



**FUNDACJA
TOGATUS**
PRO BONO

**INFORMATOR
PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA GRUNTU
ROLNEGO – DZIERŻAWA I NAJEM GRUNTÓW
ROLNYCH**



Zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków z budżetu państwa, realizowane przez Miasto Leszno.



**Ministerstwo
Sprawiedliwości**



**FUNDACJA
TOGATUS**
PRO BONO

Grunty rolne

Definicja gruntów rolnych zawarta jest w ustawie z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z art. 2 ww. ustawy gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3a) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. poz. 1597), a także grunty położone między tymi budynkami, budowlami i urządzeniami lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, tworzące zorganizowaną całość gospodarczą, w tym zajęte pod dojazdy, place składowe, postojowe i manewrowe, śmietniki, miejsca magazynowania odpadów i ogrodzenia, o ile ich łączna powierzchnia nie jest większa niż 1ha i wchodzą one w skład gospodarstwa rolnego;
- 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
- 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi;
- 6) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;
- 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 8) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
- 9) torfowisk i oczek wodnych;
- 10) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Należy wskazać, iż zgodnie ww. ustawą nie uważa się za grunty rolne gruntów znajdujących się pod parkami i ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków.

Nabycie gruntów rolnych

Nabycie nieruchomości rolnej o powierzchni 1ha lub większej przez osoby niespełniające wymogów rolnika indywidualnego zasadniczo możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu stosownej zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażonej w drodze decyzji administracyjnej (art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).

Wobec powyższego nabycie nieruchomości rolnych m.in.: przez osobę bliską zbywcy (tj.: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwa rodziców, małżonka, rodziców małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione, ojczyma, macochę oraz pasierbów), o powierzchni mniejszej niż 1ha, w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku, w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego, w wyniku podziału albo łączenia spółek handlowych, w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych nie wymaga uzyskania zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, o której mowa w art. 2a ust. 4 ustawy.

Nieruchomości rolne o powierzchni od 0,3 ha do 0,9999 ha może co do zasady nabyć każdy zainteresowany. W takich przypadkach nie jest wymagana zgoda Dyrektora Generalnego KOWR.

Postępowanie administracyjne, którego celem jest uzyskanie zgody na nabycie nieruchomości rolnej toczy się na wniosek. Podmiotami uprawnionymi do złożenia takiego wniosku mogą być między innymi:

- zbywca nieruchomości rolnej (właściciel, współwłaściciele);
- osoba fizyczna posiadająca kwalifikacje rolnicze i zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne (nabywcy);
- osoba fizyczna zamierzająca powiększyć gospodarstwo rolne (nabywcy);
- uczelnia nabywająca nieruchomość rolną niezbędną dla realizacji celów dydaktycznych, prowadzenia badań naukowych lub prac rozwojowych.

We wniosku należy zamieścić takie informacje jak oznaczenie zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej z podaniem ich adresów zamieszkania albo siedziby oraz w przypadku osoby fizycznej – numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej, jeżeli został nadany, natomiast jeżeli osoba fizyczna nie posiada obywatelstwa polskiego – kod kraju, numer paszportu lub innego dokumentu tożsamości; oznaczenie zbywanej nieruchomości rolnej według ewidencji gruntów i budynków, uzasadnienie wniosku zawierające w szczególności cel, dla którego nieruchomość rolna jest nabywana, oraz przewidywany sposób jej wykorzystania.

Do wniosku należy dołączyć dokumenty określone poniżej:

- wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych wchodzących w skład zbywanej nieruchomości rolnej;
- odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;
- zaświadczenie o przeznaczeniu zbywanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dokumenty potwierdzające spełnienie warunków do uzyskania zgody;
- oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej o zamiarze zbycia nieruchomości rolnej na rzecz wnioskodawcy - w przypadku wniosku składanego przez nabywcę;
- oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej - w przypadku wniosku składanego przez zbywcę, o braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego, ustalonej z nabywcą nieruchomości rolnej cenie sprzedaży nieruchomości rolnej.



Jako dowody potwierdzające spełnienie warunków do uzyskania ww. zgody należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych.

Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej powinien być złożony w oryginale w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Do nabycia nieruchomości rolnej może dochodzić m.in. w wyniku: sprzedaży, zamiany, darowizny, zniesienia współwłasności, stwierdzenia nabycia spadku, działu spadku, podziału majątku wspólnego, przysądzenia własności, wniesienia nieruchomości jako aport do spółki handlowej, podziału spółki, przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową, łączenia spółek handlowych.

Obowiązki właściciela gruntów rolnych

Obowiązki właściciela gruntów rolnych określone są w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego a dokładnie w art. 2 b ustawy. Zgodnie z nim nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie, o którym mowa powyżej, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Jedynie w wyjątkowych sytuacjach za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka możliwa jest sprzedaż gruntów rolnych przez tym terminem.

Umowa dzierżawy gruntów rolnych

Umowa dzierżawy gruntów rolnych jest jedną z najczęściej zawieranych przez rolników umów.

Zgodnie z artykułem 693 § 1 Kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz (w omawianym wypadku grunt rolny) do używania i pobierania pożytków, natomiast dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu dzierżawnego.

Umowa dzierżawy powinna mieć formę pisemną gdy jest zawarta na okres dłuższy niż rok (wynika to z przepisów o najmie, które się stosuje odpowiednio do dzierżawy).

Istnieje również możliwość zawarcia umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego lub z datą pewną, czyli potwierdzoną przez uprawniony organ np. urząd gminy.

Czynsz dzierżawny może być oznaczony zarówno w pieniądzu jak i w innych świadczeniach. Można go oznaczyć również w ułamkowej części pożytków (np. określonej ilości zboża). Warto w umowie dzierżawy określić termin płatności czynszu. Jednak jeśli umowa nie zawiera tego terminu, to zgodnie z przepisami, czynsz jest płatny z dołu, w terminie zwyczajowo przyjętym. W przypadku dzierżawy gruntów rolnych za taki „zwyczajowy termin” zapłaty czynszów dzierżawnych można uznać okres po żniwach. Szczególnie czynsze w naturze są płatne najczęściej właśnie w tym czasie.

Na uwagę zasługuje również przepis art. 700 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeśli wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Oznacza to, że dzierżawca może domagać się obniżenia czynszu za dany okres w przypadku wystąpienia np. klęski suszy, ale już w przypadku nagłego zachorowania dzierżawcy uprawnienie to nie przysługuje.

W umowie dzierżawy należy określić, kto będzie ponosił koszty związane z przedmiotem dzierżawy jak: podatki, i inne.

Dzierżawca ma obowiązek wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz bez zgody wydzierżawiającego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy tj. wydzierżawiający nie może wykorzystać gruntu na inny cel niż cele rolnicze za wyjątkiem sytuacji w których w umowie przewidziano taką możliwość. Oddanie dzierżawionych gruntów do używania i pobierania z niej pożytków osobom trzecim może nastąpić jedynie w przypadku gdy umowa to przewiduje i gdy wydzierżawiający wyrazi na to zgodę. W przypadku braku zgody wydzierżawiającego może to stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego.

Umowa dzierżawy może ona być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony, jednakże dzierżawę zawartą na dłużej niż trzydzieści lat, po upływie tego terminu poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony. W umowie dzierżawy należy zawrzeć zapisy dotyczące warunków jej wypowiedzenia. W przypadku, gdy kwestia wypowiedzenia nie zostanie uregulowana w umowie, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego. Na ich podstawie umowę dzierżawy gruntów rolnych można wypowiedzieć na jeden rok naprzód pod koniec roku dzierżawnego. Roczny okres wypowiedzenia dzierżawy gruntów rolnych dotyczy jednakże wyłącznie umów zawartych na czas nieoznaczony. Umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony, nie można wypowiedzieć przed upływem oznaczonego terminu. Zgodnie bowiem z art. 694 k.c., do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie oraz art. 673 § 3 k.c., który stanowi, że umowę najmu zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć jedynie w wypadkach określonych w umowie.

Przepisy Kodeksu cywilnego pozwalają wydzierżawiającemu na wypowiedzenie umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

1. zwłoki z zapłata czynszu za dwa pełne okresy płatności (czynsze miesięczne, kwartalne itd.),
2. ponad trzymiesięcznej zwłoki (czynsze roczne).

Należy pamiętać, że przepisy nakładają na wydzierżawiającego obowiązek powiadomienia dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia poprzez udzielenie mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty czynszu.

W razie zbycia rzeczy wydzierżawionej w czasie trwania dzierżawy nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy w miejsce zbywcy. Nowy nabywca może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem ustawowych terminów, chyba, że jest to umowa zawarta na czas oznaczony, w formie pisemnej z datą pewną. Wtedy przedterminowe wypowiedzenie nie jest możliwe.





NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

NIEODPŁATNA POMOC PRAWNA - NIEODPŁATNE PORADNICTWO OBYWATELSKIE

Na terenie całej Polski funkcjonuje ponad 1500 punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. Jest to rezultat wejścia w życie ustawy o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej.

Z bezpłatnych porad może skorzystać każda osoba, której nie stać na uzyskanie odpłatnej porady i która złoży stosowne oświadczenie.

Prawnicy oraz doradcy **Fundacji Togatus Pro Bono** udzielają bezpłatnych porad prawnych w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej na terenie powiatów, z którymi Fundacja zawarła umowy.

Zapraszamy do zapoznania się z zasadami udzielania bezpłatnej pomocy prawnej lub poradnictwa obywatelskiego.

Sprawdź, jak i gdzie uzyskać darmową poradę 
www.fundacja.togatus.pl 

