

## **U S T A W A**

**z dnia.....2014 r.**

**o dzierżawie rolniczej**

### **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.**

Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości rolnej - należy przez to rozumieć nieruchomość określoną w art.46<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego,
- 2) gospodarstwie rolnym - należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w art. 55<sup>3</sup> kodeksu cywilnego,
- 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. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, którego główna i podstawowa działalność statutowa polega na prowadzeniu gospodarki rolnej.

##### **Art. 3.**

1. Przepisy o ustawy 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 pieniądzu ze skutkiem na koniec następnego okresu płatności czynszu.
  6. Przy przeliczaniu czynszu wyrażonego w świadczeniach innego rodzaju na czynsz określony w pieniądzu strony winny opierać się na wyrażonej w pieniądzu 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 pieniądzu, 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 pieniądzu 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. Wydierżawiający 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 wydierżawiającego 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 wydierżawiającego napraw i remontów przedmiotu dzierżawy w zakresie, w jakim te naprawy i remonty stanowią obowiązek wydierżawiającego. 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 rolnej 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 rolnej 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 obowiązkowi 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



bezskutecznym 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, z wyjątkiem 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 ograniczało 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. Wydzierżawiający 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 rolniczej wydierżawiający 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 wydierżawiającego 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 związanego 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 postępowania 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.

## UZASADNIENIE

1. Szczególna regulacja dzierżaw rolnych w Polsce ma charakter okazjonalny i wycinkowy. W Kodeksie cywilnym znajdujemy tylko trzy przepisy dotyczące dzierżaw rolnych. Dotyczą one kwestii o charakterze, dla dzierżaw rolnych drugorzędnych. Z kolei ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dotyczy tylko gruntów rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Z wyjątkiem kwestii proceduralnych związanych z ustaleniem osoby dzierżawcy, zasad ustalenia czynszu dzierżawnego oraz regulacji pierwszeństwa nabycia gruntów Skarbu Państwa przez dzierżawców pozostawia ona poza swym zasięgiem całą pozostałą problematykę prawną dzierżaw rolnych. W szczególności pomija, co jest bardzo istotne, regulację całej struktury wewnętrznej stosunku dzierżawy rolniczej.
2. W konsekwencji większość kwestii dotyczących praw i obowiązków stron dzierżawy rolniczej, powstania i ustania tego stosunku, wzajemnych rozliczeń z tytułu nakładów na przedmiot dzierżawy, zarówno gdy chodzi o dzierżawę gruntów prywatnych jak i państwowych, regulowana jest przez przepisy Kodeksu cywilnego. Ze względu na szczupłość regulacji kodeksu cywilnego dotyczących dzierżawy znaczna część problematyki dzierżaw, w tym rolniczych, regulowana jest przez przepisy o najmie (odesłanie z art. 694 Kodeksu cywilnego) – instytucji typowo „miejskiej” nie uwzględniającej specyfiki organizacji gospodarstwa rolnego oraz specyfiki procesów produkcyjnych w rolnictwie.
3. Aktualny, mało zadawalający, stan prawnej regulacji dzierżaw rolnych w Polsce jest wynikiem faktu, iż w okresie prac nad Kodeksem cywilnym (lata 1950 – 60) władze PRL traktowały dzierżawę w rolnictwie jako relikwyt dawnego ustroju, instytucję która w miarę postępowania procesu socjalizacji rolnictwa wypadnie z obrotu gospodarczego. W konsekwencji z przepisów o dzierżawie wykluczono znacznie bardziej rozbudowane rozwiązania Kodeksu zobowiązań z 1933 r, uwzględniające specyfikę dzierżaw rolnych.
4. Stało się jednak inaczej. Po 1990 r. i likwidacji PPGR w rękach Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa znalazło się około 4,6 mln ha gruntów, z których większość oddawano w dzierżawę, by z czynszów dzierżawnych spłacić długi PPGR obciążające Skarb Państwa. Zaowocowało to powstaniem pewnej grupy przepisów w ustawie z 19 października 1991 o gospodarowaniu gruntami rolnymi Skarbu Państwa dotyczących dzierżaw gruntów Zasobu. Jak wskazano powyżej w pkt 1, regulacja ta ma jednakże tylko charakter wycinkowy.
5. Równocześnie, równoległe z dzierżawą gruntów Zasobu, rozwijała się i dalej rozwija dzierżawa gruntów prywatnych zwłaszcza, odkąd oddanie przez rolnika gruntów w dzierżawę dziesięcioletnią uznane zostało w przepisach z 20 grudnia 1990 r. o zaopatrzeniu emerytalnym rolników jako jedna z przesłanek nabycia prawa do emerytury rolniczej. W chwili obecnej dzierżawa gruntów prywatnych obejmuje obszar mniej więcej 1,4 mln ha. Do dzierżawy tej nie stosują się, jak

wskazano wyżej, przepisy ustawy z 19 października 1991 r. a tylko przepisy Kodeksu Cywilnego, nie uwzględniające specyfiki dzierżaw rolnych.

6. W konsekwencji dzierżawa rolnicza w Polsce, instytucja o coraz większym ekonomicznym i społecznym znaczeniu, nie dysponuje aktualnie własną regulacją, uwzględniającą specyfikę organizacji gospodarstw rolnych i procesów produkcyjnych w rolnictwie. Zapełnienie tej luki w polskim ustawodawstwie rolnym od wielu lat wskazywane jest w literaturze fachowej jako sprawa pilna, która jednakże, jak dotąd nie doczekała się realizacji. Niniejszy projekt stanowi jedną z pierwszych prób jej wypełnienia.
7. Wprowadzając nową, odrębną instytucję dzierżawy rolniczej projekt nie przewiduje całościowej regulacji tej instytucji. Nie ingeruje w przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy gruntów rolnych, ani też nie narusza przepisów ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, które pozostawia bez zmiany, co przyspieszy niewątpliwie i ułatwi proces legislacyjny. Do niniejszego projektu przeniesiono jedynie art. 3 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego regulujący ustawowe prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcom prywatnych gruntów rolnych. Zasada kompletności i jednolitości legislacji przemawia bowiem w sposób niewątpliwy za tym, by tak ważna dla pozycji prawnej dzierżawcy nieruchomości rolnej instytucja ustawowego prawa jej pierwokupu znalazła się w ustawie o dzierżawie rolniczej, a nie w akcie odrębnym, realizującym inne cele.
8. Pozostawienie w projekcie w stanie niezmienionym przepisów ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zwalnia jednakże ustawodawcy od podjęcia ważkiej decyzji, że nowe zasady regulacji dzierżawy rolniczej zawarte w projekcie mają znaleźć zastosowanie także do dzierżawy nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Projekt wprowadza bowiem szeroką gamę przepisów dotyczących dzierżawy rolniczej, których nie znajdziemy ani w Kodeksie cywilnym ani w ustawie z 19 października 1991 r. Potrzebna jest zatem wyraźna decyzja ustawodawcy, czy te nowe zasady wprowadzone odnośnie dzierżawy rolniczej mają mieć zastosowanie nie tylko do dzierżaw gruntów prywatnych lecz także do dzierżaw gruntów rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Projekt przyjmuje następującą regulację tej kwestii -

- a) utrzymuje w mocy i nie narusza postanowień ustawy z 19 października 1991 r. dotyczących dzierżawy gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- b) przyjmuje zasadę, że w kwestiach nieuregulowanych odmiennie ustawą z 19 października 1991 r. nowe rozwiązania dotyczące dzierżawy rolniczej zawarte w projekcie będą miały zastosowanie także do dzierżawy gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wypada zdać sobie sprawę, że projekt zawiera szereg rozwiązań, które łagodzą nieco właścicielski charakter modelu dzierżawy rolniczej właściwy polskiemu ustawodawstwu rolnemu, a zwłaszcza ustawie z 19 października 1991 r. i starają się znaleźć wyważony kompromis pomiędzy pozycją prawną, interesami dzierżawcy i wydzierżawiającego, dążąc do tego, by zapewnić w miarę możliwości równą ochronę interesów obu stron. Dotyczy to zwłaszcza wewnętrznej struktury umowy dzierżawy rolniczej, praw i obowiązków stron w zakresie nakładów na przedmiot dzierżawy, rozliczeń z tego tytułu, zakresu swobody gospodarczej dzierżawcy na dzierżawionym gruncie, dziedziczenia praw ze stosunku dzierżawy itd. Wyłączenie z pod nowego systemu prawnej regulacji dzierżawy rolniczej, szerokiej, gospodarującej na największym areale grupy dzierżawców gruntów państwowych, prowadziło by niewątpliwie do dyskryminacji tej grupy i z pewnością było by trudne do pogodzenia z art. 23 Konstytucji zwłaszcza, że dzieje się to z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z 19 października 1991r.

9. Przystępując do opracowania struktury wewnętrznej umowy dzierżawy rolniczej, bo takie jest główne zadanie niniejszego projektu, ustawodawca musi stanąć w obliczu zasadniczego wyboru:
  - a) pójdzie w kierunku romańskiego, a częściowo i anglosaskiego, modelu dzierżawy, który opiera się na szeroko ujętej ochronie dzierżawcy kosztem uprawnień właścicielskich,
  - b) oprze się bardziej na germańskim modelu dzierżawy, który w znacznej mierze jest modelem właścicielskim.

Jako model właścicielski, dający pierwszeństwo uprawnieniom wydzierżawiającego określić należy także aktualny polski model dzierżawy, a w konsekwencji także dzierżawy gruntów rolnych.

10. W projekcie starano się pójść w kierunku pośrednim, w pewnej mierze kompromisowym. Mając na uwadze dotychczasową praktykę i zwyczaje przyjęte wśród adresatów projektu, zachowano podstawowe uprawnienia właścicielskie (bardzo ograniczone w modelu romańskim ) takie jak wpływ na kierunki procesu produkcyjnego na dzierżawionym gruncie, zakres inwestycji i nakładów dokonywanych przez dzierżawcę, ograniczoną możliwość poddzierżawy gruntu.

11. Równocześnie dotychczasowe uprawnienia dzierżawcy starano się nie tylko chronić lecz także rozszerzyć:

- a) po pierwsze, poprzez stworzenie i uregulowanie po raz pierwszy szczególnej, odrębnej instytucji dzierżawy rolniczej precyzującej istotne elementy stosunku prawnego dzierżawy rolniczej, dotychczas pomijane przez ustawodawcę polskiego milczeniem. Stworzy to dzierżawcom możliwość wyboru nowych, korzystniejszych dla nich rozwiązań w podstawowych kwestiach, do których w chwili obecnej znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o najmie,

- b) po drugie, poprzez wyposażenie dzierżawcy rolnego w poszerzone uprawnienia odnośnie kształtu procesu produkcyjnego, wyboru kierunków produkcji, nakładów usprawniających proces produkcyjny, poddzierżawy (ale tylko odnośnie dzierżaw długoterminowych) - trudno bowiem wyposażać w takie uprawnienia dzierżawcę, który przejmuje grunty na krótkie, kilkuletnie okresy.

Utrzymano jednakże zasadę wymogu zgody wydzierżawiającego zezwalając równocześnie dzierżawcy, w przypadku braku takiej zgody, na odwołanie się do sądu, określając przy tym kryteria, którym powinien się kierować sąd orzekając w sprawie. Przewidziano w takim postępowaniu obowiązkowy udział biegłych i przedstawicieli Izb Rolniczych. Sąd winien stwierdzić w szczególności, czy postulaty dzierżawcy są gospodarczo uzasadnione i czy nie naruszają istotnych interesów wydzierżawiającego.

12. Do istotnych rozwiązań zawartych w projekcie, wypełniających luki w polskiej regulacji dzierżawy rolniczej zaliczyć należy:

- a) przyjęcie dwóch odrębnych reżimów prawnych dla dzierżawy krótkoterminowej (6 miesięcy do 5 lat) i dzierżawy długoterminowej (5 – 30 lat),
- b) wprowadzenie dzierżawy długoterminowej dającej dzierżawcy możliwość swobodniejszej działalności produkcyjnej na dzierżawionym gruncie, a ponadto przyznanie dzierżawcy długoterminowemu ochrony prawnej wobec osób trzecich w takim zakresie w jakim przysługuje ona właścicielowi,
- c) rozszerzenie wymogu formy pisemnej umowy dzierżawy, a w wypadku dzierżaw długoterminowych wprowadzenie wymogu formy notarialnej i wprowadzenie możliwości ujawniania dzierżaw rolnych w księgach wieczystych, zwiększy bezpieczeństwo obrotu zwłaszcza jeśli chodzi o nabywców nieruchomości rolnych objętych, w momencie nabycia, dzierżawą,
- d) wprowadzenie szczegółowych zasad ustalania czynszu dzierżawnego, których brak jest obecnie uciążliwy dla dzierżawców, a dotyczy zwłaszcza zmiany czynszu w przypadku poczynienia na gruncie nakładów lub wypadków losowych obniżających dochodowość z przedmiotu dzierżawy.
- e) ustalenie szczegółowych zasad dokonywania przez strony, przy zakończeniu stosunku dzierżawy, rozliczeń z tytułu nakładów dokonanych przez dzierżawcę na dzierżawionym gruncie,

- f) ustalenie szczegółowych zasad i terminów zakończenia stosunku dzierżawy jak również podstaw jego zakończenia bez zachowania terminów wypowiedzenia,
  - g) określenie skutków prawnych śmierci stron stosunku dzierżawy rolniczej w trakcie jej trwania i skutków prawnych przeniesienia własności przedmiotu dzierżawy rolniczej w trakcie jej trwania.
  - h) przyznanie dzierżawcy długoterminowemu ustawowego prawa pierwszeństwa w przypadku gdyby po zakończeniu stosunku dzierżawy dotychczasowy wydzierżawiający zamierzał ponownie oddać grunt, czy też gospodarstwo w dzierżawę, do którego to prawa stosuje się odpowiednio przepisy o ustawowym prawie pierwokupu.
13. Projekt wprowadza nowy, szczegółowy reżim prawny dzierżawy rolniczej zapełniający poważne luki jakie istniały w polskim ustawodawstwie dotyczącym dzierżawy. Stąd kapitalne znaczenie mieć będzie rozstrzygnięcie na ile zasady zawarte w projekcie, jeżeli nabiorą mocy ustawy, stosować się będą do umów dzierżawy rolniczej zawartych przed wejściem projektu w życie, a realizowanych i stosowanych jeszcze w momencie jego wejścia w życie. Powołać by się tu trzeba na art. L przepisów wprowadzających kodeks cywilny, który do umów dzierżawy zawartych przed wejściem Kodeksu cywilnego w życie nakazuje, bez żadnych wyjątków stosować nowe przepisy. Wydaje się jednak, że przeniesienie dyspozycji art. L p.w.k.c. w warunki dzierżawy rolniczej byłoby zbyt daleką ingerencją w treść tych umów. Przełamywało by zasadę swobody umów, stabilności i zaufania do porządku prawnego. Przepisy zawarte w projekcie mają co prawda w przeważającej części charakter *iuris dispositivi* jednakże pewna ich część ma charakter bezwzględnie obowiązujący, jak na przykład przepisy odnoszące się do formy umowy. W gruncie rzeczy nie można narzucać stronom, które zawarły umowę dzierżawy w oparciu o odmienny porządek prawny nowych zasad, które wyłączają postanowienia przyjęte w umowie. Z drugiej strony trudno wyłączać liczną rzeszę aktualnych dzierżawców z pod działania nowego reżimu dzierżaw rolniczych bardziej uwzględniającego specyfikę dzierżaw rolnych i w przeważającej mierze dla nich, bardziej korzystnego. Stąd w projekcie przyjęto zasadę, że postanowienia projektu, po ich wejściu w życie, będą miały zastosowanie także do „dawnych” umów dzierżawy, ale tylko w tym zakresie w jakim nie pozostają w sprzeczności z wyraźnymi postanowieniami tych umów.
14. Projekt ustawy spełnia wymogi aktu prawnego regulującego kompleksowo zagadnienia w nim poruszane i na tyle szczegółowo, że nie zawiera dyspozycji w zakresie konieczności wydania przepisów wykonawczych.
15. Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej. Stanowi przynajmniej częściowe dostosowanie regulacji dzierżaw rolnych w Polsce do standardów europejskich. Do tej pory ustawodawstwo polskie jest odosobnionym przykładem

w porównaniu z ustawodawstwem krajów Unii Europejskiej i większości innych krajów na świecie, gdzie regulacje dzierżaw rolnych, zawarte są w odrębnych, rozbudowanych aktach prawnych o charakterze *legis specialis*, uwzględniających w pełni specyfikę stosunków produkcyjnych w rolnictwie.

16. W zakresie skutków finansowych projektowanej ustawy należy stwierdzić, że rozwiązania zawarte w projekcie nie powodują skutków finansowych. Dlatego projekt ustawy nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Uzasadniona jest natomiast opinia, że umocnienie instytucji dzierżawy rolnej będzie korzystne, gdyż dzierżawa rolnicza, zapewni w perspektywie stałe i systematyczne wpływy do budżetu środków pieniężnych pochodzących bezpośrednio lub pośrednio z czynszów dzierżawnych. Niemniej jednak skutki finansowe tego rodzaju nie są możliwe do szczegółowego wyliczenia. Podkreślić, należy że proponowane rozwiązanie jest lepsze od jednorazowych wpływów pochodzących z transakcji sprzedaży gruntów. Gospodarstwa dzierżawców będą oczywiście zmuszone zwiększyć wydatki związane z opłatami notarialnymi i sądowymi ale będą one mogły być zrekompensowane zwiększonymi wpływami z tytułu poprawy efektywności gospodarowania.

17. W zakresie skutków społecznych i gospodarczych oczekuje się, że ustawa przyspieszy przemiany agrarne i ograniczy możliwość nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców oraz osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej. Należy dodać, że przepisy ustawy będą obowiązywały zarówno obywateli polskich, jak i cudzoziemców zamierzających wydzierżawić ziemię w Polsce.

Dzierżawa jest dogodnym sposobem użytkowania nieruchomości rolnych gdyż w przeciwieństwie do transakcji kupna nie wymaga angażowania jednorazowo znacznego kapitału, a posiadane przez dzierżawcę środki mogą być przeznaczone na inwestycje w gospodarstwie lub zakupy obrotowych środków produkcji. Przyspiesza to bardzo rozwój takiego gospodarstwa. Jednocześnie należy dodać, że czynsze stanowią dla wydzierżawiającego stałe źródło dochodów, a przedmiot dzierżawy nie traci na wartości. W długiej perspektywie stanowią wyższy dochód dla wydzierżawiającego niż dochód z jednorazowej transakcji jaką jest sprzedaż. Instytucja dzierżawy jest dobrze odbierana i oceniana przez środowisko wiejskie. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że mimo braku gwarancji, że raz wydzierżawiona ziemia przerodzi się w „wieczną” dzierżawę to jednak dzierżawcy generalnie rzetelnie wywiązują się z zobowiązań, a o dzierżawione grunty dbają jak o swoje. Dlatego też stworzenie poprzez ustawę stabilnych warunków gospodarowania wpłynie na zwiększenie w gospodarstwach nakładów inwestycyjnych i umożliwi ich racjonalne zarządzanie co doprowadzi do poprawy poziomu efektywności produkcji. W efekcie wiele takich gospodarstw stanie się konkurencyjnymi nawet w skali Unii Europejskiej. Silne, sprawne ekonomicznie gospodarstwa i przedsiębiorstwa rolnicze są źródłem przemian społecznych na wsi,



a tworząc nowe stanowiska pracy skutecznie przyczyniają się do zmniejszenia bezrobocia na wsi.