

Dr Małgorzata Agata Panek

Akademia Mazowiecka w Płocku

ORCID: 0000-0002-9275-6838

e-mail: m.panek@mazowiecka.edu.pl

Obowiązek zwrotu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy gruntu pod farmę fotowoltaiczną

Obligation to return real estate after the end of the land lease in contracts for the lease of land for a photovoltaic farm

Streszczenie

Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy dzierżawy nieruchomości pod farmę fotowoltaiczną skutkuje utratą przez dzierżawcę prawa do używania dzierżawionego gruntu i pobierania z niego pożytków. Zakończony stosunek prawny dzierżawy rodzi po stronie dzierżawcy obowiązek zwrotu rzeczy, który powinien nastąpić bądź w stanie oznaczonym przez strony w zawartej umowie dzierżawy, bądź wynikającym z art. 705 k.c. Obowiązki zwrotu nieruchomości towarzyszy szereg czynności natury faktycznej i prawnej, dokonywanych przez dzierżawcę. W zależności od ich zakresu obowiązek zwrotu może zmierzać do przywrócenia na gruncie stanu poprzedniego, obejmując szeroko pojętą rekultywację gruntu oraz przywrócenie jego dotychczasowego przeznaczenia, bądź też ograniczać zakres działań dzierżawcy do odtworzenia stanu pierwotnego z uwzględnieniem jednak zużycia nieruchomości wynikającego z posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej oraz wykorzystywaniem gruntu zgodnie z zawartą umową. Celem artykułu jest rozważenie obowiązku zwrotu nieruchomości w zakresie podmiotów zobowiązanych do jego realizacji, terminu oraz zakresu jego wykonania.

Słowa kluczowe: umowa dzierżawy, farma fotowoltaiczna, obowiązek zwrotu

JEL: K40

Abstract

Termination or expiration of the real estate lease agreement for a photovoltaic farm results in the losing by the lessee the right to use the leased land and collect benefits from it. The terminated legal relationship of lease gives rise to the lessee's obligation to return the item, which should take place either in the condition specified by the parties in the concluded lease agreement or pursuant to Art. 705 of the Civil Code. The obligation to return the real estate is accompanied by a number of factual and legal activities performed by the lessee. Depending on their scope, the return obligation may aim to restore the land to its previous condition, including broadly understood land recultivation and restoration of its previous purpose, or limit the scope of the lessee's activities to restoring the original condition, taking into account, however, the wear and tear of the property resulting from the location of a photovoltaic farm on it and using the land in accordance with the concluded contract. The aim of the article is to consider the obligation to return real estate in terms of entities obliged to implement it, the deadline and the scope of its implementation.

Keywords: lease agreement, photovoltaic farm, return obligation

Wprowadzenie

Fotowoltaika stanowi rodzaj technologii produkcji energii wspierający środowisko naturalne, dążący do jego ochrony. Wśród zalet fotowoltaiki wyróżnia się brak emisyjności spalin, zapachów czy oddziaływania akustycznego. Biorąc pod uwagę powszechną dostępność oświetlenia słonecznego,

jak również jego niewyczerpalność (Rowiński, 2018, s. 541), w literaturze wskazuje się, iż fotowoltaika ma w Polsce największe perspektywy rozwoju (zob. szerzej: Ziółko, 2018, s. 38 i n.). Jak wynika z dokumentu pt. *Krajowy plan na rzecz energii i klimatu na lata 2021–2030* przekazanego Komisji Europejskiej przez polskie Ministerstwo Klimatu, zakłada się zwiększenie do 29,8% udziału odnawialnych

źródeł energii w finalnym zużyciu energii brutto, m.in. poprzez rozwój systemów fotowoltaicznych¹.

Systemy fotowoltaiczne jako alternatywa do pozyskiwania energii ze źródeł konwencjonalnych wykorzystywane są zarówno w indywidualnych gospodarstwach domowych, jak i w celach prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na produkcji energii elektrycznej. Funkcjonują wówczas pod pojęciem „farmy fotowoltaicznej”, rozumianej w obrocie prawnym jako kilka połączonych ze sobą urządzeń fotowoltaicznych stanowiących funkcjonalną, techniczno-użytkową całość². Powołane przedsięwzięcie budowlane – oprócz wskazanych urządzeń – wiąże się z koniecznością zbudowania dróg wewnętrznych czy dokonania przyłączy elektro-energetycznych. Ponadto wymaga uregulowania stanu prawnego poprzez uzyskanie przez przedsiębiorcę uprawnienia do korzystania z cudzego gruntu na potrzeby produkcji energii elektrycznej.

Celowi powyższemu służy zawieranie przez przedsiębiorcę umowy dzierżawy, do której ustawowych przesłanek należy oddanie dzierżawcy rzeczy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, z drugiej zaś strony zobowiązanie się dzierżawcy do płacenia wydzierżawiającemu umówionego czynszu³. Umowa dzierżawy stanowi przykład stosunku dwustronnie zobowiązującego, odpłatnego, konsensualnego, w którym główne świadczenia stron mają charakter ekwiwalenty, co pozwala zakwalifikować dzierżawę do umów wzajemnych⁴.

Jak wskazuje praktyka obrotu, gruntami najczęściej zajmowanymi pod lokalizację farm fotowoltaicznych są grunty rolne. Wykorzystanie gruntu rolnego na cele produkcji energii elektrycznej wymaga podjęcia szeregu czynności natury faktycznej i prawnej, zmierzających w istocie do pozbawienia gruntu rolnego cech rolnych. Dokonywane zmiany mogą mieć charakter trwałych, uniemożliwiając powrotne uzyskanie przez grunt właściwości rolnych.

Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy dzierżawy nieruchomości pod farmę fotowoltaiczną, skutkuje utratą przez dzierżawcę prawa do używania dzierżawionego gruntu i pobierania z niego pożytków⁵. Zakończony stosunek prawny dzierżawy rodzi po stronie dzierżawcy obowiązek zwrotu rzeczy, mający swe źródło w art. 705 k.c.⁶ Obowiązek ten może zostać sprecyzowany umową stron bądź regulacją ustawową, mając szerszy bądź węższy charakter.

Niniejszy artykuł ma na celu rozważenie obowiązku zwrotu nieruchomości w aspekcie podmiotów zobowiązanych do jego realizacji, terminu oraz zakresu jego wykonania. Problematyka ta nie została dotychczas opisana w literaturze przedmiotu, tymczasem wywołuje uzasadnione wątpliwości praktyczne. Wynikają one z trudności w ocenie ryzyka związanego z nawiązywanym stosunkiem, ale nadto doboorem adekwatnych środków zabezpieczających sytuację prawną wydzierżawiającego. Szczególnie istotne dla czynionych rozważań będzie dookreślenie stanu, w jakim powinna znajdować się zwracana nieruchomość. Od stanu tego zależy bowiem, czy grunt odzyska przeznaczenie, jakie miał przed zawarciem umowy dzierżawy. Obowiązek zwrotu może zmierzać do przywrócenia na gruncie stanu poprzedniego, obejmując szeroko pojętą rekultywację gruntu oraz przywrócenie jego

dotychczasowego przeznaczenia, bądź też ograniczać zakres działań dzierżawcy do odtworzenia stanu pierwotnego z uwzględnieniem jednak zużycia nieruchomości wynikającego z posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej oraz wykorzystywaniem gruntu zgodnie z zawartą umową. Świadomość trwałości dokonywanych na gruncie zmian czy pogorszenia przedmiotu dzierżawy pozwoli stronom na dostosowanie czynszu dzierżawnego bądź wprowadzenie adekwatnych mechanizmów zabezpieczających interes majątkowy wydzierżawiającego.

Obowiązek zwrotu dzierżawionej nieruchomości

W orzecznictwie sądowym zwrot rzeczy rozumiany jest szeroko jako sytuacja, w której osoba władająca rzeczą uznaje inną osobę za wierzyciela i wyraża wolę wyzbycia się władania, a wierzyciel wyraża wolę odebrania rzeczy, a także sytuacja, w której wierzyciel uzyskał możliwość władania rzeczą, a posiadacz ją utracił⁷. Istotą zwrotu przedmiotu dzierżawy jest więc zapewnienie wydzierżawiającemu faktycznej możliwości zbadania stanu zwracanego przedmiotu, do czego niezbędne jest objęcie go w rzeczywiste władanie. Zwrot rzeczy dzierżawionej polega na przekazaniu jej wydzierżawiającemu przez dzierżawcę w taki sposób, by był on świadomy, że rzecz zostaje mu oddana do dyspozycji – ze względu na zakończenie stosunku dzierżawy – a wraz z opisanym momentem zyskuje on swobody dostęp do niej, w tym możliwość sprawdzenia jej stanu. Zwrot powinien mieć charakter czynności jednoznacznej⁸.

Obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy obciąża dzierżawcę. Wykluczone jest zatem samodzielne odebranie przedmiotu dzierżawy przez wydzierżawiającego, wbrew woli dzierżawcy, z wyjątkami przewidzianymi w art. 480 k.c., ustanawiającymi instytucję wykonania zastępczego⁹. W zakresie gruntów zajętych pod farmę fotowoltaiczną samodzielne objęcie gruntu w posiadanie przez wydzierżawiającego rodziłoby nie tylko trudności natury technicznej, związane z koniecznością usunięcia pozostawionej infrastruktury, ale nadto prawnej. Groziłoby bowiem wyrządzeniem dzierżawcy szkody na pozostawionych na gruncie urządzeniach, które – o ile nie pozostają trwale związane z gruntem – pozostają własnością dzierżawcy¹⁰.

Zwrot dzierżawionej nieruchomości powinien nastąpić w terminie oznaczonym przez strony w zawartej umowie dzierżawy. Jak dowodzi praktyka, przy umowach dzierżawy nieruchomości pod farmy fotowoltaiczne termin zwrotu jest oznaczany albo na dzień rozwiązania/wygaśnięcia umowy, albo odkładany w czasie na okres po rozwiązaniu/wygaśnięciu umowy, np. 6 miesięcy od rozwiązania umowy. Celem tego rodzaju postanowień jest pozostawienie dzierżawcy czasu na podjęcie czynności niezbędnych do doprowadzenia nieruchomości do stanu, w jakim powinna zostać zwrócona wydzierżawiającemu¹¹. Precyzując w umowie termin zwrotu nieruchomości, należałoby rozważyć rodzaj oraz zakres tych czynności, tak aby zapewnić dzierżawcy realną możliwość

wykonania zobowiązania. Brak oznaczenia w umowie terminu zwrotu nieruchomości rodzi po stronie dzierżawcy obowiązek zwrotu nieruchomości niezwłocznie po wezwaniu przez wydzierżawiającego, co znajduje uzasadnienie w brzmieniu art. 455 k.c. (odmiennie: Nazaruk, 2014, s. 1162).

Należyte wykonanie obowiązku zwrotu stwarza konieczność odpowiedzi na pytanie, w jakim stanie powinna znajdować się zwracana nieruchomość. W świetle norm ustawowych, w braku odmiennych postanowień stron, zwrot dzierżawionej nieruchomości musi nastąpić w takim stanie, w jakim nieruchomość powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy¹². Mowa o art. 697 k.c. nakładającym na dzierżawcę obowiązek zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, jak również o art. 696 k.c. stanowiącym o wykonywaniu prawa dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz zakazie zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.

Wykładnia art. 705 k.c. prowadzi zatem do wniosku, iż wymagania co do stanu, w jakim dzierżawca obowiązany jest zwrócić nieruchomość dzierżawioną pod farmę fotowoltaiczną, mogą zostać uregulowane w umowie stron, w przypadku zaś milczenia umowy zastosowanie w tym zakresie znajdują przepisy ustawowe. Niewykonanie bądź nienależyte wykonanie powołanego obowiązku będzie prowadzić w istocie do utrudnienia bądź uniemożliwienia wydzierżawiającemu korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, co w konsekwencji zrodzi odpowiedzialność odszkodowawczą dzierżawcy¹³. Odpowiedzialność ta będzie obejmować korzyści, jakie wydzierżawiający mógłby otrzymać z przedmiotu dzierżawy, gdyby obowiązek zwrotu został wykonany w sposób należyty¹⁴.

Umowne określenie stanu, w jakim powinna znajdować się zwracana nieruchomość

Jak wskazuje praktyka obrotu prawnego, umowy dzierżawy gruntu pod farmę fotowoltaiczną kreują obowiązek zwrotu nieruchomości co do zasady w stanie, w jakim znajdowała się ona przed zawarciem umowy, ewentualnie przed przystąpieniem do realizacji inwestycji. Niekiedy jednak obowiązek zwrotu dotyczy stanu pierwotnego, ale z uwzględnieniem zużycia nieruchomości wynikającego z posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej oraz wykorzystywania gruntu zgodnie z zawartą umową.

Precyzyjne określenie w umowie dzierżawy stanu, w jakim powinna znajdować się zwracana nieruchomość, pełni niebagatelną rolę przy ustaleniu rodzaju i zakresu oczekiwanych od dzierżawcy czynności towarzyszących obowiązkowi zwrotu. Realizacja obowiązku zwrotu nieruchomości następuje poprzez wykonanie przez dzierżawcę szeregu czynności faktycznych i prawnych, polegających – w zależności od etapu realizacji inwestycji – na usunięciu urządzeń elektrycznych wraz z urządzeniami dodatkowymi i infrastrukturą towarzyszącą (np. okablowaniem), uporządkowaniu terenu, rekultywacji gruntu, wykreśleniu obciążeń wpisanych

w dziale III prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej itd.¹⁵ Niekiedy obowiązki dzierżawcy zostają ograniczone, np. zezwala się na pozostawienie na gruncie utworzonej infrastruktury drogowej czy okablowania, wyłączając obowiązek rekultywacji gruntu, co w istocie stanowi wyłom od pojęcia przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego.

Przywrócenie stanu poprzedniego, zwane inaczej restytucją, stanowi instytucję prawną znaną wielu gałęziom prawa zarówno procesowego, jak i materialnego. Instytucja ta swoimi korzeniami sięga czasów rzymskich, wywodząc się od słów *restitutio in integrum*, oznaczających przywrócenie do stanu pierwotnego (Kuryłowicz, 2001, s. 46). Stanowiła wówczas środek ochrony praw majątkowych, skutkujący traktowaniem danej sytuacji za niebyłą (Kuryłowicz & Wiliński, 2008, s. 78–79).

W zależności od gałęzi prawa, w której pojawia się omawiane sformułowanie, jak również konstruowanej z jego pomocą normy prawnej, możemy mówić o różnych funkcjach restytucji¹⁶. W zakresie stosunków cywilnoprawnych, powstających na mocy zawieranych umów dzierżawy nieruchomości pod farmę fotowoltaiczną, obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego może zostać ustanowiony jako pierwotny obowiązek stron, określający stan zwracanej nieruchomości przy zakończonym już stosunku prawnym dzierżawy; dodatkowo zaś może występować jako obowiązek odszkodowawczy, znajdując oparcie w rozszereżeniu, o którym mowa *explicite* w art. 363 § 1 k.c.

Użycie w umowie dzierżawy sformułowań nakazujących dzierżawcy zwrot nieruchomości w stanie, w jakim znajdowała się ona przed zawarciem umowy, ewentualnie przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, sprowadza się w istocie do nałożenia na dzierżawcę obowiązku przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Stan ten należy odnosić do hipotetycznej sytuacji, w której znajdowałby się wydzierżawiający, gdyby umowa dzierżawy nie została zawarta, a inwestycja zrealizowana. Przywrócenie stanu poprzedniego oznacza, iż zgodnym zamiarem stron jest powrót, po zakończonym stosunku prawnym dzierżawy, do sytuacji prawnej sprzed jego powstania. Obowiązek ten należy zatem rozumieć szeroko, oczekując od dzierżawcy przedsięwzięcia wszelkich wymaganych w tym celu środków. Ograniczenie odpowiedzialności dzierżawcy może przy tym wynikać z treści zawartej przez strony umowy, a ponadto z towarzyszących przywróceniu okoliczności faktycznych czy prawnych¹⁷. Nie należy w szczególności wykluczać powstania w analizowanych przypadkach niemożności świadczenia po stronie dzierżawcy, zarówno z przyczyn przez niego niezawinionych (art. 475 k.c.), jak i zawinionych (art. 471 k.c.).

Obowiązek rekultywacji oraz przywrócenia rolnego przeznaczenia gruntu

Istotne z punktu widzenia klarowności i efektywności świadczenia dzierżawcy pozostaje wyraźne i jednoznaczne sprecyzowanie w treści zawieranej przez strony umowy stanu, w jakim nieruchomość znajduje się w chwili jej zawarcia

(tzw. stanu hipotecznego), do którego osiągnięcia zmierzać będzie dzierżawca przy wykonywaniu obowiązku zwrotu, a następnie wyszczególnienie czynności towarzyszących samemu zwrotowi. W przeciwnym przypadku mogą powstać uzasadnione wątpliwości, czy dana czynność powinna zostać przez dzierżawcę podjęta. Uwaga ta odnosi się zwłaszcza do obowiązku rekultywacji gruntu i powiązanej z nią zmiany przeznaczenia nieruchomości.

Rekultywacja gruntu polega na nadaniu lub przywróceniu gruntowi zdegradowanemu albo zdewastowanemu wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg¹⁸. Pojęcie to związane jest z występowaniem gruntów rolnych i leśnych.

Jak wskazuje praktyka obrotu prawnego, grunty rolne stanowią główne obszary lokalizacji farm fotowoltaicznych. Wykorzystanie gruntu rolnego pod budowę farmy fotowoltaicznej rodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntu, a z nią zmiany klasyfikacji gruntu, wpływającej m.in. na właściwe dla gruntu stawki podatkowe. Zmiana ta dokonywana jest w pierwszym etapie bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w drodze ustalonych dla gruntu warunków zabudowy¹⁹, w drugim zaś wiąże się z wyłączeniem gruntu rolnego z produkcji rolnej. Czynności te poprzedzają wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i realizację zamierzenia budowlanego (zob. szerzej: Panek, 2021, s. 111 i n.). Zmiana przeznaczenia, niezależnie od wielkości części nieruchomości przeznaczonych do realizacji inwestycji, powinna objąć całą nieruchomość²⁰. W istocie więc, pomimo nawet dalszego rolnego użytkowania części terenu niezajętego bezpośrednio pod farmę, cała nieruchomość traci swe dotychczasowe rolne przeznaczenie.

Nieruchomość zajęta pod farmę fotowoltaiczną uznawana jest w orzecznictwie za grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Zasadniczym celem tej działalności jest wytwarzanie i sprzedaż energii elektrycznej. Jak wskazuje praktyka obrotu, grunt zajęty pod farmę fotowoltaiczną, w zależności od okoliczności faktycznych, w tym zabudowania nieruchomości budynkiem w rozumieniu prawa budowlanego, klasyfikowany jest jako tereny przemysłowe (oznaczone symbolem Ba) bądź inne tereny zabudowane (oznaczone symbolem Bi)²¹. Pomimo, iż specyfika prowadzenia farmy fotowoltaicznej może pozwalać w większości na dalsze użytkowanie części nieruchomości rolniczo, nie wywiera to wpływu na podstawowy, gospodarczy sposób wykorzystania gruntu. Tym samym nieruchomość zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej zostaje opodatkowana podatkiem od nieruchomości, nie zaś – jak dotychczas – podatkiem rolnym²².

Nie ulega nadto wątpliwości, iż wieloletnie wykorzystywanie gruntu rolnego w celach nierolnych przyczyni się do obniżenia jego wartości użytkowych. W istocie więc można postawić zasadnicze pytanie, czy formułowany w umowach dzierżawy nieruchomości pod farmę fotowoltaiczną obowiązek zwrotu nieruchomości w stanie sprzed zawarcia umowy obejmuje także czynności zmiany przeznaczenia gruntu na

przeznaczenie rolne, towarzyszące mu zmiany w klasyfikacji gruntu, a także przywrócenie wartości użytkowych gruntu. Odpowiedź na powyższe pytanie jest o tyle istotna, iż wpływa na dalsze – po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu umowy dzierżawy – wykorzystywanie gruntu rolniczo przez wydierżawiającego, ze wszelkimi płynącymi z tego faktu korzyściami, jak np. uprawnienie do pobierania płatności bezpośrednich²³, opodatkowanie nieruchomości niższą stawką, właściwą dla podatku rolnego, czy faktyczne czerpanie pożytków naturalnych, których wielkość zależna jest od właściwości fizycznych i chemicznych gleby.

Rozpatrując kwestie przywrócenia przeznaczenia rolnego gruntu, a ponadto jego wartości użytkowych, należałoby poddać pod rozagę, w jakiej procedurze administracyjnej powinno ono nastąpić. Praktyka dowodzi, iż sytuacje przywracania gruntowi przeznaczenia rolnego należą do rzadkości, a wyłączenie gruntów z produkcji rolnej ma charakter trwały²⁴. Brak jest jednocześnie procedury administracyjnej właściwej wyłącznie realizacji wskazanego celu czy wyraźnych wytycznych ustawowych. Pobieźna analiza wskazuje, iż zastosowanie w tym zakresie mogłyby znaleźć regulacje ogólne, a z nimi chociażby norma art. 154 ustawy z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego²⁵, w świetle której decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. Strona zainteresowana przywróceniem rolnego przeznaczenia gruntu i wtórnym jego rolnym wykorzystywaniem, przy jednoczesnym usunięciu z gruntu urządzeń fotowoltaicznych z całą towarzyszącą im infrastrukturą, mogłaby wystąpić z wnioskiem o uchylenie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej. Z uwagi na brak norm szczególnych wprowadzających ograniczenia w tym zakresie, a ponadto bacząc na założenia ochrony gruntów rolnych czy leśnych oraz ich szczególne znaczenie dla gospodarki narodowej, uchylenie wskazanej decyzji leżałoby tak w interesie społecznym, jak i słusznym interesie strony.

Samo uchylenie decyzji wyłączeniowej nie doprowadzi przy tym do zmiany klasyfikacji gruntu. W praktyce więc może okazać się czynnością zbędną. Decydujące znaczenie dla powrotnego uznania gruntu za użytek rolny ma bowiem nie uchylenie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej oraz przystąpienie do faktycznego, rolniczego wykorzystania gruntu, ale rekultywacja gruntu. Wniosek powyższy znajduje uzasadnienie w sposobie zredagowania definicji gruntów rolnych w ustawie z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych²⁶. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 powołanego aktu gruntami rolnymi – w rozumieniu ustawy – są grunty określone w ewidencji gruntów jako grunty użytki rolne. Istotne dla zaliczenia danego gruntu do użytków rolnych są zatem wpisy w ewidencji gruntów, nie zaś faktyczny sposób wykorzystania gruntu (Małysa, 2003, s. 24)²⁷. Cytowany akt stanowi jednocześnie, iż za grunty rolne można uznać grunty zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa²⁸. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, w odniesieniu do

gruntów zdegradowanych lub gruntów innego rodzaju, np. objętych prowadzoną uprzednio działalnością gospodarczą, zatwierdzenie klasyfikacji gleboznawczej gruntów, a wcześniej dokonanie prawidłowej klasyfikacji gleboznawczej jest możliwe dopiero po rekultywowaniu gruntów²⁹. Dopiero powyższe czynności mogą doprowadzić do dokonania zmiany oznaczenia przeznaczenia gruntu oraz jego klasy w ewidencji gruntów.

Przeprowadzenie rekultywacji gruntów, które przez lata zajęte były pod prowadzenie farmy fotowoltaicznej, nie zawsze pozwoli przy tym na uzyskanie przez grunt wartości użytkowych lub przyrodniczych, jakie miał on w okresie sprzed realizacji inwestycji. Jak zostało wskazane w uwagach wcześniejszych, nie jest wykluczone, iż dzierżawca zobowiązany do rekultywacji gruntu będzie się powoływać na powstałą następczą niemożność świadczenia.

Następcza niemożliwość świadczenia, o której mowa w art. 475 k.c.³⁰, dotyczy stanu po powstaniu stosunku zobowiązaniowego. Oznacza więc sytuację, w której zobowiązanie wprawdzie powstało, lecz następnie stało się niemożliwe do wykonania w skutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Niemożliwość ta musi mieć charakter obiektywny i trwały, w tym znaczeniu, iż zobowiązanie jest niemożliwe do spełnienia nie tylko przez dłużnika, ale także przez każdą inną osobę³¹. Interes wierzyciela nie może zostać zaspokojony w jakikolwiek sposób (zupełność), a świadczenie staje się niemożliwe do spełnienia w ogóle bądź w czasie wchodzącym w rachubę z punktu widzenia interesu wierzyciela, względnie z uwagi na naturę zobowiązania (trwałość)³². Stan niemożliwości świadczenia może stanowić wynik okoliczności prawnych bądź faktycznych. Skutkiem następczej niemożliwości świadczenia jest wygaśnięcie zobowiązania *ex nunc*, któremu nie towarzyszy uzyskanie przez wierzyciela surogatów wykonania zobowiązania, np. w postaci obowiązku naprawienia szkody (Zagrobelny, 2023)³³.

W zakresie obowiązku rekultywacji gruntów zajętych pod farmy fotowoltaiczne należy wykluczyć dopuszczalność powołania się dzierżawcy na następczą niemożliwość świadczenia w tych stanach faktycznych, w których rekultywacja będzie możliwa, przy czym połączona z nadmierną szkodą dla dzierżawcy – np. gdy postępujące procesy degradacyjne gruntu będą wymagać wieloletnich oraz szerokich w swym zakresie robót rekultywacyjnych. Gospodarcza niemożliwość świadczenia, w ramach której wykonanie zobowiązania jest wprawdzie możliwe, ale rodzi dla dłużnika nadmierne trudności albo grozi mu rażąca strata, uzasadnia rozważenie przesłanek konstruujących klauzulę *rebus sic stantibus* (art. 357¹ k.c.) jako osobną instytucję prawną ustanowioną dla nadzwyczajnej zmiany stosunków wpływającej na wykonanie zobowiązania (tak np.: Gawlik, 2010, s. 628). Za następczą niemożliwość świadczenia nie można ponadto uznać okoliczności, w których rekultywacja jest możliwa, ale dzierżawca nie posiada na jej wykonanie środków finansowych. Niemożność wykonania zobowiązania z powodu braku środków finansowych traktowana jest w orzecznictwie jako stan tymczasowy i zależny od dłużnika, a nie stan trwałej niewykonalności, jak tego wymaga instytucja następczej niemożliwości świadczenia³⁴.

Przypadki niewykonania rekultywacji gruntu z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność dzierżawca, w tym w szczególności ze względu na trudności organizacyjne czy finansowe lub zwłokę dzierżawcy, skutkować będą powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej dzierżawcy, o której mowa w art. 493 k.c.³⁵

Ustawowy obowiązek zwrotu dzierzawionej nieruchomości

Brak zastrzeżenia w umowie dzierżawy nieruchomości pod farmę fotowoltaiczną obowiązku dzierżawcy przywrócenia nieruchomości do sprecyzowanego w niej stanu może wywoływać uzasadnione wątpliwości praktyczne. W świetle norm ustawowych dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.). Istotną rolę odgrywają tutaj art. 697 oraz art. 696 k.c.

Zgodnie z pierwszą z powołanych norm dzierżawca obciążony jest obowiązkiem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. W literaturze podkreśla się, iż mowa o czynnościach zachowawczych, pozwalających na przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy. Czynności te mają na celu zapobieganie dewastacji przedmiotu dzierżawy czy zmniejszeniu jego substancji (Salamonowicz, 2023). W odniesieniu do nieruchomości rolnych obejmują także dokonywanie nakładów inwestycyjnych, w tym prawidłowe nawożenie gleby, jej uprawianie itd. (zob. szerzej: Pańko, 1975, s. 29–30; Suchoń, 2008, s. 63)³⁶.

Konieczność dokonywania nakładów inwestycyjnych wynika nadto z normy art. 696 k.c., stanowiącej m.in. o wykonywaniu prawa dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Kodeks cywilny nie wprowadza definicji legalnej terminu „wymagań prawidłowej gospodarki”. Bez wątplenia przy wyznaczeniu desygnatów analizowanej nazwy należy wziąć pod uwagę przedmiot dzierżawy, czy jego przeznaczenie (Suchoń, 2011, s. 81–82). Wpływ na rozumienie wymagań prawidłowej gospodarki mogą wywierać jednak także postanowienia umowne, a zatem treść zawartej umowy dzierżawy.

Dzierżawa stanowi stosunek umowny, pozwalający na używanie przedmiotu świadczenia oraz pobieranie z niego pożytków w granicach zawartej umowy. Omawiane regulacje art. 697 oraz 696 k.c. stanowią przykłady norm dyspozytywnych, pozwalających stronom na wprowadzenie odmiennych postanowień w zawiązywanym stosunku prawnym. W istocie więc wyrażenie przez wydzierżawiającego zgody na zmianę przeznaczenia gruntu oraz używanie go w celu prowadzenia działalności gospodarczej – farmy fotowoltaicznej – będzie wyłączać obowiązek dzierżawcy zachowania gruntu rolnego w stanie nie pogorszonym czy wykonywania dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki rolnej. Stan, w jakim nieruchomości powinna zostać zwrócona wydzierżawiającemu, musi uwzględniać w tym przypadku zmienione przeznaczenie gruntu. Dzierżawca nie od-

powiada zatem za pogorszenie przedmiotu dzierżawy, w tym utratę przez grunt właściwości użytkowych, jakie miał przed zawarciem umowy dzierżawy, o ile pogorszenie stanowi następstwo prawidłowego używania nieruchomości, zgodnie z zawartą umową dzierżawy³⁷. Obowiązany jest jednak bez wątpienia do usunięcia samych urządzeń, infrastruktury towarzyszącej, uporządkowania terenu czy usunięcia wpisów w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż dochodzenie od dzierżawcy przywrócenia nieruchomości rolnego przeznaczenia czy rekultywacji gruntu możliwe będzie tylko wówczas, gdy obowiązek w tym zakresie kreowała umowa stron. Obowiązki te nie znajdują bowiem odzwierciedlenia w kodeksie cywilnym. Co więcej, należy dodać, iż zmiana przeznaczenia gruntów za zgodą wydzierżawiającego, towarzysząca realizacji opisywanych przedsięwzięć, skutkuje wyłączeniem stosowania do nieruchomości przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w tym art. 20 i n. wprowadzających ustawowy obowiązek rekultywacji gruntów oraz regulujących postępowanie dotyczące rekultywacji.

Podsumowanie

Obowiązek zwrotu dzierżawionej nieruchomości jest obowiązkiem wynikającym z istoty stosunku prawnego dzierżawy. Ze względu na dyspozycyjny charakter norm ustawowych obowiązek ten kształtowany jest w pierwszej kolejności przez postanowienia wiążącej strony umowy dzierżawy. Bacząc na specyfikę umów dzierżawy, zawieranych na potrzeby prowadzenia farmy fotowoltaicznej, wynikającą m.in. z trwałości tego rodzaju stosunku prawnego, rozmiaru czynionej inwestycji, towarzyszących jej procedur administracyjnych, kosztów utylizacji posadowionych urządzeń jako odpadów niebezpiecznych itp., a nadto mając na względzie rodzaj gruntów przeznaczanych pod farmy fotowoltaiczne i ich znaczenie dla gospodarki, istotne z punktu widzenia interesów wydzierżawiającego pozostaje precyzyjne określenie w umowie stanu, w jakim powinna znajdować się zwracana nieruchomość.

Jak dowodzą poczynione rozważania, obowiązek zwrotu dzierżawionej nieruchomości może zostać ujęty w sposób szeroki albo wąski. *Sensu largo* obowiązek ten zmierzać będzie do przywrócenia na gruncie stanu poprzedniego, obejmując poza usunięciem urządzeń i infrastruktury towarzy-

szącej szeroko pojętą rekultywację gruntu oraz przywrócenie jego dotychczasowego przeznaczenia. Zastrzeżenia tego rodzaju są bez wątpienia najkorzystniejsze dla wydzierżawiającego – w istocie bowiem pozwalają na odtworzenie sytuacji prawnej, w jakiej znajdowała się nieruchomość przed zawarciem umowy dzierżawy, ze wszelkimi tego konsekwencjami. W przypadku nieruchomości rolnych umożliwiają one dalsze rolne wykorzystywanie gruntu, partycypowanie w systemie dopłat bezpośrednich oraz objęcie gruntu podatkiem rolnym. Zmniejszają zatem ryzyko związane z zawieraniem umów. Obowiązek zwrotu *sensu largo* wynikać musi jednoznacznie z treści postanowień umowy dzierżawy – jego granice ustawowe są zdecydowanie węższe. Zastrzeżenia te oprócz *explicite* określonego stanu zwracanej nieruchomości, powinny jednocześnie precyzować zakres czynności faktycznych i prawnych składających się na obowiązek zwrotu, termin ich dokonania, a nadto przewidywać odpowiednie mechanizmy zabezpieczające zarówno samo ich wykonanie przez dzierżawcę, jak i prawidłowość owego wykonania. Należy nadmienić, iż koszty związane z realizacją obowiązku zwrotu, podobnie jak i sam obowiązek, obciążają dzierżawcę. Nie można natomiast wykluczyć przypadków, w których obowiązki te – z przyczyn przez dzierżawcę zwinionych – nie zostaną spełnione, rodząc po stronie wydzierżawiającego znaczących rozmiarów szkodę.

Obowiązek zwrotu ujęty w sposób wąski (*sensu stricte*) będzie ograniczać zakres działań dzierżawcy do odtworzenia stanu pierwotnego z uwzględnieniem zużycia nieruchomości wynikającego z posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej oraz wykorzystywaniem gruntu zgodnie z zawartą umową. Obowiązek zwrotu w opisanym kształcie odpowiada normom art. 697 oraz 696 k.c., znajdującym zastosowanie w braku stosownych postanowień umownych. Obowiązek ten nie obejmuje nie tylko rekultywacji gruntu, ale także przywrócenia jego dotychczasowego przeznaczenia. W konsekwencji nie pozwoli na odtworzenie sytuacji prawnej, w jakiej znajdował się przedmiot dzierżawy przed zawarciem umowy. Świadomość trwałości dokonywanych na gruncie zmian czy pogorszenia przedmiotu dzierżawy powinna znaleźć odzwierciedlenie w kwocie proponowanego czynszu dzierżawnego, by tym samym rekompensować uszczerbek w majątku wydzierżawiającego. Uszczerbek ten, z uwagi na towarzyszącą dzierżawie zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu czy wykorzystywanie go pod działalność polegającą na produkcji energii elektrycznej, będzie wykluczał dochodzenie od dzierżawcy odszkodowania za utratę przez grunt wartości użytkowych, jakie miał przed zawarciem umowy.

Przypisy/Notes

¹ Ministerstwo Klimatu, *Krajowy plan na rzecz energii i klimatu na lata 2021–2030*. <https://www.gov.pl/web/klimat/krajowy-plan-na-rzecz-energii-i-klimatu>; dostęp: 27.03.2024 r. Zaktualizowana wersja planu została przedstawiona Komisji Europejskiej przez Ministerstwo Klimatu w dniu 01.03.2024 r.

² Wyrok NSA z 23.10.2015 r., II OSK 372/14, Legalis nr 1395838.

³ Art. 693 § 1 ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2023, poz. 1610 ze zm., dalej jako k.c. lub kodeks cywilny.

⁴ Zob. np. wyrok SN z 13.08.2015 r., I CSK 758/14, Legalis nr 1360223. W orzecznictwie spotkać można także stanowisko, wyrażane na tle praktyki zakładania farm wiatrowych, zgodnie z którym stosunek obligacyjny oddający nieruchomość do korzystania celem uzyskiwania dochodów ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymywanej przez przetworzenie energii wiatrowej za pomocą turbin wiatrowych posadowionych na gruncie stanowi umowę nienazwaną, do której, w zakresie nią nieobjętym, mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie, nie zaś umowa dzierżawy, co stanowi skutek niemożności uznania uzyskiwanych ze sprzedaży energii elektrycznej pożytków za pożytki naturalne bądź cywilne rzeczy (zob. wyrok SN z 05.10.2012 r., IV CSK 244/12, Legalis nr 546126). Stanowiska powyższego nie można wprost odnosić do konstrukcji prawnej umów oddających nieruchomości do korzystania pod farmy fotowoltaiczne. Specyfika

zakładanych farm fotowoltaicznych wskazuje, iż mogą one stanowić zbiory rzeczy (*universitas rerum*), będące częścią składową nieruchomości. Jednocześnie korzyści pochodzące z farmy fotowoltaicznej nie muszą koncentrować się na zysku ze sprzedaży wytworzonej energii kolejnemu przedsiębiorcy, ale mogą poprzestawać na korzyściach w postaci wyprodukowania i zmagazynowania energii, np. w celach prowadzenia i zasilania przedsiębiorstwa produkcyjnego należącego do dzierżawcy, zlokalizowanego nieopodal farmy. Kwalifikacji prawnej nawiązanego stosunku i statusu prawnego urządzeń należałoby zatem dokonywać *ad casum*.

⁵ Odstępstwa w powyższym zakresie może przewidywać umowa stron, uprawniając dzierżawcę do korzystania z nieruchomości przez oznaczony okres po zakończeniu stosunku prawnego dzierżawy.

⁶ Tak również, w zakresie ustawowego źródła obowiązku zwrotu rzeczy dzierżawionej – Drela, 2023. Zakończenie stosunku dzierżawy nie prowadzi zatem do wygaśnięcia wszystkich obowiązków stron. Obowiązek dzierżawcy zwrotu dzierżawionej nieruchomości aktualizuje się dopiero z momentem zakończenia stosunku dzierżawy.

⁷ Wyrok SN z 9.06.2021 r., II CSKP 80/21, LEX nr 3186431.

⁸ Wyrok SN z 14.10.2015 r., V CSK 739/14, LEX nr 1929871.

⁹ Por. wyrok SA w Gdańsku z 10.06.2015 r., V ACa 57/15, LEX nr 1794355.

¹⁰ Zob. art. 48 k.c.

¹¹ W okresie tym dzierżawca nie jest już uprawniony do korzystania z nieruchomości w celu produkcji energii. Postanowienia umowne powinny zastrzegać odszkodowanie pokrywające uszczerbek majątkowy poniesiony przez wydzierżawiającego z tytułu braku możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości.

¹² Zob. art. 705 k.c.

¹³ Art. 471 k.c.

¹⁴ Por. wyrok SN z 4.08.2005 r., III CK 689/04, LEX nr 277067. Szkodę stanowi bowiem powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę – wyrok SA w Krakowie z 22.04.2016 r., I ACa 835/15, LEX nr 2051302.

¹⁵ Niekiedy w umowach mowa nie o doprowadzeniu do faktycznego wkreślenia służebności, a złożenia wniosku o jej wykreślenie.

¹⁶ Dla przykładu, restytucja naturalna, o której mowa w art. 363 § 1 k.c., pełni funkcję odszkodowawczą, zmierzając do stworzenia stanu gospodarczego, który by istniał w braku zdarzenia szkodzącego – zob. np. Szpunar, 1985, s. 7; Dybowski; 1981, s. 283. W prawie budowlanym doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego oznacza przywrócenie go do stanu, w jakim znajdował się przed rozpoczęciem robót budowlanych realizowanych z naruszeniem prawa – zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 17.11.2023 r., II SA/Wr 56/23, Legalis nr 3010814. W prawie procesowym cywilnym restytucja zmierza do usprawnienia i uproszczenia postępowania (art. 338 § 1 oraz art. 415 k.p.c.), pozwalając na dochodzenie zwrotu świadczenia lub przywrócenia stanu poprzedniego po wykonaniu orzeczenia, które jest uchylane lub zmieniane – zob. Jaroni, 2018, s. 30 i n.

¹⁷ Przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego należy rozumieć jako przywrócenie do stanu zbliżonego do stanu, w jakim znajdowała się nieruchomość przed zawarciem umowy dzierżawy, nie zaś stanu identycznego. Osiągnięcie stanu identycznego, zważywszy na rodzaj i naturę przedmiotu świadczenia, byłoby w istocie niemożliwe do spełnienia. Por. wyrok SN z 19.02.2003 r., V CKN 1690/00, Legalis, nr 299522.

¹⁸ Zob. art. 4 pkt. 18 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. Dz.U. 2024, poz. 82 ze zm.

¹⁹ Alternatywnie, w przypadkach zakwalifikowania przez organ przedsięwzięcia jako inwestycji celu publicznego, właściwą decyzją będzie decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

²⁰ W świetle orzecznictwa NSA ustalenie warunków zabudowy odnosi się do działki (działek) objętej wnioskiem jako całości, nie zaś jedynie tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana lub w inny sposób zagospodarowana. Powyższe wynika z faktu, iż decyzja ustalająca warunki zabudowy przesądza wyłącznie, co do zasady, że na konkretnej działce gruntu istnieje możliwość realizacji przedsięwzięcia, nie określa zaś dokładnie położenia inwestycji na działce – zob. wyrok NAS z 18.01.2018 r., II OSK 743/17, Legalis nr 1860711.

²¹ Tak np. wyrok WSA w Szczecinie z 4.03.2021 r., II SA/Sz 898/20, Legalis nr 2566661.

²² Zob. np. wyrok NSA z 9.08.2023 r., III FSK 385/23, Legalis nr 2972954.

²³ Zgodnie z art. 25 i 26 ustawy z 8.02.2023 r. o Planie strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023–2027, tj. Dz.U. 2024, poz. 261 ze zm., płatności bezpośrednie przysługują do powierzchni gruntów rolnych, na których jest prowadzona działalność rolnicza. Wytyczne w zakresie kwalifikowania gruntów jako użytków rolnych wprowadza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/2115 z 2.12.2021 r. ustanawiające przepisy dotyczące wsparcia planów strategicznych sporządzanych przez państwa członkowskie w ramach wspólnej polityki rolnej (planów strategicznych WPR) i finansowanych z Europejskiego Funduszu Rolniczego Gwarancji (EFRG) i z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) oraz uchylające rozporządzenia (UE) nr 1305/2013 i (UE) nr 1307/2013, Dz. Urz. UE L 2021 nr 435, s. 1 ze zm.

²⁴ Wysokość opłat ustalanych z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej uwzględnia trwałość wyłączenia – zob. art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Tak również: Wodka, 2023, s. 25.

²⁵ T.j. Dz.U. 2023, poz. 775 ze zm.

²⁶ T.j. Dz.U. 2024, poz. 82 ze zm., dalej także jako ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Definicja gruntów rolnych wynikająca z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wykorzystywana jest pomocniczo przy czynnościach klasyfikacyjnych gruntów, z uwagi na brak osobnej definicji gruntów rolnych w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie klasyfikacji gruntów.

²⁷ Podobnie: wyrok NSA z 25.08.1989 r., SA/WR 1168/88, ONSA 1989, nr 2, poz. 78; wyrok WSA w Gliwicach z 17.08.2012 r., II SA/GL 427/12, Legalis nr 861282, czy wyrok WSA w Rzeszowie z 6.01.2010 r., II SA/RZ 824/09, Legalis.

²⁸ Art. 2 ust. 1. pkt 8 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

²⁹ Zob. wyrok NSA z 19.01.2009 r., I OSK 96/08, Legalis nr 211622, czy wyrok WSA w Gliwicach z 17.08.2012 r., II SA/GL 427/12, Legalis nr 861282. Zakończenie rekultywacji następuje wówczas, gdy gruntowi nadano bądź przywrócono wartości użytkowe. Przy dokonywaniu oceny, czy w danym stanie faktycznym nastąpiła rekultywacja, istotne jest nie zweryfikowanie ilości i rodzaju wykonanych robót rekultywacyjnych, ale wyłącznie fakt nadania bądź przywrócenia w ich następstwie wartości użytkowych gruntu – tak wyrok WSA we Wrocławiu z 6.02.2020 r., I SA/Wr 1021/19, Legalis nr 2357111.

³⁰ W zakresie świadczeń wzajemnych odmiennie wprowadza art. 495 k.c., zwalniając stronę zobowiązaną do świadczenia wzajemnego z obowiązku jego spełnienia lub zobowiązując stronę uprawnioną do jego zwrotu. W przypadku niemożliwości częściowej następuje utrata prawa do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego albo uprawnienie do odstąpienia od umowy.

³¹ Wyrok SN z 8.05.2002 r., III CKN 1015/99, Legalis, czy wyrok SN z 22.11.1973 r., III CRN 255/73, Legalis.

³² Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 24.06.2019 r., I AGa 158/18, Legalis nr 2995343.

³³ Jak wskazuje w orzecznictwie SN, zasada surogacji ma zastosowanie wówczas, gdy niemożliwe stało się świadczenie polegające na wydaniu rzeczy, gdy przedmiotem świadczenia była rzecz. Surogat zostaje przez wierzyciela uzyskany za rzecz mającą być przedmiotem pierwotnego świadczenia. Zasada surogacji nie odnosi się do świadczeń innego rodzaju – tak w wyroku z 19.11.2003 r., V CK 471/02, Legalis nr 61749.

³⁴ Wyrok SN z 30.10.2020 r., II CSK 805/18, Legalis nr 2537421.

³⁵ Jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. W razie częściowej niemożliwości świadczenia jednej ze stron druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miało dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe.

³⁶ Jak słusznie zauważa autorka, dzierżawcę obciąża obowiązek prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej na dzierżawionym gruncie, nienaruszającej substancji i rolnego charakteru przedmiotu dzierżawy.

³⁷ Zob. art. 694 w zw. z art. 675 k.c. Odzwierciedleniem przedstawionych uwag w zawieranych umowach dzierżawy mogą być postanowienia zobowiązujące dzierżawcę do przywrócenia stanu pierwotnego nieruchomości, ale z uwzględnieniem jej zużycia wynikającego z posadowienia na niej farmy fotowoltaicznej oraz wykorzystywania gruntu zgodnie z zawartą umową. Jak wskazuje się w orzecznictwie wypracowanym na tle regulacji art. 697 k.c., dzierżawca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonego, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Tym samym przedmiot dzierżawy nie musi zostać zwrócony w stanie, w jakim był przekazany dzierżawcy – tak: wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 6.04.2022 r., KIO 834/22, Legalis nr 2757139.

Bibliografia/References

- Drela, M. (2023). W: E. Gniewek, & P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. C.H.Beck.
- Dybowski, T. (1981). W: W. Czachórski, & Z. Radwański (red.), *System Prawa Cywilnego, Tom III, Część 1. Prawo zobowiązań. Część ogólna*. Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk.
- Gawlik, Z. (2010). W: A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 3. Zobowiązania. Część ogólna*. Wolters Kluwer.
- Jaroni, B. (2018). Wniosek restytucyjny. *Palestra*, (4).
- Kuryłowicz, M. (2001). *Słownik terminów, zwrotów i sentencji prawnych łacińskich oraz pochodzenia łacińskiego*. Kantor Zakamycze.
- Kuryłowicz, M., & Wiliński, A. (2008). *Rzymskie prawo prywatne. Zarys wykładu*. Oficyna. A Wolters Kluwer Business.
- Małyś, K. (2003). Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla gruntów rolnych. *Samorząd Terytorialny*, (11).
- Nazaruk, P. (2014). W: J. Ciszewski, & P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*. Wolters Kluwer.
- Panek, M. (2021). Budowa urządzeń fotowoltaicznych – wybrane zagadnienia administracyjnoprawne, *Państwo i Prawo*, (12).
- Pańko, W. (1975). *Dzierżawa gruntów rolnych*. PWN.
- Rowiński, P. (2018). Odnawialne źródła energii gwarantem bezpieczeństwa energetycznego Polski. W: P. Kwiatkiewicz, & R. Szczerbowski (red.), *Energetyka aspekty badań interdyscyplinarnych*. Fundacja na rzecz Czystej Energii.
- Salamonowicz, M. (2023). W: M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. C.H.Beck.
- Suchoń, A. (2008). W kwestii nowego modelu dzierżawy gruntów rolnych. *Przegląd Prawa Rolnego*, (1).
- Suchoń, A. (2011). Z prawnej problematyki gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych. *Studia Iuridica Agraria*, (9).
- Szpunar, A. (1985). Restytucja naturalna jako sposób naprawienia szkody. *Nowe Prawo*, (1).
- Wodka, A. (2023). Przeznaczenie gruntów rolnych na cele budowlane, cz. II – wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej. *Nieruchomości*, (6).
- Zagrobelny, K. (2023). W: E. Gniewek, & P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. C.H.Beck.
- Ziółko, M. (2018). Rozwój fotowoltaiki w Polsce na tle innych krajów Unii Europejskiej. W: P. Kwiatkiewicz (red.), *Energetyka solarna w badaniach naukowych*. Pracownia Polityki Energetycznej.

Dr Małgorzata Agata Panek

Radca prawny, doktor nauk prawnych, adiunkt w Zakładzie Nauk o Polityce i Bezpieczeństwie Wydziału Nauk Społecznych Akademii Mazowieckiej w Płocku. Członek Towarzystwa Naukowego Płockiego, autorka licznych publikacji z zakresu prawa nieruchomości, prawa rolnego, leśnego oraz cywilnego.

Dr Małgorzata Agata Panek

Legal advisor, PhD in law, assistant professor at the Department of Political and Security Sciences, Faculty of Social Sciences, the Masovian Academy in Płock. Member of the Płock Scientific Society, author of numerous publications in the field of real estate law, agricultural, forestry and civil law.



Artur Grabowski

FINANSOWANIE SPORTU PROFESJONALNEGO ORAZ STADIONÓW PIŁKARSKICH W POLSCE PRZEZ JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO. PRZYKŁADY I IMPLIKACJE

Głównym tematem monografii jest wsparcie finansowe, jakiego jednostki samorządu terytorialnego (JST) udzielają profesjonalnym klubom sportowym. Badania opisane w książce dotyczą istotności publicznego kapitału finansowego dla funkcjonowania klubów reprezentujących sporty drużynowe, takie jak: piłka nożna, piłka ręczna, koszykówka, siatkówka, hokej na lodzie i żużel. Zebrany materiał wskazuje na znaczące uzależnienie sportu zawodowego w Polsce od finansowania ze strony publicznej – samorządowej. Dotacje, nagrody indywidualne i dokapitalizowanie to podstawowe formy wsparcia ze strony JST, które niejednokrotnie są właścicielami klubów. Ponadto w publikacji zostały poruszone zagadnienia dotyczące właścicieli stadionów sportowych oraz sposobów prowadzenia przez nich działalności gospodarczej, jak również efektów ich pracy w ujęciu ekonomicznym.

Więcej informacji na stronie
www.pwe.com.pl