

ANETA SUCHOŃ

DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH W OBCYCH SYSTEMACH PRAWNYCH – WYBRANE ZAGADNIENIA

*Z Katedry Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej
Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu*

ABSTRACT. This paper presents some issues regarding agricultural tenancy in foreign legal systems. The regulation concerning agricultural tenancy belongs to internal legal systems of each member of the European Union.

Key words: agricultural tenancy, agricultural activity, agricultural real estate, farm

Wstęp

Dzierżawa jest najbardziej rozpowszechnioną obligacyjną formą pozyskiwania przez rolników gruntów rolnych do swych gospodarstw nie tylko w Europie, lecz także na innych kontynentach (**Lichorowicz** 2005). Ilustrują to dane statystyczne. Przykładowo w 1995 roku udział dzierżaw w użytkowaniu gruntów rolnych we Francji wynosił 63% (**Ziętara** 1999), a w Belgii 67,2% (**Wierzbicki** 1999), w Holandii w 1997 roku – 28% (**De praktijk...** 2000), natomiast w Anglii i Walii w 2004 roku – ponad 33% (**Consultation...** 2004). Według danych rządu Indii, w 1996 roku ponad 15% wszystkich gospodarstw rolnych (o powierzchni 9,4 mln ha, tj. około 8% użytków rolnych kraju) było związanych umową dzierżawy gruntów rolnych lub połownictwem (**Good practice...** 2001).

Do zwiększenia znaczenia instytucji dzierżawy w niektórych państwach byłego obozu socjalistycznego przyczyniły się przekształcenia ustrojowe, które rozpoczęły się w latach dziewięćdziesiątych XX wieku. W Czechach, na Słowacji czy na Węgrzech dzierżawa była, a w niektórych z tych państw jest nadal powszechną formą pośredniej prywatyzacji państwowego mienia rolnego (**Swinnen i in.** 1997). Po zjednoczeniu Niemiec również w tym państwie rola dzierżawy ogromnie wzrosła. W 1986 roku udział dzierżawionych gruntów wynosił 34% areалу uprawnego, natomiast w 1997 roku 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% (**Ziętara** 1999).

Mimo dużej popularności dzierżawy gruntów rolnych w stosunkach wiejskich Unia Europejska nie wydała aktów prawnych regulujących w sposób generalny omawianą instytucję. Zgodnie z art. 222 Traktatu rzymskiego zagadnienie to stanowi domenę ustawodawstwa wewnętrznego krajów członkowskich (**Lichorowicz i Czechowski 1999**). Niemniej dzierżawa była często wykorzystywana przez ustawodawcę europejskiego jako instrument koncentracji gruntów rolnych, mający przyspieszyć proces zmiany generacji w rolnictwie oraz ułatwić młodym rolnikom rozpoczęcie samodzielnej działalności rolniczej¹. Ponadto istotne jest, że dzierżawcy mogą prowadzić działalność rolniczą w ramach Wspólnej Polityki Rolnej na podobnych zasadach jak właściciele gruntów rolnych. Chodzi głównie o możliwość korzystania ze środków finansowych z budżetu unijnego.

Za podjęciem badań poświęconych dzierżawie gruntów rolnych w obcych systemach prawnych przemawiają przede wszystkim względy poznawcze. Informacje na ten temat mogą być interesujące w aspekcie wysuwanych od wielu lat w doktrynie postulatów zmiany przepisów poświęconych omawianej instytucji i stworzenia nowego modelu dzierżawy rolniczej w Polsce. Stwierdzić trzeba, że regulacja dzierżawy gruntów rolnych jest niedostosowana do aktualnych potrzeb obrotu dzierżawnego. Poza tym, z uwagi na przemiany polityczne i gospodarcze oraz członkostwo Polski w Unii Europejskiej, coraz większego znaczenia nabiera zapewnienie ochrony trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych, przepisy prawne bowiem nie zawsze są korzystne dla dzierżawców.

Celem niniejszych rozważań jest przedstawienie regulacji prawnych poświęconych dzierżawie gruntów rolnych w wybranych zagranicznych systemach prawnych. Biorąc pod uwagę fakt, że w wielu państwach regulacje te są rozbudowane, w niniejszej pracy zaprezentowano tylko niektóre zagadnienia: kryteria wyodrębnienia dzierżawy rolniczej, formę i rejestrację umowy, określenie czasu trwania dzierżawy, przedłużenie na następny okres dzierżawny, zmianę strony w przypadku śmierci dzierżawcy bądź wydzierżawiającego. Omawianie powyższych kwestii kończyć będą krótkie informacje na temat przepisów prawnych obowiązujących obecnie w Polsce.

Wyodrębnienie dzierżawy rolniczej

W wielu państwach występuje normatywne pojęcie dzierżawy rolniczej. Kryterium jej wyodrębnienia stanowi przedmiot dzierżawy. Może nim być pojedyncza działka gruntu rolnego bądź gospodarstwo rolne. Przykładowo, definicja dzierżawy rolniczej zamieszczona w art. 1 holenderskiej ustawy z 23 stycznia 1958 roku **Pachtwet...** (1958) zawiera wyraźne stwierdzenie, że jej przedmiotem może być działka rolna albo gospodarstwo rolne, rozumiane jako kompleks składający się z jednego lub więcej budynków

¹Przykładem są rozwiązania prawne wynikające z **Dyrektywy Rady...** (1972 b) w sprawie zaprzestania gospodarowania oraz realokacji gruntów rolnych. Według tego aktu prawa wspólnotowego wtórne grunty rolne zwolnione przez rolnika w związku z zaprzestaniem przez niego działalności produkcyjnej powinny być przynajmniej w 85% wydzierżawione na okres co najmniej 12 lat, sprzedane bądź oddane w dzierżawę wieczystą rolnikowi, który spełnia warunki niezbędne do korzystania z pomocy modernizacyjnej określonej w dyrektywie 159/72 (**Dyrektywa Rady...** 1972 a).

lub części budynków oraz gruntów rolnych służących do prowadzenia działalności rolniczej. Działka rolna jest niezabudowanym gruntem rolnym, której minimalna wielkość wynosi 1 ha (art. 58 tejże ustawy), choć ewentualnie Izba Ziemska może wyrazić zgodę na dzierżawę działki powyżej 0,5 ha (np. w ogrodnictwie) (**De praktijk...** 2000).

Z kolei § 585 ust. 1 niemieckiego Kodeksu cywilnego (**Bürgerliches...** 1896) stanowi, że przez umowę dzierżawy rolniczej zostaje oddana do używania i pobierania pożytków działka gruntu wykorzystywana w przeważającej części na cele rolnicze, z jej zagospodarowaniem, budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi (gospodarstwo rolne) lub grunt bez takich budynków. Ponadto na uwagę zasługuje § 585. ust. 3. BGB, zgodnie z którym przepisy o dzierżawie rolniczej mają także zastosowanie do gruntów leśnych, jeśli zostały oddane w dzierżawę celem wykorzystywania w gospodarstwie, które w przeważającej części prowadzi działalność rolniczą.

Warto także dodać, że „Agricultural Tenancies Act” z 1995 roku wprowadził w Anglii i Walii nowy model dzierżawy gruntów: *farm business tenancy*. Jego cechą charakterystyczną jest to, że produkcja rolna na dzierżawionych gruntach rolnych musi być prowadzona dla celów zarobkowych.

Na tle regulacji zachodnioeuropejskich widoczny jest brak wyodrębnienia i zdefiniowania dzierżawy rolniczej w ustawodawstwie polskim. Przepisy poświęcone dzierżawie zawarte w Kodeksie cywilnym nie określają bezpośrednio, że jej przedmiotem może być gospodarstwo rolne, tak jak to występuje w niektórych krajach Europy Zachodniej, np. w Holandii czy Szwajcarii. Kodeks cywilny nie przewiduje także zróżnicowania regulacji dzierżawy gruntów rolnych w zależności od przedmiotu dzierżawy. W konsekwencji te same przepisy zawarte w Kodeksie cywilnym należy stosować do dzierżawy np. 200-hektarowego zabudowanego gospodarstwa, jak i 2 ha gruntu rolnego niezabudowanego.

Forma i rejestracja umowy dzierżawy rolniczej

W wielu w krajach Europy Zachodniej występuje nie tylko obowiązek zawarcia umowy dzierżawy gruntów rolnych w formie pisemnej, lecz także konieczność jej rejestracji. W Holandii nadzór nad dzierżawami pełni Izba Ziemskie. Umowa dzierżawy rolniczej powinna być zawarta w formie pisemnej, a następnie – w ciągu dwóch miesięcy po jej zawarciu – przesłana do izby ziemskiej w prowincji, w której jest położona większa część dzierżawionego gruntu lub dane gospodarstwo. Na marginesie warto dodać, że izby ziemskie dokonują kontroli umów i mają prawo zmieniać treść kontraktów przedstawionych im do aprobaty. Umowy dzierżawy oraz ich zmiany muszą zostać zatwierdzone w szczególności w zakresie: zgodności czynszu dzierżawnego z obowiązującymi przepisami, ewentualnego obciążenia dzierżawcy nadzwyczajnymi obowiązkami, wykorzystania gruntu w celach zgodnych z planem zagospodarowania, ewentualnych szkód w warunkach przyrodniczych wynikających z charakteru planowanej działalności. Ponadto strony narażają się na pewne niedogodności w sytuacji niezastosowania się do obowiązku rejestracji umowy. Przykładowo, wdzierżawiający nie może rozpocząć postępowania sądowego przeciwko dzierżawcy o zapłatę czynszu, umowa nie może być przez żadną ze stron rozwiązana, dzierżawca nie może skorzystać z prawa pierwokupu (**De praktijk...** 2000).

We Francji umowy dzierżawy gruntów rolnych wymagają w zasadzie formy pisemnej, jednakże, jak wynika to z art. L 411-4 pkt 2. Kodeksu rolnego, mogą być zawierane również ustnie. W takim przypadku zakłada się, że zostały one zawarte na okres dziewięciu lat i na warunkach umowy wzorcowej, opracowanej przez rolniczą komisję doradczą w zakresie dzierżawy gruntów rolnych. Niezachowanie formy pisemnej nie prowadzi więc do nieważności umowy. Umowy dzierżawy gruntów rolnych zawarte w formie pisemnej podlegają we Francji obowiązkowej rejestracji, jeżeli roczny czynsz przekracza określoną kwotę. Po wniesieniu jednorazowej opłaty umowy te są wpisywane do odpowiedniego rejestru. Zarejestrować można również umowy ustne, za pobraniem odpowiedniej opłaty rocznej. Konsekwencją wpisu do rejestru jest z kolei uprawnienie do skorzystania z ulgi w podatku od gruntów, który musi płacić wydzierżawiający (Scholz 1997).

W Niemczech wydzierżawiający jest zobowiązany do przekazania kopii umowy dzierżawy rolniczej, a w przypadku umowy ustnej – informacji o jej zawarciu i istotnych postanowieniach do właściwej instytucji. Dotyczy to także zmian w umowach odnośnie do przedmiotu dzierżawy, czasu trwania lub czynszu, chyba że wymienione zmiany są rezultatem sporu przed sądem lub instytucją arbitrażową. Powiadomienie o umowie dzierżawy rolniczej lub zmianach w jej treści powinno nastąpić w ciągu jednego miesiąca od daty jej zawarcia. Przepisy ustawy z 8 listopada 1985 roku (**Landpachtverkehrsgesetz...** 1985) przewidują możliwość niewyrażenia przez instytucję zatwierdzającą zgody na zawarcie umowy dzierżawy rolniczej prowadzącej do nadmiernej koncentracji gruntów w rękach jednego użytkownika, nieracjonalnego podziału nieruchomości rolnych czy w przypadku gdy czynsz dzierżawny jest zbyt wysoki w porównaniu z dochodami, jakie można uzyskać, prawidłowo gospodarując na przedmiocie dzierżawy (Turner i Werner 1998).

Swoboda w zakresie formy zawarcia umowy dzierżawy gruntów rolnych oraz brak obowiązku rejestracji umowy występuje w systemach liberalnych, m.in. w Wielkiej Brytanii, w odniesieniu do umów dzierżawy zawartych po wejściu w życie „Agricultural Tenancies Act” z 1995 roku.

Porównując regulacje prawne w zakresie formy umowy dzierżawy gruntów rolnych w Polsce oraz w innych krajach Europy, można zauważyć wiele odrębności. Przede wszystkim nie występuje w naszym kraju obligatoryjny, normatywnie określony wymóg zawierania umowy dzierżawy gruntów rolnych w określonej formie, który odnotować można w niektórych państwach. W świetle Kodeksu cywilnego umowa dzierżawy może być zawarta w formie dowolnej. Z art. 660 k.c., w związku z art. 694 k.c., wynika jednak wymóg formy pisemnej dla umów dzierżawy gruntów rolnych zawartych na okres dłuższy niż rok. Przewidziana w art. 660. k.c. forma pisemna ma jednak charakter formy *ad eventum*. W przypadku niezachowania tejże formy umowę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony.

Ustawa z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Ustawa... 2004) nie zawiera przepisów szczególnych normujących formę umów dzierżawy państwowych nieruchomości rolnych. Jednakże w praktyce kontrakty takie są zawierane w formie pisemnej, na podstawie wzorca umowy dzierżawy przygotowanego przez ANR. Umowy te podlegają rejestracji, a dane statystyczne odnoszące się do gruntów oddanych w dzierżawę są publikowane w comiesięcznym raporcie tej instytucji. Na strony umowy dzierżawy prywatnych gruntów rolnych nie został nałożony obowiązek rejestracji oraz przedstawienia treści umowy do kontroli

odpowiednich instytucji w celu zatwierdzenia i ewentualnego wprowadzenia do jej treści wskazanych uwag.

Warto również dodać, że wymóg zawarcia umowy dzierżawy w określonej formie dla wywołania określonych skutków prawnych wynika z wielu pozakodeksowych aktów prawnych. Przykładowo, aby dzierżawcy gruntu rolnego przysługiwało prawo pierwokupu, umowa dzierżawy musi być zawarta w formie pisemnej z datą pewną (zob. art. 3 ust. 1 **Ustawy...** 2003). Ponadto tylko zawarcie długoterminowej umowy dzierżawy w formie pisemnej i zgłoszenie jej do ewidencji gruntów i budynków albo w formie aktu notarialnego może być traktowane jako przekazanie gospodarstwa rolnego przez rolnika starającego się o uzyskanie renty strukturalnej (zob. § 6 **Rozporządzenia...** 2004).

Określenie czasu trwania dzierżawy rolniczej

Jeżeli chodzi o kraje Europy Zachodniej, to w większości z nich rozwiązania prawne dotyczące czasu trwania dzierżawy zapewniają ochronę trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach. W Belgii można wyróżnić trzy rodzaje dzierżawy rolniczej: zwykłą, tzw. zawodową (*bail de carriere*) i długoterminową. Czas trwania pierwszej z nich ustalany jest przez strony umowy z zastrzeżeniem, że musi on wynosić co najmniej 9 lat. Jeżeli uzgodniono okres krótszy, dzierżawa ulega z mocy prawa przedłużeniu do 9 lat. Dzierżawa tzw. zawodowa jest zawierana na okres do emerytury dzierżawcy (do osiągnięcia 65 roku życia). Z kolei czas trwania długoterminowej dzierżawy wynosi co najmniej 27 lat (**Theisinger i Heyerick** 1990). We Włoszech minimalny okres trwania dzierżawy gruntów rolnych wynosi 15 lat (**Costato** 2001), natomiast w Szwajcarii minimalny okres dzierżawy gospodarstwa rolnego wynosi 9 lat, w przypadku zaś dzierżawy poszczególnych działek gruntu – 6 lat (**Lukanow** 1986).

Z kolei w Holandii minimalny okres trwania dzierżawy gospodarstwa rolnego określono na 12 lat, dla gruntu niezabudowanego zaś – na 6 lat (zob. art. 12 holenderskiej ustawy z 23 stycznia 1958 r. – **Pachtwet...** 1958). Zawarcie dzierżawy rolniczej na krótszy okres jest możliwe jedynie po uzyskaniu zgody izby ziemskiej. Strony mogą wystąpić o taką zgodę przed zawarciem umowy, składając odpowiednio uzasadniony wniosek, albo równocześnie z przesyłaną do zatwierdzenia umową. W tym drugim przypadku istnieje jednak ryzyko, że izba ziemiska podczas procesu zatwierdzania kontraktu dojdzie do wniosku, że nie zachodzą „szczególne okoliczności” uprawniające do skrócenia minimalnego ustawowego okresu trwania dzierżawy i w konsekwencji zmieni postanowienia umowy w tej kwestii. Szczególne okoliczności zachodzą, gdy np. wdzierżawiający lub jego dzieci planują wykorzystanie przedmiotu dzierżawy w przyszłości (**De praktijk...** 2000).

Wyjątkiem wśród ustawodawstw Europy Zachodniej w zakresie prawnych gwarancji ochrony czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych są systemy prawne Niemiec oraz Wielkiej Brytanii. Prawo niemieckie nie przewiduje minimalnego czasu trwania dzierżawy. Umowa dzierżawy rolniczej może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony, a te zawarte na okres dłuższy niż lat 30 mogą być po upływie tego okresu wypowiedziane z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Zauważyć jednak należy, że

BGB wyłącza stosowanie wymienionej zasady w odniesieniu do kontraktów zawartych na czas życia dzierżawcy albo wydzierżawiającego (Turner i Werner 1998).

Również w Wielkiej Brytanii strony mają swobodę w ustaleniu czasu trwania dzierżawy rolniczej (*farm business tenancy*). W świetle „Agricultural Tenancies Act” z 1995 roku dopuszczalne jest zawarcie umowy długoterminowej albo umowy rocznej, która ulega przedłużeniu na następne okresy roczne.

W świetle polskiego Kodeksu cywilnego dzierżawa może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Ten akt prawny nie przewiduje minimalnego czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych ani nie wyróżnia dzierżawy krótkoterminowej, długoterminowej czy dożywotniej. Przepisy prawne dają stronom dużą swobodę w zakresie określenia czasu trwania dzierżawy, choć swoboda ta ulega pewnym ograniczeniom. Art. 695 § 1 k.c. przewiduje, iż dzierżawę zawartą na czas oznaczony dłuższy niż lat 30 poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.

W odniesieniu do dzierżawy nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa została wyłączona możliwość zawierania umów na czas nieoznaczony. Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Ustawa... 2004) ustawodawca zobowiązał Agencję Nieruchomości Rolnych do zawierania umów dzierżawy na czas określony, pozostawiając stronom określenie ich długości. Zawierane są one najczęściej na okresy wieloletnie (zazwyczaj 10 lat). W przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi, np. cyklem produkcyjnym lub inwestycyjnym, umowy czasu trwania dzierżawy może być dłuższy niż 10 lat, nie może jednak przekroczyć 30 lat (Dzierżawa... 2005).

Warto również wspomnieć, że niektóre akty prawne wprowadziły wymóg zawarcia umowy dzierżawy gruntów rolnych na długie okresy w celu wywołania określonych skutków prawnych. I tak w świetle ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (Ustawa... 1998) tylko oddanie przez rolnika gruntów w co najmniej dziesięcioletnią dzierżawę będzie uważane za zaprzestanie przez niego działalności rolniczej.

Przedłużenie dzierżawy na następny okres dzierżawny

Instytucja dokonującego się z mocy prawa, niejako automatycznie, przedłużenia dzierżawy na dalszy, ustawowo określony czas występuje w większości ustawodawstw krajów Europy Zachodniej. Nie polega jednak ona na przedłużeniu pierwszej umowy na kolejny okres, lecz na powstaniu z mocy prawa pomiędzy stronami nowego stosunku prawnego na określony obligatoryjnie czas – odpowiadający ustawowemu minimum lub od niego dłuższy. Z tego powodu poszczególne ustawodawstwa dopuszczają ewentualną zmianę postanowień umowy na wniosek stron, w wyniku wzajemnego porozumienia, bądź na podstawie orzeczenia organu państwowego właściwego do rozstrzygania spraw związanych z dzierżawą gruntów rolnych. Chodzić tu będzie najczęściej o aktualizację czynszu (Lichorowicz 1986).

W ustawodawstwie belgijskim, w sytuacji gdy zwykła umowa dzierżawy gruntów rolnych nie zostanie wypowiedziana, po upływie umownego terminu czasu jej trwania ulega ona automatycznemu przedłużeniu, każdorazowo na okres 9 lat. Zasada ta obowiązuje także w przypadku gdy czas trwania pierwszego okresu dzierżawnego został ustalony na więcej niż 9 lat (Theisinger i Heyerick 1990).

Instytucja automatycznego przedłużenia stosunku dzierżawy występuje także w ustawodawstwie włoskim. Zakończenie dzierżawy jest uzależnione od wysłania listem poleconym wypowiedzenia, przynajmniej na rok przed upływem umownego terminu zakończenia dzierżawy. W przeciwnym razie dzierżawa zostaje automatycznie przedłużona na minimalny okres 15 lub 6 lat (**Costato 2001**). Francuski Kodeks rolny przewiduje automatyczne przedłużenie dzierżawy na następne 9 lat, ustawodawstwo szwajcarskie zaś – na kolejne 6 lat w przypadku dzierżawy gospodarstwa rolnego (**Lukanow 1986**).

W Holandii dzierżawa rolnicza zawarta na okres przynajmniej 12 lat w przypadku gospodarstwa rolnego oraz 6 lat w przypadku gruntu niezabudowanego bywa przedłużana o 6 lat. Przedłużenie nie następuje automatycznie, jeśli jedna ze stron – nie wcześniej niż 3 lata, a w szczególnych przypadkach 12 lub 6 miesięcy przed zakończeniem dzierżawy, poinformuje drugą stronę pisemnie, że w ogóle nie zamierza przedłużać dzierżawy albo chce to uczynić jedynie na okres krótszy niż 6 lat. W takiej sytuacji dzierżawca może w ciągu miesiąca od otrzymania wspomnianego zawiadomienia wystąpić z wnioskiem do izby ziemskiej o przedłużenie dzierżawy. Izba ta odrzuci wniosek o przedłużenie, jeśli np. przed upływem czasu trwania dzierżawy dzierżawca skończy 65 lat, a wydzierżawiający sprzeciwia się kontynuacji dzierżawy. Przedłużenie jest jednak możliwe, jeżeli dzierżawca ma potomka lub wychowanka, który w czasie występowania z prośbą o przedłużenie dzierżawy ukończył przynajmniej 15 lat i na którego rzecz dzierżawca złożył żądanie o zastępstwo.

Ustawodawstwo niemieckie nie przewiduje instytucji automatycznego przedłużania dzierżawy gruntów rolnych. Jednak w świetle § 595 BGB dzierżawca może zażądać od wydzierżawiającego kontynuacji stosunku dzierżawy, gdy: dzierżawione gospodarstwo rolne jest podstawą jego działalności gospodarczej, a w przypadku dzierżawy działki gruntu rolnego – prowadzenie przez dzierżawcę gospodarstwa rolnego (stanowiącego podstawę jego gospodarczej działalności) jest uzależnione od tej działki.

Zarówno odnośnie do dzierżawy gospodarstwa rolnego, jak i działki gruntu rolnego dzierżawca może tylko wtedy żądać przedłużenia dzierżawy rolniczej na podstawie wymienionego przepisu, kiedy jej zakończenie zgodnie z umową stanowiłoby dla niego lub jego rodziny rażącą dolegliwość, nie dającą się usprawiedliwić nawet z uwzględnieniem uzasadnionego interesu wydzierżawiającego.

Dzierżawca nie może jednak zażądać kontynuowania stosunku dzierżawy wówczas, gdy to on wypowiedział dzierżawę albo gdy wydzierżawiający jest uprawniony do nadzwyczajnego wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, bądź też gdy okres trwania dzierżawy gospodarstwa rolnego został ustalony na co najmniej 18 lat (w przypadku dzierżawy innych działek – na przynajmniej 12 lat), bądź gdy wydzierżawiający planuje wykorzystać przedmiot dzierżawy na cele publiczne.

W ustawodawstwie brytyjskim, jeżeli umowa dzierżawy rolniczej *farm business tenancy* zawarta na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata ma zostać zakończona z upływem terminu oznaczonego w umowie, konieczne jest pisemne wypowiedzenie, dokonane przynajmniej na jeden rok naprzód, lecz nie więcej niż na dwa lata. Jeżeli takie wypowiedzenie nie zostanie dokonane, dzierżawa ulega przedłużeniu i uznawana jest za dzierżawę z roku na roku (*from year to year*). Ponadto dzierżawcy mogą zawrzeć od początku umowę dzierżawy rolniczej *from year to year*, która, w przypadku braku wypowiedzenia, ulega przedłużeniu na kolejny rok.

W Kodeksie cywilnym nie występuje instytucja automatycznego przedłużania stosunku dzierżawy na kolejne, ustawowo określone okresy. Jego przepisy przewidują

jedynie milczące (dorozumiane) przedłużenie dzierżawy na czas nieoznaczony (art. 674 k.c. w związku z art. 694 k.c.), jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu dzierżawca nadal używa rzeczy za zgodą wydzierżawiającego. Istota tego przedłużenia polega na tym, że stosunek dzierżawy trwa nadal i ma taką samą treść. Zmiana warunków umowy dzierżawy oznacza zawarcie nowej, a nie przedłużenie dotychczasowej na mocy art. 674 k.c.

Ponadto ustawa z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (**Ustawa...** 2004) wprowadziła możliwość przedłużenia dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP na następny okres dzierżawny. Jest to jednak odrębna instytucja w porównaniu z milczącym przedłużeniem dzierżawy przewidzianym w Kodeksie cywilnym. W świetle art. 39 ust. 2 pkt 1 wymienionego aktu prawnego procedury przetargowej nie stosuje się m.in. wówczas, gdy dotychczasowy dzierżawca złożył ANR oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z wymienioną osobą prawną, z tym, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Jednakże w sytuacji niezłożenia oświadczenia najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy lub nieuzgodnienia nowych warunków umowy dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia dzierżawa nie zostanie przedłużona.

Zmiana strony umowy dzierżawy w przypadku śmierci dzierżawcy bądź wydzierżawiającego

W większości ustawodawstw europejskich funkcjonuje zasada, że śmierć wydzierżawiającego nie ma wpływu na ciągłość stosunku dzierżawy gruntów rolnych. Ani dzierżawcy, ani spadkobiercom wydzierżawiającego nie zostało przyznane żadne dodatkowe prawo wypowiedzenia umowy z tego powodu. Spadkobiercy mają takie same prawa i obowiązki jak zmarły wydzierżawiający. Jednocześnie przepisy bezpośrednio określające, że śmierć wydzierżawiającego nie ma wpływu na kontynuację dzierżawy gruntów rolnych, a w miejsce zmarłej strony umowy dzierżawy gruntów rolnych wstępują jego spadkobiercy, odnotować można tylko w nielicznych krajach (**Winkler** 1992).

Odnosząc się z kolei do regulacji dotyczących kontynuacji dzierżawy gruntów rolnych w przypadku śmierci dzierżawcy, stwierdzić trzeba, że w krajach Europy Zachodniej nie ma jednolitych zasad w tej kwestii. W niektórych porządkach prawnych regulacje te są jednak czasami rozbudowane, dlatego niemożliwe jest ich dokładne omówienie w niniejszym artykule. Na podstawie podziału dokonanego przez **Winklera** (1992), przedstawione zostaną tylko zasadnicze grupy.

Po pierwsze, wskazać należy ustawodawstwa, w których wydzierżawiającemu nie przysługuje żadne dodatkowe prawo wypowiedzenia w przypadku śmierci dzierżawcy. Stosunek dzierżawy gruntów rolnych będzie kontynuowany przez wszystkich spadkobierców aż do upływu czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych albo do czasu dopuszczalnego wypowiedzenia (Austria, Dania, Szwecja).

Po drugie, niektóre systemy prawne ograniczają możliwość wstąpienia w prawa i obowiązki zmarłego dzierżawcy tylko przez niektórych spadkobierców wykazujących określone cechy. Systemy te są ukierunkowane na zapewnienie prawidłowego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, przy czym prawo wydzierżawiającego do wypowie-

denia może być wykluczone (Grecja) albo spadkobiercy mogą złożyć sprzeciw na wypowiedzenie (Niemcy). Niekiedy ustawodawcy żądają od spadkobierców oświadczenia, że ich głównym zajęciem jest rolnictwo (**Winkler 1992**).

Po trzecie, odnotować należy ustawodawstwa przewidujące w odniesieniu do określonych krewnych zmniejszenie rygorów nałożonych na spadkobierców, którzy mogą kontynuować dzierżawę gruntów rolnych. Przykładowo ustawodawca może zrezygnować ze szczególnych wymogów dotyczących kwalifikacji zawodowych (Belgia, Holandia, Norwegia, Finlandia), ale wymagać wykazania, że spadkobierca pracował ze spadkodawcą w dzierżawionym gospodarstwie (Francja, Luksemburg) czy mieszkał z nim w domowej i gospodarczej wspólnocie. W Belgii do osób tych należą: żyjący małżonek, własne bądź adoptowane dzieci zmarłego dzierżawcy oraz ich małżonkowie. Wyzierżawiający może jednak w przypadkach określonych w ustawie sprzeciwić się kontynuacji dzierżawy (**Winkler 1992**).

Po czwarte, w niektórych ustawodawstwach wymagana jest zgoda sądu czy organu administracji na wstąpienie spadkobiercy w prawa i obowiązki zmarłego dzierżawcy. Przykładowo, zgodnie z prawem holenderskim małżonek, krewni i powinowaci w linii prostej, przybrane dzieci dzierżawcy oraz współdzierżawcy w ciągu 6 miesięcy od śmierci dzierżawcy mogą skierować do Izby Dzierżawnej oświadczenie, że dzierżawa będzie kontynuowana przez jednego albo kilku z nich, że pozostali zostaną wykluczeni bądź że umowa zostanie rozwiązana. Takie samo prawo przysługuje wydzierżawiającemu, który również w ciągu 6 miesięcy po śmierci dzierżawcy może wystąpić z wnioskiem do Izby Dzierżawnej o wyznaczenie osób, które wstępują w stosunek dzierżawy (**De praktijk... 2000**).

Po piąte, należy odnotować ustawodawstwa, które przyznają wydzierżawiającemu prawo wypowiedzenia dzierżawy wobec spadkobierców. Rozwiązanie takie było zawarte w „Agricultural Holdings Act” z 1986 roku². Trzeba jednak podkreślić, że niektórych systemach prawnych co prawda wydzierżawiającemu zostało przyznane dodatkowe prawo wypowiedzenia, ale ulega ono pewnym ograniczeniom. Przykładowo w Niemczech wydzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę w ciągu miesiąca od momentu powiadomienia go o śmierci dzierżawcy. Jednocześnie trzeba podkreślić, że spadkobiercy nie muszą wyrażać zgody na wypowiedzenie złożone przez wydzierżawiającego i żądać kontynuowania stosunku dzierżawy, jeżeli zapewnienie poprawnego gospodarowania przedmiotem dzierżawy przez nich samych lub uprawnionego przez nich spadkobiercę lub osobę trzecią wydaje się prawdopodobne (zob. § 594 niemieckiego Kodeksu cywilnego, **Bürgerliches... 1896**). Wyzierżawiający może odrzucić to żądanie, jeżeli spadkobiercy nie przedstawią dowodów, zgodnie z którymi prawdopodobne wydaje się zapewnienie poprawnego gospodarowania przedmiotem dzierżawy.

Warto również wspomnieć, że wiele ustawodawstw zachodnioeuropejskich wprowadziło odrębne zasady wyznaczania dzierżawcy w przypadku występowania większej liczby spadkobierców. I tak, według prawa francuskiego i luksemburskiego w przypadku, gdy kilku członków rodziny zmarłego dzierżawcy jest uprawnionych do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy gruntów rolnych, wyboru dokonuje sąd. We Francji sąd ds. dzierżaw, podejmując decyzję w tej kwestii, uwzględnia szczególnie udział spadkobierców w spadku i kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego (zob. art. 411-34 ust. 1 francuskiego Kodeksu rolnego, **Code rural**). Usta-

²„Agricultural Holdings Act” ma zastosowanie m.in. w odniesieniu do umów dzierżawy rolniczej zawartych przed 1 września 1995 roku.

wodawstwo belgijskie przewiduje następującą kolejność w ustalaniu spadkobierców, którzy będą kontynuować dzierżawę gruntów rolnych: 1) żyjący małżonek, 2) ci, którzy zostali wyznaczeni przez spadkodawcę w testamencie, 3) ci, którzy w momencie nabycia spadku prawidłowo i trwale pracowali w gospodarstwie, 4) ci, którzy zostali wskazani przez większość spadkobierców. Dopuszczalna jest także kontynuacja dzierżawy przez kilku uprawnionych. Ponadto sędzia ustala sumę odszkodowania, która musi zostać zapłacona pozostałym spadkobiercom przez osoby wstępujące w prawa i obowiązki zmarłego dzierżawcy. Jeżeli przejmujący spadkobierca nie gospodaruje przez co najmniej 9 lat na przedmiocie dzierżawy, musi zapłacić spadkobiercom dodatkową kwotę w wysokości 20% sumy odszkodowania (**Winkler** 1992).

Polski Kodeks cywilny z 1964 roku nie zawiera bezpośrednio przepisu poświęconego dziedziczeniu praw obligacyjnych dzierżawy. W doktrynie przyjmuje się jednak, iż w polskim ustawodawstwie mamy do czynienia z ciągłością stosunku prawnego dzierżawy w razie śmierci dzierżawcy lub wydzierżawiającego (**Lichorowicz** 1986). O dziedziczeniu określonego prawa obligacyjnego rozstrzyga natura i cel społeczno-gospodarczy tegoż prawa. Z art. 922 k.c. wynika, że nie należą do spadku: prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby, niezależnie od tego, czy są one jego spadkobiercami, czy nie. Nie wydaje się, by prawa i obowiązki ze stosunku dzierżawy, w tym dzierżawy gruntu rolnego, miały charakter ściśle związany z daną osobą. Istniejący między stronami stosunek dzierżawy nie jest oparty aż w takim stopniu na obopólnym zaufaniu stron, by śmierć którejkolwiek z nich musiała zaważyć na ciągłości stosunku dzierżawnego. Odnosząc się z kolei do dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, to w świetle § 18 wzoru umowy dzierżawy w razie śmierci dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

Podkreślić jednak trzeba, że do momentu działu spadku w charakterze zarówno wydzierżawiającego, jak i dzierżawcy występują łącznie wszyscy spadkobiercy. Kodeks cywilny nie przewiduje odrębnych przepisów prawnych pozwalających na określenie osoby dzierżawcy czy wydzierżawiającego spośród spadkobierców. Z punktu widzenia ochrony zdolności produkcyjnej gruntów rolnych negatywnie oceniać należy rozwiązanie, że definitywne określenie osoby wydzierżawiającej albo dzierżawcy następuje dopiero podczas działu spadku. Dokonanie działu spadku może nastąpić po długim czasie od daty otwarcia spadku, co może z kolei powodować wiele praktycznych trudności w stosunkach pomiędzy stronami (np. w kwestii wykonywania napraw, zapłaty czynszu).

Wnioski

Powyższe rozważania wskazują, że regulacje prawne dzierżawy gruntów rolnych w państwach europejskich są zróżnicowane. Z jednej strony w takich krajach jak chociażby Francja czy Holandia należy wyróżnić model protekcyjnistyczny, wprowadzający szczególny status dzierżawy rolniczej, obowiązujący *ex lege* zarówno dzierżawcę, jak i wydzierżawiającego, z drugiej zaś strony należy odnotować systemy liberalne, pozostawiające większość decyzji co do treści umowy dzierżawy rolniczej woli stron,

w niewielkim tylko stopniu ingerujące w stosunki dzierżawne poprzez przepisy bezwzględnie obowiązujące (**Lichorowicz i Czechowski** 1999). Liberalne regulacje występują np. w Wielkiej Brytanii, Grecji, Turcji, Luksemburgu.

Należy także wyróżnić ustawodawstwa, które są usytuowane pomiędzy modelem typowo protekcyjnym a liberalnym. W pewnych bowiem obszarach wykazują cechy tego pierwszego systemu (np. określenie minimalnego okresu trwania dzierżawy, minimalnych i maksymalnych stawek czynszu dzierżawnego albo występowanie państwowej kontroli nad obrotem dzierżawnym), w innych zaś pozostawiają stronom pełną swobodę w zakresie ustalenia umownych warunków. Do tej grupy zaliczyć można m.in. regulacje prawne występujące w Szwecji, Szwajcarii, Portugalii, Włoszech (**Winkler** 1997). To zróżnicowanie rozwiązań prawnych dzierżawy gruntów rolnych wynika przede wszystkim z tradycji, uwarunkowań ekonomicznych oraz specyfiki obrotu dzierżawnego.

W pełni uzasadnione wydaje się twierdzenie, że tworząc nowy model dzierżawy gruntów rolnych w Polsce należy nawiązać do dorobku legislacyjnego krajów zachodnioeuropejskich. Jednak konstrukcja dzierżawy gruntów rolnych powinna odpowiadać aktualnym społeczno-gospodarczym potrzebom wynikającym z prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach rolnych w naszym państwie. Wydaje się, że regulacja prawna dzierżawy rolniczej nie powinna mieć charakteru ani zbyt protekcyjnego, ani zbyt liberalnego. Raczej opowiedzieć się należy za regulacją pośrednią. Oczywiście, w stosunku do obecnych przepisów należy zwiększyć stopień ochrony trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych. Nadmiar instrumentów tejże ochrony w formie nakazów czy zakazów może jednak wpływać negatywnie na obrót dzierżawny. Najbardziej skutecznym środkiem wydają się instrumenty zachęcające strony umowy dzierżawy gruntów rolnych do określonego postępowania za pomocą różnorodnych bodźców, zwłaszcza finansowych.

Literatura

- Bürgerliches** Gesetzbuch von 18. August 1896. (1896). RGBI: 195.
- Consultation** on changes to the Agriculture Holdings Act 1986 and the Agricultural Tenancies Act 1995. (2004). <http://www.defra.gov.uk>.
- Costato L.** (2001): Corso di diritto agrario. Giuffrè, Milano.
- De praktijk** van de Pachtwet. (2000). Federatie Particulier Grondbezit, Zeist.
- Dyrektywa Rady** nr 159/72 w sprawie modernizacji gospodarstw. (1972 a). Offic. J. L, 96/1.
- Dyrektywa Rady** nr 160/72 w sprawie zaprzestania gospodarowania oraz realokacji gruntów rolnych. (1972 b). Offic. J. L, 96/9.
- Dzierżawa** nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – wybrane zagadnienia dla osób zainteresowanych dzierżawą. (2005). Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, Warszawa.
- Good practice** guidelines for agriculture leasing arrangements. (2001). FAO, Rome.
- Landpachtverkehrsgesetz** vom 8.11.1985. (1985). BGBl I: 2075.
- Lichorowicz A.** (1986): Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich. PWN, Warszawa.
- Lichorowicz A.** (2005): Dzierżawa gruntów rolnych. W: Prawo rolne. Red. A. Stelmachowski. LexisNexis, Warszawa: 156-171.
- Lichorowicz A., Czechowski P.** (1999): Dzierżawa gruntów rolnych w świetle standardów europejskich. Podatki Prawo Gospod. Unii Eur. 6: 2-5.

- Lukanow J.** (1986): Die Landpacht in Schweiz. *Agrarrecht* 3: 71-72.
- Pachtwet** van 23 januari 1958. (1958). *Staatsblad* 37.
- Rozporządzenie** Rady Ministrów z 30 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich. (2004). *Dz.U. RP* 114, poz. 1191, z późniejszymi zmianami.
- Scholz Ch.** (1997): Die Landpacht in Frankreich. *Agrarrecht* 4: 114-119.
- Swinnen J., Buckwell A., Mathijs E.** (1997): Agriculture privatisation, land reform and farm restructuring in Central and Eastern Europe. Ashgate, Aldershot.
- Theisinger K., Heyerick M.** (1990): Neues Landpachtrecht in Belgien. *Agrarrecht* 11: 311-315.
- Turner G., Werner K.** (1998): *Agrarrecht*. Ulmer, Stuttgart.
- Ustawa** z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Tekst jednolity. (1998). *Dz.U. RP* 7, poz. 25, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa** z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. (2003). *Dz.U. RP* 64, poz. 592.
- Ustawa** z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. (2004). *Dz.U. RP* 208, poz. 2128, z późniejszymi zmianami.
- Wierzbicki J.** (1999): Dzierżawa w rolnictwie Belgii. W: Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce. Red. W. Ziętara. Wyd. SGGW, Warszawa: 30-42.
- Winkler W.** (1992): Der Wechsel von Verpächter und Pächter beim Landpachtvertrag im Lichte der Rechtsvergleichung. *Agrarrecht* 11: 327-334.
- Winkler W.** (1997): 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. Pflug und Feder, Sankt Augustin: 7-51.
- Ziętara W.** (1999): Dzierżawa ziemi i jej rola w krajach Unii Europejskiej i w Polsce. W: Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce. Red. W. Ziętara. Wyd. SGGW, Warszawa: 7-11.

AGRICULTURAL TENANCY IN FOREIGN LEGAL SYSTEMS – SELECTED PROBLEMS

S u m m a r y

Agricultural tenancy is a popular legal title of organisation and farms running in many countries of Europe. But it is worth underlining that there are any decrees or directives of the European Union about agricultural tenancy. The regulation concerning agricultural tenancy belongs to internal legal systems of each member of the European Union. Those regulations are often different from the Polish tenancy system. Information concerning agricultural tenancy in countries of Europe can be interesting in aspect of necessity of changing the legal system concerning agricultural tenancy in Poland. In the process of creation of a new model of the agricultural tenancy one should refer to legislation of the European Union countries. The article presents some issues regarding agricultural tenancy in foreign legal systems, i.e. form and registration of an agricultural tenancy contract, duration of agricultural tenancy, its prolongation for a longer period of time, changing of the side of tenancy contract in case of death of a tenant or a landlord.