

## Grunt to dzierżawa

Polski system prawny przewiduje szeroki katalog nazwanych stosunków zobowiązaniowych, dotyczących prawa do korzystania z rzeczy cudzej. Do najpopularniejszych zaliczyć należy umowy najmu i dzierżawy. To co przede wszystkim odróżnia dzierżawę od najmu to prawo do pobieranie pożytków z przedmiotu oddanego do korzystania. Jak się jednak okazuje umowy te błędnie stosowane są zamiennie.

Za przykład niech posłużą nam projekty fotowoltaiczne i wiatrowe. Inwestorzy zazwyczaj decydują się na budowę farm fotowoltaicznych bądź wiatrowych na gruntach rolnych, stanowiących zwykle własność osób fizycznych. Realizacja takich inwestycji jest kosztowna, w związku z czym faza operacyjna projektów planowana jest często na kilkadziesiąt lat. Inwestorzy dążą zatem do zabezpieczenia tytułu do gruntu na możliwie jak najdłuższy czas. Wybór pada wówczas na dzierżawę, którą można zawrzeć na czas oznaczony nawet trzydziestu lat, podczas gdy w odniesieniu do umowy najmu zawieranej z osobą fizyczną jest to maksymalnie dziesięć lat. Po tych okresach umowy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony, a takie umowy z kolei – w odróżnieniu od umów zawartych na czas oznaczony - mogą zostać łatwo rozwiązane. Zawarcie umowy na czas nieoznaczony nie stanowi zatem dobrej alternatywy dla inwestora zainteresowanego długotrwałym i stabilnym tytułem do gruntu.

Drugą przyczyną, dla której umowa dzierżawy jest nadużywana w obrocie jest jej geneza – pierwotnie była to umowa wykorzystywana w celu oddania gruntu rolnego i jego uprawy oraz pobierania pożytków w postaci płodów rolnych. Stąd w świadomości zbiorowej utrwalił się pogląd, że umowa dzierżawy dotyczy korzystania z gruntu. W rzeczywistości jednak przepisy kodeksu cywilnego nie ograniczają zakresu przedmiotowego umowy dzierżawy tylko do nieruchomości gruntowych.

To co odróżnia dzierżawę od najmu, to przede wszystkim uprawnienie dzierżawcy do – poza użytkowaniem – pobierania pożytków z dzierżawionej rzeczy (lub prawa). Pozornie, w kontekście projektów fotowoltaicznych i wiatrowych wszystko się zatem zgadza. W końcu inwestor, zawierając umowę dzierżawy zamierza nie tylko używać nieruchomości, ale również pobierać pożytki w postaci przychodów ze sprzedaży energii elektrycznej. Sąd Najwyższy w wyroku z 2012 r. przesądził jednak, że energia nie stanowi w tym wypadku pożytku z nieruchomości, ale z instalacji, która tylko na tym gruncie jest posadowiona.

Podobnych orzeczeń jest wiele i mają one jedną wspólną tezę, zgodnie z którą, z dzierżawą mamy do czynienia wyłącznie w przypadku, w którym pożytek pochodzi „wprost” z dzierżawionej rzeczy (lub prawa). W przypadkach, w których nieruchomości służy jedynie pośrednio generowaniu pożytków lub stanowi tylko jeden z elementów pozwalających na ich uzyskanie, stosunek prawny łączący strony należy zakwalifikować jako najem.

Problematyka ta stanowi powszechne ryzyko sektorowe, które znane jest inwestorom, którzy próbują je ograniczać. Umowy często przewidują uprawnienia dzierżawców do pobierania pożytków (również naturalnych) z rzeczy, choćby uprawnienie to miało nie być wykonywane. Stosowane jest również czasowe przesunięcie dnia rozpoczęcia okresu „dzierżawy”, na dzień uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę dla projektu lub nawet na dzień jego faktycznego „uruchomienia”. Działania te jawią się jednak jako próby ominięcia przepisów i dlatego nie mitygują całkowicie ryzyka uznania zawartych umów dzierżawy za umowy najmu przekształcane w umowy zawarte na czas nieoznaczony już po upływie 10 lat od ich zawarcia. W tym momencie z pomocą prawnikowi, który „się czepia” przychodzą doradcy biznesowi, którzy mają jeden istotny argument: „Wszyscy tak robią”. I temu trudno zaprzeczyć. Jedyne podmiot, który chciałby dążyć do pozbawienia właściciela gruntu dochodów z tytułu „dzierżawy” – czyli sąsiad – nie ma legitymacji procesowej w sprawie. Dlatego też dopóki właściciele nieruchomości (bo często zdarza się, że nieruchomości należy do kilku osób z rodziny) są zgodni co do oddania nieruchomości do korzystania, argument „Tak się robi” może chronić inwestorów przed materializacją ryzyka w postaci utraty tytułu do gruntu.

Z perspektywy prawnika – purysty, któremu nie godzi się akceptować argumentu „Tak się robi” zasadnym byłoby wprowadzenie instytucji umożliwiającej wieloletnie i skuteczne zabezpieczenie tytułów do gruntów, na cele inne niż pobieranie pożytków wprost z dzierżawionej rzeczy. Mamy nadzieję, że wiosna która właśnie nadeszła i która nieodmiennie łączy się z nowymi zasiewami mającymi na celu produkcję jedynych prawdziwych pożytków gruntów rolnych, przyniesie także nowe i przede wszystkim niosące pożytek rozwiązania. My zaś nie ustajemy w śledzeniu jak te zasiewy wschodzą.

## Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Managing Associate  
[urszula.krupa@ngllegal.com](mailto:urszula.krupa@ngllegal.com)

Paweł Wołosowicz, Associate  
[pawel.wolosowicz@ngllegal.com](mailto:pawel.wolosowicz@ngllegal.com)