



ODDZIAŁ TERENOWY W GORZOWIE WLKP.

AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

GORZOW@ANR.GOV.PL

GO.SGZ.4200.62.3. 3788 .2014.MŚ
[65]

Gorzów Wlkp, 10 listopad 2014r.

Lubuska Izba Rolnicza
w Zielonej Górze

L.Dz. *18.11.2014*
Dnia *18.11.2014*

PREZES
LUBUSKIEJ IZBY ROLNICZEJ
Władysław PIASECKI

Ul. Kożuchowska 15A
65-364 ZIELONA GÓRA

Odpowiadając na pismo z dnia 10.10.2014 r. znak: L.dz.LIR-129/2014/PS data wpływu 21.10.2014r. w sprawie stosowania przez Oddział w ogłoszeniach o przetargu, zapisu informującego o braku możliwości przedłużenia umowy dzierżawy informuję, że działania Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie gospodarowania powierzonym jej majątkiem precyzuje ustawa z dnia 19 października 1991 r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.) oraz akty wykonawcze z niej wynikające, jak również w omawianym przypadku rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1142). Ponadto zasady dzierżawy nieruchomości zostały uściśnione w aktach wewnętrznie obowiązujących, będących następstwem uzgodnień poczynionych między innymi z przedstawicielami Krajowej Rady Izb Rolniczych. Regulacje te pozwalają kształtować stosunek prawny, jakim jest umowa dzierżawy w ściśle określony sposób.

Zasada swobody umów wyrażona w art. 353 KC stanowi, że „**strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego**”.

Swoboda umów stanowi w istocie swobodę kształtowania treści stosunku zobowiązaniowego przez umowę i opiera się na etycznych założeniach państwa demokratycznego oraz swobody działalności gospodarczej stanowiącej przesłankę gospodarki rynkowej.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego Strony umowy mogą układać łączące je stosunki kontraktowe w dowolny sposób, mogą je przekształcać wg swojego uznania, mogą powoływać do życia stosunki kontraktowe nie przewidziane w żadnym przepisie, jeśli odpowiada to ich potrzebom i ich woli.

O ile bezwzględnie obowiązujące przepisy nie regulują określonych praw i obowiązków, strony mają, w granicach wynikających z art. 353 k.c., swobodę ułożenia stosunku prawnego. Normy czy przepisy dyspozytywne (względnie wiążące) charakteryzuje to, że strony przez umowę mogą włączyć zastosowanie danej normy lub jej fragmentu.

W odniesieniu do zawierania umów wystarczy, że umowa zostanie zawarta przez zgodne

oświadczenie woli stron wyrażone przez jakiegokolwiek zachowanie się każdej z nich, które ujawnia tę wolę w sposób dostateczny. (tj. w zw. z **art. 60 KC**)

Należy pamiętać, że treść określonego stosunku umownego określa nie tylko sama umowa, chociaż to ona jest zasadniczym źródłem kształtowania tej treści, ale również przepisy ustawy o charakterze bezwzględnie obowiązującym, a także zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (**art. 56 KC**).

Wskazana przez LIR w przesłanym piśmie uwaga, z której wynika, iż Agencja stosuje „obligatoryjne” zapisy powodujące niemożność przedłużania umów dzierżawy nie znajduje uzasadnienia. Zapisy takie Oddział stosuje wyłącznie w umowach zawieranych na krótki okres. Należy podkreślić, że zgodnie z Art. 24. ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja gospodaruje Zasobem w pierwszej kolejności w drodze sprzedaży mienia.

Z uwagi na powyższe oraz w celu umożliwienia rolnikom zagospodarowania większej ilości gruntów, Oddział przeznaczając do dzierżawy krótkoterminowej nieruchomości, które z różnych względów nie mogą być trwale zagospodarowane w danym roku, a perspektywicznie można je będzie zagospodarować w latach następnych. Wpływ na podjęcie decyzji, o przeznaczeniu do nietrwałego zagospodarowania na okres od 1 do 3 lat, mają głównie:

- podziały nieruchomości
- grunty, które Oddział przygotowuje do trwałego zagospodarowania, a planowana sprzedaż nastąpi po sezonie wegetacyjnym,
- nierolny charakter nieruchomości,
- chwilowy brak popytu na nieruchomości,
- przystąpienie gminy na której znajduje się nieruchomość do opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium,

Wprowadzając w treści ogłoszenia o przetargu informację, iż umowa nie zostanie przedłużona Agencja zapewnia sobie możliwość przejęcia nieruchomości, po skończonej umowie oraz jej niezwłocznego zagospodarowania w przypadku ustania przesłanek uniemożliwiających trwałe zagospodarowanie.

Podkreślić należy, iż zdecydowana większość umów zawartych w Oddziale zawiera zapisy w myśl, których przedłużenie umowy jest możliwe. Zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt. 1 cytowanej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dla realizacji powyższego niezbędne jest, aby dotychczasowy dzierżawca nieruchomości złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszej dzierżawy.

Wszystkie wnioski dzierżawców zainteresowanych przedłużeniem umowy, z pominięciem wskazanych powyżej przypadków, podlegają wnikliwemu rozpatrzeniu. Katalog sytuacji umożliwiających przedłużenie umowy precyzuje zarządzenie Prezesa Agencji, zgodnie z którym przedłużenie możliwe jest, w przypadkach gdy:

- dzierżawca poniósł znaczne nakłady finansowe na przedmiocie dzierżawy,
- dzierżawca wykupił ośrodek gospodarczy i prowadzi na nim działalność gospodarczą,
- przedmiotem dzierżawy są grunty, na których znajdują się plantacje kultur wieloletnich,
- przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość stawowa, której dzierżawca nie może nabyć ze względu na limit 500 ha UR a nieruchomości tej nie można podzielić ze względów gospodarczych,

- dzierżawca udokumentuje, że ubiega się lub uczestniczy w programie finansowanym ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich lub w przypadku obiektów stawowych Europejskiego Funduszu Rybackiego.

Dodatkowo przed zakończeniem umowy, w przypadkach, gdy stan formalno - prawny nieruchomości umożliwia jej zbycie oraz brak jest innych przeszkód, Oddział proponuje dzierżawcom wykorzystanie uprawnienia do bezprzetargowego nabycia nieruchomości przysługującego na podstawie art. 29 ust. 1c cytowanej ustawy.

DYREKTOR


Tomasz Możejko

Do wiadomości:

1. Prezes Agencji
2. Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych
3. Filia OT ANR w Zielonej Górze