

Dzierżawa na wakacjach (czynszowych)

W naszej praktyce często spotykamy się z umowami dzierżawy zawieranymi na potrzeby zabezpieczenia tytułu prawnego do gruntów, na których realizowane mają być farmy fotowoltaiczne, czy farmy wiatrowe.

Dzierżawa to rodzaj stosunku zobowiązaniowego, na podstawie którego jedna ze stron przekazuje drugiej stronie swoją rzecz do korzystania. Jednak, aby uznać, że takie zobowiązanie jest umową dzierżawy, spełnione muszą zostać określone warunki, odróżniające ją od innego rodzaju umów o korzystanie z cudzej rzeczy. Każda umowa nazwana, regulowana w kodeksie cywilnym, posiada pewne elementy kluczowe dla jej prawnej kwalifikacji jako ten, a nie inny rodzaj umowy, zwane w języku prawniczym essentialia negotii.

Do essentialia negotii umowy dzierżawy kodeks cywilny zalicza czynsz. Cechą charakterystyczną umowy dzierżawy jest więc jej odpłatność.

W umowach dzierżawy funkcjonujących na rynku projektów OZE często spotykaną praktyką jest odłożenie w czasie płatności czynszu dzierżawnego, np. do momentu pozyskania przez dzierżawcę pozwolenia na budowę lub innych niezbędnych dokumentów umożliwiających realizację inwestycji, zawarcia umowy przyłączeniowej z odpowiednim operatorem, do chwili samego rozpoczęcia budowy, a nawet aż do chwili uruchomienia instalacji i rozpoczęcia produkcji energii elektrycznej. Zdarza się też wprowadzenie jednorazowego czynszu w symbolicznej kwocie za taki okres, po którym rozpoczynają się płatności czynszu w wysokości docelowej. Są to rozwiązania, które mają uzasadnienie biznesowe z punktu widzenia inwestora, aby minimalizować koszty ponoszone na etapie, na którym realizacja inwestycji jest dopiero w fazie przygotowania i często jej finalizacja pozostaje niepewna.

Odłożenie w czasie płatności czynszu dzierżawnego de facto daje dzierżawcy uprawnienie do bezpłatnego korzystania z nieruchomości przez pewien okres. Z uwagi na brak elementu przedmiotowo istotnego od samego początku umowy, stawia to pod znakiem zapytania możliwość jej kwalifikacji jako dzierżawy. Pojawić może się pokusa, aby w tym początkowym, „bezpłatnym” okresie umowę taką uznać jednak za użyczenie (czyli za rodzaj umowy o korzystanie z rzeczy cudzej, którą charakteryzuje nieodpłatność).

Te z pozoru akademickie rozważania mogą mieć niezwykłą doniosłość praktyczną. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony charakteryzuje się więc wysoką stabilnością, ponieważ możliwości jej wypowiedzenia są bardzo ograniczone. Z kolei w przypadku umowy użyczenia, jeżeli przedmiot umowy stanie się niezbędny użyczającemu z przyczyn, które nie były przewidziane w dniu zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu przedmiotu umowy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony. Jeżeli umowę w okresie „bezpłatnym” uznać za umowę użyczenia, to w tym czasie właściciel nieruchomości mógłby ją przedterminowo rozwiązać i żądać zwrotu nieruchomości. Spowodować mogłoby to utratę przez dzierżawcę tytułu prawnego do nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy na skutek jednostronnej decyzji właściciela nieruchomości.

Aby uniknąć takiego zagrożenia dla możliwości realizacji inwestycji warto od początku nie pozostawiać wątpliwości co do kwalifikacji prawnej umowy. Możliwe są w tym zakresie różne konstrukcje, które możliwie wiernie oddadzą ustalenia biznesowe stron, nie będą jednak wspomnianego okresu korzystania z rzeczy wprost kwalifikować jako nieodpłatny. Wydaje się, że warto też unikać wprowadzania czynszu w symbolicznych zupełnie kwotach, aby nie dawać wydzierżawiającemu do ręki argumentacji w postaci ewentualnego zarzutu obejścia prawa.

Chęć minimalizowania kosztów przez inwestorów osłabia nieco ich czujność przy negocjowaniu i redagowaniu tych newralgicznych postanowień. Oczywiście takie rozwiązania w praktyce „działają” dopóty dopóki, strony są zadowolone z łączącej je umowy i nie dochodzi pomiędzy nimi do sporu (najczęściej – a jakże – o pieniądze właśnie). Z uwagi jednak na doniosłe konsekwencje ewentualnego uznania takiej umowy za nieodpłatną, warto przypomnieć starą prawniczą mądrość, że umowy piszemy przede wszystkim na złe czasy.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com
m

Natalia Cytlak, Associate
natalia.cytlak@ngllegal.com