

Ujawnianie umów dzierżawy w EGiB, cz. I

Cztery kategorie

W ewidencji mogą zostać ujawnione wyłącznie te umowy dzierżawy, z ujawnieniem których przepisy szczególne wiążą określony skutek prawny, czyli nabycie określonego uprawnień. Co do zasady inne umowy dzierżawy nie podlegają ujawnieniu w ewidencji.

Grzegorz Ninard

Ustawa z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* [DzU z 2017 r. poz. 2101 ze zm., dalej *Pgik*] definiuje ewidencję gruntów i budynków (kataster nieruchomości) jako system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. W ramach poszczególnych rodzajów danych ewidencyjnych *Pgik* przewiduje również gromadzenie danych dotyczących umów dzierżawy.

• Jak wprowadzano regulację dotyczącą umów dzierżawy

W pierwotnym brzmieniu *Pgik* nie przewidywało gromadzenia tego typu danych. Art. 20 stanowił, że ewidencja gruntów i budynków (EGiB) obejmuje informacje dotyczące:

1) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;

2) budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych.

W EGiB wykazuje się także:

1) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i komunalnych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części;

2) miejsce zamieszkania lub siedzibę osób wymienionych w pkt 1;

3) informacje o wpisaniu do rejestru zabytków.

Przepis art. 20 ust. 4 *Pgik* zawierał natomiast upoważnienie dla Rady Ministrów do rozszerzenia, w drodze rozporządzenia, zakresu informacji objętych ewidencją. Pierwszy wydany na tej podstawie akt wykonawczy [rozporządzenie ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 17 grudnia 1996 r.; DzU nr 158, poz. 813] generalnie również nie przewidywał ujawniania w EGiB informacji o umowach dzierżawy. Zawierał natomiast regulacje dotyczące zasad zaliczania gruntów do grup i podgrup rejestrowych, w tym m.in. stanowił, że:

1) podgrupę 1 grupy 1 stanowią grunty przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, w ramach których wyodrębniono grunty Zasobu Własności Rolnej SP oddane w dzierżawę i najem,

2) podgrupę 1 grupy 4 stanowią grunty tworzące zasób gruntów komunalnych, tymczasowo użytkowane przez osoby fizyczne i prawne **na podstawie umów dzierżawy**, najmu, użyczenia.

W kolejnym, aktualnie obowiązującym rozporządzeniu ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków [DzU z 2016 r., poz. 1034 ze zm.] zapisy o ujawnianiu informacji o umowach dzierżawy już się pojawiły. W swoim pierwotnym brzmieniu § 11 tego aktu stanowił, że w ewidencji oprócz danych, o których mowa w § 10, wykazuje się także dane dotyczące osób i jednostek organizacyjnych, które władają gruntami **na podstawie umów dzierżawy**, zwanych dalej „dzierżawcami”, zgłoszonych do ewidencji stosownie do art. 28 ust. 4 pkt 3 ustawy z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (ust. 1 pkt 2). Dane ewidencyjne o gruntach będących przedmiotem dzierżawy oraz o dzierżawcach ujawnia się w ewidencji wyłącznie na wspólny wniosek podmiotów, które zawarły umowę dzierżawy (ust. 2).

• Aktualne podstawy prawne

Z dniem 31 grudnia 2013 r. postanowienia te znowelizowano rozporządzeniem ministra administracji i cyfryzacji z 29 listopada 2013 r. *zmieniającym rozporządzenie ws. ewidencji gruntów i budynków* [DzU z 2013 r., poz. 1551]. Aktualne brzmienie uzyskał wówczas § 11, zgodnie z którym w ewidencji oprócz danych, o których mowa w § 10, wykazuje się także dane o gruntach, które są **przedmiotem umów dzierżawy**, oraz o dzier-

W wyniku kolejnych zmian legislacyjnych – nie do końca spójnych i przemyślanych – powstał aktualny „system” ujawniania danych dotyczących umów dzierżawy w ewidencji. Jak można się było spodziewać, budzi on liczne wątpliwości interpretacyjne.

zawcach tych gruntów, zgłaszanych do EGiB w związku z przepisami art. 28 ust. 4 pkt 1, art. 38 pkt 1 oraz art. 117 ustawy z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników lub z przepisami wydanymi na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (§ 11 ust. 1 pkt 2). Uchylono jednocześnie ust. 2 § 11.

Dopiero w następnej kolejności, w wyniku systemowej nowelizacji *Pgik* [ustawa z 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji; DzU z 2014 r., poz. 897], która weszła w życie 12 lipca 2014 r., postanowienia o ujawnianiu w ewidencji danych dotyczących umów dzierżawy wprowadzono do regulacji ustawowej. Art. 20 ust. 2 został wzbogacony o pkt 6, zgodnie z którym w EGiB wykazuje się także informacje dotyczące umów dzierżawy, jeżeli od ich wykazania uzależnione jest nabycie praw wynikających z przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, a także z przepisów o rozwoju obszarów wiejskich. W ramach tej nowelizacji zmieniono także m.in. system aktualizacji danych ewidencyjnych (art. 24).

W wyniku wszystkich tych zmian legislacyjnych – nie do końca spójnych i przemyślanych – powstał aktualny „system” ujawniania danych dotyczących umów dzierżawy w ewidencji. Jak można się było tego spodziewać, budzi on liczne wątpliwości interpretacyjne.

Obecnie prawa osób i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ws. EGiB, do gruntów, budynków i lokali uwidacznia się w ewidencji na podstawie:

- 1) wpisów dokonanych w księgach wieczystych;
- 2) prawomocnych orzeczeń sądowych;
- 3) umów zawartych w formie aktów notarialnych, dotyczących ustanowienia lub przeniesienia praw rzeczowych do nieruchomości, z wyłączeniem umów dotyczących użytkowania wieczystego gruntów i własności lokali;
- 4) ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 5) dyspozycji zawartych w aktach normatywnych;
- 6) umów dzierżawy, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 (§ 12 ust. 1).

Działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości, tworzą jednostkę rejestrową gruntów. Odrębną jednostką rejestrową gruntów tworzą również położone w gra-

nicach jednego obrębu działki stanowiące część nieruchomości, będące przedmiotem umowy dzierżawy (§ 13 ust. 1 i ust. 2 pkt 3). Na podstawie bazy EGiB za pomocą systemu teleinformatycznego tworzy się podstawowe raporty obrazujące dane ewidencyjne, m.in. rejestr gruntów (§ 22 pkt 1). Rejestr gruntów jest raportem sporządzonym na podstawie danych ewidencyjnych wymienionych w § 60 ust. 1 pkt 1, 3-11 oraz ust. 2, dotyczących wszystkich działek ewidencyjnych w granicach obrębu, zestawionych według przynależności tych działek do poszczególnych jednostek rejestrowych. Rejestr gruntów zawiera ponadto informacje określające m.in. dzierżawców gruntów oraz ich udziały w dzierżawie (§ 23 ust. 1 i ust. 2 pkt 7). Pomocniczymi raportami tworzonymi na podstawie bazy danych ewidencyjnych są m.in. wykazy dzierżawców gruntów (§ 29 pkt 6 lit. c).

określonych skutków prawnych związanych z potencjalnym nabyciem praw rentowych albo emerytalnych).

Ustawa z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników [DzU z 2017 r., poz. 2336 ze zm.] odwołuje się do umów dzierżawy w kontekście ewidencji w trzech przepisach (wszystkie trzy przypadki są *expressis verbis* wskazane w § 11 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ws. EGiB):

- 1) art. 28 ust. 4 pkt 1,
- 2) art. 38 pkt 1,
- 3) art. 117.

• 1. Do wypłaty emerytury lub renty

Pierwsza kategoria umów dzierżawy ujawnianych w EGiB wynika zatem z art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników. Zgodnie z art. 28 wypłata emerytury lub renty rolniczej z ubezpieczenia ulega częściowemu zawieszeniu na zasadach okreś-

W EGiB wykazuje się informacje dotyczące umów dzierżawy, jeżeli od ich wykazania uzależnione jest nabycie praw wynikających z przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, a także z przepisów o rozwoju obszarów wiejskich.

Cytowane przepisy wskazują, że informacje o umowach dzierżawy (o dzierżawcach oraz o gruntach będących przedmiotem dzierżawy) są danymi ewidencyjnymi. Ponieważ ani *Pgik*, ani *rozporządzenie ws. EGiB* nie zawierają żadnej odrębnej regulacji dotyczącej danych o dzierżawach, znajdują względem nich zastosowanie wprost przepisy regulujące funkcjonowanie ewidencji w zakresie innych danych.

• Nie wszystkie dzierżawy w EGiB

W pierwszej jednak kolejności należy zauważyć, że nie każda dzierżawa znajduje się w kręgu zainteresowania ewidencji. Art. 20 ust. 2 pkt 6 *Pgik* zawęży bowiem zakres zastosowania instytucji ewidencji do określonych kategorii dzierżaw. W EGiB ujawniane są dane dotyczące wyłącznie tych kategorii dzierżaw, od których wykazania uzależnione jest nabycie praw wynikających z przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, a także z przepisów o rozwoju obszarów wiejskich. Innymi słowy, to wymienione przepisy definiują te kategorie dzierżaw, które są ujawniane w ewidencji (właśnie poprzez przypisanie zdarzeniu, jakim jest ujawnienie ich w ewidencji,

lonych w ust. 2-8, jeżeli emeryt lub rencista prowadzi działalność rolniczą (ust. 1). Uznaje się, że emeryt lub rencista zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, jeżeli ani on, ani jego małżonek nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym i nie prowadzi działu specjalnego, nie uwzględniając:

- 1) gruntów wydzierżawionych, na podstawie umowy pisemnej zawartej co najmniej na 10 lat i zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków, osobie niebędącej:
 - a) małżonkiem emeryta lub rencisty,
 - b) jego zstępnym lub pasierbem,
 - c) osobą pozostającą z emerytem lub rencistą we wspólnym gospodarstwie domowym,
 - d) małżonkiem osoby, o której mowa w lit. b lub c;
- 2) gruntów trwale wyłączonych z produkcji rolniczej na podstawie odrębnych przepisów, w tym zalesionych gruntów rolnych;
- 3) gruntów i działów specjalnych należących do małżonka, z którym emeryt lub rencista zawarł związek małżeński po ustaleniu prawa do emerytury lub renty rolniczej z ubezpieczenia;

4) własności (udziału we współwłasności) nieustalonej odpowiednimi dokumentami urzędowymi, jeżeli grunty będące przedmiotem tej własności (współwłasności) nie znajdują się w posiadaniu rolnika lub jego małżonka (**ust. 4**).

Mamy tu do czynienia z formułowaniem domniemania prawnego przy udziale EGiB. Ustawa *o ubezpieczeniu społecznym rolników* przyjmuje zasadę, że wypłata emerytury lub renty rolniczej z ubezpieczenia ulega częściowemu zawieszeniu, jeżeli emeryt lub rencista prowadzi działalność rolniczą. Przywrócenie wypłaty następuje w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez osobę uprawnioną. Ustawa buduje domniemanie prawne, łącząc nieprowadzenie działalności rolniczej z faktem niebycia właścicielem lub posiadaczem gospodarstwa rolnego. Jednocześnie wprowadza tu wyjątek (*negację od negacji!*), nakazując nie uwzględniać

małżonek nadal są właścicielami wymienionych gruntów rolnych” [K. Jankowska, I. Jędrasik-Jankowska: Komentarz do art. 28 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników; za: Lex Omega].

W przypadku art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy *o ubezpieczeniu społecznym rolników* cechami umowy dzierżawy podlegającej ujawnieniu w ewidencji są:

1) zawarcie dzierżawy na okres równy lub dłuższy niż 10 lat,

2) z osobami niebędącymi osobami zaliczanymi do 4 kategorii wymienionych w ustawie,

3) dotyczącej gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 15 listopada 1984 r. *o podatku rolnym* [DzU z 2017 r., poz. 1892] za gospodarstwo rolne uważa się obszar gruntów, o których mowa w art. 1, o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub

osób uczestniczący w prowadzeniu działalności rolniczej (pkt 3).

W art. 6 pkt 1 tej ustawy definiowane jest z kolei pojęcie „rolnika”: jest nim pełnoletnia osoba fizyczna, zamieszkująca i prowadząca na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, osobiście i na własny rachunek, działalność rolniczą w pozostającym w jej posiadaniu gospodarstwie rolnym, w tym również w ramach grupy producentów rolnych, a także osoba, która przeznaczyła grunty prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego do zalesienia. Przez gospodarstwo rolne rozumie się każde gospodarstwo służące prowadzeniu działalności rolniczej, a przez działalność rolniczą – działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym ogrodniczej, sadowniczej, pszczelarskiej i rybnej (**art. 6 pkt 4 i 3**).

Jak zauważył NSA w wyroku z 13 stycznia 2015 r. [I OSK 905/14, LEX nr 1769348], samo posiadanie lub własność gospodarstwa nie mogą być kwalifikowane jako jego prowadzenie, jeżeli nie wiąże się z nimi wykonywanie określonej działalności rolniczej. Wniosek taki wynika wprost z legalnej definicji „rolnika” w art. 6 pkt 1 ustawy *o ubezpieczeniu społecznym rolników*, która posiadanie lub własność gospodarstwa sytuuje jako jeden z elementów pojęcia rolnika, jak i – na przykład – z domniemania zawartego w art. 38 pkt 1, sprowadzającego się do stwierdzenia, że właściciel gruntów prowadzi działalność rolniczą. Nie ma wątpliwości, że domniemanie takie nie byłoby potrzebne, gdyby sama własność gospodarstwa wystarczała do uznania właściciela za rolnika.

Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 10 kwietnia 2008 r. [III AUa 1432/07, Biul.SAKa 2009/1/44-45, LEX nr 487611] stwierdził, że niezarejestrowanie umowy dzierżawy gruntów w EGiB powoduje, iż nie działa domniemanie prowadzenia działalności rolniczej na tych gruntach określone w art. 38 pkt 1 ustawy *o ubezpieczeniu społecznym rolników*. Nie oznacza to jednak, że dzierżawca nie może za pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych wykazywać faktu prowadzenia takiej działalności na dzierżawionych gruntach.

Cytowany art. 38 pkt 1 zawiera wyłączenie domniemania, że osoba dzierżawiąca grunty rolne prowadzi działalność rolniczą na tych gruntach, jeżeli dzierżawa zostanie ujawniona w ewidencji. Ujawnienie w ewidencji danych dotyczących umowy dzierżawy gruntów rolnych skutkuje powstaniem na gruncie prawa ubezpieczeniowego domniemania prawnego. Tym samym ujawnienie umowy dzierżawy w ewidencji można uznać za zdanie prawne.

Ponieważ ani *Pgik*, ani rozporządzenie ws. *EGiB* nie zawierają żadnej odrębnej regulacji dotyczącej danych o dzierżawach, znajdują względem nich zastosowanie wprost przepisy regulujące funkcjonowanie ewidencji w zakresie innych danych.

w ustalaniu prawa własności lub posiadania gospodarstwa rolnego **gruntów wydzierżawionych**, na podstawie umowy pisemnej zawartej co najmniej na 10 lat i zgłoszonej do EGiB, osobie niewchodzącej (*kolejna negacja!*) do jednej z czterech wymienionych w ustawie kategorii.

Innymi słowy dzierżawa wymieniona w cytowanym art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy *o ubezpieczeniu społecznym rolników*, zgłoszona do ewidencji, pozwala na wyłączenie z gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (ustalane go na potrzeby wyłączenia lub przywrócenia wypłaty świadczeń emerytalnych lub rentowych) gruntów wydzierżawionych na okres co najmniej 10 lat osobom spoza szeroko rozumianej rodziny. „Rolnik zaprzestaje prowadzenia działalności rolniczej, jeśli ani on, ani jego małżonek nie są właścicielami (współwłaścicielami) lub posiadaczami (dzierżawcą) gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym i nie prowadzi działu specjalnego. Przepis w pkt 1-4 wymienia sytuacje, kiedy przyjmuje się, że doszło do zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej, mimo że rolnik lub jego

znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nieposiadającej osobowości prawnej. Przy czym zgodnie z art. 1 tej ustawy opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

● 2. Do ubezpieczenia

Art. 38 pkt 1 ustawy *o ubezpieczeniu społecznym rolników* daje podstawę prawną drugiej kategorii umów dzierżawy ujawnianych w EGiB. Zgodnie z art. 38 przy ustalaniu podlegania ubezpieczeniu domniemywa się, że właściciel gruntów zaliczonych do użytków rolnych lub dzierżawca takich gruntów, jeżeli dzierżawa jest zarejestrowana w EGiB, prowadzi działalność rolniczą na tych gruntach (pkt 1). Jeżeli własność lub dzierżawa gruntów, o których mowa w pkt 1, przysługuje kilku osobom lub jeżeli obowiązki podatkowe, o którym mowa w pkt 2, ciąży na kilku osobach – każda z tych

W świetle art. 38 pkt 1 ustawy o *ubezpieczeniu społecznym rolników* cechami umowy dzierżawy podlegającej ujawnieniu w ewidencji jest zawarcie tej umowy w zakresie gruntów stanowiących użytki rolne. Pojęcie użytków rolnych nie zostało w tej ustawie zdefiniowane, choć jest w niej często stosowane. Pojawia się tu zatem potrzeba odwołania się do definicji zawartej w innej ustawie.

Może to być definicja z art. 2 pkt 5 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o *kształtowaniu ustroju rolnego* [DzU z 2018 r., poz. 1405 ze zm.], zgodnie z którym przez „użytki rolne” należy rozumieć: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Można się też odwołać do ustawy z 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* [DzU z 2017 r. poz. 1161], która w zakresie pojęcia użytku rolnego odsyła z kolei do regulacji rozporządzenia ws. *EGiB*. Tam pojęcie użytku rolnego jest już zdefiniowane zarówno w § 68 ust. 1 pkt 1, jak i załączniku nr 6 (poz. 1-8). Zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 do użytków rolnych zalicza się:

- 1) grunty orne,
- 2) sady,
- 3) łąki trwałe,
- 4) pastwiska trwałe,
- 5) grunty rolne zabudowane,
- 6) grunty pod stawami,
- 7) grunty pod rowami,
- 8) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

Jedyną różnicą pomiędzy tymi definicjami jest dodatkowe ujęcie w rozporządzeniu ws. *EGiB* gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych. Pozostałe elementy są identyczne.

Ze względu na to, że ustawa o *ubezpieczeniu społecznym rolników* odwołuje się do ujawniania umów dzierżawy w ewidencji, zasadne jest przyjęcie, iż definicję użytku rolnego na te potrzeby przyjmie się na podstawie przepisów rozporządzenia ws. *EGiB*. Organ ewidencyjny będzie zatem zobowiązany zweryfikować, czy wpis danych związanych z umową dzierżawy dotyczy gruntów opisanych w ewidencji jako użytki rolne.

• 3. Do przekazania gospodarstwa

Trzeci przypadek dotyczy art. 117, który stanowi, że umowy dzierżawy, zawarte stosownie do art. 2 pkt 6 lit. b ustawy powołanej w art. 122 [czyli ustawy z 14 grudnia 1982 r. o *ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin*; DzU z 1989 r., poz. 133 ze zm. – poprzedniczki aktualnie obowiązującej ustawy o *ubezpieczeniu społecznym rolników*] podlegają

rejestracji w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z art. 2 pkt 6 lit. b przez przekazanie gospodarstwa rolnego rozumie się: jeżeli rolnik nie ma następcy spełniającego warunki określone w ustawie albo następca odmówił przejścia gospodarstwa – odpłatne lub nieodpłatne przeniesienie posiadania, a jeżeli rolnik jest właścicielem – także własności gospodarstwa na rzecz dowolnej osoby fizycznej albo prawnej stosownie do przepisów kodeksu cywilnego, z wyjątkiem zamiany na inne gospodarstwo rolne, albo **wydzierżawienie gruntów** wchodzących w skład gospodarstwa rolnego osobie niebędącej małżonkiem, zstępnym, małżonkiem zstępnego rolnika i niepozostającej z rolnikiem we wspólnym gospodarstwie domowym, na podstawie umowy dzierżawy zawartej co najmniej na okres 10 lat.

Przesłankami ujawnienia umowy dzierżawy w EGiB są w tym przypadku:

- 1) zgłoszenia umowy do ewidencji przez wójta gminy, w której sporządzono umowę,
- 2) wydzierżawienie gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego,
- 3) wydzierżawienie ich osobie niebędącej małżonkiem, zstępnym, małżonkiem zstępnego rolnika i niepozostającej z rolnikiem we wspólnym gospodarstwie domowym,
- 4) zawarcie umowy co najmniej na okres 10 lat.

• 4. Do renty strukturalnej

Czwarta i ostatnia kategoria dzierżaw ujawnianych w EGiB wynika z innej regulacji ustawowej niż trzy poprzednie. Tym razem mowa o przepisach wydanych na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z 28 listopada 2003 r. o *wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej* [DzU z 2017 r., poz. 1867 ze zm.]. Zgodnie z tą regulacją po przyjęciu planu przez Komisję Europejską Rada Ministrów określa, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki i tryb udzielania, wstrzymywania, zawieszania, zwracania i zmniejszania pomocy finansowej na działania objęte planem, a także przestrzenny zasięg wdrażania tych działań, mając na względzie zapewnienie prawidłowej realizacji planu i ustalenia dokonane z Komisją Europejską.

Na podstawie cytowanego upoważnienia Rada Ministrów wydała rozporządzenie z 30 kwietnia 2004 r. w *sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich* [DzU z 2017 r.,

poz. 1220]. Zgodnie z jego postanowieniami rentę strukturalną przysądza się producentowi rolnemu będącemu osobą fizyczną prowadzącą na własny rachunek działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym położonym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zwanemu dalej „rolnikiem”, jeżeli łącznie spełnia on warunki wskazane w przepisach rozporządzenia. Wśród tych warunków wymienia się to, że przekazał gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni użytków rolnych wynoszącej co najmniej 1 ha (§ 4 pkt 4). Warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli:

1) zostały przekazane wszystkie użytki rolne wchodzące w skład tego gospodarstwa, będące zarówno przedmiotem odrębnej własności rolnika i jego małżonka, jak również przedmiotem ich współwłasności, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1;

2) przekazanie nastąpiło:

- a) przez przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w całości na rzecz następcy albo
- b) na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych przez odpłatne lub nieodpłatne przeniesienie własności użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego lub
- c) na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych przez przekazanie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego użytków rolnych **w dzierżawę**, na podstawie zawartej na okres co najmniej 10 lat: – pisemnej umowy zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków albo – umowy w formie aktu notarialnego.

Przekazanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c, nie może być dokonane na rzecz:

- 1) zstępnego lub pasierba przekazującego gospodarstwo rolne;
- 2) osoby pozostającej z przekazującym gospodarstwo rolne we wspólnym gospodarstwie domowym;
- 3) małżonka osoby wymienionej w pkt 1 lub 2 (§ 6 ust. 1 i 2).

Umowa dzierżawy ujawniana w ewidencji musi:

- 1) zostać zawarta na piśmie,
- 2) na okres co najmniej 10 lat,
- 3) nie być zawarta z osobami wymienionymi w § 6 ust. 2,
- 4) dotyczyć użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego wydzierżawiającego wydzierżawionych na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw rolnych.

W kolejnym GEODECIE o weryfikacji umowy przez starostę, poddzierżawie i aktualizacji ewidencji po rozwiązaniu umowy.

Grzegorz Ninard

Radca prawny zatrudniony w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu