

# Obrót dzierżawny w świetle nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

## 1. Uwagi wprowadzające

Dzierżawa obok własności stanowi podstawowy tytuł prawny organizowania i powiększania powierzchni zarówno gospodarstw rodzinnych, jak i wielkoobszarowych. Jej przedmiotem mogą być nieruchomości rolne prywatne, państwowe czy komunalne. Przepisy dotyczące samej umowy dzierżawy zawarte są w Kodeksie cywilnym (art. 693-709 k.c.). Niemniej do dzierżawy z Zasobu WRSP odnoszą się także regulacje prawne zawarte w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>1</sup>. Nieliczne przepisy zawarte w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>2</sup> mają zastosowanie również do dzierżawy nieruchomości rolnych. Ten akt prawny stanowi, że rolnikiem indywidualnym może być także dzierżawca nieruchomości rolnych. Poza tym przyznaje wspomnianemu posiadaczowi zależnemu prawo pierwokupu dzierżawionych nieruchomości rolnych.

Nowa ustawa z 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>3</sup> dzierżawie poświęca więcej uwagi. Przepisy prawne dotyczą m.in. formy zawarcia, stron, przedmiotu oraz rejestracji umowy dzierżawy nieruchomości rolnych. Zmodyfikowane zostało także prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnych. Również uregulowane w powyżej wymienionym akcie prawnym nowe zasady dotyczące podziału gospodarstw rolnych mogą mieć wpływ na

---

<sup>1</sup> T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 1014 ze zm. (dalej jako: ustawa z 19 października 1991 r.).

<sup>2</sup> T.jedn.: Dz. U. 2012, poz. 803. ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. 2015, poz. 1433 (dalej jako: „nowa u.k.u.r.” albo „ustawa z 5 sierpnia 2015 r.”).  
Ma ona wejść w życie 1 maja 2016 r.

procedurę nabywania dzierżawionych gruntów przez dzierżawców. Ustawa z 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza także zmiany do ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa odnośnie do dzierżawy z Zasobu WRSP. Dotyczą one m.in. przeniesienia praw i obowiązków dzierżawcy na przejmującego gospodarstwo rolne, prawa pierwszeństwa nabycia dzierżawionej nieruchomości bez przetargu.

Celem niniejszego artykułu jest próba ustalenia wpływu regulacji prawnych zawartych w nowej ustawie u.k.u.r. na obrót dzierżawny w naszym kraju. Rozważania będą się koncentrowały na następujących zagadnieniach: przedmiocie i stronach umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, formie umowy i jej rejestracji oraz dzierżawie z Zasobu WRSP. Krótko także zostaną przytoczone rozwiązania w obcych systemach prawnych dotyczące formy i rejestracji umów dzierżawy gruntów rolnych.

## **2. Przedmiot i strony umowy dzierżawy nieruchomości rolnych**

W świetle nowej ustawy u.k.u.r. przedmiotem umowy dzierżawy albo jej części może być wyłącznie nieruchomość rolna wpisana do ewidencji gruntów i budynków. Co więcej, wydzierżawiający może być stroną takiej umowy, jeżeli jest uwidoczony w tej ewidencji jako właściciel lub posiadacz tej nieruchomości (art. 12). Takie rozwiązanie jest znacznym ograniczeniem w stosunku do obecnych rozwiązań przewidzianych przez Kodeks cywilny.

Rozpocząć należy od definicji nieruchomości rolnej w świetle nowej u.k.u.r. Ujmuje się ją jako nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem jednak nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Zatem w odniesieniu do nieruchomości, które są co prawda gruntami rolnymi (nieruchomościami rolnymi) w świetle Kodeksu cywilnego, ale zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego mogą być wykorzystywane na cele inne niż rolne, mają zastosowanie zasady Kodeksu cywilnego, a nie nowa u.k.u.r. Nie będzie miał zatem zastosowania w odniesieniu do tych nieruchomości powołany art. 12 ustawy z 5 sierpnia 2015 r. i dozwolona będzie dzierżawa gruntów rolnych zawarta w formie ustnej, o czym mowa będzie jeszcze w dalszej części rozważań.

W świetle ustawy z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>4</sup> przez pojęcie ewidencji gruntów i budynków rozumie się system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami (art. 2 pkt 8 Prawa geodezyjnego i kartograficznego). Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące: gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także właściciele nieruchomości, a w przypadku: a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości, b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli – osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

Natomiast według rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>5</sup> w ewidencji oprócz danych o właścicielach wykazuje się także informacje dotyczące np. użytkowników wieczystych gruntów; dane o gruntach, które są przedmiotem umów dzierżawy, oraz o dzierżawcach tych gruntów zgłaszanych do ewidencji w związku z przepisami art. 28 ust. 4 pkt 1, art. 38 pkt 1 oraz art. 117 ustawy z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników lub z przepisami wydanymi na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej; władających na zasadach samoistnego posiadania gruntami o nieustalonym właścicielu (§ 11).

Wydzierżawiającym w świetle k.c. może być zarówno właściciel, jak i inna osoba, np. posiadacz samoistny, posiadacz zależny (np. użytkownik). W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że istotne jest, aby wydzierżawiający mógł oddać przedmiot dzierżawy do korzystania i pobierania

---

<sup>4</sup> T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 520.

<sup>5</sup> T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 542.

z niego pożytków<sup>6</sup>. Kodeks nie wprowadza wymagań co do rejestrów. Nowa u.k.u.r. przewiduje zatem znaczne ograniczenia w porównaniu z Kodeksem cywilnym. Trudno znaleźć uzasadnienie wymogu, że wydzierżawiający może być stroną takiej umowy tylko, jeżeli jest uwidoczniiony w tej ewidencji jako właściciel lub posiadacz danej nieruchomości. Należy podkreślić, że w ewidencji są wykazani właściciele, ale mogą być tam także posiadacze zależni i samoistni, choć nie jest to obligatoryjne.

Poza tym przykładowo ustawa z 5 lutego 2015 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego<sup>7</sup> w art. 18 stanowi, że gdy działka rolna lub zwierzę, na które rolnik ubiega się o przyznanie płatności, stanowią przedmiot posiadania samoistnego i posiadania zależnego, płatności bezpośrednio przysługują posiadaczowi zależnemu. Także w tej ustawie nie ma zastrzeżenia, że posiadanie musi łączyć się z wpisem do ewidencji gruntów i budynków. Warto przy tym zwrócić uwagę, że przeniesienie własności nieruchomości następuje w momencie zawarcia aktu notarialnego i od tego czasu właściciel może swobodnie dysponować swoją własnością, oddając ją np. w posiadanie zależne. Wpis do księgi wieczystej ma tylko charakter deklaracyjny. Może zatem się zdarzyć sytuacja, w której osoba będzie właścicielem, ale nie została wpisana do księgi wieczystej i ewidencji gruntów i budynków wskutek np. opóźnień w przesłaniu dokumentów. W świetle ustawy u.k.u.r. nie może być ona wówczas wydzierżawiającym. Zasadny zatem wydaje się postulat wykreślenia z nowej ustawy u.k.u.r. wymogu, aby wydzierżawiający mógł być stroną takiej umowy, jeżeli jest uwidoczniiony w ewidencji jako właściciel lub posiadacz tej nieruchomości.

W związku z tym, że obowiązuje swoboda zawierania umów, rodzi się pytanie o losy umowy zawartej przez posiadacza, który co prawda nie został wpisany do ewidencji gruntów i budynków, ale ma prawo oddania gruntów rolnych do korzystania i pobierania pożytków rolnych. Nowa u.k.u.r. stanowi, że wydzierżawiającym może być wyłącznie podmiot uwidoczniiony w tej ewidencji jako właściciel lub posiadacz tej nieruchomości, ale nie zawiera wprost sankcji, która czyniłaby umowę zawartą przez osobę niewpisaną do ewidencji gruntów i budynków nieważną. Należy także dodać, że w wyroku

---

<sup>6</sup> Zob. np. C. Stempka-Jaźwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981, s. 10-16. W orzeczeniu z 14 kwietnia 1961 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu (dzierżawy) nie stoi na przeszkodzie fakt, że wynajmujący (wydzierżawiający) nie jest właścicielem przedmiotu najmu (dzierżawy), III CR 806/60, OSN 1962, nr 3, poz. 101.

<sup>7</sup> Dz. U. 2015, poz. 308.

z 4 października 2007 r. Sąd Najwyższy<sup>8</sup> orzekł, że przepis art. 693 § 1 k.c. określa tylko pewien normatywny typ stosunku prawnego. Zdaniem Sądu odejście od tego modelu i ukształtowanie stosunku prawnego w inny sposób nie powoduje nieważności umowy dzierżawy, lecz zawarcie innej umowy niż dzierżawa w ujęciu przepisów Kodeksu cywilnego.

### 3. Forma umowy. Rejestracja umowy dzierżawy nieruchomości rolnej

Nowa u.k.u.r. reguluje zagadnienie formy umowy dzierżawy nieruchomości rolnych. Stanowi, że umowę dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części zawiera się w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności. Natomiast umowę dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części na okres ponad 5 lat zawiera się w formie aktu notarialnego. Należy podkreślić, że zasady te będą miały zastosowanie do wszystkich dzierżaw – gruntów prywatnych, od samorządu terytorialnego i z Zasobu WRSP. W przypadku gruntów państwowych ANR od wielu lat wykorzystuje wzory umów. Posługiwanie się nimi w obrocie państwowej dzierżawy gruntów rolnych jest przyjęte zwyczajowo. Jako że umowy dzierżawy z wymienioną osobą prawną zawierane są z reguły w trybie przetargu, istotne jest, aby dzierżawca zapoznał się ze wzorcem umowy przed rozpoczęciem procedury. W sytuacji wygrania przetargu i niepodpisania umowy uczestnik przetargu traci wadium. Wzorzec umowy dzierżawy nieruchomości przygotowany przez ANR jest powszechnie znany. Dostępny jest na jej stronie internetowej, stanowi często załącznik do opracowań poświęconych dzierżawie z Zasobu WRSP<sup>9</sup>.

Po wejściu w życie u.k.u.r., po zakończeniu procedury przetargowej w przypadku dzierżawy na okres co najmniej 5 lat strony będą musiały udać się do notariusza celem sporządzenia aktu notarialnego. Rodzi to pytanie o formę przedłużenia umowy. Przykładowo według ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>10</sup> (art. 39) umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych

<sup>8</sup> V CSK 167/07, Legalis.

<sup>9</sup> Zob. Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, *Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Warszawa 2004, s. 31-44; zarządzenie Prezesa ANR z 12 stycznia 2013 r. w sprawie dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, [http://www.anr.gov.pl/c/document\\_library/get\\_file?uuid=8456e59f-3ff3-4c60-a90f-5fb5c1d64df2&groupId=84157](http://www.anr.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=8456e59f-3ff3-4c60-a90f-5fb5c1d64df2&groupId=84157) [dostęp: 10.12.2015].

<sup>10</sup> T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 1014.

lub publicznego przetargu ustnego. Przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył ANR oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. W praktyce umowy dzierżawy zawierają z reguły postanowienie o możliwości jej przedłużenia, gdy dzierżawca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia. Także co do gruntów jednostek samorządu terytorialnego ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>11</sup> przewiduje tryb przetargowy w zakresie zawierania umów dzierżawy. Ten akt prawny stanowi, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Na okresy krótsze, poniżej 3 lat, umowa zawierana jest po przeprowadzeniu negocjacji. Jednocześnie wskazana ustawa w art. 37 ust. 4a stanowi, że umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zawiera się w drodze bezprzetargowej, jeżeli użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego.

W praktyce jednostki samorządu terytorialnego zawierają często umowy dzierżawy nieruchomości rolnych na okresy roczne czy dwuletnie, które są następnie przedłużane. W takiej sytuacji w świetle u.k.u.r. wymagana będzie forma pisemna pod rygorem nieważności. W formie takiej nastąpi także jej przedłużenie, czyli zmiana terminu.

Co jednak w przypadku, gdy w umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony, niezależnie od tego, czy będzie to grunt prywatny, wchodzący w skład Zasobu WRSP, czy należący do jednostki samorządu terytorialnego, termin zostanie przedłużony powyżej 5 lat? Zasadne byłoby przyjęcie, że skoro przedłużenie umowy dzierżawy polega na zmianie terminu w pierwotnie zawartym kontrakcie, to powinno to nastąpić w formie aktu notarialnego. Przy takim założeniu może jednak powstać problem, gdy umowa podstawowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Wtedy przy jej przedłużeniu cała umowa powinna przybrać formę aktu notarialnego. Dlatego prościej czasami będzie, przedłużając umowę powyżej 5 lat, zawrzeć, o ile to możliwe, nową umowę dzierżawy. Takie wyjście może być jednak niekiedy niekorzystne dla dzierżawców. Dlatego zasadne są zmiany legislacyjne w tym zakresie.

---

<sup>11</sup> T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 1774.

Warto także rozważyć, w jakiej formie powinna zostać zawarta umowy dzierżawy na czas nieoznaczony. Umowa taka może, ale nie musi, trwać dłużej niż 5 lat. W świetle art. 704 k.c. można ją bowiem w każdym czasie wypowiedzieć. Dlatego zasadne jest twierdzenie, że w odniesieniu do dzierżawy na czas nieoznaczony zastosowanie ma zasada zawarcia umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a nie akt notarialny. Oczywiście strony w ramach zasady swobody umów mogą zawsze wybrać formę aktu notarialnego. Umowę dzierżawy oraz jej zmiany dzierżawca, a w przypadku aktów notarialnych – notariusz, przekazuje do dyrektora oddziału właściwego ANR ze względu na położenie nieruchomości. Należy zauważyć, że wymóg, aby umowa na okres ponad 5 lat miała formę aktu notarialnego, odnosi się do wszystkich dzierżaw, nawet 1 ha. Nie ulega wątpliwości, że są to dla rolników dodatkowe koszty, związane nie tylko z taksą notarialną, ale także z dostarczeniem dokumentów, dojazdem itp. W dzierżawę oddają nieruchomości rolne często osoby starsze, a więc dotarcie do notariusza może być dla nich problemem. Należy także zauważyć, że każda modyfikacja treści umowy, np. zmiana terminu, na który została ona zawarta, czy wysokości czynszu, wymaga także aktu notarialnego. Według bowiem art. 77 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Dlatego bardziej zasadne byłoby rozważanie wprowadzenia formy aktu notarialnego w odniesieniu do gruntów rolnych o większej powierzchni, np. 5 ha.

Wymóg zawarcia umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności albo w formie aktu notarialnego będzie stanowić znaczne ograniczenie w porównaniu z obecnymi możliwościami. Forma umowy dzierżawy nie została odrębnie uregulowana w Kodeksie cywilnym w przepisach o dzierżawie. Według Kodeksu może być ona zawarta w formie dowolnej, także ustnej. Z art. 660 k.c. w związku z art. 694 k.c. wynika 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 jej niezachowania umowę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony, ale jest ona ważna.

Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zawiera przepisów szczególnych, normujących formę umów dzierżawy państwowych nieruchomości rolnych. Jednakże w praktyce kontrakty takie zawierane są 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 publikowane są w comiesięcznym raporcie tej instytucji. Wymóg za-

warcia umowy dzierżawy gruntów w formie pisemnej i zgłoszenia jej do ewidencji gruntów i budynków przewidziany został w ustawie z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników<sup>12</sup>. Artykuł 28 ust. 4 pkt 1 wymienionej ustawy uznaje bowiem oddanie przez rolnika gruntów w co najmniej 10-letnią dzierżawę za zaprzestanie przez niego działalności rolniczej, ale jednym z warunków jest właśnie zawarcie umowy w wymienionej formie.

Z kolei rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 13 lipca 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania, wypłaty oraz zwrotu pomocy finansowej na operacje typu Premie dla młodych rolników (w ramach poddziałania Pomoc w rozpoczęciu działalności gospodarczej na rzecz młodych rolników objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020<sup>13</sup>) stanowi w § 7, że przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych w gospodarstwie sumuje się powierzchnię użytków rolnych stanowiących m.in. przedmiot dzierżawy (od podmiotów innych niż ANR czy jednostki samorządu terytorialnego) na podstawie umowy dzierżawy zawartej: 1) w formie aktu notarialnego albo z datą pewną oraz 2) na okres co najmniej 10 lat, jednak nie krótszy niż do dnia upływu 5 lat od dnia wypłaty pierwszej raty pomocy.

Umowa dzierżawy w formie aktu notarialnego według nowej ustawy u.k.u.r. ma zawierać w szczególności opis przedmiotu dzierżawy, określający co najmniej jego obszar, stan, w jakim się znajduje, klasę gruntów oraz stan istniejących zabudowań i innych urządzeń, jeżeli stanowią one przedmiot umowy dzierżawy. Tak wskazane elementy mogą czasami budzić problemy w praktyce, podczas przygotowywania aktu notarialnego. Dlatego warto dokonać choć krótkiej ich analizy. Obszar oddanego w dzierżawę gruntu rolnego, gdy jest to odrębna działka w ewidencji gruntów i budynków, określony jest w ewidencji gruntów i budynków czy księdze wieczystej. Problem może wystąpić wtedy, gdy jest to część działki – chodzi o określenie dokładnego obszaru. Jest to istotne także w kontekście płatności bezpośrednich, które przysługują dzierżawcy. Niemniej w przypadku trybu przetargowego na dzierżawę nieruchomości rolnych informacje te z reguły są podane w ogłoszeniu o przetargu.

Problemy mogą pojawić się także w odniesieniu do wskazania stanu, w jakim znajdują się grunty rolne. Mogą być w stanie dobrym albo w złym, wymagającym podjęcia odpowiednich działań agrotechnicznych. Stan gruntów nabiera obecnie dużego znaczenia, a to z uwagi na płatności unijne. Istot-

<sup>12</sup> T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 704.

<sup>13</sup> Dz. U. 2015, poz. 982.

ne jest także wskazanie, czy grunty oddane w dzierżawę są obsiane (i czym), czy też są zaorane albo wykonane zostały inne zabiegi agrotechniczne. W tym zakresie niezbędne będzie oświadczenie wydzierżawiającego, oględziny i najlepiej sporządzenie przez strony protokołu, który będzie stanowił załącznik do aktu notarialnego. Z kolei klasa gruntów rolnych wynika z decyzji w zakresie wymiaru podatku rolnego. Jest także określona w ewidencji gruntów i budynków. Nowa u.k.u.r. określa, że umowa dzierżawy w formie aktu notarialnego powinna określać również stan zbudowań i innych urządzeń. Ustawa nie zawiera definicji zabudowy i urządzeń. Według *Słownika języka polskiego* PWN<sup>14</sup> zabudowa to budynki znajdujące się na jakimś terenie. Co do urządzeń, niektóre z nich mogą być zlokalizowane w gruncie, a to spowoduje pewne trudności z określeniem ich stanu.

Warto w tym miejscu choć na krótko odwołać się do zagadnienia formy zawarcia i rejestracji umów dzierżawy gruntów rolnych w krajach Europy Zachodniej. Niektóre ustawodawstwa wymóg formy pisemnej umów dzierżawy łączą z koniecznością ich rejestracji<sup>15</sup>. W Holandii nadzór nad dzierżawami pełni Izba Ziemska. 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. Ponadto strony narażają się na sankcje w sytuacji niezastosowania się do obowiązku rejestracji umowy. Przykładowo wydzierżawiający nie może rozpocząć postępowania sądowego przeciwko dzierżawcy o zapłatę czynszu, a dzierżawca nie może skorzystać z prawa pierwokupu<sup>16</sup>.

We Francji umowy dzierżawy gruntów rolnych wymagają formy pisemnej. Jednakże, jak wynika to z artykułu L 411-4 pkt 2 Kodeksu rolnego, umowy dzierżawy gruntów rolnych mogą być zawierane również ustnie. W takim przypadku zakłada się, że zostały one zawarte na dziewięć lat i na warunkach umowy wzorcowej, opracowanej przez rolniczą komisję doradczą w zakresie dzierżawy gruntów rolnych. Niezachowanie wymogu 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

---

<sup>14</sup> *Słownik języka polskiego*, PWN, s.v. *zabudowa*. Dostępny na: <http://sjp.pwn.pl/szukaj/zabudowa.html>. [dostęp: 20.12.2015].

<sup>15</sup> Szerzej zob. A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Kraków 1986, s. 52-53.

<sup>16</sup> Szerzej zob. Federatie Particulier Grondbezit, *De Praktijk van de Pachtwet*, Zeist 2000, s. 3-4.

określoną kwotę. 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<sup>17</sup>.

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, 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 1 miesiąca od daty jej zawarcia. Przepisy ustawy z 8 listopada 1985 r. 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<sup>18</sup>.

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

#### 4. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej

Nowa ustawa u.k.u.r., tak jak poprzednia, przyznaje prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnych. Według art. 9 ustawy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż ANR prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki: 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału; 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

<sup>17</sup> Zob. Ch. Scholz, *Die Landpacht in Frankreich*, „Agrarrecht” 1997, nr 4, s. 115; zob. też J. Wierzbicki, *Dzierżawy we Francji*, „Agroprzemiany” 2000, nr 4, s. 8-14.

<sup>18</sup> Zob. szerzej Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen, Landpachtverkehrsgesetz z 8 listopada 1985 r. (BGBl. I, s. 2075), nowelizacja z 13 kwietnia 2006 r. (BGBl. I, s. 855).

Nowością jest sąsiedzkie prawo pierwokupu. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy albo niewykonania tego prawa – prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy rolnikowi indywidualnemu będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość rolną. W dalszej kolejności ustawa stanowi, że w przypadku braku uprawnionych do pierwokupu albo niewykonania przez nich tego prawa – prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnej działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części notariusz w imieniu zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu zawiadamia osoby uprawnione. Przepisów powyższych w zakresie prawa pierwokupu dzierżawcy, ale także sąsiedzkiego i ANR (ust. 1-5 art. 9) nie stosuje się, jeżeli nieruchomość rolną albo jej część nabywa m.in. rolnik indywidualny na powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych lub osoba fizyczna będąca właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego, które osobiście prowadzi, z tym że powierzchnia użytków rolnych w tym gospodarstwie wraz z nabywanymi użytkami rolnymi nie przekracza 300 ha. Takie rozwiązanie jest bardzo niekorzystne dla dzierżawców. Zostaną oni bowiem pozbawieni prawa pierwokupu, gdy nabywcą, czyli kupującym, będzie np. rolnik indywidualny nabywający nieruchomości rolne na powiększenie gospodarstwa rodzinnego. Takie postanowienie skrzywdzi wielu dzierżawców, którzy np. dokonają ulepszeń przedmiotu dzierżawy, licząc na możliwość skorzystania z prawa pierwokupu.

Przed wszystkim należy zauważyć, że prawo pierwokupu w świetle nowej u.k.u.r. odnosić się będzie tylko do umów nowo zawartych. Świadczy o tym określenie, że będzie ono przysługiwać, jeżeli dzierżawa była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału ANR. Dopiero wejście w życie omawianego aktu prawnego stworzy możliwość przekazania do oddziału ANR umów, ale tylko tych nowo zawartych. Natomiast w odniesieniu do umów podpisanych przed wejściem w życie analizowanej ustawy zastosowanie powinno mieć prawo pierwokupu na warunkach określonych w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. Artykuł 22 nowej u.k.u.r. stanowi bowiem, że do umów przenoszących własność nieruchomości

rolnych albo ich części oraz umów dzierżawy nieruchomości rolnych albo ich części, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W praktyce pojawiły się interpretacje, w myśl których stosowanie ustawy z 11 kwietnia 2003 r. dotyczy tylko przesłanek prawa pierwokupu, natomiast w zakresie pozostałym, czyli wyłączeń prawa pierwokupu, zastosowanie od 1 maja 2016 r. będzie miała nowa ustawa z 5 sierpnia 2015 r. Taka interpretacja budzi jednak wątpliwości i nie znajduje uzasadnia w przepisach przejściowych.

Skoro prawo pierwokupu według nowych zasad będzie przysługiwało najwcześniej dopiero po 3 latach od rejestracji umowy w ANR, w odniesieniu do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie nowej u.k.u.r. zastosowanie powinna mieć zatem ustawa z 11 kwietnia 2003 r. Odnosi się to nie tylko do przesłanki zastosowania prawa pierwokupu dzierżawcy, ale także pozostałych przepisów tej ustawy dotyczących realizacji prawa pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnych. Chodzi o wyłączenie stosowania prawa pierwokupu. Również w tym zakresie powinna mieć zastosowanie ustawa z 11 kwietnia 2003 r. Obecnie obowiązujący akt prawny stanowi, że prawo pierwokupu dzierżawcy gruntów rolnych nie będzie miało zastosowania, gdy 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 przez jej członka nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni; 4) nabywcą nieruchomości rolnej jest jednostka samorządu terytorialnego.

Powyższa wykładnia, wskazująca, że do prawa pierwokupu dzierżawcy w odniesieniu do umów zawartych przed dniem wejścia w życie nowej u.k.u.r. ma zastosowanie w całości ustawa z 11 kwietnia 2003 r., znajduje uzasadnienie także w świetle zasady stabilności systemu prawnego i zapewnienia trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych. Skoro dzierżawcy po 3 latach trwania dzierżawy przysługuje prawo pierwokupu, to trudno znaleźć uzasadnienie interpretacji, jakoby od 1 maja 2016 r. prawo to nie miało już mieć zastosowania np. w przypadku, gdy nabywcą będzie rolnik indywidualny na powiększenie gospodarstwa rodzinnego czy osoba fizyczna będąca właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością. Należy zwrócić uwagę, że prawo pierwokupu przysługuje tylko rolnikowi indywidualnemu na powiększenie gospodarstwa rodzinnego albo spółdzielni produkcji rolnej.

## 5. Podział gospodarstwa rolnego a nabycie dzierżawionych gruntów rolnych

W przypadku nabywania dzierżawionej nieruchomości przez dzierżawcę po 1 maja 2016 r. zasadne jest pytanie, czy zastosowanie będzie miał art. 6 nowej u.k.u.r. Przepis ten stanowi, że jeżeli wskutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego, przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części może nastąpić w przypadku, gdy np. powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, nie będzie mniejsza niż powierzchnia użytków rolnych niezbędna do prowadzenia działalności rolniczej (podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym), a zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne lub powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy.

W przypadku sprzedaży przez wydzierżawiającego dzierżawionej nieruchomości rolnej rodzi się pytanie, czy można ogólnie uznać, że mamy do czynienia z podziałem gospodarstwa rolnego wydzierżawiającego w rozumieniu art. 6 nowej u.k.u.r. Skoro dzierżawca dzierżawi nieruchomości rolne, to sądzić należy, że grunty te wchodziły w skład gospodarstwa rolnego dzierżawcy, a nie wydzierżawiającego. Przykładowo Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z 31 lipca 2014 r.<sup>19</sup> w sprawie dotyczącej ulgi w podatku rolnym orzekł, że zmiana tytułu prawnego – z dzierżawy na prawo własności – nie może spowodować, iż grunty te „wejdą” w skład gospodarstwa rolnego, skoro już wcześniej w taki sposób były traktowane. Przy takim założeniu, gdy właściciel sprzedaje dzierżawcy dzierżawione grunty, nie powinien mieć zastosowania art. 6 ustawy. Oczywiście w przypadku dzierżawy zawartej już po 1 maja 2016 r. będą miały zastosowanie przepisy dotyczące prawa pierwokupu sąsiedzkiego i ANR, co oznacza, że nie zawsze dzierżawca będzie mógł taki grunt nabyć (chodzi o sprzedaż poza prawem pierwokupu).

Kwestia ta jednak jest bardziej skomplikowana, gdy w grę wchodzi nabywanie nieruchomości rolnej w ramach skorzystania z prawa pierwokupu z nowej u.k.u.r. (w odniesieniu do dzierżaw zawartych przed wejściem w życie wspomnianej ustawy, zdaniem autorki, zastosowanie powinna mieć usta-

<sup>19</sup> I SA/OI 361/14, Lex, nr 1501961.

wa z 11 kwietnia 2003 r.). Prawo pierwokupu dzierżawca realizuje dopiero po zawarciu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Gdy wydzierżawiający prowadzi gospodarstwo rolne i odda w dzierżawę np. na 8 lat grunty rolne, ale po 5 latach będzie miał zamiar je sprzedać osobie trzeciej, powstaje pytanie, czy zastosowanie będzie miał art. 6 nowej u.k.u.r. Nabywca nieruchomości co prawda zdaje sobie sprawę, że do wygaśnięcia dzierżawy pozostały jeszcze np. 3 lata, ale po jej zakończeniu w przypadku nabycia własności tych gruntów rolnych wejdą one w skład gospodarstwa rolnego nabywcy. W przypadku uznania, że zgoda jest niezbędna, konieczne jest złożenie wniosku, gdyż to dyrektor ANR wyraża zgodę na podział. W przypadku zaś skorzystania przez dzierżawcę z prawa pierwokupu zasadne wydaje się uznanie, że nieruchomość wchodzi już w skład gospodarstwa rolnego dzierżawcy nabywcy i zgoda na podział nie jest potrzebna. Przyjąwszy inną interpretację, dzierżawca korzystający z prawa pierwokupu mógłby nabyć dzierżawioną nieruchomość dopiero po wydaniu zgody na podział gospodarstwa rolnego wydzierżawiającego przez dyrektora ANR.

## 6. Dzierżawa nieruchomości z Zasobu WRSP

Nowa u.k.u.r. wprowadza także zmiany w zakresie nabywania gruntów z Zasobu WRSP, czyli modyfikuje ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Należy bardzo pozytywnie ocenić zmianę, w myśl której na wniosek dzierżawcy, za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych, osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy w przypadku, gdy dzierżawca uzyska uprawnienia do renty strukturalnej, emerytury lub z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy, a ze zgłoszonego do Agencji wniosku wynikać będzie, że przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich.

Warto dodać, że od 1 maja 2016 r. byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed 1 stycznia 1992 r., nie będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości bez przetargu. Nowa u.k.u.r. stanowi bowiem, że w art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w ust. 1 uchyla się pkt 1. Zatem w praktyce pierwszeństwo nabycia gruntów z Zasobu WRSP będzie przysługiwało przede wszystkim dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej 3 lat. Nie ulega wątpliwości, że z takiego

rozwiązania mogą być zadowoleni dzierżawcy z Zasobu WRSP. Natomiast rozwiązanie to nie jest korzystne dla byłych właścicieli.

Jednak nie wszystkie grunty ANR będzie mogła zbyć. Zmieniona od 1 maja 2016 r. ustawa stanowi, że Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, wykaz nieruchomości Zasobu stanowiących strategiczną rezerwę, które nie mogą zostać zbyte ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju. Poza tym sprzedaż nieruchomości rolnej przez ANR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych: 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha oraz 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 500 ha.

Należy także zaznaczyć, że to ANR podejmuje decyzję o sprzedaży nieruchomości, a prawo pierwszeństwa przysługuje tylko w czasie trwania dzierżawy. Jeżeli ANR nie przedłuży umowy dzierżawy albo nie przeznaczy gruntów do sprzedaży, dzierżawca i tak nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia dzierżawionych nieruchomości bez przetargu.

Nowa u.k.u.r. wprowadza także do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa art. 29c. Stanowi on, że czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę niespełniającą wymogów uregulowanych w art. 29 ust. 3ba ustawy, jest nieważna.

W aspekcie pierwszeństwa nabycia nieruchomości powstaje pytanie, czy nieważna będzie sprzedaż nieruchomości np. bez poinformowania dzierżawcy o przysługującym mu prawie pierwszeństwa czy też gdy zostanie przeprowadzony przetarg, mimo że dzierżawca wyraził oświadczenie o zamiarze nabycia dzierżawionej nieruchomości. Wydaje się, że sprzedaż z naruszeniem prawa pierwszeństwa nabycie nieruchomości bez przetargu to „czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy”. Warto dodać, że obecnie występuje problem z określeniem skutków naruszenia prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości bez przetargu z uwagi na brak uregulowania normatywnego tej problematyki w ustawie. Orzeczenia sądowe nie są korzystne dla dzierżawców. Przykładowo Sąd Najwyższy w uchwale z 7 listopada 2008 r.<sup>20</sup> orzekł, że osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d w związku z art. 29 ust. 1c ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Pań-

<sup>20</sup> III CZP 95/08, OSNC 2009, nr 9, poz. 121; Biuletyn SN 2008, nr 10, poz. 7.

stwa) i w związku z tym korzysta z pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Tak samo orzekł Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 19 lutego 2014 r.<sup>21</sup>

## 7. Podsumowanie

W świetle powyższych rozważań należy podkreślić, że bez wątpienia pozytywnie trzeba ocenić fakt, że prawodawca wreszcie więcej uwagi poświęcił dzierżawie. Na uwagę zasługuje rozwiązanie zawarte w zmienionej od 1 maja 2016 r. ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, że osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy w przypadku, gdy dzierżawca uzyska uprawnienia np. do emerytury lub z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy, ale przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich. Szkoda jednak, że to rozwiązanie odnosi się tylko do nieruchomości wchodzących do Zasobu WRSP. Zasadne byłoby, aby taki przepis odnosił się do wszystkich dzierżaw, także gruntów prywatnych oraz od samorządu terytorialnego. W takim jednak przypadku musiałby on zostać zamieszczony w u.k.u.r. albo – najlepiej – w odrębnej ustawie o dzierżawie rolniczej.

Pozytywnie ocenić należy także podjęcie zagadnienia nieważności czynności prawnej dotyczącej zbycia nieruchomości dokonanej niezgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa lub dokonanej w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami wymienionego aktu prawnego. W tym zakresie, aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych, bardziej zasadne byłoby jednak bezpośrednie postanowienie, że sprzedaż nieruchomości z naruszeniem prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości bez przetargu powoduje nieważność takiej czynności. Poza tym dzierżawcy powinno przysługiwać roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży w przypadku złożenia oświadczenia wyrażającego zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu.

Jednocześnie należy podkreślić, że niektóre rozwiązania dotyczące dzierżawy, które wprowadza nowa u.k.u.r., mogą negatywnie wpłynąć na obrót dzierżawy. Dlatego nie ulega wątpliwości, że nowy Sejm powinien rozważyć ich zmianę. Chodzi przede wszystkim o zbyt ni formalizm przy zawieraniu kontraktu dzierżawy. Biorąc pod uwagę swobodę zawierania umów, sankcja

---

<sup>21</sup> V ACa 900/13, Lex, nr 1461032.

nieważności w przypadku braku formy pisemnej czy aktu notarialnego nie wydaje się słuszna. Bardziej korzystne byłoby wprowadzenie formy *ad eventum*. W przypadku jej niezachowania umowę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony, ale jest ona ważna. Poza tym akt notarialny byłby bardziej wskazany w odniesieniu do gruntów rolnych o większej powierzchni, np. 5 ha. Wykreślony powinien być także przepis stanowiący, że wydzierżawiający może być stroną tylko takiej umowy, jeżeli jest uwidoczniiony w tej ewidencji jako właściciel lub posiadacz tej nieruchomości.

Zasadny jest także postulat zmiany przepisów dotyczących prawa pierwokupu w nowej u.k.u.r. – tak aby prawo pierwokupu przysługiwało dzierżawcy, który spełnia ustawowe przesłanki w każdym przypadku, z wyjątkiem tylko tych określonych w obecnej ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 3 ust. 5 ustawy). Wprowadzone do nowej u.k.u.r. rozwiązanie, że przepisów o prawie pierwokupu dzierżawy nieruchomości rolnych nie stosuje się, jeżeli nieruchomość rolną albo jej część nabywa rolnik indywidualny na powiększenie gospodarstwa rodzinnego lub osoba fizyczna będąca właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, jest krzywdzące dla wielu dzierżawców i wpłynie negatywnie na zachowanie trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych.

## LEASE CONTRACTS IN LIGHT OF THE NEW ACT ON THE SHAPING OF THE AGRICULTURAL REGIME

### Summary

The considerations presented in the article aim to establish the impact of the regulations of the new Act of 5 August 2015 on the Shaping of the Agricultural Regime on lease contracts. The main focus is put on the analysis of the subject of and parties to an agricultural land lease contract, its form and registration. It is stated that some of the solutions may have a negative impact on lease contracts as they require too many formalities to be taken care of when entering into lease contracts. Taking into account the freedom to enter into contracts principle, invalidation of a contract in the absence of its notarised form seems to be wrong. Here, an introduction of an *ad eventum* form seems more appropriate, leaving a notarised contract (deed) for larger portions of land (e.g. 5 ha). Other amendments also seem necessary, and the article ends with a postulate to that end.

## LA CONCESSIONE IN AFFITTO DI FONDI AGRICOLI ALLA LUCE DELLA NUOVA LEGGE SULL'ORDINAMENTO AGRARIO

### Riassunto

L'obiettivo delle considerazioni è un tentativo di stabilire l'influenza esercitata dalle regolazioni giuridiche, contenute nella nuova legge del 5 agosto 2015 sulla configurazione dell'ordinamento agrario, sulla concessione in affitto di fondi agricoli. Le considerazioni si concentrano sull'analisi dell'oggetto e delle parti di un contratto di affitto di fondi agricoli, nonché della forma contrattuale e della registrazione. Nella parte conclusiva l'autrice sostiene che alcune soluzioni che riguardano l'affitto possano avere un impatto negativo sulla concessione in affitto di fondi agricoli. Si tratta soprattutto di un eccessivo formalismo presente nella conclusione di un contratto di affitto. Tenendo conto della libertà contrattuale, la sanzione di nullità prevista in mancanza di una forma scritta o di un atto notarile non pare fondata. Più vantaggiosa sarebbe l'introduzione di una soluzione chiamata forma *ad eventum*. In più un atto notarile è maggiormente indicato in riferimento ad un affitto di fondi agricoli di una superficie superiore a p.es. 5 ettari. Dovrebbe essere cancellata la prescrizione secondo la quale l'affittuario possa diventare parte di tale contratto solo se è evidenziato nei registri come proprietario oppure possessore del fondo. Pertanto l'autrice sostiene la necessità di cambiare la legge in esame.