

Co z dzierżawą gruntów Skarbu Państwa?

Autor: agroFakt.pl

Data: 26 lutego 2016



W związku z informacjami zapowiadającymi [zmiany zasad wykupu ziemi Skarbu Państwa](#) pojawia się wiele pytań odnośnie dzierżawienia gruntów rolnych należących do Skarbu Państwa. Pan Stefan, rolnik z Godziszowa (woj. lubelskie), korzystając z **agroReportera**, pyta nas, jakie są szczegółowe zasady dzierżawy gruntów rolnych **Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**.

O odpowiedź zapytaliśmy eksperta, który przypomina, że zasady, o które pyta pan Stefan (lat 46), znajdziemy w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi [Skarbu Państwa](#) oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy. **Z niniejszych dokumentów wynika m.in., że dla zawarcia umowy dzierżawy gruntów Zasobu obowiązkowe jest uprzednie przeprowadzenie przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego.** Przetarg ten może być nieograniczony, czyli otwarty dla wszystkich kandydatów. Są jednak sytuacje wyjątkowe, kiedy przetargu się nie przeprowadza, np. w przypadku sprzedaży budynków gospodarczych ich dotychczasowym najemcom.

Czy należą mi się jakieś ulgi?



Nie pobiera się np. w ogóle czynszu za użytki rolne klasy VI.

Rolnik powinien wiedzieć, że ze względu na to, że **grunty Zasobu Skarbu Państwa bardzo często są w złym stanie, odłogują po kilka lat w oczekiwaniu na dzierżawcę itp.**, ustawa przyznaje wiele ulg czynszowych. Nie pobiera się np. w ogóle czynszu za użytki rolne klasy VI.

Z ustalonego w umowie czynszu dzierżawnego [Agencja Nieruchomości Rolnych](#) może równocześnie **zwolnić rolnika na okres pierwszych 3 lat trwania umowy**, jeżeli dzierżawione użytki leżały odłogiem przez okres co najmniej roku przed dniem zawarcia umowy. **Takie zwolnienie z czynszu może być w dodatku rozciągnięte nawet na 5 lat.** Dzierżawca może się ponadto domagać obniżki czynszu, gdy wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (np. susza), zwykły przychód z dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Istnieje również możliwość odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności z tytułu czynszu.

Do czego nie mam prawa?

Należy jednak zaznaczyć, że przy wciąż obowiązującym kształcie ustawy dzierżawcy nie przysługuje prawo ustawowe pierwokupu gruntu Zasobu. Zamiast tego ustawa przyznaje mu prawo pierwszeństwa nabycia dzierżawionej nieruchomości w wypadku, gdyby Agencja chciała taką nieruchomość sprzedać. **Wymagany jest w takim przypadku wymóg 3-letniego trwania dzierżawy, tyle że musi on zostać być spełniony osobiście przez dzierżawcę, a nie przez jego poprzedników prawnych, np. rodziców.**



Prawo pierwszeństwa zostało uregulowane w kodeksie cywilnym.

Trzeba także pamiętać, że prawo pierwokupu i prawo pierwszeństwa do nabycia nieruchomości **nie są tożsame**. Prawo pierwszeństwa zostało uregulowane w kodeksie cywilnym. Ustawa wyłącza jednak w tym zakresie stosowanie kodeksu cywilnego. Stosuje się tylko ustawę. W sytuacji, gdyby natomiast Agencja chciała sprzedać nieruchomość, pomijając osobę z prawem pierwokupu, dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa, czyli mówiąc potocznie, prawo kupienia nieruchomości w pierwszej kolejności. **Jeśli dzierżawca z prawa pierwszeństwa nie skorzysta, nieruchomość można sprzedać następnemu w kolejce itd.** A jeśli nie ma następnych osób, to komukolwiek. Oczywiście z zachowaniem procedury.

Dodatkowo w przypadku naruszenia prawa pierwszeństwa dzierżawca może domagać się **unieważnienia przetargu i uznania przez sąd umowy dzierżawy zawartej z osobą trzecią za bezskuteczną** wobec siebie w ciągu roku od jej zawarcia. Aby to wyjaśnić, posłużmy się przykładem.

Trzeba także pamiętać, że prawo pierwokupu i prawo pierwszeństwa do nabycia nieruchomości nie są tożsame.

Co mam zrobić, jeśli ANR nie zachowała procedur?

Panu Stefanowi przysługuje prawo pierwszeństwa. Agencja nie zachowała jednak procedury i sprzedała tę nieruchomość panu Staszewi, w ogóle pomijając pana Stefana, któremu zależy na kupnie tej nieruchomości. Pan Staszek jest w takiej sytuacji osobą trzecią, a pan Stefan uprawnioną do prawa pierwszeństwa. Ustawa przyznaje panu Stefanowi prawo żądania uznania za bezskuteczną zawartej w przetargu umowy, czyli bezskuteczności sprzedaży w stosunku do pana Stefana. **Tylko pan Stefan, jako osoba uprawniona, może żądać uznania umowy za bezskuteczną.**

W dodatku żąda tego w stosunku do swojej osoby, ponieważ to on został pokrzywdzony i tylko on jest uprawniony do skorzystania z prawa pierwszeństwa. Osoba z zewnątrz nie może tego zrobić. **Żądanie uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do pana Stefana oznacza, że ta umowa nie wywołuje skutków prawnych, ale tylko i wyłącznie w stosunku do pana Stefana.** Oznacza to, że pan Stefan nadal może skorzystać z prawa pierwszeństwa, bo umowa jest bezskuteczna. Nie oznacza to jednak, że umowa jest nieważna – jest tylko bezskuteczna. I tylko w stosunku do pana Stefana.

Jeśli nurtuje Cię jakieś pytanie albo któryś z przepisów jest dla Ciebie niejasny, [napisz do nas za pomocą agroReportera!](#) Postaramy się szybko rozwiązać Twoje wątpliwości.