

MARTA GOJNY

Uniwersytet Śląski, Polska

e-mail: [marta.gojny@gmail.com](mailto:marta.gojny@gmail.com)

ORCID: 0000-0002-2051-5752

## UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH

### AGRICULTURAL LAND LEASE AGREEMENT

**ABSTRACT** A lease agreement is a commonly concluded agreement, especially in relations connected with agriculture. Most often, the relationship between the lessor and the lessee concerns agricultural real estate or farms. The author analyzes the provisions regarding the lease agreement resulting from the Civil Code and applies them to agricultural real estate. Considerations include aspects concerning the legal situation of both the lessor and the lessee, with particular emphasis on their rights and obligations. According to the author, the lease agreement is of fundamental importance for trade in agricultural real estate. It seems interesting that the different varieties of the lease agreement exist due to the entity participating in the contract as a leaseholder, as well as taking into account the difference resulting from the circumstances, whether the property belongs to a private person or comes from the Agricultural Property Stock of the State Treasury. The author will first introduce the concepts of agricultural real estate and agricultural holding. Next, the author will discuss the essentialia of the lease agreement, i.e. the parties to the contractual relationship, the rights and obligations of the parties, as well as the subject of the contract. And finally, the contract for the lease of agricultural real estate will be discussed, which is the most important contract from the point of view of this article. However, it will be preceded by an analysis of the provisions on agricultural real estate resulting from the Act on shaping the agricultural system and the concept of an individual farmer. The author will try to discuss individual regulations and assess their legitimacy from the point of view of a person who is a party to such a contract.

**KEYWORDS:** lease, real estate, agricultural land, real estate law, civil law

**SŁOWA KLUCZOWE:** dzierżawa, nieruchomości, grunty rolne, prawo nieruchomości, prawo cywilne

## 1. NIERUCHOMOŚĆ ROLNA W UJĘCIU KODEKSU CYWILNEGO

Obecna definicja nieruchomości rolnej zastąpiła obowiązującą do 1 października 1990 r. definicję wynikającą z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności

takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych<sup>1</sup>. Zgodnie z definicją obowiązującą na kanwie wspomnianego rozporządzenia o nieruchomości rolnej można było mówić, gdy mogła lub była ona wykorzystywana na cele związane z produkcją rolniczą, nie wyłączając przypadków produkcji sadowniczej, rybnej i ogrodniczej.

Definicja wynikająca z art. 46<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny<sup>2</sup> opisuje nieruchomość rolną jako grunty rolne, które mogą być wykorzystane lub są wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, w szczególności produkcji roślinnej i zwierzęcej, co nie wyłącza z jej zakresu produkcji ogrodniczej, sadowniczej oraz rybnej.

Zgodnie z doktryną prawa cywilnego, a także prawa rolnego oraz orzecznictwem sądowym kluczowe znaczenie do zakwalifikowania danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej ma jej wykorzystanie bądź sama możliwość jej wykorzystania do celów rolnych, nie ma tutaj znaczenia kryterium własnościowe<sup>3</sup>. Pogląd ten utrzymał się w orzecznictwie pomimo zmiany podstawy prawnej<sup>4</sup>. R. Świrgoń-Skok wskazuje, że kryterium przeznaczenia danej nieruchomości na cele rolne nie wiąże się z koniecznością rzeczywistego wykonywania działalności rolniczej, wystarcza sama możliwość prowadzenia jej na danym gruncie<sup>5</sup>. A. Lichorowicz w głosie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98<sup>6</sup>, wywodzi, że dla zakwalifikowania danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej ważne są „czysto agronomiczne cechy gruntu, z których wynika, że uzyskiwanie na nim produktów rolnych jest fizycznie możliwe”<sup>7</sup>. Autor ten dodaje w dalszej części glosy, że uzyskanie takich płodów rolnych nie musi stanowić faktu, wystarczy bowiem istnienie perspektywy ich uzyskania wynikające z fizyczno-agronomicznych właściwości tego gruntu<sup>8</sup>. Zapisy w ewidencji gruntów oraz planów zagospodarowania przestrzennego mogą okazać się pomocne, jeśli chodzi o spory dotyczące własności nieruchomości, zwłaszcza w postępowaniu dowodowym, kryterium własnościowe, jak zostało już wspomniane, nie ma jednak tak znaczącego charakteru jak kryterium przeznaczenia gruntu<sup>9</sup>. Wzmianki w tych dokumentach mogą także pomóc

<sup>1</sup> Dz.U. nr 45, poz. 304.

<sup>2</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1610; dalej: k.c.

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002, nr 7–8, poz. 99.

<sup>4</sup> Ł. Żelechowski, (w:) K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2022, s. 398.

<sup>5</sup> R. Świrgoń-Skok, (w:) M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 128.

<sup>6</sup> OSP 2001, nr 2, poz. 27.

<sup>7</sup> A. Lichorowicz, *Glosa do wyr. SN z 2.6.2000 r., II CKN 1067/98*, OSP 2001, nr 2, poz. 27, s. 87.

<sup>8</sup> *Ibidem*.

<sup>9</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lipca 2009 r., I OSK 1032/08, LEX nr 552261.

w rozstrzygnięciu o charakterze gruntu oraz jego przeznaczeniu. Oznaczenie takiego gruntu jako gruntu rolnego w ewidencji gruntów stwarza domniemanie, że grunt ten może być przeznaczony do produkcji rolnej<sup>10</sup>.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 maja 1996 r. wywiódł tezę, że grunty, które znajdują się pod budynkami mieszkalnymi oraz grunty, które są niezbędne do korzystania z takich budynków, są uznawane za nieruchomości rolne<sup>11</sup>.

Nieruchomość rolna ma decydujące znaczenie dla istnienia gospodarstwa rolnego, z tego też względu wydaje się trafne umiejscowienie jej na samym początku artykułu. Do podniesionych tu wywodów poczynione zostaną wzmianki w dalszej treści. Do definicji nieruchomości zawartej w Kodeksie cywilnym odwołują się pozostałe ustawy.

## 2. ZNACZENIE GOSPODARSTWA ROLNEGO W KODEKSIE CYWILNYM

Historycznie gospodarstwo rolne miało charakter zamknięty, czyli było nastawione na zaspokojenie potrzeb rodziny rolnika i rolnika – gospodarstwo samozaopatrzeniowe<sup>12</sup>. Zbliżonym jest postrzeganie gospodarstwa rodzinnego, w którym to pracuje rolnik wraz z jego najbliższą rodziną. Obecnie jednak gospodarstwo stało się otwarte na rynki zbytu, czyli jest to gospodarstwo towarowe. W nauce prawa rolnego można wyszczególnić także podział na gospodarstwo uboczne i gospodarstwo rolnicze. Podział ten powstał przez wprowadzenie czynnika źródła dochodu osiąganego na podstawie działalności rolniczej.

P. Popardowski podnosi, że gospodarstwo rolne oraz przedsiębiorstwo posiadają w pewnym zakresie cechy zbieżne, jednak nie oznacza to tożsamości koncepcyjnej tych pojęć<sup>13</sup>. Przedstawiciele nauk ekonomicznych jako opis gospodarstwa rolnego podają trzy czynniki wytwórcze niezbędne do jego prowadzenia – ziemię, kapitał i pracę<sup>14</sup>.

Ustawodawca nie wprowadził uniwersalnej definicji gospodarstwa rolnego, mającej zastosowanie do wszystkich ustaw. Dlatego też definicje te wynikają z Kodeksu cywilnego, a także z ustaw szczególnych, które zostaną omówione poniżej. Art. 55<sup>3</sup> k.c. zawiera legalną definicję gospodarstwa rolnego stworzoną na potrze-

---

<sup>10</sup> *Ibidem*.

<sup>11</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1996 r., III CZP 47/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 142.

<sup>12</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2022, s. 399.

<sup>13</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks...*, s. 476.

<sup>14</sup> R. Budzinowski, *Koncepcja gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Poznań 1992, s. 59–61.

by prawa prywatnego. Jak wskazuje D. Łobos-Kotowska definicja wynikająca z art. 55<sup>3</sup> k.c. ma walor ogólny, jednak tłumaczy ona pojęcie gospodarstwa rolnego jedynie w odniesieniu do przepisów Kodeksu cywilnego oraz innych aktów prywatnoprawnych nietworzących własnych definicji gospodarstwa rolnego<sup>15</sup>. Definicja ta określa zakres przedmiotowy, ale też podkreśla funkcjonalność gospodarstwa rolnego w związku z zapisem „stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą”. Definicja ta jest więc definicją przedmiotowo-funkcjonalną. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98, jako gospodarstwo rolne powinno się rozumieć jednostkę gospodarczą, która jest zorganizowana na nieruchomości rolnej. Jak wskazał R. Budzikowski, nie ma konieczności, aby taka zorganizowana całość stanowiła własność jednej osoby<sup>16</sup>. Z definicji legalnej wynika więc, że gospodarstwo rolne to zespół składników majątkowych. Pierwotne przepisy sprzed nowelizacji art. 55<sup>3</sup> k.c. w 2003 r. zawierały zapis, zgodnie z którym oprócz praw w skład gospodarstwa rolnego wchodziły także obowiązki związane z jego prowadzeniem. Sytuacja ta uległa zmianie po nowelizacji z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych ustaw<sup>17</sup>.

Gospodarstwo rolne według art. 55<sup>3</sup> k.c. powinno się składać z gruntów rolnych wraz z gruntami leśnymi, budynkami, ich częściami, urządzeniami i inwentarzem. Jednak zgodnie z orzecnictwem brak któregoś z tych składników nie przesądza o tym, że zorganizowana całość przestanie być gospodarstwem rolnym; wyjątkiem jest sytuacja, kiedy taki brak uniemożliwi prowadzenie działalności w produkcji rolnej<sup>18</sup>. Na podstawie tej definicji należy wskazać podział na składniki materialne i niematerialne. Do składników materialnych będą należały grunty rolne, grunty leśne, budynki, części budynków, inwentarz oraz urządzenia. Niematerialnym składnikiem będą prawa związane z prowadzeniem tego gospodarstwa<sup>19</sup>. Art. 55<sup>3</sup> k.c. stanowi, że nie ma obowiązku kaźdoczesnego stwierdzania występowania pomiędzy tymi składnikami więzi organizacyjnej.

Podstawowym składnikiem gospodarstwa będą więc grunty rolne. Ustawodawca w Kodeksie cywilnym nie precyzuje wielkości posiadanej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie, jak robi to w przepisach szczególnych. P. Popardowski podnosi, że nawet w przypadku stwierdzenia wystąpienia organizacyjnej całości służącej prowadzeniu działalności wytwórczej w rolnictwie, w której nastąpił brak

---

<sup>15</sup> D. Łobos-Kotowska, (w:) M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 396.

<sup>16</sup> R. Budzinowski, *Koncepcja...*, s. 88.

<sup>17</sup> Dz.U. nr 49, poz. 408.

<sup>18</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 1991 r., II SA 669/91, ONSA 1992, nr 2, poz. 26.

<sup>19</sup> E. Gniewek, (w:) Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 145.

gruntów rolnych, całość ta nie może zostać uznana za gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> k.c.<sup>20</sup>. W przypadku, gdy grunty rolne stanowią lub mogą stanowić całość gospodarczą, brak pozostałych elementów wymienionych w definicji art. 55<sup>3</sup> k.c. nie odbiera im przymiotu gospodarstwa rolnego<sup>21</sup>. Dla stwierdzenia, że dany twór jest gospodarstwem rolnym, wystarczające jest stwierdzenie, że występują w im grunty rolne wykorzystywane lub mogące być wykorzystane do działalności wytwórczej w rolnictwie<sup>22</sup>.

Obowiązki związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego są wyłączone z zakresu definicji w art. 55<sup>3</sup> k.c.<sup>23</sup>. Jak wskazuje P. Popardowski, obowiązki związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego są uznawane jako jego obciążenie i prowadzą do zmniejszenia jego aktywów<sup>24</sup>. Zgodnie ze stanowiskiem E. Kremer, należy zwrócić uwagę na art. 55<sup>4</sup> k.c., w którym ustawodawca przesądził, że nabywca gospodarstwa rolnego będzie solidarnie odpowiadał za zobowiązania związane z prowadzeniem tego gospodarstwa w takim zakresie, jaki wynika z powołanego artykułu<sup>25</sup>.

Umowa dzierżawy jest umową, która często wykorzystywana jest w stosunkach rolnych, co zostało już podniesione powyżej, wątek ten zostanie rozwinięty jednak w dalszej części pracy. Podczas zawierania umowy należy zwracać szczególną uwagę na umieszczenie w niej wszystkich zapisów wynikających z art. 693 k.c., stanowiących *essentialia negotii* umowy, brak jednego z nich może wpłynąć na klasyfikację tej umowy jako umowy najmu, co zostanie omówione w dalszej części artykułu.

### 3. UMOWA DZIERŻAWY W KODEKSIE CYWILNYM

Problematyka umowy dzierżawy została uregulowana w art. 693–709 k.c. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz, który może być zastrzeżony w pieniądzech, świadczeniach innego rodzaju lub ułamkowej części pożytków.

Na podstawie unormowania kodeksowego można wskazać strony niniejszej umowy. Są nimi wydzierżawiający, czyli ktoś, kto zobowiązuje się oddać rzecz do używania i pobierania pożytków, a także dzierżawca, czyli ten, kto przyjmuje rzecz

<sup>20</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks...*, s. 476.

<sup>21</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks...*, s. 478.

<sup>22</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2021 r., II CSKP 28/21, LEX nr 3191535.

<sup>23</sup> R. Świrgoń-Skok, (w:) M. Załucki (red.), *Kodeks...*, s. 591.

<sup>24</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks...*, s. 479.

<sup>25</sup> E. Kremer, *Odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego*, Kraków 2004, s. 54–108.

do używania i pobierania pożytków oraz zobowiązuje się do zapłaty umówionego czynszu. Umowa dzierżawy zaliczana jest do umów, których przedmiotem jest korzystanie z rzeczy lub praw. Nie powoduje przejścia własności przedmiotu dzierżawy, wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne i kreuje skutki wyłącznie o charakterze ciągłym<sup>26</sup>. Umowę dzierżawy charakteryzuje jej powszechność, ponieważ Kodeks cywilny nie wprowadza ograniczeń w podmiotach, którymi mogą być zarówno osoby fizyczne, osoby prawne, jak też jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną niezależnie od tego, czy są przedsiębiorcami<sup>27</sup>. Jest to umowa konsensualna, która zostaje zawarta przez strony na skutek złożenia zgodnego oświadczenia woli. Wydanie przedmiotu dzierżawy jest jedynie przejawem wykonania umowy. Cechuje ją także odpłatność, ponieważ obie strony uzyskują korzyści; wydzierżawiający uzyskuje czynsz, a dzierżawca otrzymuje rzecz oraz możliwość pobierania pożytków. Jest to umowa wzajemna – ekwiwalentem świadczenia wydzierżawiającego jest świadczenie dzierżawcy.

Dla zawarcia umowy dzierżawy nie jest wymagana szczególna forma prawna, zastosowanie w tym przypadku znajdują ogólne zasady dotyczące zawierania umów konsensualnych. Istnieje jednak wyjątek, dla zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości lub pomieszczenia zawartej na okres dłuższy niż okres roku zastrzeżono formę pisemną *ad eventum* – w razie jej niezachowania umowa będzie poczytana za zawartą na czas nieoznaczony.

Już na tym etapie można dostrzec różnicę pomiędzy najmem a dzierżawą. W dzierżawie została dopuszczona możliwość pobierania pożytków, której nie ma przy umowie najmu. Jednakże do sytuacji nieunormowanych dla umowy dzierżawy stosujemy odpowiednio przepisy o umowie najmu, co wynika bezpośrednio z art. 694 k.c. Przedmiotem dzierżawy mogą być rzeczy, w tym rzeczy ruchome oraz nieruchomości, a także części składowe tych rzeczy. W stosunku do rzeczy wymagane jest, aby były to rzeczy o charakterze nieużywalnym. Przedmioty używalne mogą podlegać dzierżawie jedynie wtedy, gdy wydzierżawiający wydał daną rzecz w innym celu niż ten prowadzący ją do zużycia<sup>28</sup>. Przedmiotem dzierżawy mogą być także prawa, dobra niematerialne, zbiory praw i rzeczy, takie jak przedsiębiorstwo oraz gospodarstwo rolne. Jednak rzeczy te muszą przynosić pożytki ze swej natury lub przeznaczenia albo mogą przynosić pożytki<sup>29</sup>.

<sup>26</sup> K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 29, Legalis/el. 2021, komentarz do art. 693.

<sup>27</sup> *Ibidem*.

<sup>28</sup> K. Zaradkiewicz, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2015, komentarz do art. 693 k.c., nb 27, s. 536.

<sup>29</sup> K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks...*, wyd. 29, komentarz do art. 693; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06.

Dzierżawę zawiera się, jak zostało to już wskazane, na czas oznaczony lub nieoznaczony, jednak dzierżawę zawartą na okres powyżej lat 30 poczytuje się jako zawartą na czas nieoznaczony po upływie tego okresu. Maksymalny okres, na który umowa dzierżawy może być zawarta, wynosi 30 lat bez względu na to, czy dotyczy nieruchomości czy rzeczy ruchomych<sup>30</sup>. Takie ukształtowanie artykułu ma zapobiegać zawieraniu umów, które trwałyby wieczyście albo przez tak długi okres, że uczyniłyby w istocie z własności prawo iluzoryczne i strony zostałyby w ten sposób zobowiązane w stosunkach uciążliwych, trwających wieczyście, bez możliwości zwolnienia się z nich<sup>31</sup>. Sąd Najwyższy wskazał także na dopuszczalność zawarcia umowy na czas dłuższy niż 30 lat, jednak po upływie 30 lat od dnia, w którym ta umowa stała się trwała, nastąpi jej przekształcenie w umowę zawartą na czas nieoznaczony<sup>32</sup>.

Wydzierżawiający, jako strona umowy dzierżawy, ma wiele praw i obowiązków wynikających z ustawy. Głównym obowiązkiem wydzierżawiającego jest wydanie rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy dzierżawcy i umożliwienie posiadania tej rzeczy przez określony czas<sup>33</sup>. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 lipca 1980 r., III CRN 105/80<sup>34</sup>, podkreślił, że posiadanie zależne dzierżawcy nie przekreśla możliwości traktowania go, jako osoby prowadzącej gospodarstwo rolne. Może dojść do sytuacji, że strony umowy dzierżawy nie określą terminu wydania przedmiotu dzierżawy, w takim przypadku zastosowanie znajdą przepisy części ogólnej zobowiązań, wynikające z art. 455 k.c. Zgodnie z tym artykułem spełnienie świadczenia powinno nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. W przypadku umowy dzierżawy wydzierżawiający będzie zobowiązany niezwłocznie wydać przedmiot dzierżawy dzierżawcy po jego wezwaniu. Brak zaś spełnienia tego obowiązku spowoduje, że zastosowanie znajdą przepisy o niewykonaniu zobowiązań, a dzierżawca ma prawo odstąpienia od umowy<sup>35</sup>.

W związku z odesłaniem w art. 694 k.c. do stosowania przepisów o najmie do umowy dzierżawy pojawia się kolejny obowiązek dzierżawcy. Wynajmujący zgodnie z art. 662 k.c. powinien wydać rzecz najemcy w stanie przydatnym z umówionym użytkiem i utrzymywać ją w takim stanie przez czas najmu. Ten przepis w przypadku umowy dzierżawy tworzy po stronie wydzierżawiającego obowiązek wydania

<sup>30</sup> K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks...*, wyd. 29, komentarz do art. 695.

<sup>31</sup> K. Zaradkiewicz, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, 2015, komentarz do art. 695 k.c., nb 1, s. 561.

<sup>32</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 6/01, OSNC 2004, nr 7–8, poz. 114.

<sup>33</sup> A. Lichorowicz, (w:) J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Warszawa 2011, s. 204.

<sup>34</sup> OSP 1981, nr 3, poz. 50.

<sup>35</sup> A. Lichorowicz, (w:) J. Panowicz-Lipska (red.), *System...*, s. 204.

przedmiotu umowy w takim stanie, w którym rzecz będzie przydatna do umówionego użytku. Jednak to na dzierżawcy spoczywa obowiązek poddania przedmiotu dokładnym oględzinom. Jeśli tego nie zrobi, działa domniemanie, że rzecz została wydana w stanie przydatnym do umówionego użytku i dobrym<sup>36</sup>. Dodatkowo zastosowanie znajdują przepisy art. 662 § 1–3 k.c. oraz art. 663 k.c. Z przepisów tych wynika obowiązek utrzymania rzeczy, by była zdalna do wykonywania na niej umowy dzierżawy; wydzierżawiający może także zostać zawezwany do usunięcia wad ograniczających przydatność rzeczy do sposobu używania.

W przypadku wad utrudniających wykonywanie prawa lub ograniczających jego wykonywanie stosuje się odpowiednio przepisy o uprawnieniach najemcy<sup>37</sup>. Dzierżawca może żądać od wydzierżawiającego usunięcia wykrytych wad i naprawienia poniesionych szkód, może także w tym przypadku wstrzymać się z zapłatą czynszu dzierżawnego do momentu zakończenia potrzebnych napraw. Zgodnie z art. 694 k.c. w związku z art. 664 § 1 k.c. dzierżawca może zażądać obniżenia czynszu za okres, w którym wady te trwały, jednak jeżeli dzierżawca wiedział o tych wadach w chwili zawierania umowy zgodnie z art. 664 § 3 k.c., roszczenie to mu nie przysługuje. Najdalej posuniętym uprawnieniem w tym przypadku jest możliwość samodzielnego usunięcia wad rzeczy na koszt osoby wydzierżawiającego, następuje to jednak dopiero po bezskutecznym wezwaniu wydzierżawiającego do usunięcia wad rzeczy<sup>38</sup>.

W przypadku wad uniemożliwiających używanie w sposób przewidziany umową przedmiotu dzierżawy dzierżawca dodatkowo może ubiegać się o zwrot pobranego z góry przez wydzierżawiającego czynszu, uchylić się od obowiązku zapłaty czynszu za czas usuwania wad, a także wypowiedzieć zawartą umowę bez zachowania przy tym ustawowych terminów<sup>39</sup>. Należy jednak jeszcze raz podkreślić, że takie uprawnienia dzierżawcy mają zastosowanie jedynie w przypadku, kiedy ten nie wiedział o wadach w chwili zawierania umowy.

Ostatnim obowiązkiem wynikającym z przepisów o najmie, do którego odsyła art. 694 k.c., jest utrzymanie w czasie trwania dzierżawy jej przedmiotu w stanie przydatnym do umówionego korzystania (art. 662 § 1 k.c.). W związku z art. 697 k.c. pojawiają się jednak ograniczenia wobec tego obowiązku wydzierżawiającego. Zgodnie z tym przepisem to na dzierżawcy spoczywa obowiązek dokonywania niezbędnych napraw, by zachowywać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

---

<sup>36</sup> *Ibidem*.

<sup>37</sup> *Ibidem*.

<sup>38</sup> *Ibidem*, s. 205.

<sup>39</sup> *Ibidem*, s. 205.

Dzierżawca, tak jak wydzierżawiający, posiada wiele praw i obowiązków. Do uprawnień dzierżawcy należy używanie danej rzeczy oraz możliwość pobierania z niej pożytków. Oba z nich są uprawnieniami samoistnymi – niewykonywanie jednego z nich nie stanowi przeszkody do wykonania drugiego<sup>40</sup>. Dzierżawca, wykonując swoje uprawnienia do używania przedmiotu, nie może doprowadzić do jego całkowitego zniszczenia<sup>41</sup>. W przypadku, gdy dzierżawca nie otrzymał przedmiotu dzierżawy, wydzierżawiający nie wykonał swojego obowiązku<sup>42</sup>. W przypadku, gdy dzierżawca przedmiot ten otrzymał w stanie gorszym niż ten wynikający z umowy albo wydzierżawiający popadł w zwłokę z wykonaniem swojego świadczenia, dzierżawca może podnieść zarzut nienależytego wykonania zobowiązania<sup>43</sup>. W pozostałych przypadkach procedura została omówiona przy obowiązku wydania rzeczy, jako obowiązku wydzierżawiającego. Dzierżawca ma również prawo żądania od osoby naruszającej jego prawo swobodnego używania rzeczy przywrócenia do stanu zgodnego z umówionym, a także może domagać się zwrotu nienależnie pobranych przez osobę naruszającą jego prawo pożytków<sup>44</sup>. W związku z uprawnieniem do korzystania z wydanej rzeczy na dzierżawcy ciąży obowiązek zachowania przedmiotu w stanie nie pogorszonym i sprawowania pieczy nad tym przedmiotem.

Drugie uprawnienie, także wynikające bezpośrednio z art. 693 k.c., czyli możliwość pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, pozwala w stopniu dostatecznym rozróżnić umowę dzierżawy od umowy najmu. Z. Radwański wskazał jednak, że dopuszczalne jest pobieranie pośrednich pożytków prawa przez najemcę w sytuacji podnajmu rzeczy osobie trzeciej<sup>45</sup>. Dzierżawca może pobierać pożytki bezpośrednio oraz pośrednio<sup>46</sup>. Dzierżawca może pobrać z rzeczy pożytki, ale tylko w zakresie normalnego dochodu, czyli według kryterium dopuszczalności ingerencji w istotę rzeczy<sup>47</sup>. Przedmioty, które zostaną odłączone od rzeczy głównej, czyli jej pożytki, stają się własnością dzierżawcy wraz z chwilą odłączenia<sup>48</sup>. W Kodeksie cywilnym nie zostało jednak doprecyzowane, które z pobranych pożytków stają się

---

<sup>40</sup> Z. Radwański, (w:) Z. Radwański (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 2. Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2008, s. 352.

<sup>41</sup> K. Zaradkiewicz, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2020, s. 585.

<sup>42</sup> A. Suchoń, (w:) M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, Warszawa 2021, s. 658.

<sup>43</sup> C. Stempka-Jażwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981, s. 91.

<sup>44</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 1967 r., I CR 243/67, OSP 1969, nr 3, s. 62.

<sup>45</sup> Z. Radwański, (w:) Z. Radwański, *System...*, s. 352.

<sup>46</sup> K. Zaradkiewicz, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, 2020, s. 585.

<sup>47</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1936 r., C.I. 2694/35, OSP 1937, nr 1, poz. 10.

<sup>48</sup> K. Zaradkiewicz, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, 2020, s. 586.

własnością dzierżawcy i w jakiej części mu przysługują. W takim przypadku zgodnie z doktryną prawa cywilnego należy przyjąć, że w braku odmiennych postanowień umownych wszystkie pożytki, które przynosi rzecz, należą się dzierżawcy<sup>49</sup>.

Do obowiązków dzierżawcy należy zapłata czynszu; wykonywanie prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz bez zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy – chyba że zgodę na zmianę przeznaczenia wyrazi wydzierżawiający; dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, zwrot przedmiotu dzierżawy po zakończeniu trwania umowy. Dzierżawcę obejmuje także zakaz oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, bez zgody wydzierżawiającego, do bezpłatnego używania lub poddzierżawy.

Zapłata czynszu jest podstawowym obowiązkiem dzierżawcy, należy on do *essentialia negotii* umowy dzierżawy. Jest to świadczenie okresowe, nawet gdy zostanie on opłacony z góry w całości, w umowie krótkoterminowej<sup>50</sup>. Czynsz może zostać opłacony jednorazowo, a także okresowo, w przypadku jednorazowej zapłaty czynszu można go rozłożyć na raty<sup>51</sup>. Czynszem, jak wskazuje M. Załucki, jest świadczenie okresowe na rzecz wydzierżawiającego za możliwość korzystania z rzeczy i pobierania z niej pożytków przez dzierżawcę<sup>52</sup>. Obowiązek ten strony regulują w umowie zgodnie ze swoimi założeniami i z zasadą swobody umów. Zgodnie z art. 693 § 2 k.c. czynsz może zostać zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, może być także oznaczony w części pożytków, co nie występuje jako jedna z możliwości w umowie najmu. Strony mogą swobodnie zawrzeć w umowie odpowiednie postanowienie dotyczące tego, kiedy ma zostać on opłacany. Mogą postanowić o częstotliwości zapłaty czynszu, np. raz w miesiącu, raz w roku, ale także o tym, kiedy ta opłata będzie następować, czy będzie płatny z góry czy z dołu. W przypadku gdy strony nie zawrą takiego postanowienia w łączącej je umowie, następuje zastosowanie normy wynikającej z art. 699 k.c., zgodnie z którą przyjęta zostaje zasada opłacania czynszu dzierżawnego z dołu.

Dzierżawca ma obowiązek wykonywania uprawnień wynikających z umowy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. A. Lichorowicz wskazuje, że dzierżawca musi zachowywać przedmiot w stanie, który pozwala na dalsze korzystanie z niego<sup>53</sup>. Kryterium prawidłowej gospodarki ma charakter obiektywny i składa na dzierżawcę obowiązek podejmowania określonej aktywności mieszczącej

---

<sup>49</sup> *Ibidem*, s. 587.

<sup>50</sup> E. Gniewek, (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks...*, s. 1520.

<sup>51</sup> M. Salamonowicz, (w:) M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 1375.

<sup>52</sup> M. Salamonowicz, (w:) M. Załucki (red.), *Kodeks...*, s. 1375.

<sup>53</sup> A. Lichorowicz, (w:) J. Panowicz-Lipska (red.), *System...*, s. 209.

się w postanowieniach umownych, właściwościach i przeznaczeniu produktu<sup>54</sup>. Z takiego zapisu art. 696 k.c. wynika, że dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy. A. Lichorowicz podnosi, że taki zapis stanowi swoistego rodzaju gwarancje dla wydzierżawiającego, iż po zakończeniu dzierżawy będzie on mógł normalnie korzystać z przedmiotu dzierżawy, tak jak czynił to przed oddaniem przedmiotu w dzierżawę<sup>55</sup>.

#### 4. NIERUCHOMOŚĆ ROLNA JAKO PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Nieruchomości rolne w obrocie nieruchomościami są najczęstszym przedmiotem, jeśli chodzi o stosunek dzierżawy. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>56</sup> wobec nieruchomości rolnych zostały określone dość szczególne ograniczenia ich zbywania i nabywania. Ustawa dokładnie określa, kto może nabywać nieruchomości rolne, a także wprowadza katalog osób, do którego nie znajduje zastosowania ograniczenie wynikające z art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r.

Nieruchomością rolną zgodnie z art. 2 u.k.u.r. jest nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wyłączeniem nieruchomości, które nie są położone na obszarach podlegających zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż rolne. Nieruchomością rolną zgodnie z Kodeksem cywilnym jest nieruchomość, która jest lub może być wykorzystana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Zagadnienie to zostało przedstawione we wcześniejszej części artykułu, autorka rezygnuje w tym miejscu z powielania powyższych treści.

W art. 2 u.k.u.r. zakres definicji nieruchomości rolnej w stosunku do definicji wynikającej z art. 46<sup>1</sup> k.c. został ograniczony przez wyłączenie z niego nieruchomości położonych na obszarze przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ma zastosowanie do nieruchomości gruntowych, zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych. O rolnym charakterze nieruchomości przesądza definicja z art. 46<sup>1</sup> k.c., sama ustawa zaś nie wprowadza domniemania, że brak planu zagospodarowania przestrzennego przesądza o fakcie posiadania przez daną nieruchomość charakteru rolnego. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

<sup>54</sup> *Ibidem*, s. 210.

<sup>55</sup> *Ibidem*.

<sup>56</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 423; dalej: u.k.u.r.

i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>57</sup> to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygają o przeznaczeniu danego gruntu, w przypadku gdy brak takiego planu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, konieczne będzie dokonanie oceny przez organ, który będzie stosował w danym przypadku prawo<sup>58</sup>. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest instrumentem polityki przestrzennej gminy, przez którego pryzmat należy postrzegać charakter danej nieruchomości. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 stycznia 1999 r. wskazuje, że działka, której powierzchnia przekracza 1 ha i znajduje się na terenie rolniczym, traktowanym przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako rolnej, jest nieruchomością rolną<sup>59</sup>.

Na podstawie tej definicji podnieść należy, że nieruchomością będzie więc nieruchomość rolna w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> k.c., która dodatkowo przeznaczona została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do celów bezpośrednio związanych z produkcją rolną, lub jest nieruchomością rolną zgodnie z brzmieniem art. 46<sup>1</sup> k.c. oraz położona jest na terenie, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego<sup>60</sup>.

Dla przesądzenia o rolniczym charakterze nieruchomości ma znaczenie określenie „nieruchomość wykorzystywana lub mogąca być wykorzystana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie”. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 140/98<sup>61</sup>, podkreśla, że o tym, czy grunt ma rolniczy charakter, decyduje rolnicze przeznaczenie danego gruntu, a nie to, w jaki sposób obecnie wykorzystywany jest grunt. Niemal identyczne stanowisko prezentował Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 kwietnia 2009 r., II SA/Sz 865/08<sup>62</sup>, gdzie podniósł tezę, że dla określenia rolniczego charakteru danej nieruchomości ma znaczenie jej przeznaczenie, a nie to, w jaki sposób jest obecnie wykorzystywana. Kryterium stanowiącym o wyodrębnieniu danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej będzie więc sposób wykorzystywania tej nieruchomości.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r., III CZP 61/04<sup>63</sup>, sąd wskazał, że to treść wpisu do ewidencji gruntów i budynków rozstrzyga o charakterze nieruchomości wykorzystywanych na określone cele. Stanowisko to zo-

<sup>57</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.; dalej: u.p.z.p.

<sup>58</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 52.

<sup>59</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 140/98, LEX nr 50652.

<sup>60</sup> E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 36.

<sup>61</sup> LEX nr 50652.

<sup>62</sup> LEX nr 554853.

<sup>63</sup> „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2004, nr 10.

stało ponowione w postanowieniu z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 256/12<sup>64</sup>, gdzie Sąd Najwyższy podnosi, że oceny charakteru prawnego nieruchomości dokonuje się w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego lub ewidencję gruntów. Wojewódzki Sąd Administracyjny uczynił przedmiotem rozważań kwestię zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez działania faktyczne właściciela. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 grudnia 2011 r., IV SA Po 558/11<sup>65</sup>, w przypadku gdy nieruchomość była zagospodarowana w inny sposób przez dłuższy okres niż na cele rolne, ale istnieje możliwość wykorzystania jej do produkcji rolnej, wtedy nadal ma charakter nieruchomości rolnej. J. Bieluk określa, że rozwiązanie, które przyznaje całej nieruchomości charakter nieruchomości rolnej, przez wzgląd na fakt, że w jej skład wchodzi działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków albo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako użytek rolny, nie jest skutecznym sposobem zabezpieczenia się stron przed nieważnością zawartej umowy. W odmienny sposób orzekł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 marca 2008 r., I OSK 435/07<sup>66</sup>, czyniąc przedmiotem rozważań przesądzenie o charakterze definicji wynikającej z art. 46<sup>1</sup> k.c., z której ma wynikać, że artykuł ten wskazuje na agronomiczne cechy gruntu, dzięki którym możliwe jest uzyskanie płodów rolnych.

Definicja zawarta w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. wskazuje jednak jednoznacznie wyłączenie niektórych gruntów z zakresu jej regulacji, jeżeli nie są one nieruchomościami położonymi według planu zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, nawet jeżeli nieruchomości te spełniłyby przesłanki z art. 46<sup>1</sup> k.c. Takie stwierdzenie poczynił także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, gdzie podniósł, że nie są nieruchomościami rolnymi nieruchomości odpowiadające wymaganiom z art. 46<sup>1</sup> k.c., ale przeznaczone w planie zagospodarowania na cel inny niż rolny<sup>67</sup>. W przypadku decyzji o wyłączeniu danego gruntu z produkcji rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powoduje to utratę jego rolnego charakteru, a co za tym idzie, nie podlega on już regulacji wynikającej z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>68</sup>.

---

<sup>64</sup> LEX nr 1365710.

<sup>65</sup> Legalis nr 482331.

<sup>66</sup> LEX nr 505413.

<sup>67</sup> LEX nr 1229816.

<sup>68</sup> T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, s. 64.

## 5. POJĘCIE ROLNIKA

W art. 6 u.k.u.r. została zawarta definicja rolnika. Zgodnie z brzmieniem tego artykułu rolnikiem jest osoba fizyczna, która jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, posiadaczem samoistnym, dzierżawcą nieruchomości rolnych, których powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, dodatkowo posiadająca kwalifikacje rolnicze i zamieszkująca od przynajmniej 5 lat w gminie, na której obszarze położona jest jedna z jej nieruchomości rolnych, oraz prowadząca osobiście przez wskazany czas to gospodarstwo.

Z powyższej definicji wprost wynika, że status rolnika indywidualnego może być przyznany wyłącznie osobie fizycznej. Nie można przyznać takiego statusu osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której przepis szczególnie przyznaje zdolność prawną. Rolnikiem indywidualnym nie mogą być więc spółki prawa handlowego, zarówno spółki osobowe, jak i spółki kapitałowe<sup>69</sup>. Możliwa jest sytuacja, że za rolnika indywidualnego zostanie uznana osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych. Jest to jednak sytuacja rzadka ze względu na okoliczność, że rolnikiem indywidualnym może być jedynie osoba prowadząca gospodarstwo rolne osobiście<sup>70</sup>. Jak wskazują D. Łobos-Kotowska oraz M. Stańko, takie postanowienia ustawowe mogą powodować naruszenie zakazu niedyskryminowania producentów rolnych<sup>71</sup>.

Kolejnym kryterium definicji rolnika jest osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat. Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 6 ust. 2 u.k.u.r. gospodarstwo rolne jest prowadzone w sposób osobisty, gdy rolnik pracuje w tym gospodarstwie oraz podejmuje decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r., II SA/Po 93/14<sup>72</sup>, podniósł w swoim orzeczeniu, że samo posiadanie nieruchomości rolnej nie przesądza o fakcie prowadzenia gospodarstwa rolnego, jeśli nie jest powiązane z wykonywaniem działalności rolniczej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 września 2018 r., IV CSK 455/17<sup>73</sup>, wyjaśnił, że osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego polega na tym, iż osoba fizyczna pracuje w gospodarstwie i podejmuje wszelkie decyzje związane z prowadzeniem działalności w tym gospodarstwie. Osobą pracującą w gospodarstwie jest osoba, która pracuje w całym lub znacznej części gospodarstwa, wymogu tego nie spełnia zaś osoba

<sup>69</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 199.

<sup>70</sup> T. Czech, *Kształtowanie...*, s. 399.

<sup>71</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 200.

<sup>72</sup> Legalis nr 978581.

<sup>73</sup> LEX nr 2577319.

wydzierżawiająca gospodarstwo rolne<sup>74</sup>. Podejmowanie kluczowych decyzji oznacza podejmowanie kluczowych decyzji, bez których gospodarstwo rolne nie mogłoby normalnie funkcjonować<sup>75</sup>.

Trzecim kryterium jest prowadzenie gospodarstwa rolnego przez określony czas. W obecnym brzmieniu art. 6 ust. 1 u.k.u.r. jest to co najmniej 5 lat. P. Popardowski wskazuje, że pięcioletni okres należy obliczać od daty zdarzenia, które doprowadziło do nabycia danej nieruchomości rolnej na własność na podstawie czynności prawnej<sup>76</sup>. W doktrynie prawa rolnego zachodzi jednak spór co do tego, czy termin pięcioletni dla jego zachowania wymaga ciągłości, czy dopuszczalne jest zastosowanie przerw. T. Czech podnosi, że okres ten dla swej ważności musi być zachowany w sposób ciągły<sup>77</sup>. Autor wskazuje, że przyjęcie dopuszczalności przerw spowoduje możliwość obchodzenia przepisów prawa i omińnięcie rygorów ustanowionych w celu ochrony obrotu nieruchomościami rolnymi. Odmienne w temacie przerw wypowiedzieli się D. Łobos-Kotowska i M. Stańko. Autorzy Ci wskazują na konieczność podziału przerw w sprawowaniu osobistego obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego na przerwy zawinione oraz niezawinione przez rolnika<sup>78</sup>. Zgodnie z poglądem tych autorów przerwy zawinione nie powinny być wzięte pod uwagę przy obliczaniu pięcioletniego terminu. Przerwy niezawinione czy też przerwy, do których należy zaliczyć wypadki losowe, na które osoba fizyczna nie ma wpływu, takie jak np. choroba, pobyt w szpitalu, odbywanie służby wojskowej, trzeba zaś zaliczyć do tego okresu, tak jakby rolnik w tym czasie sprawował osobisty zarząd nieruchomością<sup>79</sup>. Autorce niniejszego opracowania bliższy wydaje się pogląd D. Łobos-Kotowskiej i M. Stańko w zakresie zaliczania przerw do okresu osobistego prowadzenia majątku.

Kolejnym wymogiem wobec osoby fizycznej, której można przyznać status rolnika, jest posiadanie przez nią odpowiednich kwalifikacji rolniczych. Ma to doprowadzić do sytuacji, w której osoba nabywająca nieruchomość rolną zapewni jej wykorzystanie na cele rolnicze zgodnie z jej rolniczym przeznaczeniem. Kwalifikacje rolnicze zostały doprecyzowane w art. 6 ust. 2 pkt 2 u.k.u.r. Przepis ten wskazuje, że osoba fizyczna ma kwalifikacje rolnicze, m.in. jeśli: posiada rolnicze wykształcenie albo tytuł zawodowy w zawodzie, który jest przydatny do prowadzenia działalności rolniczej, oraz posiada co najmniej trzyletni staż pracy w rolnictwie, albo ma

<sup>74</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 205.

<sup>75</sup> *Ibidem*, s. 206.

<sup>76</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red.), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, s. 336.

<sup>77</sup> T. Czech, *Kształtowanie...*, s. 405.

<sup>78</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 205.

<sup>79</sup> D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 205.

wykształcenie wyższe o charakterze innym niż rolniczym, posiada staż pracy w rolnictwie przez okres co najmniej 3 lat, albo wykształcenie wyższe o profilu innym niż rolniczym oraz ukończone studia podyplomowe związane z rolnictwem, albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe inne niż rolnicze, ale posiada staż pracy w rolnictwie w wysokości lat trzech, albo wykształcenie podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze branżowe, zasadnicze zawodowe o charakterze innym niż rolniczym, ale posiada co najmniej pięcioletni staż w rolnictwie.

Takie ujęcie przesłanek związanych z określeniem cech przesądających o posiadaniu kwalifikacji rolniczych danej osoby stanowi alternatywę łączną. Wystarczy, że osoba fizyczna spełni jeden z warunków określonych w tym artykule, a można uznać ją za posiadającą kwalifikacje rolnicze. W kwalifikacjach oprócz wykształcenia rolniczego wymagane jest posiadanie odpowiedniego stażu pracy w rolnictwie.

Ustawodawca dodatkowo w art. 6 ust. 3a u.k.u.r. wprowadził możliwość doliczenia do czasu stażu pracy w rolnictwie okresu pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym. Sceptycznie do takiego zapisu ustawy podszedł J. Bieluk, podnosząc, że wprawdzie zostaje skrócony czas niezbędny do nabycia kwalifikacji rolniczych, nie ulega jednak zmianie okres osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego<sup>80</sup>.

Przedostatnią przesłanką, którą musi spełnić osoba fizyczna ubiegająca się o uzyskanie statusu rolnika indywidualnego, jest zamieszkiwanie przez okres 5 lat na terenie gminy, w której obszarze położona jest przynajmniej jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących do gospodarstwa rolnego. Przesłanka ta doczekała się licznych głosów krytyki ze strony doktryny prawa rolnego przez wzgląd na fakt, że w związku z nią następuje ograniczenie możliwości wyboru miejsca zamieszkania, dodatkowo jest to niekorzystna sytuacja dla rolników, którzy posiadają gospodarstwa rolne położone w dwóch lub więcej gminach, a także pojawia się ponownie zarzut dyskryminacji pośredniej, która jest zakazana przepisami prawa unijnego<sup>81</sup>.

Ponownie okres 5 lat powinien być liczony od dnia zdarzenia, na podstawie którego nastąpiło nabycie nieruchomości rolnej. Okres ten nie może zostać przerwany. Art. 7 ust. 4 u.k.u.r. wskazuje, że dla wykazania faktu zamieszkania wymagane jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały. Sąd Najwyższy uczynił przedmiotem rozstrzygnięcia kwestię, czy pojęcie miejsca zamieszkania wynikające z art. 6 ust. 1 u.k.u.r. jest pojęciem tożsamym z miejscem zamieszkania definiowanym w art. 25 k.c. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2018 r., II CSK 240/17<sup>82</sup>, pojęcia te są różne i nie należy ich utożsamiać, pojęcie wynikające z art. 6 ust. 2

<sup>80</sup> J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*, Warszawa 2019, s. 339.

<sup>81</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red.), *Ustawa...*, s. 338.

<sup>82</sup> LEX nr 2508545.

u.k.u.r. ma zaś charakter administracyjnoprawny i nie powinno się poszukiwać w nim cech cywilnoprawnych.

Ostatnią przesłanką, której spełnienie jest obligatoryjne w celu uzyskania statusu rolnika indywidualnego, jest posiadanie nieruchomości rolnych, w których łączna suma użytków rolnych nie przekracza 300 ha, a przekroczenie tej wielkości powoduje niemożność przyznania tego statusu. T. Czech podnosi, że nie ma powodu, aby przypuszczać, by w okresie powołanych 5 lat nie doszło do przekroczenia normy 300 ha<sup>83</sup>. Dodatkowo należy wskazać, że normę obszarową ustala się na chwilę, w której następuje lub ma nastąpić nabycie nieruchomości rolnej.

Podsumowując, aby zostać rolnikiem indywidualnym potrzebne jest spełnienie wielu przesłanek ustawowych. Warunki te muszą być spełnione łącznie. Pojęcie rolnika indywidualnego znajduje także zastosowanie jedynie na gruncie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i zgodnie z doktryną prawa rolnego nie należy przyjmować tej definicji jako uniwersalnej dla wszystkich rodzajów aktów prawnych<sup>84</sup>. Takie określenie definicji rolnika indywidualnego ma w zamysle ustawodawcy sprzyjać wzmocnieniu pewności obrotu nieruchomościami rolnymi poprzez wzgląd na fakt nabywania nieruchomości przez osoby faktycznie zainteresowane chęcią prowadzenia gospodarstwa rolnego.

## **6. WYMAGANIA WOBEC OSOBY, NA RZECZ KTÓREJ NASTĄPI DZIERŻAWA**

Dzierżawę gruntów rolnych dzielimy na dzierżawę gruntów rolnych pomiędzy osobami fizycznymi oraz na dzierżawę gruntów pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dzierżawa gruntów rolnych pochodzących od osoby prywatnej mieści się w zakresie przepisów ogólnych dotyczących dzierżawy, wynikających z Kodeksu cywilnego. Plusem takiego rozwiązania jest niewątpliwie możliwość posiadania gospodarstwa rolnego bez dużego nakładu kapitału na zakup ziemi rolnej. Minusem jednak jest konieczność opłacania czynszu, możliwość wypowiedzenia takiej umowy, a także konieczność uzgadniania wszelkich decyzji dotyczących zagospodarowania terenu z wydzierżawiającym. Przykładowo, Jan Nowak wydzierżawia grunt rolny do hodowli rzepy od Adama Nosiwody. Pan Nowak chciałby jednak oprócz zasiewów rzepy dokonywać także uprawy sałaty, marchewki, pomidorów i prowadzić chów bydła. Nie może jednak tego dokonać bez uprzedniej zgody wydzierżawiającego.

---

<sup>83</sup> T. Czech, *Ustawa...*, s. 415–416.

<sup>84</sup> *Ibidem*, s. 396.

Istnieją także pewne ograniczenia, jeśli chodzi o możliwość dalszego wydzierżawienia nieruchomości rolnej. Zgodnie z literą prawa nabywca gruntu rolnego przez 5 lat od daty nabycia nieruchomości rolnej nie może jej sprzedać ani wydzierżawić. Powstaje więc ograniczenie co do osoby wydzierżawiającego.

Dodatkowo art. 700 k.c. wprowadza instrument ochronny w postaci tzw. małej klauzuli *rebus sic stantibus*. Artykuł ten traktuje o szczególnej sytuacji, do której dochodzi, gdy wystąpią szczególne okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i nie dotyczą one osoby dzierżawcy, a zwykły przychód z rzeczy uległ znacznemu zmniejszeniu. W takiej sytuacji dzierżawca może żądać od wydzierżawiającego obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Jest to swoiste go rodzaju powództwo procesowe, które może przybrać dwojaką formę:

- 1) w przypadku nieopłaconego jeszcze czynszu powództwem będzie pozew o ukształtowanie stosunku prawnego i wyrok, który je uwzględni, zmieni treść umowy dzierżawy w zakresie czynszu za okres, w którym wystąpiły szczególne warunki; nie można na podstawie tego artykułu oprzeć żądania ukształtowania wysokości czynszu na przyszłość albo na trwałe;
- 2) w przypadku opłaconego już czynszu powództwo będzie dotyczyło zwrotu nadpłaconej części czynszu i roszczenie to przedawni się w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy<sup>85</sup>.

Zapisy art. 700 k.c. mają chronić dzierżawcę przed zwykłym ryzykiem gospodarczym w przypadku braku osiągnięcia przez niego przychodów z przedmiotu dzierżawy, jeśli nie ponosi on odpowiedzialności za taki stan rzeczy. W rolnictwie może to być np. susza, gradobicie i zniszczenie wszelkich plonów, nadmierne opady deszczu w dniach żniw.

Możliwe jest także zastosowanie powództwa wynikającego z art. 357<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym w przypadkach nadzwyczajnej zmiany stosunków prawnych, takich jak wystąpienie klęski żywiołowej albo innej zmiany uzasadniającej stosowanie powołanego artykułu, można wytoczyć powództwo o ukształtowanie stosunków prawnych, a także powództwo o rozwiązanie umowy. Przesłanką taką będzie okoliczność wykraczająca poza granice zwykłego ryzyka, a która nie była przewidziana w momencie zawarcia umowy<sup>86</sup>.

W przypadku umów dzierżawy gruntów rolnych obowiązuje szczególny termin wypowiedzenia takiej umowy. Zgodnie z powołanym przepisem w razie braku odmiennych postanowień umownych dzierżawę gruntów rolnych można wypowiedzieć rok naprzód z końcem roku dzierżawnego. Wynika z tego, że w przypad-

<sup>85</sup> D. Dreła, (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 1516.

<sup>86</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 22/03, LEX nr 182068.

ku, gdy strony nie umówiły się inaczej, znajdzie zastosowanie termin wskazany w art. 704 k.c. – jest to więc norma dyspozytywna. Doktryna prawa cywilnego rozstrzyga, że przepis ten dotyczy umowy dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony, a w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony znajdzie on zastosowanie o tyle, o ile strony umowy dzierżawy przewidziały taką możliwość<sup>87</sup>.

Ustawodawca reglamentuje obrót nieruchomościami rolnymi na płaszczyźnie podmiotowej za pomocą art. 6 u.k.u.r. i wynikającej z niej definicji rolnika indywidualnego, które to pojęcie zostało omówione w poprzednim punkcie. Zgodnie z definicją rolnika indywidualnego nieruchomości rolne może nabywać jedynie osoba fizyczna, co eliminuje możliwość nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepis szczególny przyznaje zdolność prawną, poza dopuszczalnymi w ustawie wyjątkami. Drugim ograniczeniem związanym z nabywaniem nieruchomości rolnych jest wymóg prowadzenia gospodarstwa rolnego osobiście, przez osobę posiadającą określone kwalifikacje rolnicze, a także zamieszkałą na obszarze gminy, gdzie położona jest co najmniej jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, co służy odebraniu możliwości nabywania tych nieruchomości w celach inwestycyjnych przez osoby fizyczne nazywane w doktrynie „słupami”<sup>88</sup>.

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 marca 2017 r., ACa 896/16<sup>89</sup>, status rolnika indywidualnego uzyskuje osoba spełniająca łącznie następujące kryteria:

- 1) podmiotowe – rolnikami indywidualnymi mogą być wyłącznie osoby fizyczne;
- 2) prowadzenia gospodarstwa rolnego osobiście przez okres lat pięciu;
- 3) posiadania kwalifikacji rolniczych przez osobę prowadzącą gospodarstwo rolne;
- 4) domicylu, czyli posiadania miejsca zamieszkania w gminie, w której znajduje się co najmniej jedna z nieruchomości będących częścią gospodarstwa rolnego;
- 5) obszarowe – nie można przyznać statusu rolnika indywidualnego, jeżeli gospodarstwo rolne liczy więcej niż 300 ha użytków rolnych.

Dzierżawcy nieruchomości rolnej przysługuje także szczególne prawo dotyczące możliwości pierwokupu nieruchomości rolnej w przypadku sprzedaży jej przez wydzierżawiającego. Prawo to przysługuje, gdy umowa dzierżawy nieruchomości

<sup>87</sup> D. Dreła, (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks...*, s. 1517.

<sup>88</sup> P. Popardowski, (w:) K. Osajda (red.), *Ustawa...*, s. 334.

<sup>89</sup> LEX nr 2278138.

rolnej została zawarta na okres co najmniej 3 lat, licząc ten okres od daty zawarcia umowy. Szczególnie ważne jest tu zawarcie umowy dzierżawy gruntu rolnego w formie pisemnej z datą pewną. Nieruchomość musi wchodzić także w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. Zgodnie z art. 596 k.c. prawo pierwokupu oznacza uprawnienie jednej ze stron do pierwszeństwa nabycia danej rzeczy w sytuacji zbywania jej przez drugą stronę na rzecz osoby trzeciej. Przepisy dotyczące prawa pierwokupu mają charakter bezwzględnie wiążący i ich niezastosowanie powoduje odpowiedzialność zobowiązanego za powstałą szkodę. W wypadku umowy dzierżawy ograniczenie to ma zaostrzony charakter przez wzgląd na fakt, iż w razie sprzedaży bezwarunkowej umowa sprzedaży jest nieważna. Sprzedaż nieruchomości wraz z zastrzeżeniem prawa pierwokupu stanowi umowę zobowiązującą i warunkową<sup>90</sup>.

Prawo pierwokupu nieruchomości rolnych zostało unormowane w art. 3 u.k.u.r., a do 2003 r., czyli do wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, było ono regulowane przez art. 695 § 2 k.c., co miało zabezpieczyć pozycję prawa pierwokupu przez sprecyzowanie jego przesłanek. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.u.r. prawo pierwokupu limitują następujące przesłanki:

- 1) umowa dzierżawy musi być zawarta na piśmie;
- 2) umowa musi zostać zawarta w formie z datą pewną;
- 3) umowa powinna być wykonywana przez okres 3 lat od zaistnienia daty pewnej;
- 4) nabywana nieruchomość rolna musi zostać włączona do gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. W razie braku dzierżawcy mogącego skorzystać z prawa pierwokupu albo w przypadku niewykonywania umowy dzierżawy, prawo pierwokupu przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, co wynika bezpośrednio z przepisów art. 3 ust. 2 u.k.u.r.

Podsumowując, obrót nieruchomościami rolnymi doznaje licznych ograniczeń przez wzgląd na fakt stosowania uregulowań dotyczących prawa pierwokupu. Niezastosowanie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego powoduje, że zbywca naraża się na uznanie dokonania sprzedaży nieruchomości za nieważną.

## ZAKOŃCZENIE

Zagadnienia związane z umową dzierżawy nieruchomości uregulowane zostały w wielu ustawach szczególnych, z czego do najważniejszych z nich należy zaliczyć ustawę o gospodarce nieruchomościami, a także ustawę o gospodarce nierucho-

---

<sup>90</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68, OSNC 1969, nr 1, s. 5.

mościami rolnymi Skarbu Państwa. Przemiany w prawie gospodarki nieruchomościami zachodziły w sposób dynamiczny i często wymagały ponownych nowelizacji.

Poszczególne ustawy wskazują na wiele przesłanek, jakie musi spełnić nabywający nieruchomość rolną albo nieruchomość należącą do Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza zasady dotyczące nabywania nieruchomości rolnych, czerpiąc z podstawowych zagadnień Kodeksu cywilnego odnoszących się do umowy dzierżawy. W tym przypadku pojawia się pojęcie rolnika indywidualnego, który jest uprawniony do nabywania gruntów rolnych. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego miała w swym zamyśle chronić gospodarstwa rolne, a także nieruchomości rolne przed ich nierolniczym wykorzystaniem. Dlatego na podstawie przepisów powołanej ustawy dzierżawcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie osoba fizyczna, z wyjątkiem sytuacji, w których sama ustawa dopuszcza możliwość nabycia nieruchomości przez osoby prawne.

Powyższe przepisy stanowią swego rodzaju *lex specialis* w stosunku do podstawowego stosunku prawnego umowy dzierżawy wynikającego z zapisów Kodeksu cywilnego. Strony umowy pozostają zawsze takie same, jednak poszczególne ustawy ustanawiają odrębne ograniczenia w stosunku do podmiotów nabywających nieruchomości.

Regulacje związane z umową dzierżawy gruntów rolnych rozsiane są w wielu ustawach i wiążą się z potrzebą sięgnięcia do każdej z nich celem sprawdzenia, który stan prawny odpowiada określonemu stanowi faktycznemu. W ocenie autorki potrzeba aż tak szerokich regulacji jest zasadna i potrzebna. Co prawda, często ograniczenia wprowadzane przez powołane ustawy są bardzo rygorystyczne i powodują zmniejszenie ilości zawieranych umów dzierżawy, jednak są one potrzebne, aby nie dochodziło do koncentracji nieruchomości rolnych w rękach osób prawnych, powodując utratę rolniczego charakteru nieruchomości rolnych.

## REFERENCES

- Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019
- Bieniek G., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2011
- Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2020
- Budzinowski R., *Koncepcja gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Poznań 1992
- Czech T., *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022
- Czechowski P., *Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, Warszawa 2018
- Drela D., (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021
- Gniewek E., (w:) Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021
- Gudowski J., *Kodeks cywilny. Komentarz*, tom I, Część ogólna, cz. 1 i 2, Warszawa 2021

- Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014
- Kremer E., *Odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego*, Kraków 2004
- Leśkiewicz K., *Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, Warszawa 2021
- Lichorowicz A., (w:) J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Warszawa 2011
- Lichorowicz A., *Glosa do wyr. SN z 2.6.2000 r., II CKN 1067/98*, OSP 2001, nr 2, poz. 27
- Łobos-Kotowska D., (w:) M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2017
- Łobos-Kotowska D., Stańko M., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020
- Osajda K. (red. serii), Borysiak W. (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 29, Legalis/el. 2021
- Pelc W., *Umowa o korzystanie z gruntu na cele farmy wiatrowej, jako umowa dzierżawy*, „Finanse Komunalne” 2010
- Popardowski P., (w:) K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2022
- Popardowski P., (w:) K. Osajda (red.), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022
- Radwański Z., (w:) Z. Radwański (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 2. Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2008
- Resich Z., *Komentarz. Kodeks cywilny*, Warszawa 1972
- Salamonowicz M., (w:) M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023
- Stempka-Jaźwińska C., *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019
- Suchoń A., (w:) M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, Warszawa 2021
- Świrgoń-Skok R., (w:) M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023
- Wyszomirski Ł.M., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 244/12*, OSP 2013
- Zaradkiewicz K., (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2015
- Zaradkiewicz K., (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2020
- Żelechowski Ł., (w:) K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2022