

ANETA SUCHOŃ

Z prawnej problematyki czasu trwania dzierżawy w prawie polskim oraz wybranych krajów Europy Zachodniej

Dzierżawa stanowi popularny tytuł prawny władania gruntami rolnymi oraz innymi rzeczami przynoszącymi pożytki. Zważywszy, że przedmiot dzierżawy wykorzystywany jest często do prowadzenia działalności rolniczej, niezmiernie istotne jest zawarcie umowy na długi okres¹. Chodzi m.in. o korzystanie z dotacji unijnych czy realizację inwestycji. Dzierżawca jako posiadacz zależny gruntów rolnych może być bowiem beneficjentem nie tylko środków w ramach płatności bezpośrednich czy Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich², lecz także podejmować inwestycje budowlane (za zgodą wydzierżawiającego)³. Zawarcie długotermi-

¹ Na temat dzierżawy gruntów rolnych zob. szczególnie A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich*, Kraków 1986; idem, *Dzierżawa gruntów rolnych*, w: A. Stelmachowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2009; idem, *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przeгляд Prawa Rolnego” 2010, nr 2; idem, *Zakres swobody prowadzenia przez dzierżawcę gospodarstwa rolnego w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” 1986, nr 24.

² W latach 2007-2014 dzierżawcy mogli korzystać ze środków unijnych np. w ramach działania „Wspieranie gospodarowania na obszarach górskich i innych obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW)”, „Modernizacja gospodarstw rolnych”. Szerzej na ten temat A. Suchoń, *Z prawnej problematyki finansowania działalności rolniczej prowadzonej na dzierżawionych gruntach rolnych*, w: K. Knoppek, J. Mucha (red.), *Wybrane problemy prawa materialnego i procesowego. Teoria i praktyka*, t. 1, Poznań 2013.

³ W świetle bowiem ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1409 ze zm.) przez pojęcie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu,

nowej dzierżawy nieruchomości ważne jest również w kontekście zasad umożliwiających nabycie własności przedmiotu dzierżawy.

Celem niniejszego artykułu jest, po pierwsze, wskazanie problemów prawnych związanych z określeniem czasu trwania dzierżawy i podjęcie próby ich rozwiązania, po drugie, ustalenie, czy zasady dotyczące określenia tego czasu zapewniają posiadaczowi zależnemu stabilizację w zakresie władania gruntami i prowadzonej działalności. Zagadnienie to jest obszerne, dlatego w pierwszej kolejności zaprezentowane zostaną przepisy prawne w zakresie czasu trwania wynikające z Kodeksu cywilnego oraz ustaw pozakodeksowych, szczególnie tych związanych z rolnictwem. W dalszej części rozważania będą się koncentrowały na zależności między czasem trwania dzierżawy a możliwością skorzystania przez dzierżawców z instytucji ułatwiających nabycie własności przedmiotu dzierżawy. Artykuł zakończy krótkie przedstawienie rozwiązań w zakresie czasu trwania dzierżawy w innych porządkach prawnych oraz wnioski *de lege ferenda*.

1. Czas trwania dzierżawy w Kodeksie cywilnym

W świetle Kodeksu cywilnego umowa dzierżawy 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 omawianej instytucji, choć ulega ona pewnym ograniczeniom. Przykładem jest art. 695 § 1 k.c. Przepis ten przewiduje, że dzierżawę zawartą na czas oznaczony dłuższy niż lat 30 poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. Powstaje pytanie, czy chodzi o jedną, czy kilka umów. Należy zwrócić uwagę, że przepis nie określa, czy dzierżawa trwała, tylko że została zawarta na 30 lat. Zatem zasadne jest przyjęcie, że chodzi o jedną umowę. Zawarcie kolejnego kontraktu na czas oznaczony po zakończeniu stosunku dzierżawy może wynosić kolejne 30 lat. Natomiast przedłużenie umowy na czas oznaczony, a nie zawarcie nowej, nie może łącznie przekraczać wskazanego okresu. Gdy przedłużony czas trwania dzierżawy ma więcej niż 30 lat, umowa jest uważana za zawartą na czas nieoznaczony.

ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Powstaje także pytanie, jak traktować umowę zawartą na czas życia dzierżawcy. W wyroku z 16 kwietnia 2003 r. Sąd Najwyższy⁴ stwierdził, że umowa dzierżawy na czas życia dzierżawcy jest umową zawartą na czas oznaczony. Jednocześnie taki sposób zakreślenia czasu trwania dzierżawy może wywołać wątpliwości na tle art. 695 k.c. Zatem w świetle jego treści należy stwierdzić, że umowa zawarta na czas życia dzierżawcy po upływie 30 lat przekształci się w umowę na czas nieoznaczony.

Należy wyjaśnić, że przepisy polskie nie przewidują, jak inne ustawodawstwa, automatycznego przedłużenia dzierżawy na określony czas⁵, natomiast takie zastrzeżenie może wynikać z umowy. Możliwe jest przykładowo prawo opcji przedłużenia tego stosunku zobowiązaniowego. Zgodnie z określeniem M. Gutowskiego⁶ istotą opcji przedłużenia stosunku prawnego o charakterze trwałym jest to, że przyznaje ona jednej ze stron uprawnienie do jednostronnego przedłużenia istniejącego już pomiędzy stronami trwałego stosunku zobowiązaniowego⁷. W praktyce strony zainteresowane prawem opcji zamieszczają klauzulę w umowach dzierżawy gruntów zawartych na czas oznaczony, która przyznaje dzierżawcom uprawnienie do przedłużenia tego stosunku prawnego o określony czas. Z prawa opcji przedłużenia na czas oznaczony można skorzystać, gdy umowa dzierżawy nie przekroczyła 30 lat. Sąd Najwyższy w wyroku z 20 marca 2014 r. (II CSK 290/13) orzekł, że postanowienie umowy dzierżawy przyznające dzierżawcy uprawnienie do jej przedłużenia na kolejne 30-letnie okresy jest nieważne, jako mające na celu obejście zakazu zawierania dzierżawy na czas określony – dłuższy niż 30 lat (art. 695 § 1 w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c.)⁸.

W uzasadnieniu Sąd podkreślił, że jako *ius cogens* traktować należy nie tylko te przepisy, z których redakcji wyraźnie wynika ich bezwzględnie obowiązujący charakter, lecz także te, których treść jest wyrazem zasady moralnej, wyraża intencję ochrony porządku publicznego lub odzwierciedla istotny cel społeczno-gospodarczy. Cel umowy sprzeczny z prawem nie musi być celem wspólnym dla obu stron, wystarczy, że do jego osiągnięcia dąży jedna ze stron umowy, a druga jest tego świadoma lub – biorąc pod uwagę okoliczności zawarcia umowy oraz jej treść –

⁴ II CKN 6/01, „Monitor Prawniczy” 2004, nr 1, s. 31-32; zob. też głosę do tego wyroku J. Szachułowicz, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2004, nr 2, poz. 21.

⁵ Zob. A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych...*, s. 106-107.

⁶ Zob. szerzej M. Gutowski, *Umowa opcji*, Kraków 2003, s. 22 i 309-312.

⁷ *Ibidem*.

⁸ Lex, nr 1455196, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2014, nr 5, s. 15.

powinna być świadoma. Zdaniem Sądu postanowienie umowy dzierżawy przyznające dzierżawcy uprawnienie do jej przedłużenia na kolejne 30-letnie okresy jest nieważne, gdyż ma na celu obejście zakazu zawierania dzierżawy na czas określony – dłuższy niż 30 lat (art. 695 § 1 w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c.)⁹.

Warto także rozważyć, czy zasada wynikająca z art. 695 k.c. ma zastosowanie do umowy o korzystanie z gruntu dla zabudowania elektrowni wiatrowej, o której mowa w wyroku Sądu Najwyższego z 5 października 2012 r. Mianowicie SN orzekł, że „umowa dająca stronie uprawnienie do uzyskiwania dochodów ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymywanej przez przetworzenie energii wiatrowej za pomocą turbin wiatrowych w zamian za okresowe świadczenie pieniężne określane jako procent od wartości sprzedanej energii elektrycznej jest umową nienazwaną, do której, w zakresie nią nieobjętym, mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie”¹⁰. Ograniczone ramy artykułu nie pozwalają na odniesienie się do tego orzeczenia, jednakże niektórzy przedstawiciele doktryny nie podzielają stanowiska Sądu Najwyższego. Twierdzą oni, że możliwe jest zawarcie umowy dzierżawy gruntu w celu budowy elektrowni wiatrowej. Przykładem jest chociażby glosa krytyczna do wspomnianego wyroku Ł. M. Wyszomirskiego¹¹. Biorąc pod uwagę znaczną liczbę tego typu umów, warto rozważyć, czy przepis art. 695 k.c. ma zastosowanie do tych kontraktów. W przypadku uznania umowy za dzierżawę nie ulega wątpliwości, że umowa dzierżawy na czas oznaczony łącznie z przedłużeniem nie może przekroczyć 30 lat. Po tym okresie jest kontraktem zawartym na czas nieoznaczony i można ją swobodnie wypowiedzieć. Natomiast problem powstanie w przypadku przyjęcia powyższego stanowiska SN, że jest to umowa nienazwana, do której, w zakresie nią nieobjętym, mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o dzierżawie. W takiej sytuacji jeżeli umowa stanowi, że zawarta jest na okres 40 lat czy też przewiduje prawo opcji przedłużenia umowy na okresy przekraczające 30 lat – postanowienia te można uznać za ważne. Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu podkreślił, że w zakresie nią nieobjętym mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o dzierżawie.

⁹ Ibidem.

¹⁰ Zob. <http://www.legalis.pl>.

¹¹ Ł. M. Wyszomirski, *Glosa krytyczna do wyroku Sądu Najwyższego z 5.10.2012 r. „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2013, nr 10, s. 95.*

Umowa na czas oznaczony gwarantuje większą stabilność stosunku prawnego. Ograniczenie swobody stron w zakresie zawierania umowy dzierżawy gruntów rolnych na czas oznaczony wynika także z art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Umowę zawartą na czas oznaczony dłuższy niż rok, ale bez zachowania formy pisemnej, poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony. Stosowanie tego przepisu komplikuje się w przypadku ustalenia terminu końcowego dzierżawy przez wskazanie zdarzenia pewnego, które nastąpi w nieznanym momencie. Biorąc pod uwagę treść art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c., rozsądne wydaje się, że przyjęcie rozwiązania, iż jeżeli dane zdarzenie nie nastąpiło w ciągu roku od zawarcia umowy (bez zachowania formy pisemnej), dzierżawę należałoby uznać za zawartą na czas nieoznaczony¹².

2. Czas trwania dzierżawy z Zasobu WRSP oraz jednostek samorządu terytorialnego

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹³ – ustawodawca zobowiązał Agencję Nieruchomości Rolnych do oddawania mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdz. 8. Zgodnie z definicją dzierżawca ma prawo do korzystania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy. Zatem według art. 24 ustawy można uznać, że w odniesieniu do dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP wyłączona została możliwość zawierania umów na czas nieoznaczony. Wątpliwości pojawiają się jednak po analizie kolejnych artykułów ustawy.

Artykuł 38 rozdz. 8 (Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania) ustawy z 19 października 1991 r. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2015 r. określa, że mienie wchodzące w skład Zasobu może być: 1) wdzierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach Kodeksu cywilnego albo 2) oddane do korzystania na zasadach określonych w niniejszym rozdziale lub w odrębnych przepisach. Przepis ten do końca 2014 r. wskazywał, że mienie wchodzące w skład Zasobu może być wdzierżawiane lub wynajmowane osobom

¹² Tak na gruncie umowy najmu J. Panowicz-Lipska, *Najem*, w: *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska. Warszawa 2011, s. 24-25.

¹³ T.jedn.: Dz. U. 2012, poz. 1187 ze zm. (dalej jako: ustawa z 19 października 1991 r.).

fizycznym lub prawnym na zasadach Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 38a. Obecnie obok dzierżawy pojawiły się także przepisy dotyczące korzystania z mienia.

W kontekście czasu trwania dzierżawy warto nawiązać do art. 38 ust. 1a oraz art. 39 ust. 5 ustawy z 19 października 1991 r. Ten pierwszy przepis określa, że w umowie dzierżawy, także zawieranej na czas oznaczony, zawiera się postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez agencję umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Ten drugi natomiast, że agencja może wypowiedzieć umowę dzierżawy, także zawartą na czas oznaczony, w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która jest niezbędna na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Pojawia się zatem pytanie, czy dzierżawa z Zasobu WRSP może być zawarta na czas nieoznaczony. Ustawodawca wskazał w powyższych przepisach, że także w umowie zawartej na czas oznaczony. Użyte słowo „także” świadczyć może o tym, że możliwe jest zawarcie umowy również na czas nieoznaczony. Zarówno w art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z 19 października 1991 r., jak i w nazwie rozdz. 8 podkreślono, że ANR może oddawać mienie do korzystania tylko na czas oznaczony. W praktyce przez szereg lat umowy dzierżawy zawierane były najczęściej na okresy wieloletnie na czas oznaczony (zazwyczaj 10 lat). W przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi, np. cyklem produkcyjnym lub inwestycyjnym, umowy czasu trwania dzierżawy może być dłuższy niż 10 lat, jednak nie przekraczał 30 lat¹⁴. Jednak obecnie ANR przede wszystkim sprzedaje grunty rolne, więc nowe umowy dzierżawy zawierane są rzadko i najczęściej na krótkie okresy.

Omawiana ustawa przewiduje także zawarcie kolejnej umowy z dotychczasowym dzierżawcą bez przetargu. W świetle art. 39 ust. 2 pkt 1 omawianego 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 niezgodnienia nowych warunków umowy dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia dzierżawa nie zostanie przedłużona.

¹⁴ Zob. Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, *Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Warszawa 2003, s. 15 i n.

W razie nieprzedstawienia przez Agencję dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości stanowiska odnośnie do warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia domniemywa się, że Agencja wyraziła zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 17 listopada 2010 r.¹⁵ określił, że przepis art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. „pozwala dotychczasowemu dzierżawcy na zawarcie z Agencją umowy dalszej dzierżawy w oparciu o zgodne oświadczenia stron, z wyłączeniem trybu przetargowego. Treść tego przepisu nie uprawnia do wnioskowania, że Agencja ma obowiązek przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy i uwzględnienia go przy planowaniu dalszych czynności w zakresie gospodarowania dzierżawioną przez niego nieruchomością, już po zakończeniu tej umowy”.

Ze wzoru umowy dzierżawy z Zasobu WRSP wynika możliwość jej przedłużenia na kolejny okres, gdy dzierżawca wystąpi z wnioskiem, a strony uzgodnią istotne jej postanowienia zgodnie z art. 39 ustawy z 19 października 1991 r.¹⁶ Jest to zatem przedłużenie dotychczas zawartej umowy, a nie zawarcie nowej. Zatem uznać należy, że w zakresie tym zastosowanie ma art. 695 k.c. Oznacza to, że łączny okres jej trwania nie może przekraczać 30 lat.

W dalszej kolejności warto nawiązać także do ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁷. Umowa dzierżawy od jednostek samorządu terytorialnego może być zawarta na czas oznaczony albo nieoznaczony. Wspomniana ustawa nie wprowadza żadnych ograniczeń w tym zakresie. Jednocześnie 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 zawierania tych umów. Celem uproszczenia procedury jednostki samorządu terytorialnego często zawierają umowy na krótkie okresy, np. na rok z możliwością przedłużenia na kolejne okresy roczne.

Ograniczenia w zakresie określania czasu trwania dzierżawy dotyczą także gruntów będących w trwałym zarządzie. Mianowicie oddanie nieru-

¹⁵ I ACa 541/10, Lex/el.

¹⁶ Zob. http://www.anr.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=8456e59f-3ff3-4c60-a90f-5fb5c1d64df2&groupId=84157.

¹⁷ T.jedn.: Dz. U. 2014, poz. 518 ze zm.

chomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie następuje na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd. Poza tym nastąpić musi zawiadomienie właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony. Co więcej, zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Ustawodawca użył wyrażenia kolejne umowy. Zatem można uznać, że nie chodzi o przedłużenie tego samego kontraktu.

3. Czas trwania dzierżawy gruntów rolnych w innych aktach prawnych związanych z rolnictwem

Niektóre akty prawne wprowadziły wymóg zawarcia umowy dzierżawy na długie okresy dla wywołania określonych skutków prawnych. W świetle ustawy z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników¹⁸ oddanie przez rolnika gruntów w co najmniej dziesięcioletnią dzierżawę uważane będzie za zaprzestanie przez niego działalności rolniczej. Stanowi o tym art. 28 ust. 4 ustawy, który uznaje się, że emeryt lub rencista zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, jeżeli ani on, ani jego małżonek nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym i nie prowadzi działu specjalnego, nie uwzględniając: gruntów wydzierżawionych, na podstawie umowy pisemnej zawartej co najmniej na 10 lat i zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków.

Z kolei według rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 17 października 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Ułatwianie startu młodym rolnikom” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013¹⁹ – przy ustalaniu minimalnej powierzchni użytków rolnych w gospodarstwie sumuje się nie tylko powierzchnię użytków rolnych będących przedmiotem własności bądź użytkowania wieczystego, ale także dzierżawione, jednak pod warunkiem spełnienia pewnych prze-

¹⁸ T.jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1403.

¹⁹ T.jedn.: Dz. U. 2014, poz. 201 ze zm.

słanek. Te ostatnie pochodzące z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub od jednostek samorządu terytorialnego kwalifikuje się, jeśli umowa dzierżawy została zawarta na czas nieoznaczony lub na okres co najmniej 5 lat, jednak nie krótszy niż do dnia upływu 5 lat od daty wypłaty pomocy. Natomiast dzierżawa od podmiotów innych niż wymienione powyżej, czyli tzw. dzierżawa „prywatna”, dotyczy dzierżawy zawartej w formie aktu notarialnego albo mającej datę pewną i co istotne – na okres co najmniej 10 lat.

W tym miejscu warto zaznaczyć, że zawarcie na czas nieoznaczony może odnosić się przede wszystkim do dzierżawy od jednostek samorządu terytorialnego. Jest bowiem problem czy w świetle ustawy z 19 października 1991 r. możliwe jest zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Zarówno art. 24 ust. pkt 2 tego aktu prawnego, jak i nazwa rozdz. 8 wskazują, że ANR może zawierać umowy o korzystanie z mienia tylko na czas oznaczony. Wprowadzenie w analizowanym rozporządzeniu wymogu zawarcia umowy na czas oznaczony 5- i 10-letni ma na celu zapewnienie stabilizacji prowadzenia działalności rolniczej przez młodego rolnika i spełnienie wymogów określonych aktem prawnym. Warto zaznaczyć, że trwałości nie zapewnia umowa dzierżawy gruntów rolnych zawarta na czas nieoznaczony. Strona może zawsze ją wypowiedzieć, o czym stanowi art. 704 k.c.

4. Czas trwania dzierżawy a nabycie własności przedmiotu dzierżawy

Czas trwania dzierżawy ma istotny wpływ na możliwość skorzystania przez dzierżawcę z prawa pierwokupu oraz pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości bez przetargu. Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego²⁰ stanowi, że w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja Nieruchomości Rolnych – prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki: umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.

²⁰ T.jedn.: Dz. U. 2012, poz. 803 ze zm.

Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca określił w ust. 1 art. 3 ustawy, że umowa dzierżawy była wykonywana, a w ust. 2, że trwała. Pojawia się pytanie, czy należy przyjąć, że 3-letni warunek trwania dzierżawy został spełniony tylko w przypadku zawarcia jednej umowy, czy obejmuje także kilka kontraktów. Jest to szczególnie istotne w odniesieniu do dzierżawy od jednostek samorządu terytorialnego, które często zawierają umowy roczne. Biorąc pod uwagę cel wprowadzenia prawa pierwokupu, tzn. zagwarantowanie trwałości prowadzonej gospodarki rolnej na dzierżawionych gruntach, zasadne wydaje się zastosowanie wykładni funkcjonalnej i przyjęcie, że możliwych jest kilka umów. Istotny jest fakt trwania i wykonywania dzierżawy przez okres 3 lat.

W odniesieniu zaś do gruntów dzierżawionych z Zasobu WRSP dzierżawcy przysługuje nie prawo pierwokupu, lecz pierwszeństwo nabycia nieruchomości bez przetargu, gdy dzierżawa trwała 3 lata. Nie jest zatem istotna ilość umów ani czas, na jaki umowa została zawarta. Z kolei ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego – odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę (art. 37 ust. 3 ustawy). Przepis ten nawiązuje do umownego czasu trwania dzierżawy nieruchomości, który ma wynosić co najmniej 10 lat. Nie wspomina o faktycznym czasie trwania czy wykonywaniu dzierżawy.

Zawarcie umowy dzierżawy gruntów rolnych przez cudzoziemców upraszcza także możliwość nabycia ich własności. Nie jest bowiem wymagane uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, będących obywatelami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej po upływie 7 albo 3 lat (zależnie od województwa, w którym położona jest nieruchomość) od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nie jest zatem istotny umowny czas trwania dzierżawy. Może to być kontrakt zawarty zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Ważny jest okres prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach.

5. Czas trwania dzierżawy w wybranych obcych porządkach prawnych

Jeżeli chodzi o kraje Europy Zachodniej, to w większości z nich rozwiązania prawne dotyczące czasu trwania dzierżawy zapewniają ochronę trwałości dzierżawy. Mimo niewątpliwych, często istotnych, odrębności rozwiązania te dają się sprowadzić do dwóch podstawowych zasad:

Po pierwsze, umowy dzierżawy gruntów rolnych zawierane są na czas określony wyrażony w latach. Możliwość zawarcia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony ulega wyłączeniu, jako stwarzająca podstawy do wypowiedzenia stosunku dzierżawy w dowolnym momencie, z zachowaniem jedynie okresu wypowiedzenia.

Po drugie, czas trwania stosunku dzierżawy gruntów rolnych nie powinien być krótszy od ustawowego minimum. W wypadku odmiennego postanowienia stron dzierżawę uważa się za zawartą na ustawowo określony czas minimalny²¹.

Poza tym w wielu ustawodawstwach krajów Europy Zachodniej różnicuje się czas trwania dzierżawy z uwagi na przedmiot dzierżawy: minimalny czas trwania dzierżawy gospodarstwa rolnego jest dłuższy niż w przypadku pojedynczej działki gruntu rolnego. W niektórych państwach występują także dzierżawy długoterminowe oraz dożywotnie.

W Belgii wyróżnić można trzy rodzaje dzierżawy rolniczej: zwykłą, długoterminową oraz tzw. zawodową (*bail de carriere*). 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 długoterminowa zawierana jest na 18 lat i więcej²². Natomiast zawodowa – na okres do emerytury dzierżawcy (osiągnięcie 65 roku życia). Minimalny jej czas wynosi 27 lat²³ i jest uzależniony od wieku rolnika. Jeżeli zatem umowa zostanie podpisana przez producenta rolnego, 25-letniego, czas jej trwania wynosi 40 lat, natomiast dla 35-latkę, umowny czas dzierżawy to 30 lat. Oznacza to, że producent rolny, który ma więcej niż 38 lat, nie jest już uprawniony do zawarcia umowy zawodowej. Może on zawrzeć umowę dzierżawy dłu-

²¹ Tak A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych...*, s. 106-107.

²² Ibidem.

²³ Szerzej K. Theisinger, M. Heyerick, *Neues Landpachtrecht in Belgien*, „Agrarrecht” 1990, nr 11, s. 311.

goterminową²⁴. Wreszcie, są długoterminowe kontrakty, jak *recht van opstal* oraz *erfpacht*. Ta pierwsza zakłada, że rolnik ma prawo do własności niektórych budynków i upraw na działce należącej do osób trzecich. Takie prawo może zostać ustanowione na okres maksymalny 50 lat, a umowa musi być potwierdzona przez notariusza. *Erfpacht* jest podobne to *recht van opstal*, ale minimalny okres trwania wynosi 27 lat, a maksymalny – 99 lat. Te dwie ostatnie instytucje są bardziej podobne do polskiego użytkowania wieczystego niż dzierżawy²⁵.

Natomiast w Szwajcarii okres dzierżawy gospodarstwa rolnego wynosi 9 lat, w przypadku dzierżawy poszczególnych działek gruntu – 6 lat²⁶, w Hiszpanii – 5 lat. Minimalny czas trwania dzierżawy we Włoszech to 15 lat. Wyjątkiem są małe parcele i dzierżawa terenów górskich, przeznaczonych na pastwiska – 6 lat (stanowi o tym ustawa 203/1982 w art. 1 i art. 22). Maksymalny czas trwania umowy wynosi z reguły 30 lat (art. 1573 włoskiego kodeksu cywilnego). Wyjątkiem jest dzierżawa przekazana na zalesienie gruntów. W takiej sytuacji umowa dzierżawy może wynosić aż 99 lat (art. 1629 k.c.)²⁷.

We Francji minimalny czas trwania dzierżawy gruntów rolnych określony został na 9 lat²⁸. Występuje tam także instytucja tzw. dzierżawy długoterminowej trwającej 18 lat. Ponadto ustawodawca francuski, podejmując działania w kierunku stabilizacji pozycji dzierżawcy i łączenia jego uprawnień socjalnych z okresem trwania dzierżawy, wprowadził w 1980 r. nową formę dzierżawy długoterminowej. Charakteryzuje się ona tym, że zawierana jest na więcej niż 25 lat i kończy się dopiero z przejściem dzierżawcy na emeryturę²⁹. Z kolei w Holandii minimalny okres trwania dzierżawy gospodarstwa rolnego określono na 12 lat, a dla gruntu nie-

²⁴ P. Ciaian et al., *Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*, Brussels 2012, <http://www.ceps.be/book/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-andcandidate-countries>. (dostęp: 26.11.2014).

²⁵ Ibidem.

²⁶ Zob. zwłaszcza J. Lukanow, *Pachtdauer und Pächterschutz in den europäischen Ländern*, „Agrarrecht” 1974, nr 9, s. 71-72. Zob. też A. Suchoń, *Dzierżawa gruntów rolnych w obcych systemach prawnych – wybrane zagadnienia*, „Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu – Seria Ekonomia”, t. CCCLXXVII, (5), 2006, s. 206-207.

²⁷ Szerzej zob. L. Costato, *Corso di diritto agrario*, Milano 2011, s. 305; L. Russo, *La disciplina dell'affitto*, w: L. Costato, A. Germanò, E. Rook-Basile (red.), *Trattato di diritto agrario*, Utet, Milano 2011, s. 41-43.

²⁸ Art. L 411-5 kodeksu rolnego, szerzej zob. Ch. Scholz, *Die Landpacht in Frankreich*, „Agrarrecht” 1997, nr 4, s. 115.

²⁹ Zob. A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych...*, s. 107-108.

zabudowanego – 6 lat³⁰. 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 Ziemska 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. wydzierżawiający lub jego dzieci planują wykorzystanie przedmiotu dzierżawy w przyszłości.

Jeśli Izba Ziemska zatwierdzi ustalony przez strony krótszy niż minimalny ustawowy czas trwania dzierżawy rolniczej, określony zostaje termin, do którego dzierżawca musi złożyć podanie o ewentualne przedłużenie dzierżawy, chyba że umowa jest zawarta na okres 1 roku. W takim przypadku prawo do przedłużania dzierżawy może nie zostać udzielone. Ponadto instytucje publiczne mogą zwrócić się z wnioskiem do Izby Ziemskiej o wyrażenie zgody na krótszy niż minimalny ustawowy okres dzierżawy, jeżeli jest to spowodowane specyficznym charakterem planowanej działalności³¹.

Wyjątkiem wśród ustawodawstw Europy Zachodniej w zakresie prawnych gwarancji ochrony czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych są przede wszystkim systemy prawne Niemiec oraz Wielkiej Brytanii. Prawo niemieckie nie przewiduje minimalnego czasu trwania dzierżawy. Umowa dzierżawy rolniczej może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony³². Również w Wielkiej Brytanii strony mają swobodę w ustaleniu czasu trwania dzierża-

³⁰ Zob. art. 325, księga 7 holenderskiego kodeksu cywilnego w: Ch. Warendorf, R. Thomas, I. Curry-Sumner, *The Civil Code of the Netherlands*, Austin-Boston-Chicago-New York, The Netherlands, 2009, s. 790 i n.; Art. 12 ustawy z 23 stycznia 1958 r. (Pachtwet), „Staatsblad” 1958, nr 37; S. Hartkamp et al., *Contract Law in the Netherlands*, 2011, <https://books.google.pl/books?id=tGDtJamtq2cC&pg=PA222&lpg=PA222&dq=Netherlands,+agricultre+lease&source=bl&ots=G071zsU-Xi&sig=XubwXmfimBZ0ynwM5npn581ajJ4g&hl=pl&sa=X&ei=srC6V0mkFcqxUaHbglA&ved=0CDYQ6AEwAg#v=onepage&q=Netherlands%2C%20agriculture%20lease&f=false>.

³¹ Zob. szerzej Federatie Particulier Grondbezit, *De Praktijk van de Pachtwet*, Zeist 2000, s. 3-4.

³² Zob. G. Turner, K. Werner, *Agrarrecht*, Ulmer 1998, s. 71; W. Winkler, *Entwicklung und Handhabung des deutschen Landpachtrechts und dessen Zukunft in der EU*, w: *Aktuelle Aspekte der Landpacht, Verträge der HLBS – Sachverständigen – Fachtagung von 13 bis 14 November 1996 in Göttingen*, Sankt Augustin 1997, s. 22-23.

wy rolniczej (*farm business tenancy*³³). W świetle *Agricultural Tenancies Act* z 1995 r.³⁴ dopuszczalne jest zawarcie umowy długoterminowej albo umowy rocznej, która ulega przedłużeniu na następne okresy roczne.

Jeżeli chodzi o ustawodawstwo austriackie, to przepisy ogólne o dzierżawie zawarte w ABGB przewidują także możliwość zawierania umów dzierżawy na czas oznaczony i nieoznaczony. Natomiast ustawa z 26 listopada 1969 r. *Landpachtgesetz* w odniesieniu do dzierżawy rolniczej przewiduje następujące zasady określania czasu jej trwania. Na co najmniej 15 lat powinna być zawarta umowa dzierżawy gospodarstwa rolnego, w którym w przeważającej części prowadzona jest działalność w zakresie ogrodnictwa, uprawy winorośli, sadownictwa albo po zawarciu umowy dzierżawy taka działalność będzie w nim prowadzona. Co najmniej 10 lat powinien wynosić czas trwania dzierżawy gospodarstwa rolnego, w którym prowadzona jest działalność w zakresie innym niż wyżej wymienione, oraz dzierżawa pojedynczej działki wykorzystywanej w zakresie ogrodnictwa, uprawy winorośli, sadownictwa albo jeżeli po zawarciu umowy będzie wykorzystywana w przeważającej części w ten sposób. W innych zaś przypadkach dzierżawy rolniczej umowa powinna być zawarta na co najmniej 5 lat³⁵.

Warto także nawiązać do dzierżawy w byłych państwach socjalistycznych. W Bułgarii na przykład funkcjonują dwa rodzaje dzierżawy. Minimalny czas trwania tej pierwszej zwanej *arenda* wynosi 4 lata, jednak ten termin może zostać przedłużony aż do 50 lat. Kontrakty te muszą być poświadczone przez notariusza i zarejestrowane przez Komisję działek. Co więcej, w przypadku sprzedaży nieruchomości dzierżawca ma prawo pierwszeństwa do nabycia dzierżawionych gruntów. Drugi typ dzierżawy zwany *naem* jest stosowany głównie do krótkoterminowego korzystania z gruntów rolnych. Zawierane są z reguły na rok, nie są poświadczone notarialnie i nie podlegają rejestracji³⁶.

³³ Więcej na temat dzierżawy gruntów rolnych w Wielkiej Brytanii zob. I. Hartel, *Liberalisierung des englischen Landpachtrechtes*, „Agrarrecht” 1996, nr 10, s. 314-316; I. Whitehead, N. Millard, A. Errington, *The Role of the Farm Business Tenancy in Agricultural Restructuring in England and Wales*, 2003, opracowanie dostępne na: <http://www.abdn.ac.uk/arkleton/aes2003/docs/papers/whitehead.doc>.

³⁴ Szerzej zob. *Halsbury's Statutes of England and Wales*, t. 1, London 1998, s. 917-1010.

³⁵ Zob. szerzej Ch. Stollmayer, *Landpachtrecht*, w: R. Norer, *Handbuch des Agrarrechts*, Wien 2005, s. 519-520.

³⁶ P. Ciaian et al., *Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*, Brussels 2012, http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor_Markets_15.pdf (dostęp: 26.11.2014).

6. Podsumowanie

Przeprowadzone rozważania pozwalają na wysunięcie następujących wniosków. Na tle regulacji zachodnioeuropejskich widoczne jest znikome zainteresowanie naszego ustawodawcy zagadnieniem czasu trwania dzierżawy w Kodeksie cywilnym. Rozwiązania polskie w tym zakresie są najbardziej zbliżone do ustawodawstwa niemieckiego. Zarówno w świetle Kodeksu cywilnego, jak i BGB dzierżawy gruntów rolnych mogą być zawierane na czas określony albo nieokreślony, a te zawarte na okres dłuższy niż lat 30 mogą być po upływie tego okresu wypowiedziane z zachowaniem terminów wypowiedzenia. BGB wyłącza stosowanie wymienionej zasady w odniesieniu do kontraktów zawartych na czas życia dzierżawy albo wydzierżawiającego³⁷.

Jeżeli chodzi o krajowe regulacje prawne, to problemy interpretacyjne dotyczą czasu trwania dzierżawy i odnoszą się np. do dzierżawy z Zasobu WRSP. Chodzi o ustalenie, czy kontrakty mogą być zawierane tylko na czas oznaczony, czy także na nieoznaczony. Umowa na czas oznaczony zapewnia posiadaczowi zależnemu większą stabilizację w zakresie władania gruntami i prowadzonej działalności. Dlatego pozytywnie ocenić należy praktykę ANR, która zawiera takie umowy. Jednocześnie ustawa z 19 października 1991 r. nie wskazuje na minimalny okres trwania dzierżawy. Przez wiele lat instytucja ta z reguły zawierała umowy na 10 lat. Obecnie są to okresy krótsze. Natomiast przyznanie dzierżawcy nieruchomości z Zasobu WRSP prawa pierwszeństwa nabycia po trzech latach trwania dzierżawy wydaje się rozwiązaniem korzystnym.

Jeżeli chodzi o dzierżawę od jednostek samorządu terytorialnego, to z uwagi na możliwość zawierania umów dzierżawy do 3 lat bez trybu przetargowego często zawierane są kontrakty właśnie na krótkie roczne czy dwuletnie terminy. Nie zapewnia to dzierżawcy stabilizacji w zakresie prowadzonej działalności rolniczej.

Przeprowadzona analiza wykazała, że czas trwania dzierżawy jest istotny dla wywołania określonych skutków prawnych, a problematyka ta uregulowana została w wielu aktach prawnych. Wynika z nich, że umowy

³⁷ Zgodnie bowiem z § 594b BGB zasada przewidująca możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy rolniczej z zachowaniem odpowiednich terminów zawartej na więcej niż 30 lat po 30 latach jej trwania nie dotyczy dzierżawy zawartej na czas życia dzierżawcy albo wydzierżawiającego. W niemieckiej doktrynie występują opinie, że wyłączenie to odnosi się także do umów dzierżawy rolniczej zawieranych na okres aktywności zawodowej dzierżawcy. Zob. W. Weidenkaff, w: *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, Band 7, München 2004, s. 851.

zawierane na czas oznaczony z reguły na 3, 5 albo 10 lat dają dzierżawcy dużo większą stabilizację i możliwości rozwoju prowadzonej działalności. Chodzi nie tylko o nabycie przedmiotu dzierżawy, ale i uzyskanie dodatkowych dotacji związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Niemniej problemy interpretacji odnoszą się do relacji czasu trwania dzierżawy i ilości umów dzierżawy. Chodzi o prawo pierwokupu i 30 lat jako maksymalny okres, na jaki może być zawarta dzierżawa na czas oznaczony.

Ochronie stabilizacji dzierżawy gruntów rolnych służy przede wszystkim zapewnienie ustawowego minimalnego czasu, na który jest ona zawierana. Ustalony przez obie strony krótszy okres jej trwania ulega wówczas z mocy prawa przedłużeniu do takiego ustawowego terminu³⁸. W naszym prawodawstwie widoczny jest brak takiej instytucji. Kodeks cywilny daje stronom pełną swobodę w zakresie zawierania umowy dzierżawy gruntów rolnych na krótki okres albo na czas nieoznaczony. Takie dzierżawy są mało stabilne, nie zachęcają dzierżawców do czynienia nakładów, planowania i prowadzenia racjonalnej gospodarki, co jest oczywiście niekorzystne również z punktu widzenia zachowania zdolności produkcyjnej dzierżawionych gruntów rolnych. Im dłuższy okres dzierżawy, tym większa stabilizacja gwarantowana stronom, a także pewność co do przysługujących im praw i obowiązków. Dlatego z uwagi na członkostwo Polski w Unii Europejskiej oraz możliwość otrzymania przez rolników środków finansowych z budżetu unijnego szczególnie istotne jest zawieranie dzierżawy na długie okresy. Często bowiem wymogiem uzyskania pomocy jest przedstawienie długoterminowej umowy dzierżawy gruntów rolnych. Co prawda przepisy Kodeksu cywilnego pozwalają stronom na zawieranie takich kontraktów, ale nie zawsze wydzierżawiający właściciel jest zainteresowany ich zawieraniem.

Dla zapewnienia stabilizacji w zakresie władania gruntami i prowadzonej działalności niekorzystne jest określenie w Kodeksie cywilnym 30 lat jako maksymalnego okresu, na jaki może być zawarta umowa dzierżawy na czas oznaczony. Po jego upływie dzierżawę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony. Zasada ta odnosi się również do dzierżawy gruntów rolnych zawartej na czas życia dzierżawcy czy wydzierżawiającego. Widoczny jest zatem brak przepisu, który wyłączałby zastosowanie zasady określonej w art. 695 k.c. w odniesieniu do dzierżaw zawartych na czas życia strony umowy dzierżawy³⁹.

³⁸ Zob. szerzej A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych...*, s. 106.

³⁹ Zob. szerzej A. Suchoń, *Prawna ochrona trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych*, Wyd. Iuris, Warszawa-Poznań 2006, s. 259 i n.

W Kodeksie cywilnym brakuje również dzierżawy gruntów rolnych tzw. zawodowej, zawieranej na czas aktywności zawodowej dzierżawcy i kończącej się dopiero z jego przejściem na emeryturę. Nie występuje tam również zróżnicowanie czasu trwania dzierżawy z uwagi na jej przedmiot. Niewątpliwie ze względów społeczno-gospodarczych czas trwania dzierżawy gospodarstwa rolnego powinien być dłuższy niż w przypadku działki gruntu rolnego.

Należy również zastanowić się nad instytucją minimalnego czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych. Jak zostało podkreślone w trakcie rozważań, jednym z podstawowych instrumentów ochrony trwałości stosunku prawnego dzierżawy gruntów rolnych jest właśnie ustawowe określenie minimalnego czasu trwania dzierżawy rolniczej. Wprowadzenie regulacji określającej, że minimalny czas trwania dzierżawy rolniczej wynosiłby 5 lat⁴⁰, a umowy zawarte na okres krótszy ulegałyby przedłużeniu do ustawowego minimalnego czasu trwania, niewątpliwie byłoby korzystne z punktu widzenia prowadzenia stabilnej działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach rolnych. Z drugiej jednak strony takie określenie czasu trwania dzierżawy rolniczej oraz zakaz zawierania umów dzierżawy na czas nieokreślony mogłyby zniechęcać wydzierżawiających do oddawania gruntów rolnych w dzierżawę. Zwrócić trzeba bowiem uwagę na to, że nie zawsze są oni zainteresowani oddawaniem gruntów rolnych w dzierżawę na czas oznaczony, a tym bardziej na dłuższe okresy, a to chociażby z powodu planowanego osobistego ich wykorzystywania w przyszłości.

Dlatego należałoby rozpowszechnić instytucję dzierżawy gruntów rolnych zawieranej co prawda na czas oznaczony, ale dopuszczającej możliwość wypowiedzenia w wypadkach określonych w umowie⁴¹. W takiej sytuacji strony, zawierając umowę dzierżawy rolniczej, mogłyby do kontraktu wprowadzić zastrzeżenie o możliwości przedwczesnego wypowiedzenia dzierżawy w razie zajścia określonej przyczyny. Strony mogłyby określić również w kontrakcie okres wypowiedzenia, uzależniając go od rodzaju prowadzonej przez dzierżawcę działalności rolniczej.

Aby nie zniechęcać wydzierżawiających do zawierania umowy dzierżawy, możliwe jest także wprowadzenie regulacji określającej, że co

⁴⁰ Uzasadnione wydaje się twierdzenie, że ustalenie minimalnego czasu trwania dzierżawy powinno być powiązane z zasadami przyznawania środków finansowych z budżetu unijnego w ramach Wspólnej Polityki Rolnej.

⁴¹ Dzierżawa gruntów rolnych zawierana na czas oznaczony, ale dopuszczająca możliwość wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c.), nie jest obecnie popularna w stosunkach wiejskich.

prawda umowy dzierżawy zawarte na czas krótszy niż 5 lat albo na czas nieoznaczony uważane są za zawarte na okres 5 lat, ale wydzierżawiający może je wypowiedzieć z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, w przypadku gdy on sam albo jego krewni zamierzają osobiście prowadzić działalność na wydzierżawionym gruncie rolnym. Zasadne również wydaje się wysunięcie postulatu dokonania podziału dzierżawy na krótko- i długoterminową⁴² oraz zróżnicowanie czasu trwania dzierżawy z uwagi na jej przedmiot.

DURATION OF A LEASE UNDER POLISH LAW AND SELECTED LAWS OF OTHER EUROPEAN STATES

Summary

The aim of this article is to identify legal problems that arise from the term of a land lease. Certain solutions are proposed, also regarding the question whether the principles according to which a lease duration is actually determined to ensure the holder (tenant) stability necessary to manage the rented land and carry out business efficiently.

It is concluded that in comparison to other European countries, when it comes to the regulation of a lease in the civil code in Poland, there is little interest on the part of either party in the duration of a lease. Both parties to a lease contract are granted freedom to decide upon a short or unspecified term of lease, to the effect that the concluded contracts do not secure any stability of the lease and fail to encourage tenants to make investments, or to consider long-term plans and conducting some rational management of land. Hence the authoress' *de lege ferenda* conclusions proposing certain necessary amendments to the existing regulation.

LA PROBLEMATICA DELLA DURATA DI LOCAZIONE NEL DIRITTO POLACCO E IN ALCUNI PAESI SCELTI DELL'EUROPA OCCIDENTALE

Riassunto

Lo scopo dell'articolo era di identificare i problemi giuridici relativi alla determinazione della durata di locazione e di tentare di risolverli, ma anche di rispondere alla domanda se le regole relative alla determinazione di questo tempo garantiscano al possessore dipendente la stabilizzazione in termini di diritto del godimento dei terreni e di svolgimento di un'attività economica.

⁴² Zob. art. 19 projektu ustawy o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie niektórych ustaw. Zob. też A. Lichorowicz, *O nowy model dzierżawy rolniczej (propozycje zmian aktualnej regulacji prawnej dzierżaw rolnych)*, w: W. Ziętara (red.), *Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce*, Warszawa 1999, s. 195.

In conclusione, l'autrice ha affermato che sullo sfondo delle regolazioni dell'Europa occidentale si può osservare uno scarso interesse del legislatore nazionale per quanto riguarda la durata di locazione nel codice civile. Questo atto giuridico dà alle parti piena libertà in materia di stipulazione dei contratti di locazione dei terreni agricoli per un breve periodo o per un periodo indeterminato. I contratti in questione sono poco stabili, non incoraggiano i locatori a impiegare risorse, progettare e svolgere una razionale attività economica. Pertanto, l'autrice ha formulato le conclusioni de lege ferenda volte a configurare diversamente la durata di locazione.