

PAWEŁ CZECHOWSKI

Uniwersytet Warszawski, Polska
e-mail: p.czechowski@wpia.uw.edu.pl
ORCID: 0000-0002-7124-5780

ADAM NIEWIADOMSKI

Uniwersytet Warszawski, Polska
e-mail: aniewiadomski@uw.edu.pl
ORCID: 0000-0002-0838-2686

Renesans dzierżawy rolnej

The revival of agricultural lease

Rinascita dell'affitto agricolo

The article discusses the challenges facing agricultural lease in European and national regulations. It presents the rich achievements of the initiator of the research on lease, Professor Aleksander Lichorowicz. The authors emphasised the traditional role of lease and its peculiar civil law character, and highlighted the dualism of the regulation of the lease of private agricultural real estate and the agricultural real estate of the State Treasury. An assessment of the new function and challenges of lease in the context of the challenges of agricultural real estate turnover and the leaseholder's statutory right of first refusal has also been made and then followed by a discussion of the issues related to the social security of farmers, direct subsidies to the leased land, or other aid measures from public tributes. In conclusion, as *de lege ferenda* conclusions, the authors formulated proposals for legislative changes concerning agricultural lease.

Keywords: lease, agricultural real estate, agricultural law, agricultural real estate transactions, European agricultural law

L'articolo si propone di affrontare le sfide poste all'affitto di immobili agricoli nelle regolazioni europee e nazionali, presentando anche una ricca produzione scientifica del Professor Aleksander Lichorowicz, precursore della ricerca in questo ambito, in materia. Gli autori hanno fatto riferimento a un ruolo tradizionale dell'affitto e alla sua natura civilistica, e hanno anche sottolineato il dualismo delle regolazioni degli immobili agricoli privati e di quelli che sono di proprietà del Tesoro dello Stato. Inoltre, sono state valutate una nuova funzione e le sfide dell'affitto nel contesto delle sfide legate alle transazioni immobiliari agricole e al diritto di prelazione, che per legge spetta al locatario, all'assicurazione sociale degli agricoltori, ai contributi diretti per i terreni in affitto, e ad altri fondi di aiuto provenienti da tributi pubblici. Nella parte conclusiva, come conclusioni *de lege ferenda*, gli autori hanno formulato i postulati di proporre modifiche legislative in materia dell'affitto agricolo.

Parole chiave: affitto, immobili agricoli, diritto agrario, transazioni immobiliari agricole, diritto agrario europeo

Wprowadzenie

Dzierżawa, będąca jedną z najważniejszych instytucji prawa rolnego, podlega kolejnym etapom ewolucji¹. Jej niedoścignionym badaczem, którego analizy doprowadziły do powstania projektu ustawy o dzierżawie rolnej, jest Profesor Aleksander Lichorowicz. To on uczynił problem dzierżawy rolnej podstawowym zagadnieniem prawnym, prowadząc badania prawnoporównawcze² ukazujące dzierżawę na tle regulacji państw zachodnich³. Jego ocena umowy dzierżawy przyczyniła się do pogłębionych prac nie tylko naukowych, ale także legislacyjnych. Kilkakrotne „przymiarki” do stworzenia ustawy o dzierżawie wydają się w 2024 r. zmierzać ku realizacji tego, o co od lat postulował Profesor Lichorowicz, czyli odrębnej ustawy rolnej. To pokazuje prekursorski charakter Jego myśli zawartej w badaniach prowadzonych nad dzierżawą rolną.

Celem rozważań jest określenie wyzwań, jakie stoją przed dzierżawą rolną w perspektywie zmian prawnych w Unii Europejskiej i w Polsce. Tradycyjna rola dzierżawy jako prawa zobowiązaniowego jest niekwestionowana. Pojawiają się jednak nowe wyzwania związane z obrotem nieruchomościami rolnymi⁴ i ustawowym prawem pierwokupu dzierżawcy; z ubezpieczeniem społecznym rolników; z dopłatami bezpośrednimi do dzierżawionych gruntów oraz innymi środkami pomocowymi pochodzącymi z danin publicznych. Nowa rola dzierżawy, znacznie wykraczająca poza kodeksowe ramy cywilistyczne, wymaga nowego podejścia do tej instytucji prawnej. Dzięki powszechności jej stosowania staje się ona jednym z głównych elementów kształtowania nie tylko struktury obszarowej gospodarstw rolnych, ale także profilu produkcji rolniczej, opartej w dużej mierze o grunty dzierżawne.

¹ P. Czechowski, A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w świetle standardów europejskich*, „Podatki i Prawo Gospodarcze Unii Europejskiej” 1999, nr 6, s. 2.

² W. Ziętara, *Rola dzierżawy nieruchomości rolnych w procesie przemian struktury obszarowej gospodarstw rolniczych w Polsce*, „Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu” 1999, nr 268, s. 267 i n.

³ A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich (studium prawnoporównawcze)*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” 1986, nr 118.

⁴ A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 17 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2004, z. XII, s. 388 i n.; idem, *Uwagi w kwestii usytuowania przepisów o obrocie gruntami rolnymi w systemie prawa polskiego (na tle prawnoporównawczym)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2008, nr 2, s. 29–50.

Wyzwania stanowią także problemy, o których pisał Profesor Lichorowicz już czternaście lat temu⁵, np. zachowanie trwałości dzierżawy, w tym *numerus clausus* podstaw wypowiedzenia umowy dzierżawy przed końcem umowy, oraz określenie wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami dzierżawy, z uwzględnieniem pomocy uzyskiwanej przez dzierżawcę ze środków europejskich.

Ważnym, także obecnie, zagadnieniem jest sprawa ochrony dzierżawcy i naruszania jego praw. Postulowane rozszerzenie ochrony dzierżawcy na ochronę właścicielską dowodzi, jak dalekosiężne są wizje Profesora Lichorowicza.

Warta uwagi jest też konieczność uregulowania ochrony wydzierżawiającego, zwłaszcza w kwestii korzystania przez niego z możliwości pozostawiania w ubezpieczeniu społecznym rolników. Relacje między poszczególnymi ustawami idą obecnie już dalej niż klasyczne zagadnienia związane z kształtowaniem umownego prawa dzierżawy nieruchomości rolnych.

Dokonana przez Profesora Lichorowicza analiza dzierżawy jest dziś podstawą prowadzonych prac legislacyjnych. W 2024 r. powrócono bowiem do prac nad ustawą o dzierżawie ziemi⁶. Choć nie ma jeszcze publicznie dostępnego projektu, większość postulatów *de lege ferenda* wyrażanych od lat przez Profesora jest rozważana i niejednokrotnie przyjmowana⁷.

Wieloaspektowość dzierżawy rolnej i jej ważna rola na rynku nieruchomości rolnych pozwala stwierdzić, że następuje renesans dzierżawy rolnej w Polsce. Potrzeba jednak zaawansowanych przepisów prawnych i odrębnej ustawy, aby dzierżawa stała się prawem kompleksowym, odpowiadającym zapotrzebowaniu rolników w XXI wieku. Wyzwaniem będzie dookreślenie możliwych funkcji dzierżawy jako sposobu gospodarowania nieruchomościami rolnymi, ale także jej roli w obrocie tymi nieruchomościami⁸

⁵ A. Lichorowicz, *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2010, nr 2, s. 65–78.

⁶ C. Siekierski przedstawia szczegóły ustawy o dzierżawie ziemi, topagrar.pl, <https://www.topagrar.pl/articles/doplaty-prow-i-vat/czeslaw-siekierski-przedstawia-szczegoly-ustawy-o-dzierzawie-ziemi-2510356> [dostęp: 19.05.2024].

⁷ P. Czechowski, *Dzierżawa gruntów rolnych w świetle standardów europejskich*, w: *Materiały Seminarium pt. Dzierżawa nieruchomości rolnych w świetle standardów europejskich*, Szczecin 1998, s. 32.

⁸ A. Lichorowicz, *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, t. IV, s. 7–30.

(w tym prawa pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnych⁹); w sferze podatkowej, w zakresie ubezpieczeń społecznych rolników czy uzyskiwanej pomocy publicznej.

1. Tradycyjna rola dzierżawy – nowe wyzwania

W systemie prawa polskiego dzierżawa nieruchomości rolnych uregulowana jest wielotorowo. Trzon tej regulacji stanowi Kodeks cywilny, którego art. 693 wskazuje na *essentialia negotii* umowy dzierżawy¹⁰ oraz jej najważniejsze warunki przedmiotowe¹¹. W innych sprawach przepisy odsyłają do umowy najmu. Odesłanie to nie jest jednak zbyt fortunne w przypadku dzierżawy nieruchomości rolnych, gdyż odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących umowy najmu, czyli umowy typowo miejskiej, nie zawsze odpowiada warunkom rozwoju obszarów wiejskich. Do regulacji cywilistycznych odwołują się także pozostałe dwie analizowane ustawy. Trzeba przy tym zaznaczyć, że ewentualna nowa ustawa o dzierżawie ziemi powinna albo odsyłać wprost do Kodeksu cywilnego i jego bogatego dorobku doktrynalnego i orzeczniczego¹², albo formułując nowe rozumienie dzierżawy, zmienić Kodeks cywilny.

Regulacje dotyczące dzierżawy nieruchomości rolnych zawarte są też w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹³. Ustawa ta w art. 3 normuje ustawowe prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnych oraz liczne wyjątki od tego prawa¹⁴. Warto podkreślić, że od 2016 r. dzierżawcy przysługuje tylko prawo pierwokupu, o ile jest rolnikiem indywidualnym. Jest to odpowiedź na potrzeby gospodarcze Polski, ale wpisuje się także w europejską koncepcję rolnika aktywnego zawodowo, przeznaczając ziemię dla osób z odpowiednim przygotowaniem. Dzierżawa nieruchomości

⁹ A. Lichorowicz, *W kwestii modelu prawnego ustawowego prawa pierwokupu*, „Studia Iuridica Agraria” 2002, t. III, s. 270–281.

¹⁰ W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa 1975.

¹¹ A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych*, w: A. Stelmachowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2009, s. 187–203.

¹² Wyrok SN z 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSP 2004, z. 7–8, poz. 98; wyrok SN z 5 października 2012 r., IV CSK 244/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 64; wyrok SN z 16 kwietnia 2003 r., II CKN 6/01, OSNC 2004, nr 7–8, poz. 114 z glosą krytyczną J. Szachułowicza, OSP 2004, nr 2, poz. 21.

¹³ Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423).

¹⁴ A. Suchoń, *Dzierżawa gruntów rolnych jako instrument kształtowania ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, t. IV, s. 199–211.

rolnych zaliczana jest także do powierzchni gospodarstwa rodzinnego, co stanowi podstawowe rozwiązanie w kwestii określenia ram obrotu nieruchomościami rolnymi oraz możliwości ich nabycia. Przekroczenie przez potencjalnego nabywcę 300 ha użytków rolnych, do których zalicza się również grunty dzierżawione, co do zasady powoduje niemożność nabycia nieruchomości rolnej.

W końcu dzierżawa nieruchomości rolnych unormowana jest w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹⁵. Normuje ona dzierżawę jako jeden ze sposobów gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przewiduje dla niej co do zasady przetargowy i ograniczony tryb zawarcia umowy. Wskazuje też na istniejące ustawowe prawo pierwszeństwa do nabycia dzierżawionych nieruchomości. Dzierżawa nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przechodziła znamiennej ewolucję¹⁶. Obecnie jest najbardziej powszechnym sposobem gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹⁷.

Ze względu na wielkość dzierżawionych gruntów Skarbu Państwa przekraczających 1 mln ha dzierżawa stała się podstawowym mechanizmem zmiany struktury obszarowej gospodarstw rolnych w Polsce, a co za tym idzie – rolnictwa w ogólności¹⁸. Jednocześnie czynsz dzierżawny stanowi istotny element budżetu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także zasila budżet centralny.

Przed tak uregulowaną tradycyjnie dzierżawą nieruchomości rolnych stają nowe wyzwania, których część doskonale zidentyfikował Profesor Lichorowicz w przywoływanych publikacjach. Wyzwaniem jest jednolite unormowanie obu typów dzierżawy nieruchomości rolnych. Z pewnością trzeba pozostawić odmienny tryb zawierania umowy, wskazując na przetarg na dzierżawę z zasobu publicznego. Ale już choćby obowiązki i prawa dzierżawcy oraz wydzierżawiającego, sposób zapłaty czynszu, możliwości roz-

¹⁵ Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589).

¹⁶ A. Szczurówna, E. Smolik, *Prywatyzacja mienia Zasobu WRSP w latach 1992–1997*, „Agroprzemiany” 1998, nr 1, s. 12–14.

¹⁷ A. Suchoń, *Dzierżawa gruntów rolnych a rozwój obszarów wiejskich*, „Studia Iuridica Agraria” 2007, t. VI, s. 90–106.

¹⁸ B. Tańska-Hus, *Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie*, Wrocław 2000; L. Szydłowski, B. Szydłowska, *Zmiany w strukturze obszarowej gospodarstw rolnych oraz dzierżawa i sprzedaż ziemi*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej” 1994, nr 6, s. 36–42; W. Ziętara, *Dzierżawa jako podstawowy kierunek zagospodarowania mienia Skarbu Państwa w rolnictwie – kierunki i doświadczenia*, w: B. Golonka (red.), *Przemiany własnościowe w rolnictwie. Materiały konferencyjne*, Olsztyn 1993, s. 72–84.

wiązania umowy dzierżawy przed terminem czy prawo pierwokupu powinny być uregulowane tak samo dla obu typów dzierżaw. Unormowania wymaga także kwestia następstwa prawnego w przypadku śmierci dzierżawcy – o co postulował Profesor Lichorowicz.

Ustawodawca, formując nowe przepisy, powinien połączyć zagadnienia umowy dzierżawy z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w jeden system dzierżawy ziemi, co mogłoby prowadzić do zniesienia różnic pomiędzy prawami dzierżawców, a także stworzenia takich samych mechanizmów zachowania równowagi konkurencyjnej na rynku rolnym.

Postulat połączenia i ujednoczenia przepisów dzierżawy nieruchomości rolnych w ramach jednej ustawy wymaga jednak szerszego spojrzenia na obrót nieruchomościami rolnymi i na sposoby gospodarowania nimi. Włączenie dzierżawy nieruchomości rolnych do odrębnej ustawy będzie wymagało redefinicji zasad nabywania nieruchomości rolnych w Polsce. Wyzwaniem będzie także umiejscowienie dzierżawy w systemie prawa europejskiego, przede wszystkim w regulacjach dotyczących pomocy finansowej¹⁹ ze środków europejskich²⁰.

Trzeba też zwrócić uwagę na wzrost liczby zawieranych umów dzierżawy prywatnej i utrzymujący się wysoki poziom dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Wskazuje to nie tylko na prawniczy renesans dzierżawy rolnej, ale także na zwiększenie znaczenia tego instrumentu prawnego jako wyznacznika przyszłości rolnictwa w Polsce. Pozyskanie nieruchomości rolnych dość niskim kosztem, czynszu dzierżawnego, wydaje się najciekawszym rozwiązaniem w obliczu kryzysu ekonomicznego produkcji rolnej i dość dużego rozchwiania cen produktów rolnych. Jednocześnie obecny stan zabezpiecza właścicieli nieruchomości rolnych przed utratą właściwości fizycznych nieruchomości z uwagi na ich trwałe zagospodarowanie przez dzierżawcę.

2. Nowe funkcje i wyzwania dzierżawy

Obecnie można jednak zaobserwować nowe funkcje dzierżawy związane przede wszystkim z realizacją postanowień prawa europejskiego w Polsce

¹⁹ P. Czechowski, A. Niewiadomski, *Wpływ funduszy strukturalnych na wzrost konkurencyjności polskiego rolnictwa – aspekty prawne*, „Studia Iuridica Agraria” 2012, t. X, s. 326–334.

²⁰ A. Lichorowicz, *Stan polskiego prawa rolnego na tle ustawodawstwa rolnego Wspólnoty Europejskiej*, „Przegląd Legislacyjny” 1995, nr 5; P. Czechowski, A. Niewiadomski, *Tendencje rozwoju polskiego prawa rolnego w związku z nabyciem członkostwa Polski w Unii Europejskiej*, „Studia Iuridica Agraria” 2009, t. VII, s. 30–45.

związanego z pomocą finansową dla rolników. Jedną z nowych funkcji dzierżawy jest dostarczanie dochodu innego niż klasyczny czynsz dzierżawny. Przejawia się on zwykle w pozyskiwaniu płatności bezpośrednich²¹. Co do zasady są one adresowane do rolników aktywnych zawodowo, czyli standardowo w tym przypadku dzierżawców, ale z uwagi na różne postanowienia umowy dzierżawy, przede wszystkim te zawierane w warunkach wiejskich w formie ustnej, część płatności bezpośrednich przypada wydzierżawiającemu. Taki stan rzeczy należy ocenić negatywnie, jako stanowiący obejście prawa europejskiego.

Dzierżawa stanowi też ważny element nowych unormowań dotyczących ekoschematów we Wspólnej Polityce Rolnej na lata 2023–2027. Te kolejne środki pomocowe, ponownie jak płatności bezpośrednie, powinny pozostać przy podmiocie, który rzeczywiście prowadzi działalność rolniczą na danym gruncie, a nie trafiać do wydzierżawiającego jako dodatek do czynszu dzierżawnego. Projektowana w 2024 r. ustawa wydaje się wychodzić naprzeciw tym postulatom. Z zapowiedzi publicznych wynika, że nie będzie żadnego mechanizmu prawnego, który by umożliwił korzystanie ze środków pomocowych innemu podmiotowi niż rzeczywiście prowadzący działalność rolniczą dzierżawca nieruchomości rolnych.

Nową funkcją dzierżawy jest też jej oddziaływanie na inne środki pomocowe pochodzące ze środków publicznych. Przykładem mogą być dopłaty do paliwa czy inne środki, np. związane z pomocą suszową. Są one przeznaczone dla właścicieli nieruchomości rolnych. W przypadku dzierżawy rzeczywistym adresatem pomocy powinien być dzierżawca, bo to on, prowadząc działalność rolniczą, ponosi koszty i ryzyko związane z produkcją rolną.

Wyzwaniem może być połączenie mechanizmów pomocowych przeznaczonych dla właścicieli nieruchomości rolnych i przekierowanie ich do dzierżawców. Wymagałoby to jednak kontroli umów dzierżaw rolnych i stworzenia rejestru dzierżawców, którzy mogliby być identyfikowani jako beneficjenci pomocy publicznej.

Dzierżawa rolna w nowych założeniach będzie mieć także wpływ na ubezpieczenia społeczne rolników. Właściciel nieruchomości, oddając wszystkie swoje nieruchomości rolne w dzierżawę, nie może podlegać ubezpieczeniu społecznemu rolników, mimo długiego stażu ubezpieczeniowego. Wymaga to unormowania umożliwiającego pozostanie przez wydzierżawiającego w systemie ubezpieczeń społecznych rolników.

²¹ J. Bieluk, D. Łobos-Kotowska, *Płatności bezpośrednie*, w: P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2022, s. 599–616.

Nowe funkcje dzierżawy nieruchomości rolnych wymagają kompleksowej oceny. Wielość regulacji, z którymi powiązana jest dzierżawa, zakłada konieczność stworzenia nowej ustawy o dzierżawie rolnej, co swego czasu postulował Profesor Lichorowicz. Trzeba jednak dokonać tego ostrożnie, mając wizję rozwoju całego rolnictwa w Polsce, gdzie dzierżawa staje się jednym z podstawowych mechanizmów zmiany struktury agrarnej.

Podsumowanie

Przedstawione rozważania prowadzą do kilku wniosków. *De lege ferenda* dzierżawa nieruchomości rolnych wymaga kompleksowej regulacji ustawowej zarówno w jej tradycyjnym znaczeniu, jak i tym, które musi odpowiadać na nowe zjawiska społeczno-gospodarcze. W tym zakresie warto docenić wizjonerstwo Profesora Aleksandra Lichorowicza, autora jednego z takich projektów. Uczony ten już kilkadziesiąt lat temu dostrzegł wyzwania, jakie stoją przed dzierżawą rolną. Wyzwania te wprawdzie się zmieniły, ale ich trzon pozostał niezmienny. Obecnie trwające prace nad ustawą o dzierżawie ziemi²² zapowiadają wzrost znaczenia tej formy gospodarowania nieruchomościami rolnymi.

Jednym z istotnych rozwiązań jest zabezpieczenie dzierżawcy. Przede wszystkim powinna być szczegółowo uregulowana kwestia wzajemnych rozliczeń. Długotrwałe dzierżawy nieruchomości rolnych wymagają inwestycji chociażby w meliorację gruntu czy podniesienie jego klasy bonitacyjnej. Tak jak postulował Profesor Lichorowicz, rozwiązania te powinny znaleźć się w przyszłej ustawie.

Wyzwaniem będzie także określenie roli dzierżawcy i przysługujących mu środków pomocowych z Unii Europejskiej. Należy uregulować kwestię dopłat bezpośrednich i płatności pozostałych, korzystając np. z ekoschematów na rzecz dzierżawcy. Pomoże to w określeniu aktywnego rolnika. Pozwoli też efektywniej wykorzystać środki pomocowe przeznaczone dla podmiotów rzeczywiście prowadzących produkcję rolną. W tym kontekście należy jasno określić wysokość czynszu dzierżawnego, uniezależniając go od wysokości otrzymywanej pomocy.

Innym wyzwaniem jest przygotowanie zamkniętego katalogu możliwości przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy. Zapewni to bezpie-

²² C. Siekierski: *rozpoczęły się intensywne prace nad ustawą o dzierżawie*, farmer.pl, <https://www.farmer.pl/fakty/siekierski-rozpoczely-sie-intensywne-prace-nad-ustawa-o-dzierzawie,146173.html> [dostęp: 19.05.2024].

czeństwo dzierżawcy i pozwoli w dłuższym terminie planować inwestycje. Powinno też chronić wydzierżawiającego i pomóc znaleźć określenia, które pozwolą mu się rozstać z nierzetelnym dzierżawcą nieruchomości rolnych.

Ustalenie wspólnych ram dla dzierżawy prywatnej i dzierżawy z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będzie kolejnym wyzwaniem, przed którym stanie polski ustawodawca. O ile samo zawarcie umowy powinno mieć różne tryby, o tyle wykonywanie umowy, sposób jej rozwiązania czy prawo pierwokupu powinny być uregulowane tak samo. Obecnie możemy bowiem mówić o dwóch reżimach prawnych dzierżawy.

Dzierżawa nieruchomości rolnych z pewnością przeżywa renesans. Stanowi ona atrakcyjne finansowo źródło korzystania z nieruchomości rolnych zarówno dla wydzierżawiającego, jak i dzierżawcy. Należy rozwijać tę formę władania nieruchomością, zapewniając dzierżawcy ochronę podobną do ochrony prawa własności. Ochrona dzierżawcy nie może wynikać tylko z postanowień umowy. Trzeba postulować rozszerzenie ochrony dzierżawcy nieruchomości rolnych.

Ustawowo należałoby też zabezpieczyć kwestię dziedziczenia praw wynikających z umowy dzierżawy, co podkreślał Profesor Lichorowicz. Długotrwałe dzierżawy nieruchomości rolnych są obecnie częścią wielkich gospodarstw rolnych. Śmierć dzierżawcy mogłaby oznaczać nie tylko zakończenie umowy, ale także koniec istnienia całego gospodarstwa rolnego. Dzierżawa nieruchomości rolnych, stając się podstawowym instrumentem gospodarowania nieruchomościami rolnymi, wymaga odrębnej regulacji *mortis causa*.

Przedstawione wyżej wyzwania dla dzierżawy nieruchomości rolnych, ukazane przez pryzmat dorobku i pomysłów Profesora Aleksandra Lichorowicza, nie wyczerpują złożoności tematu. Temat dzierżawy nieruchomości rolnych dowodzi, jak skomplikowany system stanowi obecnie prawo rolne, które jest już nie tylko prawem ziemi, ale wpisuje się w szereg rozwiązań prawa europejskiego i krajowego. Ustawowe unormowanie dzierżawy rolnej może rozpocząć jej nową epokę ewolucyjną w procesie jej renesansu.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk J., Łobos-Kotowska D. (2022), *Płatności bezpośrednie*, w: P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa.
- Czechowski P. (1998), *Dzierżawa gruntów rolnych w świetle standardów europejskich*, w: *Materiały Seminarium pt. Dzierżawa nieruchomości rolnych w świetle standardów europejskich*, Szczecin.
- Czechowski P., Lichorowicz A. (1999), *Dzierżawa gruntów rolnych w świetle standardów europejskich*, „Podatki i Prawo Gospodarcze Unii Europejskiej” nr 6.

- Czechowski P., Niewiadomski A. (2009), *Tendencje rozwoju polskiego prawa rolnego w związku z nabyciem członkostwa Polski w Unii Europejskiej*, „Studia Iuridica Agraria” t. VII.
- Czechowski P., Niewiadomski A. (2012), *Wpływ funduszy strukturalnych na wzrost konkurencyjności polskiego rolnictwa – aspekty prawne*, „Studia Iuridica Agraria” t. X.
- Lichorowicz A. (1986), *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich (studium prawno-porównawcze)*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” nr 118.
- Lichorowicz A. (1995), *Stan polskiego prawa rolnego na tle ustawodawstwa rolnego Wspólnoty Europejskiej*, „Przegląd Legislacyjny” nr 5.
- Lichorowicz A. (2002), *W kwestii modelu prawnego ustawowego prawa pierwokupu*, „Studia Iuridica Agraria” t. III.
- Lichorowicz A. (2004), *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 17 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” z. XII.
- Lichorowicz A. (2005), *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, „Studia Iuridica Agraria” t. IV.
- Lichorowicz A. (2008), *Uwagi w kwestii usytuowania przepisów o obrocie gruntami rolnymi w systemie prawa polskiego (na tle prawno-porównawczym)*, „Przegląd Prawa Rolnego” nr 2.
- Lichorowicz A. (2009), *Dzierżawa gruntów rolnych*, w: A. Stelmachowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa.
- Lichorowicz A. (2010), *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przegląd Prawa Rolnego” nr 2.
- Pańko W. (1975), *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa.
- Suchoń A. (2005), *Dzierżawa gruntów rolnych jako instrument kształtowania ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” t. IV.
- Suchoń A. (2007), *Dzierżawa gruntów rolnych a rozwój obszarów wiejskich*, „Studia Iuridica Agraria” t. VI.
- Szczurówna A., Smolik E. (1998), *Prywatyzacja mienia Zasobu WRSP w latach 1992–1997*, „Agroprzemiany” nr 1.
- Szydłowski L., Szydłowska B. (1994), *Zmiany w strukturze obszarowej gospodarstw rolnych oraz dzierżawa i sprzedaż ziemi*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej” nr 6.
- Tańska-Hus B. (2000), *Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie*, Wrocław.
- Ziętara W. (1993), *Dzierżawa jako podstawowy kierunek zagospodarowania mienia Skarbu Państwa w rolnictwie – kierunki i doświadczenia*, w: B. Golonka (red.), *Przemiany własnościowe w rolnictwie. Materiały konferencyjne*, Olsztyn.
- Ziętara W. (1999), *Rola dzierżawy nieruchomości rolnych w procesie przemian struktury obszarowej gospodarstw rolniczych w Polsce*, „Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu” nr 268.