NIP 966-13-15-194
REGON 050626396
e-mail: bialystok@pirol.pl
http://www.pirol.pl
TEL/FAX 85/676 08 62

Podlaska Izba Rolnicza, Porosły, ul. Wierzbowa 57, 16-070 Choroszcz

Porosły, 18.08.2023r.

PIR.J.K./243/2023

Sz. P. Wiktor Szmulewicz
Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych

Podlaska Izba Rolnicza zgłasza następujący problem dotyczący zapisów w wieloletnich umowach na dzierżawę gruntów pod urządzenia fotowoltaiczne.

Oferowane umowy przewidują wiele niekorzystnych postanowień, wśród których znajdują się zapisy roszczące sobie prawo pierwokupu wydzierżawiającego. Przedstawiamy jeden z przykładowych zapisów w umowie otrzymany od rolnika (12.3):

„Dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu działki na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej poszczególnych części (jeżeli zbywana jest część działki), w przypadku sprzedaży działki na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej poszczególnych części w okresie obowiązywania umowy. Oświadczenie Dzierżawcy, że nabywa działkę na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej część może zostać złożone najpóźniej w terminie 30 dni od daty zawiadomienia Dzierżawcy o sprzedaży działki na której zlokalizowany jest przedmiot Dzierżawy osobie trzeciej. Powyższe prawo Dzierżawcy nie dotyczy gruntów rolnych, jeżeli wchodzą w skład sprzedawanej działki."

Dynamicznie zmieniający się rynek, coraz większe zapotrzebowanie na zieloną energię oraz ograniczony zasób nieruchomości spełniających warunki sprawiają, że właściciele ziemi, przed oddaniem jej w dzierżawę są w stanie wynegocjować daleko idące ustępstwa. Z drugiej strony należy pamiętać, iż umowy dzierżawy na potrzeby instalacji fermy fotowoltaicznej zawierane są na bardzo długi okres, często 30- letni. Powyższe pokazuje, że podmioty wydzierżawiające starają się stosować postanowienia umowne, które mogą powodować niekorzystne dla właściciela gruntu, daleko idące konsekwencje.

Zwracamy się z prośbą o przeanalizowanie przedstawionego zapisu i rozważenie możliwości stworzenia przepisów, które uniemożliwią przejmowanie gruntów.

Z poważaniem
PREZES
Podlaskiej Izby Rolniczej
Grzegorz Leszczyński

równoznacznej treści: "*nabywca oświadcza, że znana jest mu treść umowy dzierżawy z dnia (.....) roku zawartej z (.....) (do uzupełnienia przed zawarciem umowy) i że z dniem przejścia prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy, nabywca wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki zbywcy, wynikające z umowy dzierżawy wraz z jej zmianami.*"

12.3 Dzierżawcy przysługuje umowne prawo pierwokupu działki na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej poszczególnych części (jeżeli zbywana jest część działki), w przypadku sprzedaży działki na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej poszczególnych części w okresie obowiązywania Umowy. Oświadczenie Dzierżawcy, że nabywa działkę na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej część może zostać złożone najpóźniej w terminie 30 dni od daty zawiadomienia Dzierżawcy o sprzedaży działki na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy osobie trzeciej. Powyższe prawo Dzierżawcy nie dotyczy gruntów rolnych, jeżeli wchodzą w skład sprzedawanej działki.

12.4 Wydzierżawiający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dzierżawcy kary umownej w wysokości 250 000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), jeżeli sprzeda działkę, na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy lub jej część osobie trzeciej bezwarunkowo, albo jeżeli nie zawiadomi Dzierżawcy o sprzedaży, lub poda mu do wiadomości istotne postanowienia Umowy niezgodnie z rzeczywistością, albo jak nie wprowadzi do umowy sprzedaży klauzuli opisanej w pkt. 12.2 Umowy. Zastrzeżenie kary umownej nie pozbawia Dzierżawcy prawa domagania się odszkodowania na zasadach ogólnych.

13. ZAKAZ KONKURENCJI

13.1 Wydzierżawiający zobowiązuje się do nie zawierania, w okresie obowiązywania Umowy, z osobami trzecimi umów mających za przedmiot nieruchomości Wydzierżawiającego, na mocy których osoba trzecia będzie mogła korzystać z takiej nieruchomości w sposób, który:

a) może uniemożliwić lub poważnie utrudnić korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy w celu umówionym lub

b) będzie zakłócać funkcjonowanie Paneli FV, które mogą zostać lub zostaną posadowione przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy albo innych urządzeń zainstalowanych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy, lub

c) będzie działalnością konkurencyjną w stosunku do działalności Dzierżawcy wykonywanej na Przedmiocie Dzierżawy, przy czym za działalność konkurencyjną Strony rozumieją działalność polegającą na budowie i eksploatacji elektrowni wiatrowych, paneli fotowoltaicznych albo innych urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

13.2 Przez nieruchomości Wydzierżawiającego, o których mowa powyżej w pkt. 13.1 Umowy, Strony rozumieją nieruchomości gruntowe stanowiące własność Wydzierżawiającego lub które zostały oddane Wydzierżawiającemu do korzystania na podstawie stosunku prawnego o charakterze obligacyjnym (w szczególności dzierżawa, najem, użyczenie) lub rzeczowym (użytkowanie wieczyste lub użytkowanie) jak również nieruchomości, którymi Wydzierżawiający faktycznie włada, choćby bez tytułu prawnego.

13.3 Postanowienia pkt. 13.1 Umowy stosuje się odpowiednio do sytuacji, w której Wydzierżawiający odda nieruchomość Wydzierżawiającego do bezumownego korzystania.