

W sytuacji, gdy wystąpiły niekorzystne zjawiska przyrodnicze

# Można ubiegać się o obniżenie czynszu

Gradobicie, pożar, powódź, susza czy wymarznienia są podstawą do zwrócenia się do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z wnioskiem o obniżenie wysokości czynszu dzierżawnego.

Mówi o tym art. 700 Kodeksu cywilnego: „Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy”.

## Merytoryczny wniosek

Powodem obniżenia czynszu są więc zdarzenia wynikające ze szkodliwego działania sił przyrody, na które dzierżawca w żaden sposób nie mógł mieć wpływu. – *KOWR może zastosować odroczenia w płatnościach z tytułu umów sprzedaży i dzierżawy. Dlatego celem otrzymania wsparcia, rekomendujemy złożenie wniosku we właściwym oddziale terenowym KOWR w formie pisemnej, odpowiednio uzasadniony*

*i udokumentowany* – mówi Łukasz Gapa, dyrektor biura Związku Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych w Bydgoszczy.

Warto pamiętać, że zarządzenie dyrektora generalnego KOWR w sprawie konkretnej formy pomocy w związku z niekorzystnymi zjawiskami przyrodniczymi ogłaszane są zazwyczaj na przełomie września i października. – *Na stronach KOWR-u publikowane są wzory wniosku wraz z załącznikami, które trzeba przedstawić celem uzyskania określonego wsparcia* – zaznacza Gapa i dodaje, że każdy dzierżawca powinien wykorzystywać dostępne możliwości pomocy.

## Problematyczna sprawa

Mecenas Wojciech Rudzki wyjaśnia, że wniosek to jedno, jednak praktyka – drugie. – *Nie zawsze musi*

*się udać uzyskać satysfakcjonujące rozwiązanie* – przestrzega adwokat. Czasami więc cała sprawa może zakończyć się w sądzie. Prawnik zwraca uwagę, że w Kodeksie cywilnym nie znajdziemy wyliczenia okoliczności zdarzenia, definicji pojęcia „zwykłego przychodu”, ani określenia stopnia jego zmniejszenia, które moglibyśmy uznać za znaczne. – *Do okoliczności, które nie uzasadniają żądania obniżenia czynszu należy nie tylko zawnione zachowanie dzierżawcy lub jego pomocników, ale także inne zdarzenia dotyczące jego osoby np. utrata sił fizycznych lub niemożność pozyskania pracowników do pracy w gospodarstwie rolnym* – zaznacza mec. Rudzki.

Problematyczne jest ustalenie znacznego zmniejszenia zwykłego



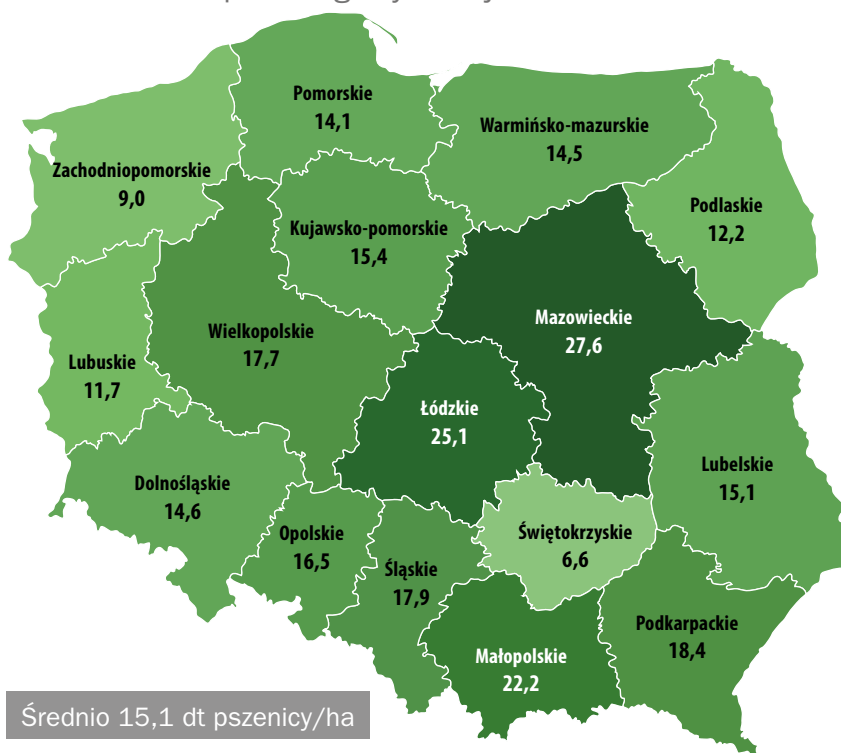
Srednia wysokość czynszu dzierżawnego w pierwszym półroczu br. wyniosła 15,1 dt pszenicy/ha.

przychodu z przedmiotu dzierżawy za dany okres gospodarczy. – *Dzierżawca może oczywiście skorzystać z opinii biegłego czy eksperta, lecz łączy się to z pewnymi kosztami* – tłumaczy Rudzki. Rolnik może także sam zanalizować wysokość przychodów z przedmiotu dzierżawy z ostatnich lat oraz ocenić na tej podstawie, czy spadek jest znaczny. – *W każdym razie znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu powinno być oceniane z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku. Wykorzystać do tego należy specjalistyczną wiedzę np. z dziedziny ekonomii rolnictwa* – zauważa adwokat.

Okresem gospodarczym w przypadku gruntów rolnych jest jednorazowy cykl produkcji roślinnej. Nie zawsze jednak okres gospodarczy odpowiada okresom płatności czynszu. Jeśli np. czynsz płatny jest dwa razy w roku (do 30 września i 28 lutego), to rodzi się pytanie, za jaki okres dzierżawca może żądać obniżenia czynszu? Wydaje się, że dzierżawca może żądać obniżenia łącznego czynszu za dany okres gospodarczy, w którym nastąpiło zmniejszenie przychodów.

Z chwilą ziszczenia się przesłanek z art. 700 Kodeksu cywilnego dzierżawca nabywa uprawnienie do żądania obniżenia czynszu dzierżawnego. Jeśli wydzierżawiający zgodzi się na obniżenie czynszu, to należy przyjąć, że dzierżawca zostaje zwolniony z zapłaty czynszu w części objętej żądaniem. – *Jeśli jednak wydzierżawiający nie wyrazi zgody na obniżenie czynszu i nie złoży oświadczenia woli o treści żądanej przez dzierżawcę, to dzierżawca może wystąpić do sądu z żądaniem wydania orzeczenia stwierdzającego obowiązek wydzierżawiającego do obniżenia czynszu dzierżawnego* – tłumaczy mec. Wojciech Rudzki. W znaczeniu materialnoprawnym dzierżawca ma więc roszczenie o zawarcie umowy

## Średnia wysokość czynszu dzierżawnego uzyskanego w I półroczu 2021 r. (w dt pszenicy/ha) w poszczególnych województwach



zmieniającej postanowienie umowy w zakresie uiszczania czynszu w danym roku. Natomiast w znaczeniu procesowym treścią tego roszczenia jest stwierdzenie obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Po uprawomocnieniu się wyroku stwierdzającego obniżenie czynszu dzierżawca zostaje zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu w określonej wysokości.

### Najdrożej na Mazowszu

Z danych udostępnionych przez KOWR wynika, że średnia wysokość czynszu dzierżawnego w pierwszym półroczu br. wyniosła 15,1 dt pszenicy/ha. W wyliczeniach średniej wysokości czynszu wyeliminowano wartości czynszów dla gruntów zabudowanych oraz gruntów o specyficznym charakterze (np.

ze złożami kopalni, pod wodami), a także gruntów nierolnych. Z wycień wyliczono również umowy dzierżawy o ponadprzeciętnych wartościach czynszu oferowanych incydentalnie przez niektórych dzierżawców.

„Średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów wydzierżawionych przez KOWR w przedmiotowym okresie została określona na podstawie zawartych 2 436 umów dzierżawy na łączną powierzchnię 25 709 ha gruntów” – informuje KOWR.

Wiadomo, że najwyższe średnie czynsze uzyskano w województwie mazowieckim – 27,6 dt/ha, łódzkim – 25,1 dt/ha i małopolskim – 22,2 dt/ha. Najwyższy średni czynsz wystąpił w grupie obszarowej powyżej 300 ha i wyniósł 20,7 dt/ha (1 umowa), a najniższy w grupie 1-10 ha – 10,3 dt/ha (456 umów).

Jak te dane wyglądają w zestawieniu rok do roku? W porównaniu z pierwszym półroczem 2020 r. średnia wysokość czynszu wzrosła o 5,5 dt/ha, przy wydzierżawieniu mniejszej o 3 507 ha powierzchni gruntów (-12 proc.) i zawarciu większej o 18 liczby umów (-1 proc.). ▀

Krzysztof Zacharuk

**Według stanu na dzień 30 czerwca br. w dzierżawie pozostawało 1 075,2 tys. ha (tj. 79 proc. powierzchni pozostającej w Zasobie WRSP) na podstawie zawartych 68,8 tys. umów dzierżawy. W okresie 1 stycznia-30 czerwca wydzierżawiono ogółem 25,74 tys. ha gruntów, na podstawie 2 439 zawartych umów, z czego 95,4 proc. w trybie przetargowym.**