unieważniona, a on sam został uznany za nabywcę dzierżawionej nieruchomości rolnej, wstępując w prawa kupującego.

²⁵ Tak A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania...*, s. 69 i n.

Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020²⁶ stanowi, że przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych w gospodarstwie sumuje się powierzchnię użytków rolnych stanowiących przedmiot nie tylko własności, ale także dzierżawy²⁷. Dzierżawcy mogą korzystać również z innych instrumentów finansowych – np. systemu płatności bezpośrednich lub środków na modernizację gospodarstw rolnych.

Poza tym Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 18 stycznia 2012 r. ustalił, że ubezpieczony w KRUS ma prawo do rolniczej emerytury w pełnej wysokości, jeśli swoje gospodarstwo wydzierżawi dziecku²⁸. Wpłynęło to na interpretację KRUS, która uznaje, że także przekazanie gruntów w dzierżawę dzieciom stanowi zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej. Coraz większe zainteresowanie dzierżawą, szczególnie tzw. prywatną, nie pociągnęło jednak za sobą wprowadzenia odrębnego modelu dzierżawy rolniczej zapewniającej stabilne prowadzenie działalności na dzierżawionych gruntach rolnych. Dlatego od lat w literaturze wysuwany jest postulat stworzenia nowego modelu dzierżawy gruntów rolnych. Potrzebę taką zgłaszało w swoich opracowaniach wielu autorów. Wspomnieć trzeba przede wszystkim o pracach A. Lichorowicza²⁹, W. Pañki³⁰, C. Stempi-Jażwińskiej³¹ (taką koniecz-

²⁶ Dz. U. poz. 982.

²⁷ Według wspomnianego rozporządzenia z 13 lipca 2015 r. chodzi po pierwsze o dzierżawę z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub od jednostek samorządu terytorialnego, na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony lub na okres co najmniej 5 lat, jednak nie krótszy niż do dnia upływu 5 lat od dnia wypłaty pierwszej raty pomocy; po drugie – o dzierżawę od podmiotów innych niż wymienione powyżej na podstawie umowy dzierżawy zawartej w formie aktu notarialnego albo z datą pewną oraz na okres co najmniej 10 lat, jednak nie krótszy niż do dnia upływu 5 lat od dnia wypłaty pierwszej raty pomocy.

²⁸ II UK 82/11, Lex/el. nr 1163001.

²⁹ Zob. zwłaszcza A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania...*, s. 63; idem, *O nowy model dzierżawy rolniczej (propozycje zmian aktualnej regulacji prawnej dzierżaw rolnych)*, w: W. Ziętara (red.), *Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce*, Warszawa 1999, s. 186-196; idem, P. Czechowski, *Dzierżawa gruntów rolnych w świetle standardów europejskich*, „Podatki i Prawo Gospodarcze UE” 1999, nr 6, s. 2-4; A. Lichorowicz, *Konsekwencje stowarzyszenia Polski z Europejską Wspólnotą Gospodarczą w dziedzinie polskiego ustawodawstwa w przedmiocie struktur agrarnych*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 1996, nr 5, s. 25; idem, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Kraków 1986; idem, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004; idem, *Prawne granice swobody gospodarowania przez dzierżawcę na dzierżawionym gruncie rolnym w ustawodawstwie polskim na tle ustawodawstwa krajów Zachodnioeuropejskich*, „Zeszyty Naukowe Instytutu Badania Prawa Sądowego” 1985; idem, *Zakres swobody prowadzenia przez dzierżawcę gospodarstwa rolnego w ustawodawstwach krajów zachodnioeuropejskich*, „Zeszyty Naukowe Instytutu Badania Prawa Sądowego” 1986.

ność wskazywała we wcześniejszych publikacjach również autorka tego artykułu³²). Próby sformułowania nowych regulacji dzierżawy gruntów rolnych podejmowane były wielokrotnie. Znalazło to odbicie w przygotowywanych projektach aktów prawnych. Przykłady stanowią: projekt kodeksu rolnego z 1974 r.³³, projekt ustawy o dzierżawie nieruchomości rolnych Federacji Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych³⁴ czy projekt ustawy o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie niektórych ustaw złożony do sejmu przez Polskie Stronnictwo Ludowe³⁵. Żaden z wymienionych projektów nie został jednak uchwalony. Na marginesie warto zauważyć, że rozwiązania zawarte w niektórych propozycjach (np. ustawy o reformie rolnictwa, reformie rolnej i gospodarstwie rodzinnym³⁶ oraz ustawy o finansowaniu jednostek samorządu terytorialnego³⁷) uznać trzeba za niekorzystne dla dzierżawców z Zasobu WRSP. Projekty te przewidywały likwidację Agencji WRSP (obecnie ANR) i w następstwie – bądź zakończenie dzierżawy nieruchomości, bądź wprowadzenie nowych postanowień do zawartych umów dzierżawy.

³⁰ Zob. W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa 1975, s. 231-233.

³¹ Zob. C. Stempka-Jaźwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981, s. 164-191.

³² A. Suchoń, op. cit., s. 259-272.

³³ Dzierżawie rolniczej poświęcono dużo miejsca w projekcie kodeksu rolnego z 1974 r. (art. 279-316). Jego autorzy wyszli z założenia, że dzierżawę gruntów rolnych pod nazwą „dzierżawa rolnicza” należy uregulować wyczerpująco i samodzielnie, bez odsyłania do przepisów o najmie. Zob. szerzej J. Szachulowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych*, „Nowe Prawo” 1989, nr 1, s. 29-30.

³⁴ Zob. A. Lichorowicz, *Miejsce gospodarstw wielkotowarowych, głównie spółek pracowniczych i RSP, w ustroju rolnym, jak i potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej (uwagi de lege lata i de lege ferenda)*, „Rolnik Dzierżawca” 2003, nr 2, s. 43-54.

³⁵ Druk sejmowy nr 697 z 2 lipca 2002 r. Ponadto odnotować należy projekty ustaw, które nie wprowadzały odrębnego reżimu prawnego dzierżawy rolniczej, ale przewidywały poddanie dzierżawy gruntów rolnych kontroli organów administracji. Przykładem jest poselski projekt ustawy o obrocie ziemią z marca 2002 r. (druk sejmowy nr 401 z 6 marca 2002 r.) czy też rządowy projekt ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z lipca 2002 r. (druk sejmowy nr 1128 z 28 listopada 2002 r.).

³⁶ Projekt złożony został w Sejmie 17 stycznia 2001 r. (druk nr 2665). Przewidywał likwidację AWRSP i utworzenie Głównego Urzędu Ziemskiego. Zgodnie z tym projektem umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP miały zostać wypowiedziane po wejściu w życie ustawy o reformie rolnictwa, reformie rolnej i gospodarstwie rodzinnym.

³⁷ Zgodnie z pierwotną wersją projektu, złożoną w Sejmie w maju 2001 r., AWRSP miała przekazać do 31 grudnia 2001 r. pozostające w jej dyspozycji mienie Skarbu Państwa właściwym ze względu na położenie starostom. Dotychczasowi dzierżawcy mieli uzgadniać ewentualną kontynuację dzierżawy gruntów rolnych ze starostami.

Biorąc pod uwagę potrzeby społeczno-gospodarcze i rozbudowane regulacje dotyczące dzierżawy rolniczej w wielu krajach Europy Zachodniej, pozytywnie ocenić należy przygotowanie i złożenie w Sejmie przez Komisję Rolnictwa i Rozwoju Wsi w lutym 2015 r. projektu ustawy o dzierżawie rolniczej. Na uwagę zasługuje szerokie ujęcie tej tematyki. Jak słusznie podkreślono w uzasadnieniu, wprowadza on nowy, szczegółowy reżim prawny dzierżawy rolniczej uzupełniający poważne luki, jakie istnieją w polskim ustawodawstwie w tym zakresie³⁸. Projekt przewidywał szeroką gamę przepisów dotyczących dzierżawy rolniczej, których nie ma obecnie ani w Kodeksie cywilnym, ani w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 1 projektu ustawa reguluje zasady zawierania umów dzierżawy, zmiany treści i rozwiązywania tych umów oraz ustalania wysokości czynszu dzierżawnego, a także wzajemnych praw i obowiązków stron w trakcie trwania dzierżawy rolniczej.

Już na początku projektu ustawy wskazano, że dzierżawa rolnicza obejmuje nie tylko dzierżawę nieruchomości rolnych, ale także gospodarstw rolnych i rolno-przemysłowych, jak również przedsiębiorstw prowadzących gospodarkę rolną. Jego przepisy odnoszą się także do dzierżawy z Zasobu WRSP, ale jednocześnie projekt podkreśla, że nie narusza przepisów ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu projektu podkreślono, że zawiera on szereg rozwiązań, które łągodzą nieco właścicielski charakter modelu dzierżawy rolniczej właściwy polskiemu ustawodawstwu rolnemu, a zwłaszcza ustawie z 19 października 1991 r. Projektodawcy starają się znaleźć wyważony kompromis pomiędzy pozycją prawną, interesami dzierżawcy i wydzierżawiającego, dążąc do tego, by zapewnić w miarę możliwości równą ochronę interesów obu stron³⁹. Wprowadzenie rozwiązań z jednej strony chroniących dzierżawcę, a z drugiej – zachęcających go do inwestycji i ulepszania przedmiotu dzierżawy jest niezmiernie istotne dla prowadzenia stabilnej działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach. Obecnie jedną z barier w zakresie dokonywania ulepszeń na gruncie rolnym stanowią właśnie prawne regulacje rozliczenia za nakłady ulepszające. Dzierżawca ma zbyt małą swobodę podejmowania decyzji inwestycyjnych i produkcyjnych na dzierżawionym gruncie.

Na szczególną uwagę zasługują następujące rozwiązania prawne występujące w analizowanym projekcie. Przede wszystkim istotne jest wprowadzenie

³⁸ Tak uzasadnienie projektu, druk sejmowy nr 3231, Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej, Sejm RP, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?nr=3231> [dostęp: 23.09.2015].

³⁹ Ibidem.

nie dwóch odrębnych reżimów prawnych dla dzierżawy – krótkoterminowej (od 6 miesięcy do 5 lat) i długoterminowej (od 5 do 30 lat)⁴⁰. Co więcej, do ochrony praw dzierżawcy, który zawarł umowę dzierżawy rolniczej długoterminowej, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Jeżeli przedmiotem dzierżawy rolniczej jest gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni powyżej 5 ha bądź przedsiębiorstwo, do umowy dzierżawy rolniczej, w świetle projektu, dołącza się protokół przekazania dzierżawcy przez wydzierżawiającego gospodarstwa bądź przedsiębiorstwa. Zawiera on opis przedmiotu dzierżawy, w którym określa się jego obszar, stan, w jakim się znajduje w momencie przekazania, stan zabudowań i innych urządzeń oraz inwentarza żywego.

Warto dodać, że Kodeks cywilny daje stronom pełną swobodę w zakresie zawierania umowy dzierżawy gruntów rolnych na krótki okres albo na czas nieoznaczony. Takie dzierżawy są mało stabilne, nie zachęcają dzierżawców do czynienia nakładów, planowania i prowadzenia racjonalnej gospodarki, co jest oczywiście niekorzystne również z punktu widzenia zachowania zdolności produkcyjnej dzierżawionych gruntów rolnych. Im dłuższy jest okres, na który zawarta jest dzierżawa, tym większą stabilizację gwarantuje stronom, a także daje im pewność co do przysługujących praw i obowiązków. Ponadto zawieranie dzierżawy na długie okresy jest szczególnie istotne z uwagi na członkostwo Polski w Unii Europejskiej oraz możliwość otrzymania przez rolników środków finansowych z budżetu unijnego. Często bowiem jednym z wymogów, które należy wypełnić, aby uzyskać pomoc, jest przedstawienie długoterminowej umowy dzierżawy gruntów rolnych.

Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej stanowi także, że jeżeli po zawarciu umowy dzierżawy rolniczej wzajemne świadczenia stron przestały być ekwiwalentne na skutek trwałej zmiany stosunków gospodarczych, każda ze stron może żądać zmiany postanowień umowy, z wyjątkiem okresu, na który została zawarta. Takiej zmiany można żądać najwcześniej po upływie dwóch lat od zawarcia umowy lub od poprzedniej jej zmiany, która nastąpiła właśnie z powodu wskazanych przyczyn. W przypadku niedojścia do porozumienia strony mogą żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd (art. 29 projektu).

Projekt obejmuje także rozbudowane przepisy dotyczące czynszu. W pierwszej kolejności porusza kwestię formy świadczenia czynszowego. Strony umowy dzierżawy rolniczej mogą określić czynsz dzierżawny: w pieniądzu, w ułamkowych częściach pożytków z przedmiotu dzierżawy, w produktach rolnych,

⁴⁰ Wnioski w tym zakresie wysuwał także A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej...*, s. 74 i n.

w świadczeniach innego rodzaju. Dzierżawca i wydzierżawiający mogą także przyjąć, że wysokość czynszu dzierżawnego będzie odpowiadała określonej przez nie ilości produktów rolnych i cenie ustalonej według średnich stawek stosowanych w skupie. Projekt stanowi także, że jeżeli czynsz dzierżawny został określony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze, każda ze stron może wystąpić, na koniec danego roku dzierżawy, z żądaniem przejścia na czynsz określony w pieniądzach, ze skutkiem na koniec następnego okresu płatności czynszu (art. 9 ust. 5 projektu).

W projekcie ustawy poruszony został także problem podwyższenia czynszu. Strony mogą zastrzec w umowie coroczną waloryzację czynszu, wskazując jako wskaźnik waloryzacji określony przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług lub wzrostu cen produktów rolnych. Natomiast w przypadku zawarcia umowy długoterminowej dzierżawy rolniczej zarówno dzierżawca, jak i wydzierżawiający może, po upływie dziesięcioletniego okresu trwania dzierżawy, domagać się dostosowania czynszu wyrażonego w pieniądzach do aktualnego poziomu wolnorynkowego w danym województwie. W braku porozumienia stron wysokość czynszu ustala sąd. Poruszono także zagadnienie obniżenia czynszu z powodu klęsk żywiołowych lub innych nadzwyczajnych wypadków (art. 11 projektu).

Poza tym projekt wprowadza rozwiązanie dotychczas niewystępujące w przepisach o dzierżawie – jeżeli w okresie trwania dzierżawy rolniczej wydzierżawiający lub dzierżawca dokonują remontów, napraw, ulepszeń, do dokonania których są zobowiązani, lecz które zakłócają normalne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, dzierżawca może zażądać odpowiedniej obniżki czynszu dzierżawnego. Nadto w analizowanym dokumencie słusznie zastrzeżono, że postanowienia te nie dotyczą sytuacji, gdy dzierżawca dokonuje bez zgody wydzierżawiającego inwestycji i nakładów, jak też wtedy, gdy wydzierżawiający dokonuje zabiegów niezbędnych do zapobieżenia pogorszeniu się zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy, od których wykonania uchyła się dzierżawca. W przypadku dokonania przez wydzierżawiającego, za zgodą dzierżawcy, w okresie trwania dzierżawy rolniczej nakładów i ulepszeń przedmiotu dzierżawy zwiększających jego użyteczność i dochodowość, wydzierżawiający może się domagać odpowiedniej podwyżki czynszu (art. 13 projektu). Według projektu termin zapłaty czynszu dzierżawnego bądź jego początkowej raty nie może przypadać wcześniej niż po uzyskaniu pierwszych korzyści z przedmiotu dzierżawy (art. 9 ust. 2 projektu).

Nie ulega wątpliwości, że dla zachowania zdolności produkcyjnej przedmiotu umowy niezmiernie istotne jest prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków przez dzierżawcę. Regulacja prawna zawarta w Kodeksie cywilnym

nie zapewnia w wystarczającym stopniu zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy. Natomiast w coraz większym stopniu konieczność jej zapewnienia uwzględniają pozakodeksowe akty prawne. Dlatego na uwagę zasługują postanowienia projektu, w myśl których w wypadku stwierdzenia, że dzierżawca nie wywiązuje się w sposób należyty ze swych obowiązków w zakresie prawidłowej gospodarki na przedmiocie dzierżawy, wydzierżawiający może, po udzieleniu mu upomnienia, zwrócić się do właściwej miejscowo Izby Rolniczej o stwierdzenie naruszenia przez dzierżawcę zasad prawidłowej gospodarki na przedmiocie dzierżawy. Zgodnie z projektem w upomnieniu wydzierżawiający wyznacza dzierżawcy co najmniej trzymiesięczny termin, uwzględniający cykl produkcyjny gospodarstwa dzierżawcy, do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do właściwego stanu. W przypadku bezskuteczności upomnienia i uzyskania potwierdzenia Izby Rolniczej naruszenia przez dzierżawcę zasad prawidłowej gospodarki wydzierżawiający ma prawo: wejścia na przedmiot dzierżawy, dokonania na koszt dzierżawcy prac oraz zabiegów koniecznych do zapobieżenia zniszczeniom i pogorszeniu zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy, a także wypowiedzenia umowy dzierżawy rolniczej bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 22 projektu).

Biorąc pod uwagę potrzeby praktyki, konieczne są odrębne regulacje dotyczące napraw i ulepszeń. Jak słusznie zauważył A. Lichorowicz: „Jednym z najbardziej konfliktowych aspektów stosunku dzierżawy jest kwestia wzajemnych rozliczeń stron z tytułu nakładów i inwestycji poczynionych przez dzierżawcę w trakcie trwania dzierżawy na przedmiocie dzierżawy”⁴¹. Autor ten także podkreślił, że korzystając z ogromnego dorobku doktryny i judykatury zagranicznej (w którym kwestie te są z reguły drobiazgowo i racjonalnie uregulowane), należy opowiedzieć się za szczegółowym uregulowaniem tych zagadnień także w ustawodawstwie polskim⁴². Pozytywnie należy zatem ocenić fakt, że projekt porusza wspomniane kwestie. Według tego dokumentu, jeżeli w trakcie trwania dzierżawy rolniczej przedmiot dzierżawy wymaga napraw, których zakres przekracza obowiązki dzierżawcy (określone w art. 21 ust. 2 projektu), a bez dokonania których korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem nie jest możliwe, dzierżawca winien zawiadomić o tym niezwłocznie wydzierżawiającego, wyznaczając mu jednocześnie termin dokonania napraw. Pozytywnie ocenić należy postanowienie, zgodnie

⁴¹ Ibidem. Zob. też A. Lichorowicz, *Zakres swobody prowadzenia przez dzierżawcę gospodarstwa rolnego w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” 1986, nr 24.

⁴² A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej...*, s. 75 i n.

z którym po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu dzierżawca może dokonać tych napraw na koszt wydzierżawiającego. Koszt napraw ulega zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego.

Na aprobatę zasługuje także art. 27 projektu, który stanowi, że dzierżawca zamierzający dokonać nakładów, inwestycji i ulepszeń przedmiotu dzierżawy rolniczej, ale w zakresie przekraczającym jego obowiązki, o których mowa w art. 21 ust. 1 i 2, powinien uzyskać na to zgodę wydzierżawiającego. Jednocześnie dzierżawca zyska nowe instrumenty prawne w zakresie możliwości realizacji inwestycji. Mianowicie przy braku zgody wydzierżawiającego na nakłady, o których mowa powyżej, dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej, może zwrócić się do sądu, załączając opinię Izby Rolniczej, o stwierdzenie, w jakim zakresie proponowane przez niego nakłady i ulepszenia są konieczne do utrzymania lub powiększenia produktywności gospodarstwa. Nakłady objęte stwierdzeniem sądu mogą być dokonane bez zgody wydzierżawiającego pod warunkiem, że ich wartość nie przekracza 20% wartości przedmiotu dzierżawy. Projekt stanowi także, że sąd może wyrazić zgodę na proponowane zmiany bądź ich część, jeżeli: powiększają dochodowość i zdolność produkcyjną przedmiotu dzierżawy, nie naruszają substancji przedmiotu dzierżawy, nie prowadzą do nieodwracalnych zmian w sposobie jego rolniczego użytkowania, nie pozbawiają go rolniczego charakteru (art. 27 ust. 3 projektu).

Nowością w porównaniu z aktualnym stanem prawnym są regulacje dotyczące inwentarza. Otóż projekt stanowi, że jeżeli przedmiot dzierżawy rolniczej obejmuje inwentarz żywy należący do wydzierżawiającego, dzierżawca obowiązany jest utrzymywać go w stanie zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki i dobrostanu zwierząt. W braku odmiennych postanowień umownych dzierżawca obowiązany jest także zastępować sztuki zwierząt – ubywające z przyczyn naturalnych albo gospodarczo uzasadnionych – sztukami młodymi, do poziomu liczebności stada w momencie rozpoczęcia dzierżawy. Projekt precyzuje także, że w przypadku, gdy ubytek jest wynikiem okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi, do zastąpienia sztuk ubywających obowiązany jest wydzierżawiający. Dotyczy to zwłaszcza wad i chorób ukrytych inwentarza żywego, ujawnionych w procesie hodowlanym, a nieujętych w protokole przejścia przedmiotu dzierżawy.

Obecnie obowiązujące w Kodeksie cywilnym regulacje prawne dzierżawy nie poruszają zagadnienia przeniesienia praw i obowiązków ze stosunku dzierżawy na osobę trzecią. Analizowany projekt zawiera rozwiązania prawne w tym zakresie. Wprowadza regulację, w myśl której dzierżawca nie może tego uczynić bez zgody wydzierżawiającego. Jednakże w przypadku długoterminowej dzierżawy rolniczej dzierżawca może skutecznie przenieść prawa i obowiązki z umowy dzierżawy, gdy: zawiadomi pisemnie wydzierżawiają-

cego (z miesięcznym wyprzedzeniem) o zamierzonym przeniesieniu na osobę trzecią praw i obowiązków z umowy dzierżawy rolniczej, a przy tym osiągnął wiek emerytalny lub stał się długotrwale bądź na stałe niezdolny do pracy w rolnictwie, czy też przenosi swoje prawa i obowiązki z dzierżawy rolniczej na małżonka lub zstępnych, którzy nie przekroczyli wieku 50 lat, nie są niezdolni do pracy w rolnictwie oraz przedłożą zaświadczenie wójta, że bezpośrednio przed przeniesieniem pracowali przynajmniej rok w rolnictwie. Jednocześnie projekt stanowi, że dzierżawca oraz osoba wstępująca w jego prawa odpowiadają solidarnie wobec wydzierżawiającego z tytułu zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy za okres poprzedzający przeniesienie praw.

Projekt wprost reguluje kwestie ciągłości dzierżawy w przypadku zbycia przedmiotu dzierżawy (obecnie działa odwołanie do przepisów o najmie). Artykuł 33 projektu stanowi, że w przypadku zbycia przez wydzierżawiającego przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania dzierżawy rolniczej nabywca wstępuje w prawa i obowiązki wydzierżawiającego bez prawa wcześniejszego wypowiedzenia dzierżawy pod warunkiem, że przedmiot dzierżawy został wydany dzierżawcy przed jego zbyciem osobie trzeciej. Natomiast w przypadku zbycia przez wydzierżawiającego części przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania dzierżawy rolniczej dzierżawca ma prawo domagać się, by dotychczasowy wydzierżawiający i nabywca zawarli z nim nowe umowy dzierżawy na dotychczasowych warunkach, jednakże uwzględniające zaistniałe zmiany w stanie prawnym przedmiotu dzierżawy.

Projekt porusza także zagadnienie zmian osobowych w przypadku śmierci dzierżawcy lub wydzierżawiającego i stara się odpowiedzieć na często pojawiające się w praktyce problemy w tym zakresie. Dotyczą one tego, w jaki sposób śmierć strony umowy dzierżawy wpływa na ciągłość omawianego stosunku prawnego, czy drugiej stronie przysługuje z tego powodu dodatkowe prawo wypowiedzenia oraz czy w przypadku większej liczby spadkobierców, którzy mogliby kontynuować dzierżawę, w miejsce zmarłej strony wstępuje jeden z nich, czy raczej za stronę umowy uznawać należy kilka podmiotów. W świetle projektu, jeżeli dzierżawca zmarł w trakcie trwania dzierżawy rolniczej, spadkobiercy wstępują w jego prawa i obowiązki z umowy dzierżawy. Gdy dzierżawca ma kilku spadkobierców, wydzierżawiający może żądać, by spadkobiercy wskazali mu pisemnie w ciągu sześciu miesięcy od otwarcia spadku osobę bądź osoby, które w ich imieniu będą wykonywały prawa i obowiązki dzierżawcy. W przeciwnym razie wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy rolniczej z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Projekt stanowi także, że z momentem działy spadku tylko osoba bądź osoby określone w umowie o dział spadku bądź postanowieniu o dziale spadku stają się stronami umowy dzierżawy rolniczej.

Co więcej, wydzierżawiający może żądać, by spadkobiercy dzierżawcy w ciągu dwóch lat od otwarcia spadku przedłożyli mu umowę o dział spadku bądź prawomocne postanowienie sądu o dziale spadku, określające, komu z nich przypadło prawo używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy rolniczej. W przeciwnym razie wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy rolniczej z zachowaniem terminów wypowiedzenia (art. 34 ust. 5 projektu).

W świetle Kodeksu cywilnego bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Jej brak stanowi przesłankę wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Projekt zawiera inną propozycję w tym zakresie – art. 31 stanowi, że dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej, ma prawo poddzierżawić bez zgody wydzierżawiającego nie więcej niż 25% przedmiotu dzierżawy, jeżeli do zakończenia dzierżawy rolniczej pozostają przynajmniej trzy lata, a poddzierżawa podyktowana jest względami prawidłowej gospodarki na dzierżawionym gruncie, na którą to okoliczność dzierżawca przedstawi opinię Izby Rolniczej, lub dzierżawcy do osiągnięcia wieku emerytalnego brakuje mniej niż pięć lat.

Przepisy projektu obejmują zamknięty katalog przyczyn wypowiedzenia dzierżawy w trybie natychmiastowym. Obecnie największej wątpliwości interpretacyjnych powoduje odwołanie ustawodawcy do przepisów o najmie: do art. 667 § 2 oraz 664 § 2 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.). Na szczególną aprobatę zasługuje także propozycja instytucji pierwszeństwa ponownego wzięcia w dzierżawę przedmiotu byłej dzierżawy bądź jego części przez dotychczasowego dzierżawcę. Artykuł 50 projektu ustawy o dzierżawie rolniczej stanowi, że jeżeli w ciągu jednego roku po ustaniu długoterminowej dzierżawy rolniczej wydzierżawiający zamierza oddać w dzierżawę osobie trzeciej przedmiot dotychczasowej dzierżawy lub przynajmniej 75% jego powierzchni, dotychczasowemu dzierżawcy przysługuje ustawowe pierwszeństwo ponownego wzięcia w dzierżawę przedmiotu byłej dzierżawy bądź jego części. Dzierżawca może skorzystać z tego przywileju tylko wtedy, gdy zostały spełnione następujące warunki: dzierżawca nie dopuścił się w okresie dzierżawy zwłoki z zapłatą czynszu; dzierżawca przez cały czas trwania dzierżawy prowadził na przedmiocie dzierżawy racjonalną gospodarkę rolną, a w okresie trwania dzierżawy rolniczej przedmiot dzierżawy nie był poddzierżawiany bądź oddawany w bezpłatne używanie osobie trzeciej⁴³.

⁴³ Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej, Sejm RP, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?nr=3231> [dostęp: 23.09.2015].

4. Podsumowanie i wnioski

Powyższe rozważania potwierdziły konieczność zmiany przepisów dotyczących dzierżawy gruntów rolnych i pozwalają na wysunięcie następujących wniosków. Po pierwsze, projekt ustawy złożony przez Komisję Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Sejmie w 2015 r. stanowi świetną podstawę (punkt wyjścia) do dalszych prac legislacyjnych w zakresie dzierżawy rolniczej, które powinien podjąć nowy parlament, jako że ustawa o dzierżawie rolniczej jest producentom rolnym niezmiernie potrzebna. Niektóre zaproponowane w projekcie rozwiązania wymagają jednak szerszej dyskusji (np. zbyt ni formalizm przy zawieraniu umów, wybrane zasady dotyczące wykonywania ulepszeń czy przeniesienia praw i obowiązków ze stosunku dzierżawy przez dzierżawcę na osobę trzecią). Zaznaczyć należy, że debaty na temat modelu dzierżawy rolniczej prowadzone są także w innych państwach. Przykładem są Holandia czy Niemcy⁴⁴. Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej nie został wprawdzie uchwalony, ale wskazał na praktyczne znaczenie i zróżnicowanie dzierżawy rolniczej w Polsce, a także potrzebę dyskusji o jej nowym modelu.

Po drugie, uchwalenie skutecznych w praktyce przepisów wymaga na etapie ich opracowywania, także w ramach komisji sejmowych, współpracy posłów i senatorów ze specjalistami (także ze środowiska naukowego) oraz praktykami. Jak słusznie podkreślił A. Lichorowicz, stworzenie racjonalnego, nowoczesnego reżimu prawnego dzierżaw rolniczych pozwoli na przyspieszenie rozwoju i modernizacji polskiego rolnictwa oraz zmniejszenie różnic strukturalnych i gospodarczych, jakie dzielą nas od przodujących krajów Unii Europejskiej⁴⁵.

Po trzecie, nowy model dzierżawy rolniczej powinien jednocześnie nawiązywać do dorobku legislacyjnego krajów zachodnioeuropejskich (tak jak analizowany projekt z 2015) i odpowiadać aktualnym społeczno-gospo-

⁴⁴ Dyskusje na temat efektywnego modelu dzierżawy rolniczej toczą się również w Niemczech. W nauce pojawiły się twierdzenia, że z punktu widzenia zmian zachodzących w rolnictwie oraz różnic pomiędzy starymi i nowymi landami, terenami północnymi i południowymi, nie można spodziewać się, że obowiązywanie federalnych przepisów doprowadzi do jednolitości ekonomicznej. Wysuwane są propozycje, aby traktować akty prawne wydawane na poziomie landu jako najwłaściwsze narzędzie odpowiedniego reagowania na praktyczne potrzeby w zakresie obrotu dzierżawnego w danym regionie. Zmianie miałyby ulec przede wszystkim materia zamieszczona w ustawach z 8 listopada 1985 r. Zob. szerzej: H. Hötzel, *Grundstückverkehrs-gesetz und Landpachtverkehrsgesetz in rechtspolitischer Diskussion*, „Agrarrecht” 2000, nr 1, s. 2-3; *Gesetzentwurf zur Änderung des Grundstücks- und des Landpachtverkehrsgesetzes*, „Bodenmarkt” 2004/2005, nr 1, s. 23.

⁴⁵ Tak A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania...*, s. 76 i n.

darczym potrzebom prowadzenia działalności rolniczej. W tym kontekście celowe będzie określenie w jego ramach powiązań z instytucjami ułatwiającymi nabycie własności dzierżawionych nieruchomości rolnych, instrumentami ekonomicznymi i przepisami pozakodeksowymi uwzględniającymi konieczność zapewniania zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy. Zmianie powinny ulec także przepisy ustawy o podatku rolnym⁴⁶ dotyczące zasad uiszczania tego świadczenia przez dzierżawców.

ANEKS: Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej

U S T A W A **z dnia.....2014 r.** **o dzierżawie rolniczej⁴⁷**

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

Art. 1.

1. Ustawa określa zasady dzierżawy rolniczej obejmującej dzierżawy nieruchomości rolnych, gospodarstw rolnych i rolno – przemysłowych jak też przedsiębiorstw prowadzących gospodarkę rolną.
2. Ustawa reguluje zasady zawierania umów dzierżawy, zmiany treści i rozwiązywania tych umów oraz zasady ustalania wysokości czynszu dzierżawnego, wzajemnych praw i obowiązków stron w trakcie trwania dzierżawy rolniczej.

Art. 2.

Ilekróć w niniejszej ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość określoną w art. 46¹ Kodeksu cywilnego,
- 2) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w art. 55³ kodeksu cywilnego,

⁴⁶ Ustawa z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, t.jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1381. Zob. szerzej A. Suchoń, *Z problematyki podatku rolnego*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2007, nr 2.

⁴⁷ Druk nr 3231, Warszawa, 18 lutego 2015 r. Projekt z 3 listopada 2014 r. po poprawkach według stanu na dzień 9 lutego 2015 r.

- 3) gospodarstwie rodzinnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w art. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803),
- 4) gospodarce rolnej – rozumie się przez to prowadzenie, w oparciu o przedmiot dzierżawy, produkcji roślinnej, zwierzęcej, przetwórczej oraz związanych z nimi usług,
- 5) przedsiębiorstwie – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego, którego główna i podstawowa działalność statutowa polega na prowadzeniu gospodarki rolnej.

Art. 3.

1. Przepisy o ustawie stosuje się do:
 - 1) dzierżawy działek o powierzchni powyżej 0,5 ha wyodrębnionych w ewidencji gruntów i budynków wchodzących w skład nieruchomości rolnych,
 - 2) równoczesnej dzierżawy działek o powierzchni poniżej 0,5 ha wyodrębnionych w ewidencji gruntów i budynków, wchodzących w skład nieruchomości rolnych jeżeli ich łączna powierzchnia przekracza 0,5 ha,
 - 3) dzierżawy gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
 - 4) dzierżawy gospodarstw rolno-przemysłowych, w których prowadzona jest produkcja rolna metodami przemysłowymi opodatkowana podatkiem dochodowym od działów specjalnych,
 - 5) dzierżawy przedsiębiorstw.
2. Przepisy ustawy stosuje się także do dzierżawy nieruchomości rolnych, gospodarstw rolnych, gospodarstw rolno – przemysłowych i przedsiębiorstw, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5 wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Art. 4.

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą do dzierżawy rolniczej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ustawa nie narusza przepisów ustawy z 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.).

Rozdział 2

Zawarcie umowy dzierżawy rolniczej

Art. 5.

1. Strony mogą zawrzeć:
 - 1) umowę dzierżawy rolniczej krótkoterminowej na okres nie krótszy niż 6 miesięcy, a nie dłuższy niż 5 lat,
 - 2) umowę dzierżawy rolniczej długoterminowej na okres ponad 5 lat, a nie dłuższy niż 30 lat,
 - 3) umowę dzierżawy rolniczej na czas życia wydzierżawiającego bądź dzierżawcy,
 - 4) umowę dzierżawy rolniczej zawartą na czas nieoznaczony.

2. Umowę dzierżawy rolniczej zawartą na czas życia wydzierżawiającego bądź dzierżawcy należy traktować jak umowę dzierżawy rolniczej długoterminowej.
3. Do ochrony praw dzierżawcy, który zawarł umowę dzierżawy rolniczej długoterminowej stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Do umowy dzierżawy rolniczej zawartej na czas nieoznaczony stosuje się przepisy dotyczące dzierżawy krótkoterminowej.

Art. 6.

Krótkoterminowa umowa dzierżawy rolniczej powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Art. 7.

1. Długoterminowa umowa dzierżawy rolniczej powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.
2. Dzierżawca, który zawarł umowę dzierżawy rolniczej długoterminowej może żądać, by wydzierżawiający będący właścicielem przedmiotu dzierżawy wystąpił o dokonanie wpisu, ujawniającego osobę dzierżawcy oraz czas trwania dzierżawy, w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej w całości bądź części przedmiot dzierżawy.

Art. 8.

1. Jeżeli przedmiotem dzierżawy rolniczej jest gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni powyżej 5 ha bądź przedsiębiorstwo, o którym mowa w art. 3. ust. 1, pkt 4 i 5, do umowy dzierżawy rolniczej dołącza się protokół przekazania dzierżawcy przez wydzierżawiającego gospodarstwa bądź przedsiębiorstwa.
2. Protokół zawiera opis przedmiotu dzierżawy, w którym określa się jego obszar, stan w jakim się znajduje w momencie przekazania, stan zabudowań i innych urządzeń oraz inwentarza żywego.
3. Protokół winien być podpisany przez obie strony dzierżawy rolniczej.
4. W braku odmiennych postanowień umownych koszty sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust. 2, ponoszą strony po połowie.
5. Protokół, o którym mowa w ust. 2 powinien być sporządzony także po zakończeniu dzierżawy, ust. 4 stosuje się odpowiednio.
6. W wypadku nie sporządzenia bądź nie podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2, przez obie strony dzierżawy rolniczej, w ciągu miesiąca od wydania przedmiotu dzierżawy, domniemywa się, że przedmiot dzierżawy został wydany w stanie zdatnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem. Domniemanie to nie powstaje, gdy jedna ze stron odmawia udziału w sporządzeniu protokołu.
7. Zasady przekazywania dzierżawcy nieruchomości rolnych, gospodarstw rolnych bądź przedsiębiorstw, o których mowa w art. 3. ust. 1, pkt 1 – 5 wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa regulują przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Rozdział 3 **Czynsz dzierżawny**

Art. 9.

1. Czynsz dzierżawny w umowie dzierżawy rolniczej płatny jest z dołu.
2. Termin zapłaty czynszu dzierżawnego bądź jego początkowej raty nie może przypadać wcześniej niż po uzyskaniu pierwszych pożytków z przedmiotu dzierżawy. Dalsze terminy płatności czynszu określają poniższe przepisy.
3. Strony umowy dzierżawy rolniczej mogą określić czynsz dzierżawny:
 - 1) w pieniądzech,
 - 2) w ułamkowych częściach pożytków z przedmiotu dzierżawy,
 - 3) w produktach rolnych,
 - 4) w świadczeniach innego rodzaju.
4. Strony mogą przyjąć, że wysokość czynszu dzierżawnego będzie odpowiadała określonej przez nie ilości produktów rolnych i cenie ustalonej według średnich stawek stosowanych w skupie.
5. Jeżeli czynsz dzierżawny został określony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze, każda ze stron może wystąpić, na koniec danego roku dzierżawy, z żądaniem przejścia na czynsz określony w pieniądzach ze skutkiem na koniec następnego okresu płatności czynszu.
6. Przy przeliczaniu czynszu wyrażonego w świadczeniach innego rodzaju na czynsz określony w pieniądzach strony winny opierać się na wyrażonej w pieniądzach przeciętnej w danym województwie wartości przeliczanych świadczeń. W braku porozumienia stron każda z nich może żądać opinii Izby Rolniczej, bądź wystąpić do sądu o dokonanie odpowiedniego przeliczenia.

Art. 10.

1. Jeżeli czynsz dzierżawny wyrażony jest w pieniądzach, strony mogą zastrzec w umowie coroczną waloryzację czynszu wskazując jako wskaźnik waloryzacji:
 - 1) określony przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, bądź,
 - 2) określony przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen produktów rolnych.
2. W wypadku zawarcia umowy długoterminowej dzierżawy rolniczej każda ze stron może, po upływie dziesięcioletniego okresu trwania dzierżawy, domagać się dostosowania czynszu wyrażonego w pieniądzach do aktualnego poziomu wolnorynkowego w danym województwie. W braku porozumienia stron wysokość czynszu ustala sąd.

Art. 11.

1. Jeżeli z powodu klęsk żywiołowych lub innych nadzwyczajnych wypadków, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności (w szczególności powódź, gradobicie, susza, mróz, epidemia szkodników, choroby zwierząt gospodarskich), zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy rolniczej w danym dziale produkcji uległ zmniejszeniu co

- najmniej o 30% dzierżawca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu dzierżawnego bądź całkowitego zwolnienia go z obowiązku zapłaty czynszu w danym roku.
2. Z żądaniem obniżki czynszu dzierżawca może wystąpić w trakcie kolejnych lat dzierżawy, w których utrzymuje się obniżka zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy rolniczej, o której mowa w ust. 1.
 3. W braku porozumienia stron o obniżce bądź zwolnieniu z zapłaty czynszu orzeka sąd.
 4. Ust. 1 i 2 nie stosuje się gdy obowiązkiem dzierżawcy, wynikającym z przepisów prawa lub umowy dzierżawy było ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od ryzyka skutkującego nadzwyczajnym zmniejszeniem przychodu z przedmiotu dzierżawy chyba, że zastrzeżono, iż odszkodowanie ma być płatne wydzierżawiającemu.

Art. 12.

1. Jeżeli w okresie trwania dzierżawy rolniczej wydzierżawiający lub dzierżawca dokonują remontów, napraw, ulepszeń, do dokonania których są zobowiązani lecz, które zakłócają normalne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, dzierżawca może zażądać odpowiedniej obniżki czynszu dzierżawnego.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą sytuacji gdy dzierżawca dokonuje bez zgody wydzierżawiającego inwestycji i nakładów, o których mowa w art. 26 i 27, jak też sytuacji, gdy wydzierżawiający dokonuje zabiegów niezbędnych do zapobieżenia pogorszeniu się zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy, od wykonania których uchyla się dzierżawca.
3. W braku porozumienia stron co do obniżki czynszu dzierżawnego, wysokość czynszu ustala sąd.

Art. 13.

1. W wypadku dokonania przez wydzierżawiającego, za zgodą dzierżawcy, w okresie trwania dzierżawy rolniczej, nakładów i ulepszeń przedmiotu dzierżawy zwiększających jego użyteczność i dochodowość, wydzierżawiający może się domagać odpowiedniej podwyżki czynszu.
2. W razie braku porozumienia stron co do podwyżki czynszu, wysokość czynszu określa sąd.

Art. 14.

Wydzierżawiający nie może domagać się podwyższenia czynszu, gdy w okresie trwania dzierżawy rolniczej nakładów lub ulepszeń zwiększających dochodowość i użyteczność przedmiotu dzierżawy rolniczej dokonał dzierżawca.

Art. 15.

1. Jeżeli umowa dzierżawy rolniczej została zawarta na 1 rok lub krócej, w przypadku braku odmiennego porozumienia stron czynsz płatny jest na koniec okresu dzierżawy.
2. Jeżeli umowa dzierżawy rolniczej została zawarta na okres dłuższy niż rok, w przypadku braku porozumienia stron, czynsz za dany rok dzierżawy płatny jest w dwóch

terminach półrocznych przypadających odpowiednio na dzień 1 kwietnia i na dzień 1 listopada danego roku.

3. Jeżeli strony nie postanowiły inaczej, płatności, o których mowa w ust. 2 są równej wysokości.

Art. 16.

Strony umowy dzierżawy rolniczej mogą, uwzględniając specyfikę cyklu produkcyjnego w danej branży produkcyjnej, w sposób odmienny ustalić terminy płatności czynszu dzierżawnego.

Art. 17.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do dzierżawy nieruchomości rolnych, gospodarstw rolnych i przedsiębiorstw, o których mowa w art. 3. ust. 1, pkt 1 – 5 wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o ile przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie stanowią inaczej.

Rozdział 4

Prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy rolniczej

Art. 18.

1. Wydzierżawiający winien wydać dzierżawcy przedmiot umowy dzierżawy rolniczej w stanie przydatnym do przewidzianego w tej umowie używania.
2. Jeżeli przedmiot dzierżawy rolniczej ma wady, które ograniczają możliwość jego przewidzianego w umowie używania, albo takie wady powstały później bez winy dzierżawcy, dzierżawca może żądać niezwłocznego usunięcia wad przez wydzierżawiającego podając mu odpowiedni termin. Dzierżawca może też żądać obniżenia czynszu za okres do usunięcia wad chyba, że o istnieniu wad wiedział w momencie zawarcia umowy.

Art. 19.

Dzierżawca nie może sprzeciwić się dokonaniu przez wydzierżawiającego napraw i remontów przedmiotu dzierżawy w zakresie, w jakim te naprawy i remonty stanowią obowiązek wydzierżawiającego. Może natomiast domagać się przeprowadzenia ich w taki sposób i w takim okresie, by stanowiły one możliwie najmniejsze zakłócenie cyklu produkcyjnego w prowadzonym przez niego gospodarstwie.

Art. 20.

1. Strony mogą zastrzec, że obowiązkiem dzierżawcy będzie dokonanie ulepszeń przedmiotu dzierżawy. W umowie strony określają sposób rozliczenia nakładów z tytułu ulepszeń w tym, poprzez czasowe zwolnienie dzierżawcy z obowiązku zapłaty czynszu.

2. Jeżeli strony nie określiły sposobu dokonania rozliczeń nakładów, o których mowa w ust. 1, art. 38, stosuje się odpowiednio.
3. Dzierżawca ma prawo żądać przedłużenia okresu dzierżawy na czas potrzebny do pokrycia nakładów, przy uwzględnieniu amortyzacji, wysokością należnego czynszu.

Art. 21.

1. Dzierżawca obowiązany jest do prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej na przedmiocie dzierżawy nie naruszającej jego substancji, rolniczego charakteru i zdolności produkcyjnej.
2. Jeżeli w umowie dzierżawy rolniczej nie zastrzeżono inaczej, dzierżawca obowiązany jest ponadto dokonywać na własny koszt, bez możliwości rozliczeń z wydzierżawiającym, napraw i remontów bieżących niezbędnych do zachowania użyteczności przedmiotu dzierżawy na poziomie, jaki istniał w momencie wydania go dzierżawcy przez wydzierżawiającego lub też w momencie po dokonaniu nakładów i ulepszeń, o których mowa w art. 19.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wstępu na nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy celem zbadania, czy dzierżawca wykonuje obowiązki, o których mowa w ust. 1 i ust. 2.
4. W wypadku dzierżawy długoterminowej dzierżawca ma obowiązek udzielać wydzierżawiającemu informacji co do swych planów produkcyjnych w przyszłych okresach gospodarczych.

Art. 22.

1. W wypadku stwierdzenia, że dzierżawca nie wywiązuje się w sposób należyty ze swych obowiązków w zakresie prawidłowej gospodarki na przedmiocie dzierżawy, wydzierżawiający może, po udzieleniu mu upomnienia, zwrócić się do właściwej miejscowo Izby Rolniczej o stwierdzenie naruszenia przez dzierżawcę zasad prawidłowej gospodarki na przedmiocie dzierżawy.
2. W upomnieniu wydzierżawiający wyznacza dzierżawcy co najmniej trzy miesięczny termin, uwzględniający cykl produkcyjny gospodarstwa dzierżawcy, do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do właściwego stanu.
3. W przypadku bezskuteczności upomnienia i uzyskania potwierdzenia Izby Rolniczej naruszenia przez dzierżawcę zasad prawidłowej gospodarki wydzierżawiający ma prawo:
 - 1) wejścia na przedmiot dzierżawy i dokonania na koszt dzierżawcy prac i zabiegów koniecznych do zapobieżenia zniszczeniom i pogorszeniu zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy oraz,
 - 2) wypowiedzenia umowy dzierżawy rolniczej bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Art. 23.

1. Jeżeli w trakcie trwania dzierżawy rolniczej przedmiot dzierżawy wymaga napraw, których zakres przekracza obowiązki dzierżawcy określone w art. 21 ust. 2, a bez dokonania których korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem nie jest możliwe, dzierżawca winien zawiadomić o tym niezwłocznie wydzierżawiającego, wyznaczając mu jednocześnie termin dokonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu dzierżawca może dokonać tych napraw na koszt wydzierżawiającego. Koszt napraw ulega zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego.
2. W sytuacji gdy przedmiot dzierżawy uległ zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wydzierżawiający odpowiedzialności nie ponosi, wydzierżawiający nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Art. 24.

1. Jeżeli przedmiot dzierżawy rolniczej obejmuje inwentarz żywy należący do wydzierżawiającego, dzierżawca obowiązany jest utrzymywać go w stanie zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki i dobrostanu zwierząt. W braku odmiennych postanowień umownych dzierżawca obowiązany jest także zastępować sztuki zwierząt, ubywające z przyczyn naturalnych albo gospodarczo uzasadnionych, sztukami młodymi do poziomu liczebności stada w momencie rozpoczęcia dzierżawy.
2. W przypadku gdy ubytek, o którym mowa w ust. 1 jest wynikiem okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi, do zastąpienia sztuk ubywających obowiązany jest wydzierżawiający. Dotyczy to zwłaszcza wad i chorób ukrytych inwentarza żywego, ujawnionych w procesie hodowlanym, a nie ujętych w protokole przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. Jeżeli wydzierżawiający, wbrew obowiązкови określonemu w ust. 2, nie uzupełni ubytku w ciągu 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia od dzierżawcy, dzierżawca może sam uzupełnić ubytek. Poniesione przez dzierżawcę koszty uzupełnienia stada ulegają zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego.

Art. 25.

Jeżeli w umowie dzierżawy rolniczej inaczej nie zastrzeżono, dzierżawca jest obowiązany do ponoszenia kosztów obowiązkowego ubezpieczenia budynków wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy.

Art. 26.

1. Jeżeli w trakcie trwania dzierżawy rolniczej wydzierżawiający nie dokonuje nakładów, inwestycji, ulepszeń na przedmiocie dzierżawy, do dokonania których jest zobowiązany, dzierżawca może wezwać pisemnie wydzierżawiającego do dokonania tych nakładów wyznaczając mu dwumiesięczny termin rozpoczęcia robót. Po bezskutecz-

nym jego upływie dzierżawca upoważniony jest do dokonania nakładów na koszt wydzierżawiającego.

2. Poniesione nakłady podlegają zaliczeniu na poczet należnego czynszu dzierżawnego.

Art. 27.

1. Dzierżawca, który zamierza dokonać nakładów, inwestycji i ulepszeń przedmiotu dzierżawy rolniczej w zakresie przekraczającym jego obowiązki, o których mowa w art. 21 ust. 1 i 2, powinien uzyskać na to zgodę wydzierżawiającego.
2. Przy braku zgody wydzierżawiającego na nakłady, o których mowa w ust. 1 dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej może zwrócić się do sądu, załączając opinię Izby Rolniczej, o stwierdzenie w jakim zakresie proponowane przez niego nakłady i ulepszenia są konieczne dla utrzymania lub powiększenia produktywności gospodarstwa. Nakłady objęte stwierdzeniem sądu mogą być dokonane bez zgody wydzierżawiającego pod warunkiem, że ich wartość nie przekracza 20% wartości przedmiotu dzierżawy.
3. Sąd może wyrazić zgodę na proponowane zmiany bądź ich część jeżeli:
 - 1) powiększają dochodowość i zdolność produkcyjną przedmiotu dzierżawy,
 - 2) nie naruszają substancji przedmiotu dzierżawy,
 - 3) nie prowadzą do nieodwracalnych zmian w sposobie jego rolniczego użytkowania,
 - 4) nie pozbawiają go rolniczego charakteru,
 - 5) są zgodne z kierunkami przemian rynku rolnego.
4. Niezamortyzowane nakłady, o których mowa w ust. 1 dokonane bez zgody wydzierżawiającego nie podlegają rozliczeniu z wydzierżawiającym w momencie zakończenia dzierżawy.

Art. 28.

1. Dzierżawca, który zamierza dokonać zmian kierunku i profilu produkcji na dzierżawionych nieruchomościach rolnych winien uzyskać na to zgodę wydzierżawiającego.
2. W przypadku braku zgody wydzierżawiającego na zmiany, o których mowa w ust. 1 dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej może zwrócić się do sądu, załączając opinię Izby Rolniczej, o wyrażenie zgody na proponowane zmiany kierunku i profilu produkcji. Sąd może wyrazić zgodę na proponowane zmiany bądź ich część, a art. 27 ust. 3 i ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5

Zmiana treści umowy dzierżawy rolniczej

Art. 29.

1. Jeżeli po zawarciu umowy dzierżawy rolniczej wzajemne świadczenia stron przestały być ekwiwalentne na skutek trwałej zmiany stosunków gospodarczych, każda ze stron może żądać zmiany postanowień umowy, zwyjątkiem okresu, na który została zawarta.

2. Zmian umowy dzierżawy rolniczej w okolicznościach, o których mowa w ust. 1 można żądać najwcześniej po upływie 2 lat od zawarcia umowy lub od poprzedniej zmiany umowy, która nastąpiła z przyczyn, o których mowa w ust. 1.
3. W wypadku nie dojścia do porozumienia, strony mogą żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

Art. 30.

1. Dzierżawca nie może przenieść swych praw i obowiązków ze stosunku dzierżawy rolniczej na osobę trzecią bez zgody wydzierżawiającego.
2. Jednakże w przypadku długoterminowej dzierżawy rolniczej dzierżawca może skutecznie przenieść prawa i obowiązki z umowy dzierżawy, gdy:
 - 1) zawiadomi pisemnie wydzierżawiającego, z miesięcznym wyprzedzeniem, o zamierzonym przeniesieniu na osobę trzecią praw i obowiązków z umowy dzierżawy rolniczej, a przy tym, osiągnął wiek emerytalny lub stał się długotrwale bądź na stałe niezdolny do pracy w rolnictwie, a niezdolność ta została stwierdzona zgodnie z przepisami o ubezpieczeniu społecznym rolników i równocześnie,
 - a) przenosi swoje prawa i obowiązki z dzierżawy rolniczej na małżonka lub zstępnych, którzy nie przekroczyli wieku 50 lat, nie są niezdolni do pracy w rolnictwie oraz przedłożą zaświadczenie wójta, że bezpośrednio przed przeniesieniem pracowali przynajmniej rok w rolnictwie lub,
 - b) przekazuje następcy, w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników bądź innych przepisów szczególnych, własność gospodarstwa rolnego, z którym przedmiot dzierżawy stanowi zorganizowaną całość gospodarczą.
3. Dzierżawca oraz osoba wstępująca w jego prawa odpowiadają solidarnie wobec wydzierżawiającego z tytułu zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy za okres poprzedzający przeniesienie praw.

Art. 31.

Dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej ma prawo poddzierżawić, bez zgody wydzierżawiającego, nie więcej niż 25% przedmiotu dzierżawy jeżeli do zakończenia dzierżawy rolniczej pozostają przynajmniej 3 lata, a:

- 1) poddzierżawa podyktowana jest względami prawidłowej gospodarki na dzierżawionym gruncie, na którą to okoliczność dzierżawca przedstawi opinię Izby Rolniczej lub,
- 2) dzierżawcy do osiągnięcia wieku emerytalnego brakuje mniej niż 5 lat.

Art. 32.

1. W przypadku, gdy wydzierżawiający w trakcie trwania dzierżawy rolniczej, ustanowi na przedmiocie dzierżawy ograniczone prawo rzeczowe, którego wykonanie utrudniałoby bądź ograniczałoby wykonywanie przez dzierżawcę jego uprawnień umownych, dzierżawca ma prawo żądać takiego ograniczenia wykonywania ograniczonego prawa

rzeczowego przez uprawnionego, by dzierżawca mógł w pełni wykonywać swe uprawnienia wynikające z umowy dzierżawy rolniczej.

2. W przeciwnym razie dzierżawca może domagać się proporcjonalnego obniżenia czynszu, a gdyby zaistniałe utrudnienia i ograniczenia były istotne, zaś dzierżawa zawarta na czas określony, dzierżawca może wcześniej wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
3. Ochrona praw dzierżawcy zawarta w ust. 1 i 2 uzależniona jest od uprzedniego ujawnienia dzierżawy w księdze wieczystej.

Art. 33.

1. W przypadku zbycia przez wydzierżawiającego przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania dzierżawy rolniczej, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki wydzierżawiającego bez prawa wcześniejszego wypowiedzenia dzierżawy pod warunkiem, że przedmiot dzierżawy został wydany dzierżawcy przed jego zbyciem osobie trzeciej.
2. W przypadku zbycia przez wydzierżawiającego części przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania dzierżawy rolniczej, dzierżawca ma prawo domagać się, by dotychczasowy wydzierżawiający i nabywca zawarli z nim nowe umowy dzierżawy na dotychczasowych warunkach jednakże uwzględniające zaistniałe zmiany w stanie prawnym przedmiotu dzierżawy. Czynsz dzierżawny powinien być podzielony pomiędzy zbywcę i nabywcę części przedmiotu dzierżawy proporcjonalnie do wartości części zachowanej przez zbywcę i uzyskanej przez nabywcę.

Art. 34.

1. Jeżeli dzierżawca zmarł w trakcie trwania dzierżawy rolniczej, spadkobiercy wstępują w jego prawa i obowiązki z umowy dzierżawy.
2. W przypadku gdy dzierżawca ma kilku spadkobierców wydzierżawiający może żądać, by spadkobiercy wskazali mu pisemnie, w ciągu 6 miesięcy od otwarcia spadku, osobę bądź osoby, które w ich imieniu będą wykonywały prawa i obowiązki dzierżawcy. W przeciwnym przypadku wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy rolniczej z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
3. W postępowaniu działowym spadkobierca, który:
 - 1) nie ukończył 50 lat,
 - 2) ma kwalifikacje rolnicze w rozumieniu art. 6 ust. 2. pkt 2 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Tekst jedn. Dz. U. 2012 r. poz. 803 z późn. zm.),
 - 3) pracował za życia dzierżawcy w gospodarstwie obejmującym bądź stanowiącym przedmiot dzierżawy rolniczej, ma pierwszeństwo do przyznania mu, w wyniku działu spadku, prawa do używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy.
4. Jeżeli kilku spadkobierców spełnia warunki określone w ust. 3, sąd przyzna prawo do używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy temu lub tym z nich, którzy

dają najlepszą gwarancję należytego prowadzenia działalności rolniczej na przedmiocie dzierżawy.

5. Wyzierżawiający może żądać, by spadkobiercy dzierżawcy, w ciągu 2 lat od otwarcia spadku, przedłożyli mu umowę o dział spadku bądź prawomocne postanowienie sądu o dziale spadku, określające komu z nich przypadło prawo używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy rolniczej. W przeciwnym przypadku wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy rolniczej z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
6. Z momentem działu spadku, tylko osoba bądź osoby określone w umowie o dział spadku, bądź postanowieniu o dziale spadku stają się stronami umowy dzierżawy rolniczej.

Art. 35.

1. W przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną lub osobę prawną nieruchomości rolnej nie wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
 - 1) umowa dzierżawy rolniczej została zawarta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata licząc od tej daty,
 - 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej, bądź osobę prawną prowadzącą działalność rolniczą.
2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę, jeśli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.
3. Jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywołuje skutki określone w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu.
4. W przypadku braku uprawnionego, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha.
5. Przepisów ust. 1 – 4 nie stosuje się, jeżeli:
 - 1) nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) sprzedaż dotyczy nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy członka spółdzielni produkcji rolnej na rzecz innego członka tej spółdzielni,
 - 3) nabywcą nieruchomości rolnej jest spółdzielnia produkcji rolnej – w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni,
 - 4) nabywcą nieruchomości rolnej jest jednostka samorządu terytorialnego.
6. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do

powierzchni nie większej niż 300 ha łącznej powierzchni użytków rolnych, a nabywana nieruchomość jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

7. Art. 5 ust. 2 i ust. 3 ustawy z 11 kwietnia 2003r o kształtowaniu ustroju rolnego (Tekst jedn. Dz. U. 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.
9. Sąd ustala cenę nieruchomości, o której mowa w ust. 8, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianego w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Art. 36.

Zasady korzystania z prawa pierwszeństwa nabycia przysługującego dzierżawcom nieruchomości rolnych, gospodarstw rolnych i przedsiębiorstw, o których mowa w art. 3. ust. 1, pkt 1 – 5 na wypadek ich sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolnych regulują przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Rozdział 6

Zakończenie stosunku dzierżawy

Art. 37.

W momencie zakończenia dzierżawy wydzierżawiający winien zwrócić dzierżawcy nierozliczone jeszcze należności, z tytułu napraw i ulepszeń przedmiotu dzierżawy dokonanych przez dzierżawcę w toku dzierżawy, a które zgodnie z umową bądź przepisami prawa obciążały wydzierżawiającego o ile nie zachodzi sytuacja określona w art. 22 ust. 1.

Art. 38.

1. W przypadku dokonania przez dzierżawcę, bez zgody wydzierżawiającego, nakładów i ulepszeń przedmiotu dzierżawy w zakresie przekraczającym jego obowiązki z art. 20, po zakończeniu dzierżawy wydzierżawiający może, według swego wyboru, albo zatrzymać te nakłady i ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej niezamortyzowanej części ich wartości z momentu zakończenia dzierżawy, albo żądać przywrócenia przez dzierżawcę stanu poprzedniego.
2. W przypadku, gdy dzierżawca dokonał nakładów i ulepszeń, o których mowa w ust. 1, za zgodą wydzierżawiającego, wydzierżawiający nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego lecz winien zapłacić dzierżawcy sumę odpowiadającą niezamortyzowanej części ich wartości z momentu zakończenia dzierżawy.
3. Zwrot przez wydzierżawiającego wartości nakładów, o których mowa w ust. 1 i 2 może polegać również na przedłużeniu dzierżawy rolniczej, na dotychczasowych warunkach, na okres umożliwiający pełną amortyzację poczynionych ulepszeń i nakładów.

Art. 39.

1. Jeżeli po ustaniu dzierżawy rolniczej dzierżawca pozostawia na przedmiocie dzierżawy zasiewy o wartości przekraczającej wartość zasiewów jakie przejął od wydzierżawiającego przy rozpoczęciu dzierżawy, może on żądać od wydzierżawiającego zwrotu różnicy wartości zasiewów przejętych i pozostawionych.
2. W sytuacji odwrotnej roszczenie o zwrot różnicy wartości zasiewów przysługuje wydzierżawiającemu.
3. W przypadku ustania dzierżawy rolniczej przed upływem cyklu produkcyjnego na przedmiocie dzierżawy i wynikającej stąd niemożności dokonania przez dzierżawcę zbiorów, może on doliczyć do nakładów z tytułu poczynionych zasiewów ekwiwalent pieniężny nakładu pracy związanej z uzyskaniem plonów, których nie zebrał.

Art. 40.

Wypowiedzenie umowy dzierżawy rolniczej winno być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.

Art. 41.

W braku odmiennej umowy stron umowę dzierżawy rolniczej można wypowiedzieć na jeden rok naprzód z tym, że termin zakończenia dzierżawy powinien przypadać na dzień 1 kwietnia bądź 1 października danego roku.

Art. 42.

Przyczyna wypowiedzenia dzierżawy rolniczej zawartej na czas nieoznaczony może nie być wskazana w wypowiedzeniu ale musi istnieć i powinna odpowiadać celowi gospodarczemu wypowiedzenia.

Art. 43.

1. Jeżeli umowa dzierżawy rolniczej jest zawarta na czas życia lub na okres aktywności zawodowej dzierżawcy, może być ona wcześniej zakończona tylko za porozumieniem stron.
2. W wypadku gdy dzierżawca, o którym mowa w ust. 1, uporczywie zwleka z zapłatą czynszu lub, nie prowadzi przez dłuższy okres czasu prawidłowej gospodarki na przedmiocie dzierżawy bądź, naraża go na zniszczenie bądź uszkodzenie, sąd na wniosek wydzierżawiającego rozwiąże umowę dzierżawy rolniczej zawartą na czas życia lub na okres aktywności zawodowej dzierżawcy.

Art. 44.

W braku odmiennej umowy stron, wypowiedzenie przez wydzierżawiającego, bez zachowania terminów wypowiedzenia umowy dzierżawy rolniczej zawartej na czas oznaczony, możliwe jest tylko gdy:

- 1) dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli zwłoka z zapłatą trwa ponad trzy

miesiące. Wypowiedzenie jest jednak skuteczne dopiero w przypadku gdy wydzierżawiający uprzedzi wcześniej dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty czynszu,

- 2) dzierżawca, pomimo pisemnego upomnienia wydzierżawiającego, nie wywiązuje się z obowiązku prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej na przedmiocie dzierżawy, a w szczególności nie dokonuje uzgodnionych z wydzierżawiającym nakładów na przedmiot dzierżawy, co zostało potwierdzone przez właściwą Izbę Rolniczą,
- 3) dzierżawca, pomimo pisemnego upomnienia wydzierżawiającego, używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem co zostało potwierdzone przez Izbę Rolniczą,
- 4) dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy rolniczej do tego stopnia, że przedmiot ten zostaje narażony na utratę lub poważne uszkodzenie,
- 5) co najmniej 30% przedmiotu dzierżawy ma ulec sprzedaży na cel uzasadniający wywłaszczenie – przed wszczęciem właściwego postępowania wywłaszczeniowego bądź też gdy ta sama część przedmiotu dzierżawy została wywłaszczona,
- 6) dzierżawca, bez zgody wydzierżawiającego, oddał przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bądź go poddzierżawił, a nie zachodzą przesłanki określone w art. 30 ust. 2,
- 7) spadkobiercy dzierżawcy nie spełnili w terminie żądania wydzierżawiającego, o którym mowa w art. 34 ust. 2 i 5.

Art. 45.

Jeżeli inaczej nie postanowiono w umowie, dzierżawca ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy rolniczej zawartą na czas oznaczony jeżeli:

- 1) wydzierżawiający, pomimo zawiadomienia dzierżawcy, nie usunął zgłoszonych przez dzierżawcę wad uniemożliwiających przewidziane w umowie użytkowanie przedmiotu dzierżawy rolniczej, o których mowa w art. 18 ust. 2,
- 2) dzierżawca nie zamierza dokonać na własną rękę napraw, o których mowa w art. 23 ust. 1 i 2,
- 3) wywłaszczenie bądź sprzedaż na cel uzasadniający wywłaszczenie objęły co najmniej 30% przedmiotu dzierżawy rolniczej.

Art. 46.

Skutek oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy rolniczej bez zachowania okresu wypowiedzenia następuje w terminie określonym przez stronę składającą oświadczenie nie dłuższym niż 3 miesiące i nie krótszym niż czas konieczny do sporządzenia protokołu wydania przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu.

Art. 47.

1. W przypadku ustania dzierżawy rolniczej z powodu sprzedaży przedmiotu dzierżawy lub jego części na cel uzasadniający wywłaszczenie, przed wszczęciem właściwego po-

stępowania wywłaszczeniowego, jak też w wypadku wywłaszczenia przedmiotu dzierżawy bądź jego części, dzierżawcy przysługuje odszkodowanie od Skarbu Państwa lub od gminy za straty, jakie poniósł w związku ze wcześniejszym zakończeniem dzierżawy rolniczej oraz za straty w uprawach i urządzeniach wynikające ze sprzedaży lub wywłaszczenia.

2. Jeżeli wywłaszczenie polega na ograniczeniu prawa własności, z którym wiążą się szkody w zasiewach i uprawach bądź też w urządzeniach i budynkach służących do celów produkcyjnych, dzierżawca gruntów rolnych objętych tymi ograniczeniami może domagać się od instytucji, na rzecz której dokonano wywłaszczenia, odszkodowania niezależnie od roszczeń wydzierżawiającego.

Art. 48.

1. Po zakończeniu dzierżawy rolniczej dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, w jakim powinien się on znajdować zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy powinien nastąpić bezpośrednio po upływie okresu dzierżawy, bez zbędnej zwłoki, w terminie określonym przez wydzierżawiającego.
3. Z przekazania przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu sporządza się protokół na zasadach określonych art. 8.
4. W przypadku nie sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust. 3, w ciągu miesiąca od zwrotu przedmiotu dzierżawy, domniemywa się, że przedmiot dzierżawy został wydany w stanie zdatnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem. Domniemanie to nie powstaje, gdy jedna ze stron odmawia udziału w sporządzeniu protokołu.
5. Jeżeli dzierżawca zwleka ze zwrotem przedmiotu dzierżawy rolniczej za okres zwłoki, w którym przedmiot dzierżawy pozostawał dalej w jego posiadaniu winien zapłacić wydzierżawiającemu sumę jaką winien by zapłacić wydzierżawiającemu, według ostatnich stawek czynszowych ustalonych pomiędzy stronami, gdyby dzierżawa nadal trwała. Zapłata taka nie wyklucza roszczeń odszkodowawczych wydzierżawiającego.

Art. 49.

Jeżeli po upływie okresu dzierżawy rolniczej dzierżawca używa dalej przedmiotu dzierżawy, zaś wydzierżawiający w ciągu 6 miesięcy nie podjął kroków mających na celu ponowne objęcie przedmiotu dzierżawy, dzierżawa krótkoterminowa przedłuża się, jeśli dzierżawca wyrazi taką wolę, na dotychczasowych warunkach, na następny okres, na który została uprzednio zawarta, zaś dzierżawa długoterminowa przedłuża się o 5 lat. Przedłużenie takie jest możliwe tylko jeden raz.

Art. 50.

Jeżeli w ciągu 1 roku po ustaniu długoterminowej dzierżawy rolniczej wydzierżawiający zamierza oddać w dzierżawę osobie trzeciej, przedmiot dotychczasowej dzierżawy lub przynajmniej 75% jego powierzchni, dotychczasowemu dzierżawcy przysługuje ustawowe

pierwszeństwo ponownego wzięcia w dzierżawę przedmiotu byłej dzierżawy bądź jego części jeżeli:

- 1) dzierżawca nie dopuścił się w okresie dzierżawy zwłoki z zapłatą czynszu,
- 2) dzierżawca przez cały czas trwania dzierżawy prowadził na przedmiocie dzierżawy racjonalną gospodarkę rolną,
- 3) w okresie trwania dzierżawy rolniczej przedmiot dzierżawy nie był poddzierżawiany bądź oddawany w bezpłatne używanie osobie trzeciej.

Art. 51.

Pierwszeństwo ponownego zawarcia umowy dzierżawy rolniczej nie przysługuje dotychczasowemu dzierżawcy jeżeli:

- 1) nowym dzierżawcą są zstępni, rodzeństwo, zstępni rodzeństwa wydzierżawiającego,
- 2) przedmiotem nowej dzierżawy ma być całe gospodarstwo bądź przedsiębiorstwo wydzierżawiającego, a przedmiot uprzedniej dzierżawy stanowił jedynie jego część.

Art. 52.

Do pierwszeństwa ponownego zawarcia umowy dzierżawy rolniczej przez dotychczasowego dzierżawcę stosuje się odpowiednio przepisy o ustawowym prawie pierwokupu dzierżawcy zawarte w art. 35.

Rozdział 7 Przepisy końcowe

Art. 53.

Uchyła się art. 3 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Tekst jedn. Dz. U. 2012 r. poz. 803 z późn. zm.).

Art. 54.

Do umów dzierżawy rolniczej mających za swój przedmiot obiekty wymienione w art. 3, a zawartych przed wejściem w życie niniejszej ustawy, stosuje się nowe przepisy chyba, że treść tych umów zawiera postanowienia odmienne.

Art. 55.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

SOME MORE COMMENTS ON THE NEED TO REGULATE AGRICULTURAL LEASE IN POLAND

S u m m a r y

In this article the author explains why, in the context of the draft paper on rural development submitted to the Polish parliament by the Agricultural and Rural Development Committee, and the recent lease regulations in many European states, is also necessary for a law on agricultural lease to be adopted in Poland as well. First, the regulation of agricultural lease in selected European states is presented, followed by an analysis of a draft law submitted to the Polish parliament (Sejm) in February 2015. The law on agricultural lease has not yet been adopted but its draft constitutes an excellent basis that may be treated as a springboard for further legislative work on that matter which the current Sejm should address.

ANCORA SULLA NECESSITÀ DI DISCIPLINARE GIURIDICAMENTE L’AFFITTO AGRICOLO IN POLONIA

R i a s s u n t o

L’autrice giustifica la necessità di approvare la legge sull’affitto agricolo nel contesto di un progetto depositato alla Camera dei deputati dalla Commissione per l’Agricoltura e lo Sviluppo Rurale e di uno sviluppo dell’attività di affitto in molti Paesi dell’Europa Occidentale. In primo luogo le considerazioni si concentrano sulla presentazione di come l’affitto di fondi agricoli sia disciplinato nei Paesi dell’Unione europea, e successivamente sull’analisi del progetto di legge depositato alla Camera dei deputati nel mese di febbraio 2015. Il documento in oggetto è un’importante voce espressa nella discussione che riguarda la nuova regolazione dell’affitto agricolo. Nella parte conclusiva l’autrice sottolinea che il progetto di legge sull’affitto agricolo depositato dalla Commissione per l’Agricoltura e lo Sviluppo Rurale non è stato approvato, ma costituisce comunque un’ottima base (un punto di partenza) per ulteriori lavori legislativi in materia di affitti agricoli che la nuova Camera dovrebbe intraprendere.