

ANETA SUCHOŃ

Zmiana wysokości czynszu w czasie trwania stosunku dzierżawy gruntów rolnych

1. Zawierając umowę dzierżawy gruntów rolnych, dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. W kodeksie cywilnym brakuje jednak zasad określania jego wysokości, co oznacza, że strony tzw. prywatnej dzierżawy gruntów rolnych mają w tym zakresie dużą swobodę. Jeśli chodzi o dzierżawę państwowych nieruchomości rolnych, wysokość czynszu ustalana jest najczęściej w trakcie publicznego przetargu ustnego. Bezsprzecznie wysokość czynszu dzierżawnego wpływa na zachowanie trwałości stosunku prawnego dzierżawy gruntów rolnych i stanowi ekonomiczny instrument jej ochrony – jak bowiem wskazuje praktyka, w ostatnich latach jedną z głównych przyczyn przedwczesnego zakończenia dzierżawy było niepłacenie czynszu. Pogorszenie się sytuacji ekonomicznej niektórych rolników, trudności ze zbyciem produktów rolnych czy zdarzenia losowe powodują, że świadczenie to stanowi często dla dzierżawcy duże obciążenie finansowe.

W czasie trwania dzierżawy gruntów rolnych (szczególnie długoterminowej) wysokość czynszu, ustalona w momencie zawarcia umowy, najczęściej ulega zmianom. Modyfikacje te:

1) mogą prowadzić do wzrostu wysokości świadczenia czynszowego lub jego obniżenia,

2) mogą mieć charakter trwały (np. w sytuacji przedłużenia dzierżawy na następny okres dzierżawny lub po upływie 10 lat trwania dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP), bądź tylko czasowy, zmieniając wysokość czynszu w danym okresie gospodarczym (np. na podstawie art. 700 k.c.).

Regulacje dotyczące zmiany wysokości czynszu zawarte zostały w kodeksie cywilnym w części poświęconej dzierżawie, a w odniesieniu do

dzierżawy nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – także w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹ oraz w wydanych na jej podstawie aktach wykonawczych². Problematyka zmiany wysokości świadczenia czynszowego nie była dotychczas przedmiotem odrębnych rozważań, natomiast zagadnienie czynszu było poruszane w monografiach poświęconych dzierżawie³ oraz opracowaniach o charakterze komentarzowym⁴ i podręcznikowym⁵.

Celem niniejszego artykułu jest próba przedstawienia wybranych, aktualnych problemów związanych ze zmianą wysokości czynszu dzierżawnego oraz sposobu ich rozwiązywania przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W pierwszej kolejności przedstawione będą ogólne informacje na temat czynszu, a następnie zaprezentowana zostanie problematyka ustalania jego wysokości w przypadku przedłużania dzierżawy na następny okres dzierżawny oraz po upływie 10 lat trwania dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP. W dalszej kolejności omówione zostanie zagadnienie obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. Rozważania kończy podsumowanie zawierające wnioski *de lege ferenda*.

2. Według kodeksu cywilnego, świadczenie czynszowe może być wyrażone w postaci sumy pieniężnej, w pożytkach naturalnych uzyskiwanych z przedmiotu dzierżawy lub w świadczeniach innego rodzaju⁶. W od-

¹ Tekst jedn.: Dz. U. 2004, Nr 208, poz. 2128 z późn. zm. (dalej: ustawa z 19 października 1991 r.).

² Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach, Dz. U. Nr 140, poz. 1349.

³ Zob. zwłaszcza A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich*, Kraków 1986; W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa 1975; C. Stempka-Jażwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981; A. Suchoń, *Prawna ochrona trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych*, Poznań 2006.

⁴ Zob. np. A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 8, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004; S. Prutis, *Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Komentarz i orzecznictwo SN i NSA*, Białystok 1997; Z. Radwański, w: *System prawa cywilnego, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 3, cz. 2, red. S. Grzybowski, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1972.

⁵ Zob. P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski, *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 1999; *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2005.

⁶ Mogą to być np. odrobki piesze lub konne, a także wykonanie określonych usług mechanicznych.

niesieniu do dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP ustawa z 19 października 1991 r. wprowadziła ograniczenia co do kodeksowych sposobów określenia czynszu dzierżawnego. Według art. 39a ust. 2 wymienionego aktu prawnego, może on zostać wyrażony tylko na dwa sposoby: w postaci pieniężnej bądź jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy⁷.

W tzw. prywatnej dzierżawie gruntów rolnych strony same ustalają wysokość oraz zasady płatności czynszu. Nie są one przy tym ograniczone żadnymi stawkami maksymalnymi czy minimalnymi. Kwota płatności nie podlega także prewencyjnej kontroli organów państwowych. Powinna być ona rzeczywistym ekwiwalentem za korzystanie z cudzego gruntu, uwzględniając obciążenie, jakie ponosi wydzierżawiający z tytułu własności⁸.

Jeżeli chodzi o dzierżawę nieruchomości z Zasobu WRSP, to w związku z tym, że większość umów zawierana jest w trybie przetargowym, wysokość czynszu ustalana jest z reguły w trakcie publicznego przetargu ustnego (licytacji)⁹. Natomiast w przetargu ofert pisemnych jego uczestnicy w ofertach określają kwotę, jaką skłonni są uiszczać. Na początku jednak, przygotowując procedurę przetargową, ANR musi określić wysokość oczekiwanego czynszu. Następuje to na podstawie zasad zawartych w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z 14 października 1999 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym¹⁰. Wysokość oczekiwanego czynszu ustalana jest odrębnie od:

⁷ Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Czynsz ustalony jako suma pieniężna, poczynając od drugiego terminu płatności, podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności. Strony umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP mogą jeden raz w trakcie jej trwania postanowić, że poczynając od najbliższego terminu płatności zmieniają dotychczasowy sposób określenia czynszu – z opartego na cenie pszenicy na ustalany w kwocie pieniężnej.

⁸ Zob. W. Pańko, op. cit., s. 133.

⁹ Z zasady w trybie przetargowym wybierany jest także dzierżawca nieruchomości rolnych należących do jednostek samorządu terytorialnego; zob. ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. 2004, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

¹⁰ Dz. U. Nr 90, poz. 1012; na ten temat zob.: Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, *Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Warszawa 2003, s. 6-7.

- gruntów, z podziałem na rodzaj użytków i klasy,
- lasów z drzewostanem w wieku powyżej 40 lat, jeżeli przewiduje się pozyskiwanie drewna,
- plantacji wieloletnich,
- budynków i budowli, z rozbiem na poszczególne obiekty lub grupy obiektów, a także urządzenia trwale związane z budynkami i budowlami¹¹.

Ustalenie kwoty czynszu w przetargu ustnym powoduje często, że stawki te są bardzo wysokie, co powoduje pewne problemy¹². Po pierwsze – podmioty, które wygrały przetarg, nie zawierają czasami umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, co wiąże się z koniecznością powtórzenia procedury przetargowej przez ANR oraz utratą wpłaconego wadium. Po drugie – dzierżawcy niekiedy nie są w stanie wywiązać się z warunków wynikających z kontraktu dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, co powoduje przedwczesne zakończenie umowy.

Wspomnieć również trzeba o korzystnym dla dzierżawców rozwiązaniu wprowadzonym przez ustawę z 19 października 1991 r. Mianowicie ANR może zwolnić dzierżawcę z opłat czynszowych na warunkach zawartych w umowie w czasie pierwszych trzech lat dzierżawy użytków rolnych, jeżeli leżały one odłogiem przez okres co najmniej jednego roku przed dniem zawarcia umowy. W przypadkach uzasadnionych stanem przedmiotu dzierżawy lub realizacją inwestycji tworzących nowe miejsca pracy, zwolnienie może być rozciągnięte nawet na 5 lat¹³.

3. Przepisy kodeksu cywilnego nie określają zasad ustalania czynszu w przypadku przedłużenia czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych na

¹¹ ANR stosuje różne sposoby określania czynszu oczekiwanego. I tak, ustalając wyjściową kwotę czynszu za grunty rolne, uwzględnia się rodzaj i klasę gruntu oraz okręg podatkowy według zasad obowiązujących przy naliczaniu podatku rolnego. Oczekiwany czynsz dzierżawny za nieruchomości używane na cele sadowniczo-ogrodnicze ustala się jako sumę czynszu za grunty i nasadzenia; zob. *ibidem*, s. 8-9.

¹² Według informacji uzyskanych w Oddziale Terenowym ANR w Poznaniu w 2006 r. odnotowano takie sytuacje, że czynsz wywoławczy wynosił mniej niż 5 kwintali pszenicy z ha, a czynsz ostateczny w przetargu – około 50 kwintali pszenicy z ha. Natomiast w 2004 r. na Warmii i Mazurach stawki osiągnęły poziom, jakiego nie zanotowano nigdy wcześniej na tych terenach. Otóż za 23 hektary wylicytowano czynsz w wysokości 182 kwintali pszenicy, choć czynsz wywoławczy wynosił 38 kwintali. W innym przypadku, za 166 ha przyszły dzierżawca zgodził się płacić czynsz w kwocie 1650 kwintali pszenicy, choć czynsz wywoławczy wynosił 240 kwintali; szerzej zob. *Przetargi bez umiaru*, „Rolnik Dzierżawca” 2004, nr 5, s. 14.

¹³ Z. Nawrot, *Agencja może zwolnić*, „Rolnik Dzierżawca” 2001, nr 11, s. 29.

kolejny okres dzierżawny. Nie wprowadzają nawet zastrzeżenia, że ma być on wyższy od dotychczasowego. Odrębnej analizy wymaga przedłużenie czasu trwania dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. W świetle tego przepisu, procedury przetargowej nie stosuje się m.in. wówczas, gdy dotychczasowy dzierżawca złożył w Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z wydzierżawiającym, z tym, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. 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.

Łatwo zauważyć, że powołany tu art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. w sposób bardzo ogólny określa zasady kontynuacji dzierżawy. Jeżeli chodzi o ustalenie wysokości czynszu, to ustawodawca wprowadza tylko wymóg, że nie może być on niższy od dotychczasowego. Określenie wysokości świadczenia czynszowego przez szereg lat wzbudzało najwięcej kontrowersji, powstał bowiem problem, na podstawie jakich zasad ANR ma ustalać wysokość czynszu. Pamiętać również należy, że ostateczne stawki czynszu w umowach dzierżawy państwowych gruntów rolnych są bardzo różnorodne z uwagi na fakt, iż kształtują się one z reguły podczas procedury przetargowej.

Omawiając to zagadnienie wspomnieć należy, że – według wzoru umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP – po upływie każdych 10 lat ANR zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu (nie więcej jednak niż o 25%). Takie postanowienie jest z reguły krytykowane przez dzierżawców, ponieważ bezsprzecznie jest dla nich niekorzystne. Trzeba tu jednak zwrócić uwagę na dwie kwestie: po pierwsze – przepisy dotyczące samej konstrukcji umowy dzierżawy mają w większości charakter przepisów względnie obowiązujących, pozwalających stronom na wprowadzanie takich postanowień do kontraktów; po drugie – ANR jest państwową osobą prawną i jej obowiązkiem jest także dbanie o interesy Skarbu Państwa.

Podobnie jak w przypadku przedłużenia dzierżawy na następny okres, w odniesieniu do modyfikacji czynszu po każdych 10 latach od dawna wskazywano na brak równych dla wszystkich zasad postępowania. Podjęte zatem zostały odpowiednie działania, mające na celu ujednoczenie procedury, a ich wynikiem było ustalenie przez ANR w II połowie 2006 r.

odpowiednich reguł. Według nich, przy określaniu nowych warunków dzierżawy należy porównać wysokość dotychczasowego czynszu z takim czynszem, jaki najprawdopodobniej ANR uzyskałaby wydzierżawiając daną nieruchomość w wyniku przetargu, gdyby umowa nie była przedłużona. Ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego dla gruntów objętych dotychczasową umową należy dokonać na podstawie bazy danych zawierających wysokości czynszu, w rozpisaniu na poszczególne rodzaje i klasy użytków rolnych, uzyskiwanych ze wszystkich nieruchomości wydzierżawionych w ciągu ostatniego roku, odrębnie dla każdego powiatu znajdującego się na obszarze działania danego Oddziału Terenowego ANR.

Dla funkcjonowania takiej bazy opracowany został specjalny program komputerowy, który umożliwi obliczenie wysokości średniego czynszu dzierżawnego. Następnie odrzuca się transakcje ze skrajnymi wysokościami czynszu, tzn. takie, które przekraczają 150% i są niższe niż 50% średniej wysokości czynszu. W przypadku, gdy liczba zawartych umów dzierżawy w ciągu roku na terenie danego powiatu jest niższa niż 15, bazę należy uzupełnić o powiat (powiaty) sąsiedni (sąsiednie) o zbliżonym wskaźniku bonitacji gleb (+/- 5%), tak aby dla porównań można było użyć co najmniej 15 umów dzierżawy oraz dokonać analizy (po odrzuceniu skrajnych) na podstawie zbioru nie mniej niż 7 umów¹⁴. Bazy danych mają być ustalane corocznie do końca pierwszego kwartału. Po zatwierdzeniu ich przez Dyrektora Oddziału Terenowego przed 1 kwietnia danego roku mają one stanowić podstawę do ustalania wysokości czynszu od 1 kwietnia danego roku do 31 marca roku następnego. Jeżeli dotychczasowy czynsz jest niższy od średniej wysokości czynszu na danym terenie, ANR podwyższa go do tego poziomu.

Odrębne zasady ustalono w odniesieniu do budynków oddanych w dzierżawę. Otóż nowy czynsz za budynki i budowle, podobnie jak czynsz za grunty, nie może być niższy niż dotychczasowy. Ze względu na to, że znalezienie do porównań podobnych wydzierżawionych obiektów jest mało prawdopodobne albo ich liczba byłaby zbyt mała – czynsz do porównań należy określić w taki sposób, jak czynsz wywoławczy do przetargu, tj. 1,8% wartości księgowej netto na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego podpisanie protokołu z ustaleń nowych warunków dzierżawy.

¹⁴ Jeżeli w bazie danych Oddziału Terenowego ANR nie ma transakcji dzierżawy (lub wystarczającej ich liczby) w powiatach spełniających wspomniane kryteria, tj. takich, w których wskaźnik bonitacji różni się do (+/- 5%), bazę należy rozszerzyć o czynsze uzyskiwane ze wszystkich nieruchomości w analizowanym powiecie w roku wcześniejszym. Baza obejmuje wówczas umowy z dwóch lat.

4. Obniżenie świadczenia czynszowego może nastąpić na podstawie kilku przepisów kodeksu cywilnego. Najważniejsze praktyczne znaczenie ma art. 700 k.c. Według tego przepisu, jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Nasuwa się pytanie, czy obniżenie czynszu dotyczy wszystkich form ustalenia czynszu dzierżawnego? Treść art. 700 k.c. nie ogranicza możliwości zastosowania instytucji obniżenia czynszu tylko do niektórych z nich. Stosując zatem wykładnię literalną, można wysunąć twierdzenie, że obniżenie czynszu jest możliwe zarówno, gdy czynsz określony został w formie pieniężnej, jak i w świadczeniach innego rodzaju oraz części pożytków naturalnych. Wątpliwości budzi jednak możliwość zastosowania art. 700 k.c. w odniesieniu do czynszu określonego w części pożytków naturalnych uzyskiwanych z dzierżawionych gruntów rolnych. W takiej sytuacji strony w równej mierze zobowiązują się ponieść ryzyko gospodarczej eksploatacji przedmiotu dzierżawy¹⁵. Przykładowo, jeżeli zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy był mniejszy o 1/3 pożytków naturalnych, to również wydzierżawiający otrzyma mniejszą ilość tychże pożytków (niższy czynsz). A zatem obniżenie czynszu w razie znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy (art. 700 k.c.) będzie miało zastosowanie przede wszystkim w odniesieniu do czynszu określonego w formie pieniężnej albo świadczeniach innego rodzaju.

Według art. 700 k.c., obniżenie czynszu dzierżawnego może nastąpić przy łącznym spełnieniu dwóch przesłanek. Po pierwsze – jeśli zaistniały pewne okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, po drugie – gdy nastąpiło znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy za dany okres gospodarczy. Kodeks cywilny nie zawiera jednak wyliczenia okoliczności uzasadniających żądanie obniżenia czynszu, nie definiuje pojęcia „zwykły przychód” ani nie określa stopnia jego zmniejszenia, które można byłoby uznać za „znaczne”. Poza tym należy odnotować, że w doktrynie nie ma jednolitego stanowiska w kwestii wyjaśnienia przesłanek obniżenia czynszu z art. 700 k.c.¹⁶ oraz że brakuje w tej kwestii orzeczeń Sądu Najwyższego.

¹⁵ Tak Z. Radwański, w: *System...*, t. 3, cz. 2, s. 366-367.

¹⁶ Na temat obniżenia czynszu regulowanego przez art. 700 k.c. wypowiedzieli się w nauce zwłaszcza: A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań...*, s. 173-175; tenże, *Dzierżawa gruntów rolnych...*, s. 75-76; W. Pańko, op. cit., s. 135 i n; Z. Rad-

Analiza poszczególnych przesłanek pozwalających na obniżenie czynszu musi być poprzedzona ustaleniem podmiotów mających do tego kompetencje. Jest to ogromnie istotne zagadnienie dla dzierżawców, którym zależy na tym, by jak najszybciej otrzymać zgodę na obniżenie wysokości świadczenia czynszowego i nie popaść w zwłokę z jego płatnością. W literaturze pojawiają się opinie, że obniżenie czynszu należy do sądu¹⁷. Orzeczenie sądu zmniejszającego czynsz ma charakter konstytutywny, albowiem zmienia treść zobowiązania. Stanowisko takie wiąże się z zaliczeniem art. 700 k.c. jako szczególnego przypadku klauzuli *rebus sic stantibus*¹⁸. Należy jednak zwrócić uwagę, że omawiany przepis nie określa bezpośrednio, że tylko sąd jest właściwy do obniżenia czynszu. Uzasadnione wydaje się twierdzenie, że z chwilą ziszczenia się przesłanek umożliwiających skorzystanie z instytucji określonej w wymienionym artykule, dzierżawca nabywa uprawnienie do żądania obniżenia czynszu dzierżawnego. W sytuacji, gdy wydzierżawiający złoży oświadczenie zgodne z wnioskiem dzierżawcy, należy przyjąć, że dochodzi do zwolnienia dzierżawcy z zapłaty czynszu w części objętej żądaniem.

Jeżeli jednak wydzierżawiający nie wyrazi zgody na obniżenie czynszu i nie złoży oświadczenia woli o treści wymaganej przez dzierżawcę, wówczas dzierżawca może wystąpić do sądu z żądaniem wydania orzeczenia stwierdzającego obowiązek wydzierżawiającego do obniżenia czynszu dzierżawnego. Powództwo dzierżawcy jest powództwem o ukształtowanie stosunku prawnego¹⁹. Po uprawomocnieniu się wyroku stwierdzającego obniżenie czynszu, dzierżawca zostaje zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu w określonej wysokości²⁰. Powyższy tryb obniżenia czynszu, tzn. w pierwszej kolejności wniosek do wydzierżawiającego, a potem ewentualne powództwo do sądu, przyjęła również ANR, o czym szerzej w dalszej części rozważań²¹.

wański, w: *System...*, t. 3, cz. 2, s. 366-368; C. Stempka-Jażwińska, op. cit., s. 66 i n.; J. Krzyżanowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz, praca zbiorowa*, t. 1-3, Warszawa 1972, s. 1496-1498.

¹⁷ Szerzej zob. W. Pańko, op. cit., s. 137.

¹⁸ Tak Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 1996, s. 133.

¹⁹ Zob. W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, t. 1, Warszawa 2005, s. 233.

²⁰ Tak też S. Michalski, *Obniżenie czynszu w razie znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy (art. 700 k.c.)*, praca magisterska przygotowana w Zakładzie Prawa Rolnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu A. Mickiewicza w Poznaniu, Poznań 1999, s. 78.

²¹ Zob. Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, *Dzierżawa nieruchomości...*, s. 51-52.

Przechodząc do szczegółowej analizy przesłanek pozwalających na obniżenie czynszu, rozpocząć należy od wyjaśnienia wyrażenia „okoliczności, które dotyczą osoby dzierżawcy”. Wydaje się, że są to przypadki, za które dzierżawca nie ponosi winy, ale które wiążą się z jego osobą, a nie z przedmiotem dzierżawy (konieczny wyjazd, choroba, śmierć członka rodziny itp.²²). Słusznie podkreśla się w doktrynie, że do okoliczności, które nie uzasadniają żądania obniżenia czynszu, należy nie tylko zawnione zachowanie samego dzierżawcy lub jego pomocników, ale także inne zdarzenia dotyczące jego osoby, w szczególności utrata sił fizycznych lub niemożność pozyskania pracowników do pracy w gospodarstwie rolnym²³.

Rozważyć również należy, czy „klęska” nadzwyczajnego urodzaju, która przez spadek cen pożytków powoduje zmniejszenie zwykłego przychodu, może być okolicznością pozwalającą na obniżenie czynszu? W tej kwestii pojawiły się w nauce różne opinie. Zdaniem W. Pańko²⁴, w wykładni art. 700 k.c. istotny jest sam skutek, tj. znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może zatem żądać obniżenia czynszu zarówno ze względu na skutki klęski nieurodzaju, jak i na klęskę nadzwyczajnego urodzaju, która przez spadek cen pożytków powoduje zmniejszenie zwykłego przychodu. Inne stanowisko prezentuje C. Stempka-Jaźwińska²⁵, która uważa, że mimo zmiany stanu prawnego nadal nie traci aktualności orzeczenie Sądu Najwyższego z 2 marca 1960 r.²⁶, w którym wyrażono pogląd, że nadmierny urodzaj owoców i spadek ich ceny nie są niezwykłymi wypadkami ani klęską żywiołową. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy podkreślił, że straty tego typu występują w sadownictwie dość często i dzierżawca musi się z nimi liczyć jako z ryzykiem gospodarczym z natury związanym z dzierżawą sadu. Z tych samych powodów – zdaniem tej autorki – słuszne byłoby niezaliczenie powyższej okoliczności do kategorii tych, które uzasadniają żądanie obniżenia czynszu²⁷.

Wydaje się, że zakres stosowania art. 700 k.c. nie powinien obejmować klęski nadmiernego urodzaju. Za takim rozwiązaniem przemawiają

²² Tak W. Pańko, op. cit., s. 135 i n.

²³ Tak Z. Radwański, w: *System...*, t. 3, cz. 2, s. 366-368.

²⁴ Szerzej zob. W. Pańko, op. cit., s. 135-136.

²⁵ Zob. C. Stempka-Jaźwińska, op. cit., s. 67.

²⁶ 4 CR 383/59, „Monitor Prawniczy” 1961, nr 4, s. 548.

²⁷ Na ten temat zob. A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych*, w: *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2005, s. 75-76.

względy społeczno-gospodarcze, a także wymóg zachowania równowagi uprawnień obu stron umowy. Zbytняя ochrona praw dzierżawcy może zniechęcać wydzierżawiającego do zawierania kontraktów dzierżawnych lub przedłużania tego stosunku prawnego na następny okres. Ponadto należy podkreślić, że nawet jeśli z powodu klęski nadmiernego urodzaju ceny pewnych produktów rolnych ulegną spadkowi, dzierżawca może je sprzedać w okresie późniejszym bądź wykorzystać np. do hodowli czy produkcji.

Analizę drugiej przesłanki pozwalającej na obniżenie czynszu rozpocząć trzeba od wyjaśnienia pojęcia „zwykły przychód” z przedmiotu dzierżawy. Jest to przeciętny (w skali co najmniej kilkuletniej) przychód, jaki przyniosłby przedmiot dzierżawy, gdyby był racjonalnie wykorzystywany na cele przewidziane w umowie²⁸. Najwięcej kłopotu sprawia określenie, jaki spadek przychodowości należy do „zwykłych”, a jaki jest już „znaczny”. Art. 700 k.c. nie określa minimalnej granicy obniżki pożytków z przedmiotu dzierżawy, bez której przekroczenia niemożliwa jest obniżka czynszu²⁹. W przypadku obniżenia czynszu przez sąd ocena spadku dochodowości należy do biegłego, który wskaże zwykłą amplitudę wahań przychodowości w stosunkowo krótkich, kilkuletnich okresach czasu, do których umowa dzierżawy jest przystosowana³⁰. Problem pojawia się w przypadku zwrócenia się przez dzierżawcę do wydzierżawiającego z wnioskiem o obniżenie czynszu. Powstaje bowiem wątpliwość, na jakiej podstawie wydzierżawiający powinien dokonać oceny obniżenia dochodowości przedmiotu dzierżawy. Oczywiście może on zawsze skorzystać z opinii biegłego lub eksperta, ale łączy się to z kosztami. Może także sam dokonać analizy wysokości przychodów z przedmiotu dzierżawy z ostatnich lat oraz ocenić na tej podstawie, czy spadek jest znaczny.

Artykuł 700 k.c. wiąże możliwość obniżki czynszu z okresami gospodarczymi uzyskiwania pożytków z przedmiotu dzierżawy. W odniesieniu do gruntów rolnych okres gospodarczy stanowić będzie jednorazowy cykl produkcji roślinnej. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że nie zawsze okresy gospodarcze będą odpowiadały okresom płatności czynszu. Przykładowo,

²⁸ Tak A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań...*, s. 174.

²⁹ Warto dodać, że w okresie obowiązywania kodeksu zobowiązań w doktrynie pojawiały się opinie uznające za zmniejszenie plonów ich spadek ponad 10% normalnie uzyskiwanych przychodów; tak J. Korzonek, J. Rosenblüth, *Kodeks Zobowiązań- komentarz*, t. 1, Kraków 1934, s. 923.

³⁰ Tak Z. Radwański, w: *System...*, t. 3, cz. 2, s. 366-367.

czynsz płatny jest z dołu dwa razy w roku: do 30 września i 28 lutego. Za jaki okres dzierżawca może żądać obniżenia czynszu? Biorąc pod uwagę treść omawianej regulacji należałoby przyjąć, że dzierżawca może żądać obniżenia łącznego czynszu za dany okres gospodarczy, w którym nastąpiło zmniejszenie przychodów³¹. Dodać również trzeba, że prawo do obniżenia czynszu dotyczy zarówno dzierżaw zawartych na krótki, jak i długi okres³².

Jak wskazuje praktyka, instytucja obniżenia czynszu jest szczególnie istotna w przypadku dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP. Dzierżawcy bardzo często z niej korzystają, a wyrażenie zgody ANR na obniżenie czynszu niejednokrotnie chroni dzierżawcę przed wypowiedzeniem dzierżawy. Dlatego zasadne wydaje się szersze przedstawienie tego zagadnienia.

Aby ułatwić wykorzystywanie instytucji przewidzianej w art. 700 k.c., ANR wprowadziła jednolite zasady obniżania czynszu na podstawie wymienionego przepisu. Do okoliczności uzasadniających roszczenie o obniżenie czynszu zalicza ona zdarzenia, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, a wynikają przede wszystkim z negatywnego działania sił przyrody, na które dzierżawca przy dołożeniu należytej staranności nie mógł mieć wpływu (huragan, gradobicie, pożar), albo którym nie mógł w żaden sposób zapobiec (np. zalanie wskutek powodzi, mimo prawidłowego zabezpieczenia przeciwpowodziowego; utrata lub zmniejszenie plonów wskutek obniżenia się wilgotności gleby poniżej możliwej do przewidzenia w danym rejonie; wymarżnięcie roślin, mimo że były one odporne na normalne warunki pogodowe w danym rejonie; przyducha, mimo że zbiornik zarybiono gatunkami ryb odpowiednimi dla tego typu jezior; pomór, mimo że zwierzęta poddane były odpowiednim szczepieniom ochronnym). Żądania obniżenia czynszu nie uzasadniają zdarzenia dotyczące dzierżawcy, takie jak utrata zdrowia, problemy z zatrudnieniem pracowników niezbędnych do właściwego prowadzenia działalności gospodarczej czy też ograniczenie produkcji lub wysokości ponoszonych nakładów³³.

Natomiast w opinii ANR przychodami z tytułu dzierżawy są pożytki, które dzierżawca osiąga w wyniku korzystania z nieruchomości. Znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu zachodzi zatem wówczas, gdy przychody

³¹ Por. J. Krzyżanowski, op. cit., s. 1497.

³² Bliżej zob. C. Stempka-Jaźwińska, op. cit., s. 66.

³³ Szerzej zob. Agencja Nieruchomości Rolnych. Zespół Gospodarowania Zasobem. *Dzierżawa nieruchomości...*, s. 49-50.

z dzierżawionej nieruchomości są mniejsze od tych, które dzierżawca mógłby osiągnąć przy uwzględnieniu zmienności produkcji wynikającej z jej charakteru, a mieszczącej się w granicach ryzyka związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej i poziomu rentowności z tej działalności.

Według Agencji Nieruchomości Rolnych, ocena znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z dzierżawionej nieruchomości, jako skutku niezależnej od dzierżawcy przyczyny, stwarza poważne trudności³⁴. Stąd też przy stosowaniu art. 700 k.c. – zdaniem ANR – konieczne są uproszczenia³⁵ i dlatego przez wiele lat Agencja przyjmowała, że znaczne obniżenie przychodów ma miejsce, jeżeli powierzchnia upraw, na której wystąpiły straty, stanowi co najmniej 5% użytków rolnych, a straty te wyrażają się w spadku plonów większym niż 15% w porównaniu do średnich plonów z lat poprzednich. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na suszę, jaka miała miejsce w 2006 r., zmodyfikowano na korzyść dzierżawców zasady obniżenia czynszu. Przy rozpatrywaniu wniosków ANR przyjmowała, że znaczny spadek przychodów miał miejsce, jeżeli powierzchnia upraw, na której wystąpiły straty, stanowił co najmniej 5% użytków rolnych, a straty te wyrażały się w spadku plonów większym niż 10% w porównaniu ze średnimi plonami z lat poprzednich. Dodatkowo możliwe było obniżenie (proporcjonalnie) czynszu dzierżawnego od budynków, w których w ubiegłym roku prowadzona była produkcja zwierzęca.

Zgodnie z ustaloną przez ANR procedurą, wnioski o obniżenie czynszu kierowane są do Terenowych Oddziałów. Konieczne jest jednak odpowiednie udowodnienie przez dzierżawców ziszczenia się przesłanek umożliwiających skorzystanie z omawianej instytucji. Zarówno w art. 700 k.c., jak i w ustawie z 19 października 1991 r. nie wspomina się o dokumentach, jakie musi przedstawić dzierżawca. Z uwagi na dużą liczbę wniosków w sprawie obniżenia czynszu składanych do Agencji, podejmuje ona działania mające na celu ujednoczenie zasad odnoszących się do obniżenia czynszu³⁶.

³⁴ O ile np. skutki suszy czy powodzi na obszarze, gdzie zjawiska te wystąpiły, są łatwe do zidentyfikowania i zmierzenia, o tyle sama ocena (poprzez pryzmat przychodów z gospodarstwa) nie jest łatwa i jej obiektywność może budzić wątpliwości, gdyż poziom przychodów zależy od szeregu czynników, m. in. zmiany cen produktów, struktury produkcji czy poziomu nakładów.

³⁵ Zob. Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, *Dzierżawa nieruchomości...*, s. 50.

³⁶ Przede wszystkim każdy wniosek powinien zawierać informacje dotyczące: struktury zasiewów; okoliczności, które miały wpływ na znaczne zmniejszenie plonów; rodzaju i powierzchni uprawy, na którą miały wpływ wymienione okoliczności; wielkości uzyskanego plonu z danej uprawy w roku bieżącym i (ewentualnie) średni plon tej uprawy z 3 ostatnich lat; wysokości

Wnioski złożone przez dzierżawców rozpatruje komisja powołana przez dyrektora oddziału terenowego. W razie wątpliwości co do przedstawionych okoliczności, komisja żąda od dzierżawcy dodatkowej opinii eksperta lub rzeczoznawcy (z uprawnieniami likwidatora szkód). Koszty takiej ekspertyzy ponosi zainteresowany³⁷. ANR przyjęła zasadę, że decyzja o obniżeniu czynszu może zostać wydana tylko na podstawie wiarygodnych dokumentów (oryginałów lub poświadczonych kopii). I właśnie ich dostarczenie jest poważnym problemem dla dzierżawców. Aby udowodnić wystąpienie straty, dzierżawcy powinni przedłożyć odpowiedni „protokół oszacowania strat”. Z uwagi na to, że w skład gospodarstwa rolnego wchodzi często nieruchomości będące własnością dzierżawcy, grunty dzierżawione od ANR lub innych podmiotów, niezmiernie ważne jest oszacowanie strat odrębnie – tylko w stosunku do nieruchomości z Zasobu WRSP. Kolejny kłopot sprawia konieczność uzyskania danych z urzędu gminy o plonach z trzech ostatnich lat, ponieważ niektóre instytucje nie prowadzą takich rejestrów. W tym miejscu należy wyjaśnić, że w sytuacji, gdy dzierżawione grunty rolne wchodzi w skład gospodarstwa, w którym prowadzona jest rachunkowość, przy rozpatrywaniu wniosków o obniżenie czynszu ustalenie poziomu przychodu uzyskanego z przedmiotu dzierżawy dokonywane jest na podstawie dokumentacji z gospodarstwa rolnego. Dla dzierżaw mniejszych nieruchomości, wchodzących w skład gospodarstw, w których najczęściej nie jest prowadzona taka dokumentacja, komisja rozpatrująca wniosek posiłkuje się innymi danymi, np. z urzędu gminy, jednostki doradztwa rolniczego czy też opinią lekarza weterynarii.

Omawiając problematykę obniżenia czynszu, nawiązać należy do ubezpieczenia upraw rolnych i zwierząt gospodarskich. Otóż przez wiele lat produkcja roślinna i zwierzęca w gospodarstwach rolnych objęta była dobrowolnym ubezpieczeniem oferowanym przez niektóre zakłady ubezpieczeń na zasadach komercyjnych. Zważywszy jednak na trudności finansowe wielu gospodarstw rolnych, rolnicy rzadko zawierali umowy ubezpieczenia upraw i zwierząt gospodarskich. 7 lipca 2005 r. Sejm uchwalił ustawę o dopłatach do ubezpieczeń upraw rolnych i zwierząt gospodarskich³⁸, która – co prawda – stworzyła normatywną podstawę do stosowa-

czynszu dzierżawnego od budynków i budowli, od użytków rolnych (ogółem i w przeliczeniu na 1 ha); wielkości uzyskanych środków z tytułu odszkodowań i ubezpieczeń.

³⁷ Zob. Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, *Dzierżawa nieruchomości...*, s. 45.

³⁸ Dz. U. Nr 150, poz. 1294.

nia dopłat ze środków budżetu państwa do składek z tytułu zawieranych przez producentów rolnych z zakładami ubezpieczeń umów ubezpieczenia od ryzyka wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń losowych, powodujących straty w produkcji roślinnej i zwierzęcej, ale jej postanowienia nie znalazły w 2006 r. praktycznego zastosowania. Z uwagi na ubiegłoroczną klęską suszy podjęte zostały prace dotyczące nowelizacji wspomnianej ustawy. Susza spowodowała uruchomienie różnych form pomocy dla poszkodowanych rolników ze środków budżetu państwa, np. jednorazowe zasiłki dla rodzin rolniczych³⁹, kredyty na zakup niezbędnych środków na wznowienie produkcji w poszkodowanych przez suszę gospodarstwach, obniżenie czynszu dzierżawnego w przypadku dzierżawy gruntów rolnych od Agencji Nieruchomości Rolnych. Rząd zatem stwierdził, że najlepszym rozwiązaniem, zarówno dla budżetu państwa, jak i rolników, będzie wprowadzenie obowiązkowego ubezpieczenia upraw rolnych i zwierząt gospodarskich, co znalazło odzwierciedlenie w przesłanym 12 stycznia 2007 r. do Marszałka Sejmu projekcie ustawy o zmianie ustawy o dopłatach do ubezpieczeń upraw rolnych i zwierząt gospodarskich (druk sejmowy nr 1315). Nowelizacja tej ustawy uchwalona została przez Sejm 16 lutego 2007 r.

Do najważniejszych postanowień wspomnianej noweli zaliczyć należy wprowadzenie od 1 stycznia 2008 r. obowiązku zawierania umów ubezpieczenia od ryzyka wystąpienia powodzi, suszy, gradu, ujemnych skutków przezimowania oraz przymrozków wiosennych przez rolników, w rozumieniu art. 2 lit. a rozporządzenia Rady (WE) nr 1782/2003 z 29 września 2003 r., ustanawiającego wspólne zasady dla systemów wsparcia bezpośredniego w ramach Wspólnej Polityki Rolnej. Ustawodawca uznał za zasadne, aby rolnicy otrzymujący płatności bezpośrednie obowiązkowo ubezpieczyli swoje źródło utrzymania (produkcję rolną) od zdarzeń losowych.

Oczywiste jest, że wprowadzenie nowego systemu ubezpieczeń upraw rolnych i zwierząt gospodarskich wpłynie na możliwość korzystania z instytucji obniżenia czynszu. W przypadku otrzymania odszkodowania z tytułu ubezpieczeń z tytułu szkody w uprawach, nie ma podstaw, by wystąpić do wydzierżawiającego z wnioskiem o obniżenie czynszu. Rozważyć także warto, czy nieubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od określonych typów ryzyka może być uznane za okoliczność wyłączającą stosowanie art. 700 k.c.

³⁹ Zob. rozporządzenie Rady Ministrów z 29 sierpnia 2006 r. w sprawie szczegółowych warunków realizacji programu pomocy dla gospodarstw rolnych w celu złagodzenia skutków suszy, Dz. U. Nr 155, poz. 1109.

Wydaje się, że za taką okoliczność uznać należy niezawarcie obowiązkowej umowy ubezpieczeniowej, nie ma natomiast podstaw prawnych do rozciągnięcia tej zasady na ubezpieczenia dobrowolne⁴⁰.

5. Przedstawione rozważania dotyczące czynszu dzierżawnego składają do sformułowania kilku uwag.

Niewątpliwie brak zasad ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego w kodeksie cywilnym powoduje trudności w tym zakresie dla stron dzierżawy prywatnych gruntów rolnych, ale niecelowe wydaje się wprowadzenie obligatoryjnych stawek, ustalanych w akcie prawnym⁴¹. Oznaczałoby to bowiem, że umowne postanowienia stron, określające wysokość czynszu na poziomie przekraczającym te stawki, wpływałyby automatycznie na obniżenie czynszu do kwot maksymalnych bądź jego podwyższenie do stawek minimalnych. Taki sposób ustalania świadczenia czynszowego mógłby wręcz zniechęcać strony do zawierania umowy dzierżawy gruntów rolnych.

Równocześnie jednak, aby ułatwić dzierżawcy i wydzierżawiającemu określenie właściwej stawki czynszu, należy zaproponować ustalanie proponowanych stawek minimalnych i maksymalnych czynszu dzierżawnego w odniesieniu do gruntów rolnych w danym województwie przez jednostki doradztwa rolniczego. Określanie raz w roku dla każdego regionu, na podstawie klasy gruntu rolnego, odrębnie dla gruntów zabudowanych i niezabudowanych, kwoty czynszu dzierżawnego bezsprzecznie pomogłyby stronom umowy dzierżawy prywatnych gruntów rolnych w ustaleniu stosownej wysokości świadczenia czynszowego.

Jeżeli chodzi o dzierżawę nieruchomości z Zasobu WRSP, to zasadny wydaje się postulat zmiany przepisów dotyczących ustalania ostatecznej kwoty czynszu. Wydaje się, że ANR przed rozpoczęciem procedury przetargowej powinna ustalać nie tylko wysokość czynszu wywoławczego, ale także czynsz maksymalny. W przypadku złożenia kilku ofert czy postąpień

⁴⁰ Zob. A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań...*, s. 174; J. Krzyżanowski, op. cit., s. 1497.

⁴¹ Przykładowo, w Holandii obowiązują minimalne i maksymalne stawki czynszów, ustalone odrębnie dla wydzielonych rejonów. Stawki czynszu określane są w normach dzierżawy wydawanych przez ministra rolnictwa. Czynsz roczny może wynosić maksymalnie 2% ceny rynkowej gruntu niedzierżawionego. Stawki czynszu ustalane są osobno dla dzierżawionych gruntów niezabudowanych oraz gruntów zabudowanych; zob. np. *Federatie Particulier Grondbezit, De Praktijk van de Pachtwet*, Zeist 2000, s. 18 i n.; *Pachtnormenbesluit 1995, Besluit van 20 oktober 1995*, Stb. 515.

czynszu dzierżawnego o wysokości równej lub przekraczającej wysokość maksymalną, należałoby przyznać ANR uprawnienie do przeprowadzania negocjacji z oferentami. W takiej sytuacji wybór dzierżawcy nastąpiłby na podstawie dodatkowych kryteriów, takich jak sytuacja finansowa, doświadczenie w zakresie prowadzonej działalności rolniczej, plan wykorzystania przedmiotu dzierżawy w ramach prowadzonej działalności, liczba miejsc pracy i utrzymanie ich przez okres trwania dzierżawy nieruchomości. W ogłoszeniu o przetargu określone powinny być wywoławcza i maksymalna stawka czynszu, a także kryteria wyboru dzierżawcy (na wypadek zgłoszenia kilku ofert czy postąpień czynszu dzierżawnego o wysokości równej lub przekraczającej wysokość maksymalną).

Należy pozytywnie ocenić ustalenie przez ANR zasad określenia wysokości świadczenia czynszowego w przypadku przedłużania dzierżawy na następny okres dzierżawny oraz po upływie 10 lat dzierżawy. Ich wprowadzenie spowodowało, że modyfikacja świadczenia czynszowego dokonuje się na podstawie jasnych zasad, równych dla wszystkich dzierżawców. Oczywiście mogą pojawić się pytania o zastosowany system wyliczania średniego czynszu, a w szczególności o przyjęcie właśnie 15 umów. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że zasady te wprowadzone zostały dopiero w II połowie 2006 r., a zatem funkcjonują krótko. Trudno obecnie o dokonanie pogłębionej oceny z praktycznego punktu widzenia.

Uzasadnione wydaje się twierdzenie, że zasady ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w przypadku przedłużenia dzierżawy powinny w przyszłości mieć podstawy normatywne i zostać określone w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy z 19 października 1991 r. Treść tego rozporządzenia powinna uwzględniać uwagi wynikające z weryfikacji zasad ustalonych przez ANR np. po roku ich wykorzystywania. Do najbardziej pilnych zadań w zakresie dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP zaliczyć należy zmianę art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. Powinien on uwzględniać – po pierwsze – wprowadzenie ustawowego terminu rozpatrzenia wniosku o kontynuację dzierżawy nieruchomości złożonego przez dzierżawę. Przykładowo, Agencja zobowiązana byłaby do rozpatrzenia wniosku w ciągu 2 miesięcy od dnia jego złożenia. Brak odpowiedzi w tym terminie oznaczałby przedłużenie dzierżawy na okres podany we wniosku, nie dłuższy niż 6 lat⁴². Po drugie – nowelizacja powinna wprowadzić delegację do wydania rozporządzenia wykonawczego

⁴² Brak odpowiedzi w kwestii kontynuacji dzierżawy powoduje często „stan zawieszenia”, jeżeli chodzi o możliwość wystąpienia z wnioskiem o środki unijne.

dotyczącego ustalania wysokości świadczenia czynszowego w przypadku przedłużenia dzierżawy.

Kolejne zagadnienie, to sprawa obniżenia czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 k.c. Co prawda, wejście w życie ustawy z 16 lutego 2007 r. o zmianie ustawy o dopłatach do ubezpieczeń upraw rolnych i zwierząt gospodarskich oraz wprowadzenie na jej podstawie obowiązkowego ubezpieczenia upraw rolnych i zwierząt gospodarskich zmniejszy praktyczne znaczenie art. 700 k.c., ale niewątpliwie nie spowoduje zaniku tej instytucji w stosunkach wiejskich. Należy bowiem przypomnieć, że obowiązkowe ubezpieczenie odnosić się ma tylko do wystąpienia powodzi, suszy, gradu, ujemnych skutków przezimowania oraz przymrozków wiosennych i dotyczyć rolników w rozumieniu art. 2 lit. a rozporządzenia Rady (WE) nr 1782/2003 z 29 września 2003 r., którzy otrzymują płatności bezpośrednie. Nie wszyscy zatem dzierżawcy będą objęci obowiązkowym ubezpieczeniem⁴³, a ponadto w bieżącym roku będzie ono jeszcze fakultatywne.

Zasadny wydaje się postulat rozszerzenia regulacji dotyczącej obniżenia czynszu w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych. Przepis ten powinien stanowić, że jeśli w następstwie takich zdarzeń lub innych nadzwyczajnych wypadków, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności (powodzi, gradobicia, suszy, mrozu), zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy rolniczej uległby zmniejszeniu co najmniej o 15%, dzierżawca mógłby zwrócić się z wnioskiem do wydzierżawiającego o odpowiednie obniżenie czynszu bądź całkowite zwolnienie go z obowiązku jego zapłaty w danym okresie gospodarczym. W przypadku nieuwzględnienia wniosku albo braku odpowiedzi w ciągu 1 miesiąca od dnia jego złożenia, dzierżawca miałby prawo wystąpić z powództwem do sądu.

Przepisy powinny przewidywać także instytucję obniżenia lub czasowego zwolnienia z czynszu dzierżawnego, jeśli stan przedmiotu oddanego w dzierżawę wskazuje na jego zaniedbanie oraz w przypadku nadzwyczajnej zmiany okoliczności towarzyszących wykonaniu umowy. Poza tym celowy wydaje się postulat, aby gminy albo jednostki doradztwa rolniczego zobligowane były do prowadzenia rejestru plonów uzyskiwanych z gruntów rolnych. Dane takie są często niezbędne do określenia wysokości strat w uprawach w danym roku gospodarczym. Obowiązek taki powinien mieć podstawę normatywną.

⁴³ Do czasu oddania niniejszego artykułu do druku nie zostały jeszcze rozpatrzone przez Sejm poprawki Senatu wniesione do ustawy z 16 lutego 2007 r. o zmianie ustawy o dopłatach do ubezpieczeń upraw rolnych i zwierząt gospodarskich.

CHANGE IN THE LEASE RENT DURING THE AGRICULTURAL LEASE PERIOD

Summary

The paper is an attempt to present some selected issues related to the change in the lease rent during the agricultural land lease period, and the manner in which the Agricultural Property Agency solves them. The principles of establishing the amount of that rent when the lease is prolonged for another period, as well as after the lapse of 10 years in the case of a land leased from the Agricultural Property of the State Treasury resources are also discussed. In the author's opinion, despite the fact that the legal regulations concerning the above cases are very general, the lease rent that the Agricultural Property Agency establishes pursuant to article 39 clause 2 point 1 of the Act of 19 October 1991 when the lease is prolonged, is correct. What is more, once the regulations of the article quoted above have been used in practice, the modifications of the lease rent are carried out according to clear principles, and are uniformly applied in respect of every lessee.

Article 700 of the civil code has also been analysed. Although the obligation to insure crops and livestock has practically rendered the significance of lease rent reduction pursuant to article 700 of the civil code much less important, this institution will not easily disappear from the relations in the rural areas. The author concludes that the lease rent regulations need modifications. Those that are currently binding do not ensure stability and have a negative impact on the preservation of the durability of lease relations. This remark applies especially to the principles of establishing the level of rent in tender procedures, when the lease is prolonged for another lease period, and when the lease rent is to be reduced.