

Ustawa z dnia.....  
o dzierżawie nieruchomości rolnych

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**Art. 1.**

1. Ustawa reguluje szczegółowe zasady dzierżawy nieruchomości rolnych.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą do dzierżawy nieruchomości rolnych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, a w przypadku dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa - także przepisy ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 231 z 2007 r., poz. 1700 z późn. zm.)

**Art. 2.**

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1/ nieruchomościach rolnych - rozumie się przez to nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych, osób prawnych, Skarbu Państwa lub gminy, które są lub mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji, o której mowa w art. 46<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, oraz produktów pierwszego stopnia przetworzenia pozostających z nią w bezpośrednim związku;
- 2/ dzierżawie nieruchomości rolnych - rozumie się przez to umowę dzierżawy nieruchomości rolnych na mocy której wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Dzierżawa nieruchomości rolnych może być zawarta na czas obejmujący okres życia strony umowy dzierżawy lub na okres aktywności zawodowej dzierżawcy, który upływa z momentem przejścia jego na emeryturę;

3/ czynszu dzierżawnym nieruchomości rolnych - rozumie się brzmienie art. 693 § 2 Kodeksu cywilnego;

4/dzierżawie nieregularnej - rozumie się przez to umowę dzierżawy nieruchomości rolnych, na mocy której wydzierżawiający oddaje przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków a dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu oraz innych obowiązków wydzierżawiającego wynikających z przepisów o ochronie środowiska, dóbr kultury i przyrody, bez obowiązku uiszczania czynszu dzierżawnego,

5/ przedmiocie dzierżawy - rozumie się przez to wydzierżawioną nieruchomość rolną wraz z częściami składowymi i przynależnościami, działkę gruntu rolnego, jak również gospodarstwo rolne i przedsiębiorstwo rolne,

6/ gospodarce rolnej - rozumie się przez to prowadzenie w oparciu o przedmiot dzierżawy produkcji roślinnej, zwierzęcej oraz związanych z nimi usług lub produkcji przetwórczej,

7/ nakładach ulepszających przedmiot dzierżawy - rozumie się przez to zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nakłady dokonane przez dzierżawcę lub wydzierżawiającego w trakcie trwania dzierżawy nieruchomości rolnej podwyższające wartość rynkową przedmiotu dzierżawy.

8/ rodzinnym gospodarstwie rolnym - rozumie się przez to gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 n, o kształtowaniu ustroju rolnego /Dz.U. Nr 64, poz. 592/,

9/ gospodarstwie rolno-przemysłowym - rozumie się przez to gospodarstwo rolne, w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego w którym prowadzona jest nadto produkcja metodami przemysłowymi, opodatkowana podatkiem dochodowym od działów specjalnych;

10/ przedsiębiorstwie rolnym - rozumie się przez to przedsiębiorstwo rolne w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego;

11/ działce gruntu rolnego - rozumie się działkę gruntów wyodrębnioną w ewidencji gruntów i budynków.

### **Art. 3.**

1. Każda ze stron umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, zawartej na czas określony lub nieokreślony, może żądać dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, ujawniającego dzierżawę nieruchomości rolnej. W takim przypadku druga strona nie może odmówić dokonania notarialnego poświadczenia podpisu na umowie dzierżawy nieruchomości rolnej..

2. Wszelkie koszty związane z dokonaniem wpisu w księdze wieczystej ponosi strona składająca wniosek

3. Umowa dzierżawy nieruchomości rolnej zawarta na czas oznaczony może być za zgodą stron przekształcona w umowę dzierżawy nieruchomości rolnej na czas nieoznaczony. Potwierdzenie zawarcia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony następuje w drodze pisemnego porozumienia stron obejmującego ich bezwarunkową zgodę na kontynuowanie dzierżawy nieruchomości na czas nieoznaczony.

#### **Art. 4.**

Czas trwania dzierżawy nieruchomości rolnej, określa art. 695 § 1 Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **Art. 5.**

Do dzierżawy nieregularnej stosuje się przepisy o dzierżawie zawartej na czas nieoznaczony, jeżeli strony umowy nie postanowiły inaczej.

### **Rozdział 2.**

#### **Zawarcie umowy.**

#### **Art. 6.**

1. Przez umowę dzierżawy nieruchomości rolnej wdzierżawiający zobowiązuje się przekazać przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz dzierżawny, chyba że strony zawarły umowę dzierżawy nieregularnej.

2. Przepisy o umowach dzierżawy nieruchomości rolnej mają zastosowanie także dla dzierżawy gospodarstw rolno-przemysłowych związanych z działalnością gospodarstw rolnych, przedsiębiorstw rolnych oraz wyodrębnionych działek gruntów rolnych z części nieruchomości przez wdzierżawiającego.

## **Art 7.**

1. Umowa dzierżawy nieruchomości rolnej powinna być zawarta w formie pisemnej.
2. W przypadku niezachowania formy pisemnej umowę dzierżawy nieruchomości rolnej uważa się za zawartą na czas nieokreślony.
3. Umowa dzierżawy nieruchomości rolnej, której jedną ze stron jest Skarb Państwa, gmina, albo inna osoba prawna, zawarta bez zachowania, formy pisemnej jest nieważna.

## **Art. 8.**

1. Do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej dołącza się protokół przekazania nieruchomości dzierżawcy przez wydzierżawiającego, zawierający opis przedmiotu dzierżawy, w którym stwierdza się jej obszar, stan, w jakim się znajduje przy przekazaniu łącznie ze stanem zabudowań, maszyn i innych urządzeń oraz żywym inwentarzem. Protokół podpisują strony umowy.
2. W przypadku braku innych postanowień w umowie koszty sporządzenia opisu, o którym jest mowa w ust 1, ponoszą strony w częściach równych.
3. Opis nieruchomości rolnej, powinien być sporządzony również: po zakończeniu dzierżawy. Ust. 2. stosuje się odpowiednio.
4. W wypadku nie sporządzenia lub nie podpisania przez: strony opisu domniemywa się, że przedmiot dzierżawy został wydany albo zwrócony, w stanie- zdatnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem.
5. W razie sporu co do treści protokołu, o którym mowa w ust. T, strony do jego sporządzenia mogą powołać rzeczoznawców.

## **Rozdział 3.**

### **Czynsz: dzierżawny:**

## **Art. 9**

1. Czynsz: dzierżawny nieruchomości rolnej oznaczony jest zgodnie z art. 693 § 2 Kodeksu cywilnego, a jego płatność uiszczana jest w terminie określonym w umowie dzierżawy nieruchomości rolnej.
2. Jeżeli czynsz dzierżawny nieruchomości rolnej został ustalony w drodze przetargu, którego wysokość rażąco narusza średnią wysokość czynszu dzierżawnego w obrocie- lokalnym, to dzierżawca po. upływie- dwóch lat od daty zawarcia umowy dzierżawy może wystąpić do wydzierżawiającego o obniżenie wysokości czynszu do wysokości średniego czynszu obowiązującego w obrocie lokalnym;

#### **Art. 10.**

Jeżeli termin płatności czynszu dzierżawnego nie został w umowie oznaczony, czynsz dzierżawny określa się w stosunku rocznym płatnym z dołu z uwzględnieniem specyfiki cyklu produkcyjnego w rolnictwie.

#### **Art. 11.**

1. Jeżeli nieruchomości została wdzierżawiona na 10 lat lub na okres dłuższy, dzierżawca płaci za dany rok czynsz dzierżawny w dwóch terminach płatności: za I półrocze w terminie ustalonym na dzień 30 listopada, a za II półrocze - na dzień 30 kwietnia następnego roku, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Jeżeli strony w umowie dzierżawy nie postanowiły inaczej, płatności, o których mowa w ust. 1, są w równej wysokości.
3. Termin pierwszej zapłaty czynszu przypada nie wcześniej niż po uzyskaniu pierwszych pożytków z przedmiotu dzierżawy.

#### **Art. 12.**

1. Jeżeli wskutek okoliczności nadzwyczajnych, w szczególności klęsk żywiołowych, przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu dzierżawnego przypadającego za okres, w którym zaszły te okoliczności.
2. W przypadku, gdy obowiązkiem dzierżawcy wynikającym z przepisów prawnych lub umowy dzierżawy było ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od ryzyka skutkującego nadzwyczajnym zmniejszeniem przychodu z przedmiotu dzierżawy, przepisu ustęp 1 nie stosuje się, chyba że odszkodowanie ma być płatne wdzierżawiającemu.

### **Rozdział 4.**

#### **Prawa i obowiązki stron.**

#### **Art. 13.**

1. Wdzierżawiający ma obowiązek wydać dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie zdatnym do umówionego korzystania.
2. Strony mogą zastrzec, że obowiązkiem dzierżawcy będzie utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w określonym stanie lub dokonanie ulepszeń przedmiotu dzierżawy, w szczególności doprowadzenie go do określonego stanu. W umowie strony określają sposób rozliczenia nakładów, w tym w szczególności poprzez czasowe zwolnienie dzierżawcy z czynszu.

#### **Art. 14.**

1. Jeżeli dzierżawca obejmuje żywy inwentarz wydzierżawiającego, obowiązany jest utrzymywać go zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W szczególności w przypadku inwentarza żywego obowiązany jest zastępować sztuki zwierząt, ubywające ze względów naturalnych albo gospodarczo uzasadnionych, sztukami młodymi, stanowiącymi przychówek w granicach prawidłowej gospodarki.
2. W przypadku, gdy ubytek, o którym jest mowa w ust. 1, jest wynikiem okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi, do zastąpienia sztuk ubywających obowiązany jest wydzierżawiający. Dotyczy to zwłaszcza wad i chorób ukrytych inwentarza żywego, ujawnionych w procesie hodowlanym, a nie ujętych w protokole, o którym mowa w art. 8.
3. Jeżeli wydzierżawiający, wbrew obowiązkowi określonemu w ust. 2, nie uzupełni ubytku niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia od dzierżawcy, dzierżawca może uzupełnić ubytek i potrącić koszt uzupełnienia z czynszu dzierżawnego za następny okres płatności.

#### **Art. 15.**

1. Dzierżawca ma prawo dokonania nakładów na dzierżawionej nieruchomości, które:
  - a/ wynikają z wymogów prawidłowej gospodarki,
  - b/ przyczyniają się do zwiększenia zdolności produkcyjnej dzierżawionej nieruchomości,
  - c/ wynikają z przepisów prawa
2. Jeżeli w trakcie trwania umowy dzierżawy nieruchomości rolnej przedmiot dzierżawy wymaga dokonania nakładów, których wbrew obowiązkowi wydzierżawiający nie dokonuje, dzierżawca może wezwać wydzierżawiającego do dokonania tych nakładów, wyznaczając stosowny termin. Po bezskutecznym jego upływie dzierżawca upoważniony jest do dokonania tych nakładów na koszt wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca zawiadamia wydzierżawiającego o czynnościach określonych w ust. 1 i 2 w formie pisemnej.

4. Poniesione nakłady, określone w ust. 1 i 2, podlegają zaliczeniu na poczet należnego czynszu dzierżawnego na zasadach określonych między wydzierżawiającym a dzierżawcą. W momencie zakończenia dzierżawy, dzierżawca ma prawo do zwrotu pozostałej nie zamortyzowanej części nakładów.

#### **Art. 16.**

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca nie może bez zgody wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania, a w szczególności do jej poddzierżawienia.
3. W razie naruszenia obowiązku określonego w ust. 1 i 2, dzierżawca jest obowiązany do naprawienia szkody.

#### **Art. 17.**

1. W umowie dzierżawy nieruchomości rolnych obowiązki związane z ponoszeniem podatków i innych danin publicznych oraz świadczeń związanych z przedmiotem dzierżawy są każdorazowo regulowane przez strony.
2. W przypadku nie wywiązania się przez jedną ze stron z obowiązków, o których mowa w ust. 1, drugiej stronie przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. W przypadku sprzedaży wydzierżawionej nieruchomości rolnej, której cena jest zbyt wygórowana i odbiega od przeciętnych cen w obrocie lokalnym, dzierżawca, który nie mógł skorzystać z prawa pierwokupu na skutek akceptacji oferty sprzedaży przez osobę trzecią, może wnieść pozew o ustalenie ceny sprzedaży oraz unieważnienie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z osobą trzecią.

**Rozdział 5.**  
**Zmiana treści umowy.**

**Art. 18.**

1. Jeżeli po zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości rolnej wzajemne zobowiązania uległy dysproporcji na skutek trwałej zmiany stosunków gospodarczych, każda ze stron umowy może żądać zmiany postanowień umowy, z wyjątkiem okresu na jaki została zawarta.
2. Zmiany umowy dzierżawy w okolicznościach określonych w ust. 1 można żądać najwcześniej po upływie 2 lat od zawarcia umowy lub od poprzedniej zmiany umowy, która nastąpiła w powyższych okolicznościach.

**Art. 19.**

Dzierżawca nie może przenieść prawa dzierżawy nieruchomości rolnej na inną osobę za wyjątkiem przypadków w ustawie określonych.

**Art. 20.**

Następca przejmujący gospodarstwo rolne na warunkach określonych w przepisach o ubezpieczeniu społecznym rolników wstępuje jako strona do zawartej umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, wchodzącej w skład gospodarstwa rodzinnego.

**Art. 21.**

1. W razie śmierci dzierżawcy nieruchomości rolnej, jego spadkobiercy wstępują w stosunek dzierżawy.
2. Jeżeli w stosunek dzierżawy wstąpiło kilku spadkobierców, ich odpowiedzialność względem wydzierżawiającego jest solidarna.

**Art. 22.**

Niedopuszczalne jest zbywanie części przedmiotu dzierżawy, chyba że nabywcą jest dzierżawca.

## **Rozdział 6.**

### **Zakończenie dzierżawy.**

#### **Art. 23.**

1. Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z upływem czasu, na jaki została zawarta.
2. Umowa dzierżawy zawarta na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim jednorocznym wypowiedzeniu na koniec miesiąca roku dzierżawnego, uwzględniającego specyfikę cyklu produkcyjnego w rolnictwie. Termin wypowiedzenia umowy dzierżawy może ulec skróceniu w drodze porozumienia stron.
3. Jeżeli umowa jest zawarta na czas życia wydzierżawiającego lub dzierżawcy lub na okres aktywności zawodowej dzierżawcy, może być ona wypowiedziana jedynie w drodze porozumienia stron.
4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez wydzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadkach wskazanych w ustawie, a także gdy:
  - a/ dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - b/ dzierżawca prowadzi na wydzierżawionej nieruchomości gospodarkę rolną w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem nieruchomości rolnej,
  - c/ dzierżawca, bez zgody wydzierżawiającego, oddał przedmiot dzierżawy lub jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo go poddzierżawił.

#### **Art. 24.**

Z ważnych powodów społecznych albo gospodarczych każda ze stron dzierżawy nieruchomości rolnych może żądać rozwiązania umowy przez sąd.

#### **Art. 25.**

Dzierżawca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia,' gdy wydzierżawiający uchyla się od dokonywania nakładów na przedmiot dzierżawy, do czego jest obowiązany w myśl przepisów ustawy lub umowy.

#### **Art. 26.**

Skutek oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia następuje w terminie określonym przez stronę składającą oświadczenie, nie dłuższym niż rok dzierżawny i nie krótszym niż czas konieczny do dokonania opisu w formie protokołu przedmiotu dzierżawy.

#### **Art. 27.**

Wypowiedzenie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej powinno być dokonane w formie pisemnej.

#### **Art. 28.**

1. Zwrot nieruchomości rolnej po zakończeniu umowy dzierżawy następuje zgodnie z art. 705 Kodeksu cywilnego.
2. Jeżeli umowa dzierżawy została rozwiązana w trakcie roku kalendarzowego art. 706 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku pierwotnego przeniesienia własności całości lub części wydzierżawionej nieruchomości rolnej na cele użyteczności publicznej, dzierżawca może dochodzić roszczeń z tytułu przedwczesnego zakończenia umowy dzierżawy nieruchomości rolnej oraz zwrotu poniesionych nakładów od wydzierżawiającego.

#### **Art. 29.**

Jeżeli dzierżawca nie zwraca przedmiotu dzierżawy nieruchomości rolnej po rozwiązaniu umowy dzierżawy, wydzierżawiający ma prawo żądania odszkodowania za czas przetrzymywania tego przedmiotu. Nie ogranicza to dochodzenia naprawienia szkody z tego tytułu.

### **Rozdział 7.**

#### **Przepisy przejściowe, zmieniające i końcowe.**

#### **Art. 30.**

W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa /Dz. U. Nr 231 z 2007 r., poz. 1700 z późn. zm./:

1/ w art. 29 po ust. 1g dodaje się ust. 1h i 1i w brzmieniu:

„1 h. Jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości Zasobu w ramach pierwszeństwa przez dzierżawcę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, cenę określoną zgodnie z art.30 pomniejsza się o 3% za każdy rok dzierżawy, nie więcej jednak niż o 30% ceny.

1i. Uprawniony do pierwszeństwa w myśl ust. 1 pkt. 3 może w drodze oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego zrezygnować ze swego prawa i wskazać jako uprawnionego członka rodziny stale z nim pracującego w gospodarstwie rodzinnym”.

2/ Uchyła się art. 29 ust. 5.

### **Art. 31.**

W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego /Dz.U. Nr 64, poz. 592/ w art. 3 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:

„10. Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu w myśl ust. 1 może w drodze oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego zrezygnować z prawa pierwokupu i wskazać jako uprawnionego członka rodziny stale z nim pracującego w gospodarstwie rodzinnym”.

### **Art. 32.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

## Uzasadnienie

### do projektu ustawy o dzierżawie nieruchomości rolnych

W wyniku transformacji ustrojowej dzierżawa gruntów rolnych w Polsce stała się jedną z podstawowych instytucji przekształcania struktury agrarnej na wsi jaka nastąpiła po 1990 r.

Dynamika zmian gospodarczych w Polsce wymusza potrzebę poddania dzierżawy, podobnie jak w krajach Unii Europejskiej, kontroli na wzór obrotu własnościowego. Istnieje pilna potrzeba określenia statusu prawnego dzierżawy rolniczej, uwzględniającego zarówno tradycje polskich rozwiązań prawnych, jak również rozwiązań krajów Unii Europejskiej.

Mimo rozwoju instytucji dzierżawy obowiązująca regulacja prawna umowy dzierżaw rolnych w Kodeksie cywilnym jest bardzo lakoniczna i nie określa w sposób wystarczający praw i obowiązków stron umowy dzierżawy nieruchomości rolnych. Obowiązująca aktualnie regulacja stosunków dzierżawy w odniesieniu do rolnictwa jest szczególnie niekorzystna, pomija interesy osób prowadzących gospodarstwa rolne zorganizowane na bazie dzierżawy.

Wykorzystując normy Kodeksu cywilnego oraz wymogi prawodawstwa rolnego Unii Europejskiej, a zwłaszcza art. 296 TWE projekt ustawy wprowadza nowe regulacje, które stworzą jasne, niepodważalne, prawnie gwarantowane warunki gospodarowania na dzierżawionych nieruchomościach. Z problemem tym wiąże się zapewnienie proporcjonalnej ochrony stronom umowy dzierżawy nieruchomości rolnych. Większość zachowań dzierżawcy w trakcie trwania umowy dzierżawy i jej wykonywania jest w znacznym stopniu uzależnione od zgody wydzierżawiającego. Dzierżawca, także w przypadku dzierżaw długoterminowych, ma stosunkowo małą swobodę prowadzenia działalności gospodarczej na dzierżawionej nieruchomości. Dotyczy to podejmowania decyzji produkcyjnych, a szczególnie inwestycji o charakterze modernizacyjnym. Przepisy Kodeksu cywilnego mające zastosowanie wobec dzierżawcy i wydzierżawiającego nie regulują powyższych kwestii, tym samym nie sprzyjają bezpieczeństwu obrotu cywilnoprawnego, a więc stabilności tak ważnej w każdej dziedzinie gospodarowania.

Dla dzierżawcy, osoby fizycznej lub prawnej oraz dla wydzierżawiającego, w tym także dysponującego majątkiem narodowym - Skarbu Państwa, którego powiernikiem jest Agencja Nieruchomości Rolnych, najistotniejsza jest stabilność gospodarowania.

Przedłożony projekt ustawy ma na celu wyodrębnienie dzierżawy nieruchomości rolnej jako uzupełniającej instytucji w polskim systemie prawnym.

Przedłożony projekt ustawy o dzierżawie nieruchomości rolnych zakłada koncepcję podzielenia regulacji normatywnej pomiędzy Kodeks cywilny oraz odrębną ustawę o dzierżawach rolnych. Jest to uzasadnione również tym, że dzierżawa stanowi istotny tytuł prowadzenia gospodarstw rodzinnych oraz regionalnie rozmieszczonych wielu gospodarstw wielkotowarowych. Odgrywa to istotną rolę w organizacji rynku nieruchomości rolnych.

Projekt ustawy o dzierżawie rolnej nie ogranicza się jedynie do kwestii ochronnych dotyczących dzierżaw rolnych.

Projekt dopuszcza możliwość zmiany treści umowy w przypadku zaistnienia dysproporcji na skutek trwałej zmiany stosunków gospodarczych. Zmiany postanowień umowy może domagać się każda ze stron, z wyłączeniem okresu na jaki została zawarta.

Za niedopuszczalne uznano w projekcie zbywanie części przedmiotu dzierżawy, chyba że nabywcą jest dzierżawca. Wprowadzono również nowe elementy związane z zakończeniem umowy dzierżawy. Za niedopuszczalne uznano także jednostronne wypowiedzenie umowy w przypadku, gdy została ona zawarta na czas życia dzierżawcy lub jego aktywności zawodowej.

Wnioskowany termin wypowiedzenia bądź przedłużenia umowy dzierżawy ma na celu ochronę dzierżawcy.

Projekt ustawy opowiada się za umowami dzierżawy zawieranymi na czas oznaczony. Dla wzmocnienia pozycji dzierżawcy proponuje się, by istniała możliwość ujawniania faktu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości rolnej w księdze wieczystej nieruchomości, wówczas gdy umowa została zawarta na czas oznaczony.

W projekcie ustawy proponuje się również by wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia jedynie w takich przypadkach gdy:

- gospodarstwo prowadzone jest sprzecznie z celem zapisanym w umowie;
- bez zgody wydzierżawiającego gospodarstwo oddane zostało innej osobie do bezpłatnego użytkowania albo też poddzierżawione;
- zwłoka w uregulowaniu czynszu przekracza dwa pełne okresy płatności.

Z drugiej strony wypowiedzenie umowy bez zachowania stosownego okresu możliwe byłoby jedynie wówczas, gdy właściciel nie dokonuje nakładów w majątku, do których się zobowiązał.

Wypowiedzenie umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia powinno nastąpić w terminie określonym przez wypowiadającego, nie dłuższym jednak niż roczny okres dzierżawny, a nie krótszym niż to konieczne by sporządzić stosowny protokół i uregulować wszystkie sprawy zatrudnionych pracowników najemnych.

Proponuje się wzmocnienie pozycji dzierżawcy, które służyłoby zakazowi sprzedaży części majątku przez właściciela, z wyłączeniem sytuacji gdyby nabywcą był sam dzierżawca. Wszelkie czynności związane ze stosunkiem dzierżawy powinny być zawierane w formie pisemnej dla celów dowodowych, w tym ochrony obrotu gospodarczego.

Nawiązując do ustawodawstwa europejskiego, projekt ustawy dostosowuje do standardów unijnych wzajemne prawa i obowiązki dzierżawców i wydzierżawiających. W procesie tym, w szczególności zachowano ostrożność, aby nie ograniczyć uprawnień właścicielskich wydzierżawiającego lecz również zapewnić dzierżawcy właściwą ochronę jego warsztatu pracy.

Wykryształowanie się również nowego typu dzierżawy gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wskazuje na potrzebę uwzględnienia szerzej tego procesu w regulacjach ustawowych.

Projektowana regulacja dotycząca dzierżawy powinna ograniczać zasady jednostronnego wypowiedzenia umowy przez jedną ze stron do charakteru wyjątkowego, przewidzianego w sytuacjach ściśle określonych w ustawie.

Wprowadzono możliwość automatycznego przedłużania umowy dzierżawy w przypadku, gdy żadna ze stron nie wyrazi uprzednio woli zakończenia dzierżawy. Możliwość przedłużenia dzierżawy jest ściśle określona co do terminu oraz formy prawnej.

Równocześnie stworzono możliwość zawierania umów dzierżawy na okres aktywności zawodowej oraz na czas życia dzierżawcy.

W celu stabilizacji pozycji prawnej dzierżawcy gruntu rolnego, gospodarstwa, czy też przedsiębiorstwa rolnego, przyznaje mu się takie same prawa w zakresie ochrony prawnej jak właścicielowi.

Projekt ustawy reguluje problematykę wzajemnych rozliczeń stron z tytułu nakładów inwestycyjnych poniesionych na przedmiot dzierżawy przez dzierżawcę w trakcie trwania dzierżawy. Obowiązujące w tym zakresie przepisy Kodeksu cywilnego są dość ogólne i nie precyzują problematyki rozliczeń np. na poczet czynszu, czy też zwrotu zamortyzowanej części nakładów inwestycyjnych w przypadku zakończenia dzierżawy.

Wzorem regulacji europejskich, w nowej regulacji prawnej ujęto sytuację w której w przypadku sprzedaży dzierżawionej nieruchomości z pominięciem dzierżawcy, ma on legitymację procesową dotyczącą wystąpienia do sądu o unieważnienie umowy z osobą trzecią i nabycia przez niego nieruchomości na własność.

Dzierżawca posiada możliwość kwestionowania ceny zbycia nieruchomości, uzgodnionej przez wydzierżawiającego z osobą trzecią jako zbyt wygórowanej i odbiegającej od przeciętnych cen stosowanych w obrocie lokalnym, gdy uniemożliwia mu to skorzystanie z ustawowego prawa pierwokupu.

Kodeks cywilny pomija dotychczas milczeniem kwestię spadkobrania praw ze stosunku dzierżawy. Natomiast w większości krajów Unii Europejskiej- odpowiednie ustawodawstwo jest w tym zakresie znacznie rozbudowane. Projekt reguluje również problem sukcesji prawnej dzierżawcy w przypadku jego śmierci (mortis causa) oraz pomiędzy żyjącymi (inter vivos) w drodze następstwa przejmowania gospodarstwa rolnego.