

Adam Majchrzak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA W ŚWIETLE SWOBODY UMÓW

THE CONTRACT OF LEASE OF AGRICULTURAL PROPERTY OF THE TREASURY IN THE LIGHT OF FREEDOM OF CONTRACT

Słowa kluczowe: dzierżawa, ANR, przetarg, wzorzec umowny, swoboda umów

Key words: tenure, APSST, tender, contractual model, contractual freedom

JEL codes: K11, K12, Q15, Q28

Abstrakt. Omówiono sposoby zawierania umów na dzierżawę państwowych gruntów rolnych, która jest obecnie podstawową formą gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wychodząc od zasady swobody umów przedstawiono okoliczności, które w oparciu o obowiązujące normy prawne powodują jej ograniczenie. Ponadto przedstawiono kluczowe elementy umowy z punktu widzenia interesu dzierżawcy. Rozważania prowadzą do wniosku o wyższym znaczeniu ochrony interesu publicznego niż trwałości gospodarowania na dzierżawionym gruncie przez dzierżawcę.

Wstęp

Zgodnie z art. 24 *Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* [Dz.U. 2016, poz. 1491], gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) następuje w pierwszej kolejności w drodze dzierżawy albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Przy tym na mocy *Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw* [Dz.U. 2016, poz. 585] przez 5 lat wstrzymano co do zasady sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład ZWRSP, w związku z czym dzierżawa ponownie stała się podstawową formą gospodarowania ZWRSP.

Na mocy umowy dzierżawy wydzierżawiający, którym w stosunku do nieruchomości ZWRSP jest ANR, zobowiązuje się oddać dzierżawcy prawo do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Tym samym umowa dzierżawy nieruchomości rolnej ZWRSP jest przykładem umowy wzajemnej. Oznacza to, że jest ona umową dwustronnie zobowiązującą, a zgodnie z art. 487 § 2 *Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* [Dz.U. 2017, poz. 459 t.j.] obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. W tym kontekście kluczowa jest ekwiwalentność świadczeń, przy czym rozumiana jest ona w sensie subiektywnym. Świadczenia zatem nie muszą być równowartościowe ani mieć tego samego waloru ekonomicznego ustalonego według kryteriów obiektywnych [Radwański, Olejniczak 2006, Osajda 2017]. W tym kontekście uwagę zwraca zakres praw i obowiązków obu stron stosunku dzierżawy, a w konsekwencji zakres ochrony wydzierżawiającego i dzierżawcy gruntu rolnego [Suchoń 2006, Majchrzak 2014].

Zagadnienie zawierania umowy dzierżawy nieruchomości rolnych wchodzących w skład ZWRSP w trybie przetargowym, jak również przy wykorzystaniu wzorca umownego w literaturze nie było jak dotąd przedmiotem zainteresowania. W opracowaniu skoncentrowano uwagę na sposobie zawierania umowy dzierżawy nieruchomości rolnych z ZWRSP oraz na jej głów-

nych elementach. Celem artykułu jest próba uzasadnienia obowiązującego trybu nawiązywania stosunków dzierżawy pomiędzy rolnikami a ANR, treści kluczowych postanowień umownych, jak również ocena ich konsekwencji dla trwałości dzierżawy. Należy bowiem podkreślić, że od stycznia 2016 roku zasadniczą formą zagospodarowania nierozdysponowanych gruntów o charakterze rolnym wchodzących w skład ZWRSP powinny być przetargi ograniczone na dzierżawę, organizowane dla osób zamierzających powiększyć lub utworzyć gospodarstwo rodzinne [Zarządzenie nr 2/2016]¹. Ponadto przy zawieraniu umów ANR wykorzystuje wzorzec umowy², który stanowi ograniczenie dla zasady swobody umów³. Powyższy cel zostanie zrealizowany przez analizę aktów prawnych oraz wydanych na ich podstawie wzorów umów przy zastosowaniu zasad wykładni celowościowej i systemowej, z uwzględnieniem metody historycznej oraz logicznej. Rozważania zostaną poparte przeglądem literatury.

Kształtowanie stosunku dzierżawy z Agencją Nieruchomości Rolnych

Kompetencję do kształtowania przez podmioty wiążących je stosunków prawnych w drodze oświadczeń woli stanowi zasada swobody umów [Radwański, Olejniczak, 2006]. W jej ramach wyróżnia się swobodę kształtowania treści umów, swobodę zawierania umów, wyboru kontrahenta oraz zmiany czy rozwiązania istniejącego stosunku umownego. W obowiązującym systemie prawnym przewidziane są przy tym granice swobody umów, do których należą: ustawa, zasady współżycia społecznego, właściwość stosunku zobowiązaniowego oraz niemożność świadczenia.

W odniesieniu do dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa zasadniczą formą nawiązania stosunku prawnego powinny być przetargi ograniczone, organizowane dla osób zamierzających powiększyć lub utworzyć gospodarstwo rodzinne [Zarządzenie nr 2/2016]. Wytyczna ta w sposób bezpośredni wskazuje, że zasada swobody umów ulega ograniczeniu, poprzez zawężenie grona potencjalnych kontrahentów. Należy przy tym wskazać, że co prawda przetarg na dzierżawę, analogicznie jak w przypadku sprzedaży nieruchomości, powinien spełniać zasady: jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu oraz najkorzystniejszego wyniku przetargu, jednak, jak zauważył Rafał Michałowski [2011], już sama wielość uczestników postępowania ubiegających się w toku jednej procedury o zawarcie oznaczonej umowy wyklucza możliwość indywidualnego uzgadniania treści stosunku. Co więcej, zawarcie umowy w drodze przetargu należy rozumieć jako brak możliwości odstąpienia od zaprogramowanego toku postępowania zmierzającego do zawarcia umowy. Ten tok postępowania obejmuje nie tylko samą procedurę, ale również wykorzystanie dla celów zawarcia umowy wzorca umownego, co miało jak dotąd zastosowanie w transakcjach zawieranych z ANR.

Z przeglądu treści ogłoszeń na dzierżawę nieruchomości rolnych wchodzących w skład ZWRSP wynika, że jedynym kryterium podlegającym licytacji w trakcie ustnej procedury przetargowej jest wysokość czynszu dzierżawnego, a pozostałe elementy przewidziane we wzorcu umowy mają charakter stały. ANR zawiera również umowy dzierżawy nieruchomości rolnych na podstawie przetargów ofert pisemnych, w których z kolei nie ma elementu podlegającego negocjacji. W takim bowiem przypadku punktowej ocenie podlegają jedynie obiektywne kryteria kandydatów:

- odległość gospodarstwa rolnego oferenta od wydzierżawionej nieruchomości ZWRSP;
- powierzchnie nieruchomości rolnych nabyte lub wydzierżawione z ZWRSP;

¹ Przed styczniem 2016 roku umowy dzierżawy co do zasady zawierane były w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Aktualnie przetarg przyjmując może formę nieograniczoną dopiero w sytuacji, gdy drugi przetarg ograniczony okaże się nieskuteczny.

² Przedmiotem analizy jest wzorzec umowy w brzmieniu ustalonym *Zarządzeniem nr 9/2013 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013 r.*; z uwzględnieniem zmian wprowadzonych *Zarządzeniem nr 20/2013 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 9 maja 2013 r.*, *Zarządzeniem nr 10/2014 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 11 kwietnia 2014 r.*, *Zarządzeniem nr 8/2015 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 9 lutego 2015 r.* oraz *Zarządzeniem nr 2/2016 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2016 r.*

³ 1 grudnia 2016 r. na mocy *Zarządzenia nr 47/2016 r. Prezesa ANR z dnia 30 listopada 2016 r.* dotychczas obowiązujący wzór umowy dzierżawy utracił moc. Jednak ze względu na to, że stosunki dzierżawy zawarte na podstawie tego wzoru nadal trwają, to przedmiotowe zagadnienia pozostają aktualne.

- intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta;
 - spełnienie warunków „młodego rolnika”;
 - powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie rodzinnym rolnika [ANR 2017].
- Także w tym przypadku postanowienia umowy co do zasady nie podlegają negocjacom.

Kluczowe elementy wzorca umowy na dzierżawę nieruchomości rolnych Skarbu Państwa

Podstawowym elementem, który wynika z istoty stosunku dzierżawy, jest czynsz dzierżawny, który zgodnie z art. 39a ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Dotychczas obowiązujące wzorce umowne przewidywały obie możliwości. O ile przy tym jego wysokość ustalana w drodze przetargu bywa często przewartościowana [Suchoń 2007], o tyle ustawodawca przewidział okoliczności, w których ANR może zwolnić dzierżawcę z opłat czynszowych, jeżeli takie warunki przewidziano w umowie. Zgodnie z art. 40 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz wzorcem umowy mogą one dotyczyć:

- pierwszych trzech lat dzierżawy użytków rolnych odłogowanych co najmniej przez okres jednego roku przed dniem zawarcia umowy dzierżawy;
- okresu nie dłuższego niż pięć lat, w przypadkach uzasadnionych stanem przedmiotu dzierżawy lub realizacją inwestycji tworzących nowe miejsca pracy.

Co więcej, ANR nie pobiera czynszu za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz grunty klasy VI i VI z, co należy oceniać pozytywnie z punktu widzenia interesu dzierżawcy.

Warto również wskazać, że wzorzec umowy zawiera wskazanie konsekwencji sytuacji, w której dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza⁴, ale nie wspomina o możliwości skorzystania przez dzierżawcę z przywileju obniżenia czynszu dzierżawnego, co wynika z art. 700 Kodeksu cywilnego, art. 23a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czy aktu wykonawczego [Dz.U. 2009 Nr 210, poz. 1619, Majchrzak 2013]. Takie uprawnienie jest jedynie opisane w załączniku nr 1 do *Zarządzenia Prezesa ANR nr 47/2016 r. z dnia 30.11.2016 r.* oraz kazuistycznie w załączniku nr 3 do ww. załącznika⁵. Z drugiej strony, w umowach zawartych na okres dłuższy niż 6-letni zasady dzierżawy przewidywały zamieszczenie zapisu o możliwości podniesienia przez ANR czynszu raz na 6 lat o nie więcej niż 50%.

Omówienia wymaga również problematyka okresu trwania umowy oraz okoliczności jej rozwiązania. Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umowa jest umową na czas oznaczony. Długość okresu powinna zaś być dostosowana do charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do stycznia 2016 roku na podstawie wytycznych Prezesa ANR dzierżawy miały być nawiązywane na maksymalnie 6 lat, chyba że nieruchomość nie mogła podlegać sprzedaży, a jej utrzymanie w stanie niepogorszonym (lub przywrócenie stanu) wymagało poniesienia znacznych nakładów finansowych. Do odstąpienia od wskazanego okresu uprawniało również uczestnictwo dzierżawcy w programach pomocowych. W tym przypadku dzierżawa zawierana była na maksymalnie 10 lat. Na podstawie *Zarządzenia Prezesa ANR nr 2/2016 z 18 stycznia 2016 r.* okres trwania nowo zawieranych umów dzierżawy powinien wynosić 10 lat. Zastrzeżono przy tym, że długość okresu determinowana jest charakterem i przeznaczeniem nieruchomości, przy czym powinna ona uwzględniać możliwość udziału dzierżawcy w programach finansowanych albo współfinansowanych ze środków pomocowych.

⁴ Jest nią możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

⁵ Wcześniej było to opisane w *Zasadach dzierżawy nieruchomości ZWRSP* stanowiących załącznik nr 1 *Zarządzenia Prezesa ANR nr 09/13 z dnia 18.01.2013 r.*, a w sposób kazuistyczny w załączniku nr 10 do ww. *Zasad*.

Powyższy okres należy oceniać jako stosunkowo krótki z punktu widzenia trwałości gospodarowania przez dzierżawcę, tym bardziej w sytuacji ewentualnego prowadzenia działań inwestycyjnych [Marks-Bielska i in. 2006]. Co prawda aktualne zasady wykonywania umowy dzierżawy przewidują możliwość przedłużenia łączącego strony stosunku, jeśli termin wygaśnięcia jest nie dłuższy niż rok, jednak następuje to na nowych warunkach ustalonych przez ANR z dzierżawcą, przy zastrzeżeniu, że nowa stawka czynszu nie może być niższa niż dotychczasowa. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia przez strony umowy w zakresie dalszej dzierżawy w okresie jej trwania umowa wygasa. Regulacja ta daje szeroki zakres kompetencji ANR, która nie powinna automatycznie przedłużać dzierżaw, lecz najpierw ustalić nowe warunki stosunku po dokonaniu przeglądu przedmiotowej nieruchomości, prawidłowości wywiązywania się dzierżawcy z dotychczasowych zobowiązań, wiarygodności finansowej dzierżawcy oraz zabezpieczenia należności ANR. Aktualne wytyczne Prezesa ANR przewidują możliwość przedłużenia dzierżawy do 8 lub 15 lat w zależności od szczegółowych okoliczności. W uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezesa ANR, wydłużenie umowy może nastąpić na dłuższy okres.

Przechodząc zaś do warunków zakończenia dzierżawy, trzeba przypomnieć, że stosunek ten wygasa przede wszystkim z dniem, na który został zawiązany lub w sytuacji opóźnienia w zapłacie czynszu. Ponadto wzór umowy przewidywał możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron, ale także przez jednostronne oświadczenie woli wydzierżawiającego w przypadku, gdy:

- dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami przewidzianymi w umowie;
- dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego odda część nieruchomości do używania innym osobom;
- dzierżawca nie wyda gruntów wskazanych do wyłączenia z dzierżawy;
- dzierżawca zrezygnował lub utracił prawo do realizacji programu stanowiącego podstawę do wydłużenia okresu dzierżawy.

Data wygaśnięcia umowy powinna uwzględniać terminy zakończenia zbiorów oraz określonego cyklu produkcyjnego.

O ile powyższe regulacje nie budzą szczególnych zastrzeżeń, o tyle na krytykę zasługuje postanowienie wzorca umowy, zgodnie z którym „Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo upadłościowe i naprawcze*”⁶. Zapis ten wywołuje u dzierżawcy błędną świadomość konsekwencji ogłoszenia upadłości, a obecnie również złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, będących wynikiem niewypłacalności. Wynika to z faktu, że zgodnie z art. 83 *Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe*⁷, postanowienia umowy, które zastrzegają na wypadek złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości zmianę lub rozwiązanie stosunku prawnego, którego stroną jest upadły, są nieważne. Co prawda we wzorcu umowy nie pisze się wprost o ogłoszeniu upadłości czy złożeniu wniosku, jednak samo spełnienie tych przesłanek, a więc osiągnięcie stanu niewypłacalności powinno być traktowane w sposób analogiczny i wywoływać tożsame skutki. Należy także wskazać, że niezmieniony zapis zamieszczony został w obowiązującym aktualnie wzorze aneksu do umowy dzierżawy wprowadzonym *Zarządzeniem Prezesa ANR nr 47/2016 z dnia 30 listopada 2016 r.*

Niepewność gospodarowania wynika ponadto z prawa ANR do wyłączenia z przedmiotu umowy gruntów o łącznej powierzchni do 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy na dzień zawarcia umowy, gruntów, od których nie pobiera się czynszu dzierżawnego, gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium przeznaczone są na cele inne niż rolne albo na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a także gruntów, na których ujawnione zostały złoża kopalin.

⁶ Obecnie ustawy *Prawo upadłościowe*.

⁷ Także w brzmieniu przewidzianym przed nowelizacją z 15 maja 2015 r. Nieważne są postanowienia umowy zastrzegające na wypadek ogłoszenia upadłości zmianę lub rozwiązanie stosunku prawnego, którego stroną jest upadły.

Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych rozważań należy stwierdzić, że nawiązanie stosunku dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, którego stroną jest ANR, wiąże się z ograniczeniem zasady swobody umów. Należy przy tym przyjąć, że ograniczenie swobodnego kształtowania warunków dzierżawy nieruchomości z ZWRSP wynika z roli, którą pełni ANR, przewidzianej w art. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Agencja realizuje bowiem zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie: 1) tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych; 2) tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego ZWRSP; 3) restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze; 4) obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowymi na cele rolne; 5) administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne, ale również 6) zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa; 7) inicjowania prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa oraz popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych⁸. Ponadto, gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa powinno odbywać się przy zastosowaniu zasad: prawidłowej gospodarki nieruchomościami, jawności gospodarowania oraz realizacji celów publicznych [Pessel 2008]. Temu m.in. służy przetargowa forma zawarcia umowy. Zgodnie bowiem z zasadą najkorzystniejszego wyniku przetargu celem jest zapewnienie organizatorowi możliwie korzystnego świadczenia ze strony osób zainteresowanych zawarciem umowy, dla których procedura została uruchomiona. Pomimo powyższego, nacisk położony na ochronę interesu państwowego zbyt dalece ogranicza trwałość gospodarowania na dzierżawionym gruncie, a przede wszystkim kształtuje ograniczoną lub błędną świadomość dzierżawców w zakresie praw i obowiązków.

Literatura/Bibliography

- ANR. 2017. Ogłoszenie Oddziału Terenowego ANR w Poznaniu PO.SGZ.4243.538.2017.AB (Announcement of the Local Branch in Poznan ANR PO.SGZ.4243.538.2017.AB).
- Majchrzak Adam. 2013. Zmiana wysokości czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnej ZWRSP (Changing the amount of rent from the lease of agricultural land of APSST). *Roczniki Naukowe SERiA XV* (2): 199-203.
- Majchrzak Adam. 2014. Determinanty trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych w Polsce na tle wybranych państw Europy Zachodniej (Determinants of the sustainability of farming on leased agricultural land in Poland in comparison with selected Western European Countries). *Progress in Economic Sciences* 1: 15-27.
- Marks-Bielska Renata, Roman Kisiel, Joanna Danilczuk. 2006. *Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia* (Lease as the basic form of managing the former state farm property). Olsztyn: Ośrodek Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego.
- Michałowski Rafał. 2011. Zasady przetargowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Legal principles of a tender procedure for the sale of the properties belonging to the Agricultural Property Resources of the State Treasury). *Studia Iuridica Agraria* 9: 51.
- Osajda Konrad (red.). 2017. *Kodeks cywilny. Komentarz* (Civil Code. Comment). Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- Pessel Ryszard. 2008. *Nieruchomości Skarbu Państwa* (Real Estate of Treasury). Warszawa: LexisNexis.
- Radwański Zbigniew, Adam Olejniczak. 2006. *Zobowiązania – część ogólna* (Commitments – general part). Warszawa: C.H. Beck.

⁸ Agencja realizuje również zadania określone odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego.

- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach* (Regulation of the Minister of Agriculture and Rural Development of November 19, 2009 on detailed grounds for postponement, installment or redemption of receivables of the Agricultural Property Agency and the procedure for dealing with these matters). Dz.U. 200, nr 210, poz. 1619.
- Suchoń Aneta. 2006. *Prawna ochrona trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych* (Legal protection of the durability of management on leased agricultural land). Poznań: PWP Juris Sp. z o.o.
- Suchoń Aneta. 2007. Zmiana wysokości czynszu w czasie trwania stosunku dzierżawy gruntów rolnych (Change in the lease rent during the agricultural lease period). *Przegląd Prawa Rolnego* 1: 278.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego* (The Act of 11 April 2003 on shaping the agricultural system). Dz.U. 2016, poz. 2052.
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw* (The Act of 14 April 2016 on suspending the sale of real estate of the State Treasury Agricultural Property Reserve and on the amendment of certain acts). Dz.U. 2016, poz. 585.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (The Act of 19 October 1991 on the management of agricultural property of the State Treasury). Dz.U. 2016, poz. 1491.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (The Act of 23 April 1964 Civil Code). Dz.U. 2017, poz. 459.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe* (The Act of February 28, 2003. Bankruptcy Law). Dz.U. 2016, poz. 2171.
- Zarządzenie nr 10/2014 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 11 kwietnia 2014 r.* (Regulation No. 10/2014 of the President of the Agricultural Property Agency dated 11 April 2014).
- Zarządzenie nr 2/2016 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2016 r.* (Regulation No. 2/2016 of the President of the Agricultural Property Agency of 18 January 2016).
- Zarządzenie nr 20/2013 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 9 maja 2013 r.* (Regulation No. 20/2013 of the President of the Agricultural Property Agency of 9 May 2013).
- Zarządzenie nr 47/2016 r. Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 30 listopada 2016 r.* (Regulation No. 47/2016 of the President of the Agricultural Property Agency of November 30, 2016).
- Zarządzenie nr 8/2015 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 9 lutego 2015 r.* (Regulation No. 8/2015 of the President of the Agricultural Property Agency of 9 February 2015).
- Zarządzenie nr 9/2013 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013 r.* (Regulation No. 9/2013 of the President of the Agricultural Property Agency dated January 18, 2013).

Summary

The study discusses the issue of concluding an agreement for the lease of state agricultural land, which is now the basic form of management of APSST real estate. From the point of view of the principle of contractual freedom, circumstances which, under the applicable legal norms, limit this principle are presented. In addition, key elements of the contract are presented from the point of view of the tenant's interest. Considerations lead to the conclusion that the protection of the public interest is more important than the stability of tenure for tenants.

Adres do korespondencji
dr Adam Majchrzak (orcid.org/0000-0001-6486-0585)
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Polityki Gospodarczej i Samorządowej
Al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań
tel. (61) 856 95 78
e-mail: adam.majchrzak@ue.poznan.pl