



Rewilding w Polsce

Pozyskiwanie gruntów i prawne mechanizmy ochrony

*Dawne miejsce eksploatacji torfowiska przekształcone w podmokłą łąkę, Bolesławice, Pomorze Zachodnie.
Florian Möllers / Rewilding Europe*

Główne zagadnienia

- Różne struktury prawne dostępne w celu pozyskania lub zabezpieczenia gruntów pod rewilding
- Kluczowe kwestie, które należy wziąć pod uwagę przy zabezpieczaniu gruntów pod rewilding
- Reforma rolna z 2016 roku i jej wpływ na transakcje dotyczące gruntów

Najważniejsze wnioski

- 1 Reforma rolna z 2016 roku ogranicza możliwość zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, utrudniając ich wykorzystanie do innych celów, w tym rewildingu.
- 2 Przy zabezpieczaniu gruntów pod rewilding kluczowe jest uwzględnienie długości okresu posiadania oraz mechanizmów ochrony zysków ekologicznych w dłuższej perspektywie.
- 3 W umowach dzierżawy (lub powiązanych dokumentach) często znajdują się postanowienia nakładające obowiązek przywrócenia gruntu do pierwotnego stanu po zakończeniu okresu dzierżawy. Należy dążyć do ich usunięcia lub renegotjacji.
- 4 Własność gruntów zapewnia największe bezpieczeństwo oraz najlepszą długoterminową ochronę korzyści ekologicznych wynikających z rewildingu.
- 5 Użytkowanie gruntów jest mniej powszechne niż dzierżawa i najem, ale oferuje znacznie większą stabilność i długoterminową ochronę. W miarę możliwości powinno być brane pod uwagę jako preferowana forma zabezpieczenia gruntów dla celów rewildingu.

Spis treści

1. Kluczowe kwestie przy zabezpieczaniu gruntów pod rewilding	2
2. Czym jest reforma rolna z 2016 roku i czy istnieją strategie minimalizujące jej skutki?.....	2
3. Kluczowe struktury prawne dla zabezpieczenia gruntów pod rewilding – zalety i wady.....	4
3.1. Własność.....	4
3.2. Użytkowanie	5
3.3. Służebność	7
3.4. Użyczenie	9
3.5. Dzierżawa.....	11
3.6. Najem.....	13
4. Czy możliwe jest wykorzystanie praw do wypasu jako mechanizmu zabezpieczającego grunty pod rewilding?.....	15
4.1. Co to są prawa do wypasu?	15
4.2. W jaki sposób nabywa się prawa do wypasu?	15
4.3. Czy istnieją przepisy dotyczące prawa do wypasu na terenach publicznych?.....	17
4.4. Jakie są konsekwencje niedozwolonego wypasu?	17
5. Czy istnieją mechanizmy prawa prywatnego pozwalające na przyznanie statusu chronionego terenom poddanych rewildingowi?.....	17

1. Kluczowe kwestie przy zabezpieczaniu gruntów pod rewilding

Przy zabezpieczaniu gruntów pod działania związane z rewildingiem, oprócz przydatności proponowanego gruntu, istotne są trzy kwestie.

Po pierwsze należy rozważyć, co stanie się z gruntem po zakończeniu okresu jego posiadania lub użytkowania. W przypadku braku odpowiednich zabezpieczeń grunt może ulec degradacji w wyniku działań przyszłych właścicieli lub zarządców, co grozi utratą korzyści ekologicznych osiągniętych dzięki rewildingowi. Niektóre struktury prawne związane z pozyskiwaniem gruntów oferują większą ochronę niż inne, dlatego warto je dokładnie przeanalizować.

Po drugie umowy dzierżawy lub najmu często zawierają klauzule zobowiązujące do przywrócenia gruntu do pierwotnego stanu po zakończeniu okresu dzierżawy. Może to stanowić istotny problem,

ponieważ zmiana charakteru i funkcji terenu jest kluczowym elementem rewildingu. Osoby zajmujące się rewildingiem powinny zwracać szczególną uwagę na takie klauzule i, jeśli są one obecne, dążyć do ich usunięcia lub modyfikacji. W umowie powinny znaleźć się jednoznaczne postanowienia uznające cel rewildingowy, a także gwarantujące, że wprowadzane zmiany nie będą traktowane jako naruszenie umowy.

Po trzecie reforma rolna z 2016 roku¹ wprowadziła istotne ograniczenia dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce, co znacząco utrudnia pozyskiwanie gruntów pod rewilding – zarówno poprzez zakup, jak i użytkowanie, dzierżawę czy najem. Jeśli grunt jest zarejestrowany jako rolny, jego wykorzystanie w projektach rewildingowych może napotykać na prawne przeszkody. Kwestia ta została szczegółowo omówiona w kolejnym punkcie.

2. Czym jest reforma rolna z 2016 roku i czy istnieją strategie minimalizujące jej skutki?

Obowiązująca od dnia 30 kwietnia 2016 r. reforma rolna wprowadziła (z pewnymi wyjątkami) szereg ograniczeń dotyczących obrotu i użytkowania gruntów rolnych:

- Nieruchomości rolne nabywać mogą tylko rolnicy indywidualni (przy czym powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi już jego własność nie może przekraczać 300 ha użytków ornych).

- Nabycie nieruchomości rolnej przez podmiot inny niż rolnik indywidualny lub w ramach transakcji share deal wymaga uprzedniej zgody właściwego dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa („KOWR”).
- Umowy sprzedaży nieruchomości wymagają formy notarialnej. W przypadku gruntów rolnych, przed sporządzeniem umowy sprzedaży w celu przeniesienia tytułu własności, notariusz ma

obowiązek zweryfikować, czy spełnione zostały warunki określone w reformie rolnej.

- Każda nieruchomość rolna nabyta po wejściu w życie reformy rolnej musi być wykorzystywana do celów rolniczych przez co najmniej pięć lat od daty nabycia (ograniczenie nie dotyczy nieruchomości nabytych w drodze dziedziczenia).
- W związku z tym nieruchomości rolne objęte reformą nie mogą być sprzedawane, zbywane ani oddawane do użytkowania innemu podmiotowi przed upływem takiego pięcioletniego okresu, chyba że KOWR wyda na to zgodę, co może nastąpić w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy lub interesem publicznym. Nie istnieje jednak oficjalna lista przyczyn uzasadniających zgodę KOWR, ani konkretne przykłady jej udzielenia. Teoretycznie względy środowiskowe, w tym rewilding, mogłyby zostać uznane za istotny interes publiczny, jednak decyzja w tej sprawie pozostaje w gestii KOWR i podlega jego uznaniowej ocenie. Ograniczenie to obejmuje również użytkowanie, służebność, używanie, najem i dzierżawę, co oznacza, że przez okres pięciu lat od nabycia gruntów rolnych żadne z tych praw nie może zostać udzielone bez zgody KOWR.
- Jeśli wymagana jest zgoda KOWR, decyzja powinna zostać wydana w ciągu dwóch miesięcy od

otrzymania kompletnego wniosku, choć faktyczny czas rozpatrzenia może zależeć od stopnia skomplikowania sprawy. W przypadku, gdy wnioskodawca nie wystąpi o taką zgodę, KOWR ma prawo wszcząć postępowanie sądowe w celu zakwestionowania nabycia nieruchomości lub przyznania praw do jej użytkowania.

W skrócie oznacza to, że jeśli osoby zajmujące się rewildingiem nie mają statusu rolnika², nabycie przez nie gruntów rolnych każdorazowo wymagać będzie zgody KOWR³. Osoba zajmująca się rewildingiem niebędąca rolnikiem musi wystąpić z wnioskiem zgodę, który to wniosek powinien zawierać:

- oznaczenie zbywcy i nabywcy, z podaniem ich adresów zamieszkania albo siedziby. W przypadku, gdy jedną ze stron jest osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego, konieczne jest podanie kodu kraju oraz numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości;
- oznaczenie zbywanej nieruchomości rolnej według ewidencji gruntów i budynków; oraz
- uzasadnienie wniosku zawierające w szczególności cel, dla którego nieruchomość rolna jest nabywana, oraz przewidywany sposób jej wykorzystania.

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- wypis z ewidencji gruntów i budynków dla zbywanej nieruchomości rolnej;
- odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dokumenty potwierdzające spełnienie warunków uzyskania zgody KOWR;
- oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej o zamiarze zbycia nieruchomości rolnej na rzecz wnioskodawcy – w przypadku wniosku składanego przez nabywcę; oraz
- oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej – w przypadku wniosku składanego przez zbywcę – o braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego; oraz
- ustaloną cenę sprzedaży.

3. Kluczowe struktury prawne dla zabezpieczenia gruntów pod rewilding – zalety i wady

Porównanie różnych struktur prawnych znajduje się w [tabeli podsumowującej](#) na końcu niniejszego opracowania.

3.1 Własność

Co oznacza prawo własności do gruntu?

Własność jest najszerszym i najbardziej fundamentalnym prawem rzeczowym, dającym właścicielowi pełne uprawnienia do korzystania z nieruchomości, dysponowania nią oraz czerpania z niej korzyści, z wyłączeniem osób trzecich. Wyjątek stanowią prawa przyznane innym podmiotom na mocy umów, takie jak dzierżawa, służebność czy inne ograniczone prawa rzeczowe.

Własność jest najbezpieczniejszą formą zabezpieczenia gruntów pod rewilding, ponieważ nie jest ograniczona czasowo. Utrata własności może nastąpić jedynie w ściśle określonych przypadkach, takich jak sprzedaż nieruchomości, dziedziczenie po śmierci właściciela (w przypadku osoby fizycznej) lub likwidacja przedsiębiorstwa (w przypadku osoby prawnej).

Korzystanie z nieruchomości może jednak podlegać pewnym ograniczeniom prawnym, takim jak przepisy dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, normy etyczne i zasady współżycia społecznego, a także wymóg realizacji społeczno-gospodarczego celu własności⁴.

Jakie formalności są wymagane przy przeniesieniu własności?

Przeniesienie własności nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej.

Czy posiadanie gruntów jest przydatne dla celów rewildingu?

Zgodnie z przepisami polskiego prawa, prawo własności jest najkorzystniejszym tytułem prawnym do nieruchomości przeznaczonej na rewilding. Zapewnia właścicielowi pełną swobodę w zarządzaniu gruntem oraz możliwość zachowania nad nim kontroli przez cały okres posiadania.

Jednak, jak wspomniano powyżej, zakup nieruchomości pod rewilding może być utrudniony ze względu na ograniczenia wynikające z reformy rolnej oraz konieczność uzyskania zgody KOWR.

Jednostki Skarbu Państwa nie tylko mogą nakładać ograniczenia w dysponowaniu gruntami rolnymi, ale także posiadają szerokie uprawnienia w zakresie pierwokupu przy ich nabywaniu. Dlatego też osoby planujące zakup gruntów pod rewilding powinny przeprowadzić dokładną analizę due diligence, aby ustalić, czy dana nieruchomość jest objęta prawem pierwokupu. Prawo pierwokupu może wystąpić w następujących sytuacjach:



*Łabędzie nieme startujące, Zalew Szczeciński, rzeka Odra.
Staffan Widstrand / Rewilding Europe*

- gminie przysługuje prawo pierwokupu przy nabywaniu (i) nieruchomości niezabudowanych uprzednio nabytych przez zbywcę od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego lub (ii) gruntu położonego na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod cele publiczne lub dla którego została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Lasy Państwowe posiadają prawo pierwokupu nieruchomości (i) oznaczonej jako leśna w ewidencji gruntów i budynków, (ii) przeznaczonej do zalesienia zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy lub (iii) będącej lasem w rozumieniu art. 3 Ustawy o lasach, objętej uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania w zakresie gospodarki leśnej (zob. „Rewilding w Polsce: Gospodarka leśna”);
- Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu przy sprzedaży gruntów położonych pod śródlądowymi wodami stojącymi; oraz
- rada gminy może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu w odniesieniu do wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze rewitalizacji.

Przykład

Właścicielka A niedawno nabyła działkę ze starodrzewem. Choć jest jej właścicielką, nie zamierza ingerować w stan gruntu, a jej celem jest zachowanie dzikiej przyrody w niezmienionej formie. Chce również zabezpieczyć nieruchomość przed jakąkolwiek ingerencją w przyszłości, tak aby nikt – w tym jej potomkowie – nie mógł zmienić jej wizji. Szczególnie obawia się, że jej spadkobiercy, niepodzielający jej wrażliwości na przyrodę, mogą zdecydować się na wycinkę drzew w celu pozyskania drewna i osiągnięcia zysków. Czy istnieją instrumenty prawa prywatnego, które pozwalają na zabezpieczenie gruntu zgodnie z jej intencją?

Polskie prawo nie przewiduje instrumentów, które zapewniłyby, że nieruchomość będzie wykorzystywana na cele rewildingu przez przyszłych właścicieli. Niestety, nie istnieje możliwość nałożenia trwałych ograniczeń na prawo własności przyszłych właścicieli ani zobowiązania ich do konkretnego sposobu użytkowania gruntu.

3.2 Użytkowanie

Czym jest prawo użytkowania?

Beneficjent użytkowania ma prawo do korzystania z nieruchomości oraz czerpania z niej pożytków. Prawo to może zostać przyznane zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym, takim jak spółki czy organizacje pozarządowe. Oznacza to, że jeśli osoby zajmujące się rewildingiem ustanowią użytkowanie, będą mogły zarządzać gruntem oraz czerpać z niego korzyści przez cały okres obowiązywania tego prawa.

Należy podkreślić, że aby mogło powstać prawo użytkowania, beneficjent (użytkownik) musi otrzymać zarówno prawo do korzystania z przedmiotu użytkowania, jak i prawo do pobierania pożytków z tego przedmiotu. W polskim prawie wyróżnia się trzy rodzaje pożytków, które użytkownik może czerpać z tytułu użytkowania:

- **pożytki naturalne:** płody gruntu i inne odłączone od niego części składowe, takie jak owoce zerwane z drzewa lub piasek wydobyty z ziemi. Jest to szczególnie istotne w kontekście gruntów rolnych oraz potencjalnie w odniesieniu do działalności rewildingowej;
- **pożytki cywilne:** dochody, które grunt przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. czynsz, jeśli nieruchomość jest przedmiotem poddzierżawy); oraz
- **pożytki prawa:** dochody, które grunt przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, takie jak odsetki lub dywidendy. W kontekście rewildingu można rozważyć rozwój działalności (dla celów czerpania korzyści finansowych przez osoby zaangażowane w ten proces) w postaci wycieczek z przewodnikiem, zakwaterowania w obiektach ekoturystycznych czy płatności związanych z kapitałem naturalnym (np. kredyty węglowe lub kredyty na rzecz bioróżnorodności). Osoby zajmujące się rewildingiem mogą czerpać te pożytki jako użytkownicy. Jednak w celu dostosowania rozwiązań prawnych do konkretnej sytuacji zaleca się konsultację z ekspertami prawnymi.

Należy zatem pamiętać, że umowa, która daje prawo do korzystania z rzeczy bez prawa do pobierania pożytków, nie będzie skutkowałą ustanowieniem prawa użytkowania, nawet jeśli strony tak ją określają. Zamiast tego byłaby to umowa użyczenia, jak opisano poniżej (zob. [punkt 3.4](#)).

Jaki jest okres obowiązywania prawa użytkowania?

Umowa ustanowienia prawa użytkowania może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony (np. do czasu śmierci beneficjenta lub, jeżeli beneficjentem jest osoba prawna, do czasu jej rozwiązania). Chociaż prawo użytkowania może nie być przyznane bezterminowo, możliwość przyznania prawa użytkowania na taki nieoznaczony okres (zwłaszcza w przypadku przyznania go osobie prawnej) sprawia, że jest to użyteczne narzędzie, które należy wziąć pod uwagę przy próbie długoterminowego zabezpieczenia gruntów pod rewilding.

Raz przyznane prawo użytkowania jest wykonalne nawet w przypadku przeniesienia gruntu na rzecz nowego właściciela. Jest to kolejna istotna korzyść w kontekście rewilding.

Należy pamiętać, że prawo użytkowania jest niezbywalne. Oznacza to, że po jego przyznaniu beneficjent nie może przenieść tego prawa na inną osobę fizyczną lub prawną.

Jak można zakończyć prawo użytkowania?

Prawo użytkowania wygasa automatycznie, jeśli nie jest wykonywane przez nieprzerwany okres dziesięciu lat. Należy jednak pamiętać, że każde, nawet jednorazowe skorzystanie z tego prawa przerywa bieg tego okresu i zapobiega jego wygaśnięciu. W praktyce niekorzystanie z prawa użytkowania oznacza brak

faktycznego użytkowania gruntu lub brak czerpania z niego pożytków.

Właściciel gruntu ma bardzo ograniczone możliwości zakończenia bezwarunkowego i bezterminowego użytkowania. Nie może jednostronnie rozwiązać użytkowania według własnego uznania, niezależnie od przyczyny, ani żądać jego rozwiązania na drodze sądowej. Jest to kolejna cecha użytkowania, która czyni je skutecznym narzędziem dla osób pragnących zabezpieczyć grunty pod rewilding na długi okres, zapewniając stabilność i maksymalne bezpieczeństwo dla realizowanych działań.

Oczywiście, strony użytkowania mogą dobrowolnie uzgodnić zniesienie tego prawa.

Jakie formalności są wymagane do ustanowienia prawa użytkowania?

Ważne prawo użytkowania może być odpłatne lub nieodpłatne, w zależności od warunków uzgodnionych między stronami. Umowa użytkowania musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Dodatkowo, aby prawo użytkowania było skuteczne wobec osób trzecich, musi zostać ujawnione w księdze wieczystej.

Czy użytkowanie jest przydatne dla celów rewilding?

Użytkowanie jest skutecznym narzędziem prawnym dla osób chcących zabezpieczyć grunty pod rewilding, ponieważ:

- choć nie może być ustanowione na czas nieoznaczony, jego okres obowiązywania może być praktycznie nieograniczony i zakończyć się dopiero np. w momencie rozwiązania organizacji pozarządowej będącej beneficjentem użytkowania;
- użytkowanie pozostaje w mocy nawet w przypadku sprzedaży gruntu nowemu właścicielowi; oraz

- prawa właściciela do rozwiązania użytkowania są bardzo ograniczone – nie może on jednostronnie zakończyć tego prawa ani dochodzić jego rozwiązania w sądzie.

Należy pamiętać, że przyznanie prawa użytkowania jest ograniczone na mocy reformy rolnej z 2016 roku w ciągu pierwszych 5 lat od zakupu (patrz [punkt 2](#)).

Przykład

Osoba zajmująca się rewildingiem uzyskuje prawo użytkowania gruntu, na którym zwykle wypasane jest stado bydła. Właściciel gruntu prowadzi hodowlę bydła w ramach międzynarodowych programów hodowlanych. Zgodnie z umową, osoba zajmująca się rewildingiem ma prawo do zarządzania gruntem na potrzeby ekstensywnego wypasu, a właściciel oczekuje, że przez cały okres użytkowania będzie ona również opiekunem stada. Choć osoba zaangażowana w rewilding chętnie zarządza użytkami zielonymi w ramach ekstensywnego wypasu, preferuje, aby stado funkcjonowało w stanie półdzikim, bez celów gospodarczych.

W tym przypadku użytkowanie nie przynosi żadnych korzyści ekonomicznych, ponieważ stado bydła pozostaje w stanie półdzikim, bez celów gospodarczych. W związku z tym istnieje ryzyko, że stosunek ten zostanie uznany za zwykłą dzierżawę, co oznaczałoby, że właściciel nieruchomości miałby prawo do wypowiedzenia umowy.

Jednak gdyby osoba zajmująca się rewildingiem, jako użytkownik, czerpała z gruntu jakiegokolwiek korzyści – np. pozyskiwała skoszoną trawę, owoce, czerpała dochody z ekoturystyki itp. – wówczas relacja ta mogłaby zostać uznana za użytkowanie w sensie prawnym, co znacznie ograniczyłoby prawo właściciela do jego wypowiedzenia.



Ptactwo wodne, delta Odry/rzeka Odra.
Staffan Widstrand / Rewilding Europe

3.3 Służebność

Czym są służebności?

Służebności to narzędzie prawne umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w określonym zakresie. Mogą one na przykład przyznawać prawo dostępu przez cudzy grunt do nieruchomości, która w przeciwnym razie byłaby odcięta od drogi publicznej. Służebności mogą również obejmować zezwolenia na wypas zwierząt na gruntach należących do osób trzecich.

W Polsce istnieją dwa istotne rodzaje służebności⁵:

- **Służebności gruntowe** – ten rodzaj służebności wymaga istnienia dwóch nieruchomości: nieruchomości służebnej, która podlega obciążeniu, oraz nieruchomości władnącej, na rzecz której ustanowiono służebność. Służebność jest związana z nieruchomością, a nie z jej właścicielem, co oznacza, że prawo to pozostaje w mocy nawet po sprzedaży gruntu lub zmianie właściciela. Nie ma znaczenia, czy nieruchomość należy do osoby prawnej (np. spółki, organizacji charytatywnej) czy fizycznej. Przyjmuje się, że ustanowienie służebności opiera się na wartości ekonomicznej. Oznacza to, że jeśli przestanie ona służyć pierwotnemu celowi ekonomicznemu, służebność może wygasnąć. W kontekście rewildingu może być trudno wykazać wartość ekonomiczną takiej służebności, chyba że obejmuje ona np. prawo do pozyskiwania drewna, prowadzenia działalności handlowej czy innych form użytkowania.

- **Służebności osobiste** – ustanawia się je w celu zaspokojenia osobistych potrzeb uprawnionego, które mogą mieć charakter konsumpcyjny, moralny lub estetyczny. Choć prawa wynikające ze służebności osobistej mogą być zbliżone do tych wynikających ze służebności gruntowej, kluczową różnicą jest to, że korzyści nie są związane z nieruchomością, lecz z konkretną osobą. W praktyce oznacza to, że w przypadku służebności osobistych nie występuje podział na nieruchomość władnącą i służebną – istnieje jedynie nieruchomość służebna, z której korzysta osoba fizyczna. Służebność osobista może być ustanowiona wyłącznie na rzecz osoby fizycznej (nie może przysługiwać osobie prawnej, takiej jak spółka czy organizacja charytatywna). Jest również niezbywalna i niedziedziczna, co oznacza, że nie może być przeniesiona na inną osobę.

Istnieją trzy kategorie korzyści, które mogą być przyznawane w drodze służebności:

- umożliwiają one beneficjentowi korzystanie z nieruchomości służebnej w określonym zakresie (np. prawo do przejazdu przez nieruchomość w celu uzyskania dostępu do własnego gruntu);
- mogą zobowiązać właściciela nieruchomości służebnej do niewykonywania określonych czynności w odniesieniu do jego własnej nieruchomości (np. ograniczenia możliwości wycinania niektórych drzew lub osuszania gruntów rolnych); lub
- mogą one zobowiązać właściciela nieruchomości władnącej do niepodejmowania określonych działań na lub w odniesieniu do nieruchomości służebnej,

na przykład w celu ograniczenia możliwości wjazdu na teren nieruchomości służebnej w celu usunięcia zwisających gałęzi drzew lub owoców, lub zakazu nawożenia ziemi niektórymi substancjami wydzielającymi nieprzyjemny zapach.

Aby służebność była ważna, musi przynosić rzeczywistą korzyść uprawnionemu. W przypadku służebności gruntowych korzyść ta ma charakter ekonomiczny, natomiast dla służebności osobistych może przybierać inną formę, zgodnie z celem, dla którego została ustanowiona. Jeśli korzyść wynikająca ze służebności przestaje istnieć, służebność wygasa, a właściciel obciążonej nieruchomości może złożyć do sądu wnioski o jej zniesienie. Podobnie dzieje się w sytuacji, gdy służebność nie została objęta żadnymi warunkami lub ograniczeniami czasowymi. Oznacza to, że ważna służebność musi mieć określoną wartość ekonomiczną. W kontekście jej zastosowania w rewildingu kluczowe jest uwzględnienie tej zasady, ponieważ udowodnienie wartości ekonomicznej działań związanych z rewildingiem może być trudne.

Jak długo mogą trwać służebności?

Służebności mogą być ustanawiane na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Podobnie jak w przypadku użytkowania, służebności osobiste ustanowione na czas nieoznaczony wygasają z chwilą śmierci osoby uprawnionej.

Zazwyczaj bezwarunkowe i bezterminowe służebności gruntowe są trwale związane z daną nieruchomością.

Oznacza to, że pozostają one powiązane z gruntem, niezależnie od zmian własności nieruchomości, pod warunkiem, że realna korzyść ze służebności nadal istnieje. Istnieją pewne wyjątki, w których służebności gruntowe na czas nieoznaczony mogą wygasnąć, na przykład w przypadku sprzedaży nieruchomości władnącej w postępowaniu egzekucyjnym.

Niezależnie od okresu obowiązywania, każda służebność:

- wygasa z mocy prawa, jeśli nie jest wykonywana przez nieprzerwany okres dziesięciu lat;
- może zostać zniesiona za odszkodowaniem, jeśli ze względu na zmianę okoliczności stała się uciążliwa dla właściciela nieruchomości służebnej i nie jest już konieczna dla beneficjenta; oraz
- może zostać zniesiona bez odszkodowania, jeśli utraciła wszelkie znaczenie dla beneficjenta.

Jakie formalności są wymagane do ustanowienia służebności?

Służebności są zwykle ustanawiane na mocy pisemnej umowy⁶ i mogą być odpłatne lub nieodpłatne.

Służebności mogą, ale nie muszą, być wpisane do księgi wieczystej – ich ustanowienie nie jest uzależnione od dokonania wpisu.

Jednak wpisanie służebności do księgi wieczystej jest zalecane, ponieważ zapewnia jej egzekwowalność wobec osób trzecich. Dodatkową korzyścią takiego wpisu jest ochrona wynikająca z rękojmi wiary

publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, że w przypadku rozbieżności między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi będzie miała pierwszeństwo na korzyść osoby, która nabyła własność lub inne prawo rzeczowe w dobrej wierze, w drodze czynności prawnej z osobą uprawnioną do jego ustanowienia.

Czy służebność jest przydatna dla celów rewildingu?

Służebności mogą być przydatnym narzędziem w działaniach związanych z rewildingiem, ponieważ umożliwiają poszerzenie obszaru działalności oraz – po należyтым dokonaniu wpisu do księgi wieczystej – wiążą przyszłych właścicieli sąsiednich nieruchomości w sposób sprzyjający działalności rewildingowej.

Choć służebności nie mogą być ustanowione bezterminowo, możliwe jest ich ustanowienie na czas nieoznaczony i nieodwołalny, co zapewnia stabilność i przewidywalność w długim okresie. Jednak jeśli właściciel nieruchomości obciążonej uzna, że służebność utraciła swój cel, może wystąpić o jej zniesienie. Warto również pamiętać, że zgodnie z reformą rolną, ustanowienie służebności jest traktowane jako „zbycie” nieruchomości. Oznacza to, że na gruntach rolnych nie można ustanawiać służebności w ciągu pierwszych pięciu lat od ich zakupu, chyba że uzyskano na to stosowne zgody.

Przykład

Właścicielka B nabyła działkę, którą zamierza przekształcić w trwałą łąkę porośniętą rodzimymi ziołami paszowymi i trawą. Jej zamiarem jest również wypuszczenie stada bydła, które będzie się tam pasło, jednak nie zostanie przeznaczone do konsumpcji. Chce także zagwarantować, że teren ten nie zostanie zdegradowany ani przekształcony w grunty rolne przez przyszłych właścicieli.

Grunt ten graniczy z nieruchomością należącą do jej sąsiadki. Warunki glebowe na obu działkach są identyczne, jednak sąsiadka nie wykorzystuje swojej ziemi do żadnych celów i chce wesprzeć działania Właścicielki B. Nie jest jednak zainteresowana sprzedażą gruntu. Strony uzgadniają, że teren sąsiadki zostanie przekształcony w trwałą łąkę i będzie służył jako przedłużenie pastwiska.

1. Jaka umowa mogłaby zostać zawarta między właścicielkami gruntów, aby formalnie zarejestrować i wdrożyć tę współpracę w praktyce? W jaki sposób taka umowa wpłynęłaby na przyszłe użytkowanie każdego z tych obszarów gruntu?

Współpraca pomiędzy dwiema właścicielkami gruntów mogłaby zostać sformalizowana poprzez ustanowienie służebności gruntowej.

Służebność gruntowa zapewniłaby Właścicielce B kontrolę nad sąsiednim gruntem przez cały okres jej obowiązywania, skutecznie uniemożliwiając sąsiadce wykorzystywanie terenu do innych celów w tym czasie. Nawet jeśli w przyszłości sąsiadka zdecyduje się sprzedać nieruchomość, służebność pozostanie w mocy i będzie wiążąca dla nowych właścicieli. Dzięki temu sąsiedni grunt będzie nadal wykorzystywany jako trwała łąka do wypasu bydła, zgodnie z założeniami ochrony przyjętymi przez Właścicielkę B, niezależnie od zmian własności.

W zależności od treści umowy istnieje ryzyko, że nie zostanie ona uznana za faktyczną służebność ze względu na brak wartości ekonomicznej. Zamiast tego może zostać zakwalifikowana jako dzierżawa, którą można zakończyć w ustawowych terminach.

2. Czy umowa powinna/mogłaby odnosić się do celu tej współpracy, jakim jest ochrona gruntu? Jakie korzyści przyniosłoby to Właścicielce B w zakresie realizacji jej celów?

Umowa może zawierać takie postanowienia. Zapewniłoby to, że właściciel jest świadomy celu, w jakim nieruchomość będzie wykorzystywana.

3. Czy istnieją ograniczenia czasowe dla takiej umowy? Jak długo może ona obowiązywać i czy będzie wiążąca dla przyszłych właścicieli jednej lub obu działek? Czy którykolwiek z przyszłych właścicieli tych działek może doprowadzić do jej rozwiązania?

Ustanowienie służebności bezterminowo nie jest możliwe. Choć ustanowienie jej na czas nieoznaczony i w sposób nieodwołalny daje znaczną pewność co do okresu jej trwania, właściciel obciążonej nieruchomości może wystąpić o jej zniesienie, jeśli uzna, że służebność przestała spełniać swój cel.

4. Czy istnieją jakieś zabezpieczenia, które mogą zapewnić wykonalność takiej umowy?

Gdy służebność zostanie wpisana do księgi wieczystej, staje się wykonalna wobec osób trzecich, co oznacza, że jest powiązana z gruntem, a kolejni właściciele są nią związani. Co więcej, wpis do księgi wieczystej może stanowić rozwiązanie w przypadku sporów dotyczących stanu prawnego gruntu. Jest to szczególnie przydatne w sytuacji, gdy kolejny właściciel nieruchomości służebnej kwestionuje istnienie lub warunki służebności.

3.4 Użyczenie

Czym jest użyczenie?

Użyczenie to prawo określonej osoby do bezpłatnego używania nieruchomości przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Nie może być uzależnione od zapłaty czynszu ani żadnych innych świadczeń na rzecz właściciela. Użyczenie jest ustanawiane na podstawie umowy zawartej między użyczającym (właścicielem lub innym uprawnionym podmiotem) a biorącym do używania, określając warunki korzystania z nieruchomości.

Użyczenie może być przydatnym narzędziem w projektach rewildingowych, szczególnie gdy osoby zaangażowane w te działania chcą sformalizować współpracę z właścicielem gruntu, który wspiera ich inicjatywę, umożliwiając bezpłatne korzystanie z jego ziemi. Należy jednak pamiętać, że umowa użyczenia ma charakter osobisty – jest zawierana między konkretnymi stronami i nie jest powiązana z gruntem, co oznacza, że nie przechodzi na kolejnych właścicieli nieruchomości.

Biorący do używania musi przestrzegać szeregu przepisów Kodeksu cywilnego, które regulują jego prawa i obowiązki:

- nieruchomość musi być używana w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu lub w sposób określony w umowie użyczenia;
- biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania nieruchomości w celu zachowania jej w stanie nieuszkodzonym;
- biorący do używania zobowiązany jest do dbania o nieruchomość i niezwłocznego zawiadomienia właściciela o wszelkich roszczeniach osób trzecich

dotyczących nieruchomości, a także o konieczności dokonania napraw;

- biorący do używania zobowiązany jest zwrócić nieruchomość po zakończeniu okresu użyczenia w stanie nie pogorszonym (tj. w takim samym stanie, w jakim nieruchomość znajdowała się w momencie użyczenia). Biorący do używania nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie nieruchomości będące następstwem jej prawidłowego używania (tj. zwykle skutki jej używania, wynikające z charakteru nieruchomości i celu umowy).

Przy rozważaniu zawarcia umowy użyczenia ważne jest, aby mieć świadomość, że ostatni z wymienionych przepisów Kodeksu cywilnego zasadniczo zobowiązuje biorącego do używania do przywrócenia gruntu do jego pierwotnego stanu po zakończeniu umowy. Może to stanowić istotny problem w kontekście rewildingu, ponieważ jego istotą jest trwała zmiana charakteru gruntu. Strony mogą jednak zmodyfikować lub wyłączyć ten obowiązek, jasno określając w umowie, że zamierzają odstąpić od tego wymogu i uzasadniając swoją decyzję. Możliwe jest również dobrowolne wyłączenie tego warunku ze stosunku umownego, co pozwoli uniknąć zobowiązań do odwrócenia zmian wynikających z procesu rewildingu.

Jak długo trwa użyczenie?

Umowy użyczenia mogą być zawierane na czas oznaczony lub nieoznaczony, ale nie mogą być zawierane bezterminowo.

W porównaniu do użytkowania czy służebności, umowy użyczenia są łatwiejsze do rozwiązania i nie są trwale powiązane z nieruchomością, co oznacza, że nie

wiążą kolejnych właścicieli gruntu. Użyczenie kończy się w następujących przypadkach:

- gdy upłynął termin określony w umowie (np. używanie zostało zawarte na czas oznaczony 3 lat);
- cel umowy został osiągnięty (np. jeżeli strony zgodziły się na używanie nieruchomości dla celów odtworzenia populacji bobrów, umowa wygaśnie po osiągnięciu tego celu);
- biorący do używania korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub przeznaczeniem gruntu;
- biorący do używania powierzył grunt innej osobie nie będąc do tego upoważnionym ani na mocy obowiązującej umowy, ani nie będąc do tego zmuszonym przez okoliczności;
- nieruchomość jest potrzebna właścicielowi z przyczyn, których nie można było przewidzieć w momencie zawierania umowy. Przykładem może być nagłe pogorszenie się sytuacji ekonomicznej właściciela skutkujące tym, że chce on uzyskać dochód z dzierżawy nieruchomości. Wprowadza to element niepewności odnośnie do tego, jak długo użyczenie będzie dostępne.

Jakie formalności są wymagane do zawarcia umowy użyczenia?

Umowy użyczenia muszą być nieodpłatne i zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Użyczenie nie podlega wpisowi do księgi wieczystej.

Czy użyczenie jest przydatne do celów rewildingu?

Użyczenie może być korzystne dla celów rewildingu jako mechanizm formalizujący wszelkie umowy

dotyczące swobodnego korzystania z gruntów na potrzeby działań związanych z rewildingiem. Umowy użyczenia mogą być zawierane na czas nieoznaczony, ale nie mogą być zawierane bezterminowo. Nie są one jednak powiązane z gruntem, co oznacza, że w przypadku zmiany właściciela, nowy właściciel nie będzie zobowiązany do ich honorowania. Dodatkowo, istnieją przepisy ustawowe, które umożliwiają właścicielowi rozwiązanie umowy, co ogranicza stabilność tego tytułu prawnego jako zabezpieczenia gruntów pod rewilding. Ponadto, zgodnie z reformą rolną z 2016 roku, ustanowienie prawa użyczenia na gruntach rolnych jest ograniczone przez pierwsze pięć lat od ich zakupu (patrz [punkt 2](#)).



*Dzikie konie polskie, rezerwat delty Odry, Stepnica.
Solvin Zankl / Rewilding Europe*

Przykład

Właściciel C chce umożliwić organizacji charytatywnej zajmującej się rewildingiem przeprowadzenie tego procesu na swojej posiadłości oraz zagwarantować, że teren nie zostanie przywrócony do wcześniejszego, nieznaturalizowanego stanu. Jednocześnie zamierza zachować prawo własności do gruntu. Obie strony dążą do tego, aby grunt pozostał zabezpieczony na cele rewildingu, niezależnie od tego, kto odziedziczy go po śmierci Właściciela C. Organizacja charytatywna proponuje zawarcie umowy użyczenia, która przyznałaby jej prawo do długoterminowego zarządzania gruntem. Taki mechanizm zapewniłby organizacji kontrolę nad użytkowaniem terenu, nawet jeśli w przyszłości zmieni się jego właściciel.

1) Czy tego rodzaju porozumienie mogłoby funkcjonować w Polsce? Jeśli tak, jakie musiałyby być jego kluczowe elementy, aby było prawnie wiążące? Na przykład, czy organizacja charytatywna zajmująca się rewildingiem musiałaby dokonywać płatności w ramach umowy?

Nie jest możliwe zawarcie umowy użyczenia umożliwiającej bezterminowe korzystanie z nieruchomości – można ją jedynie ustanowić na czas nieoznaczony (np. do momentu rozwiązania organizacji charytatywnej)). Oznacza to, że nie można umownie wyłączyć ogólnego prawa do rozwiązania umowy, a właściciel nieruchomości zawsze będzie miał możliwość jej wypowiedzenia, zgodnie z ustawowymi terminami przewidzianymi w przepisach. W praktyce oznacza to ryzyko, że właściciel może zmienić zdanie i rozwiązać umowę. Dodatkowo, umowa użyczenia nie jest wiążąca dla przyszłych właścicieli gruntu, co oznacza, że nie zapewnia długoterminowej ochrony, której poszukują strony

2) Jeśli umowa użyczenia nie zapewnia oczekiwanej ochrony, czy istnieje inny sposób, w jaki właściciel gruntu może skutecznie osiągnąć swoje cele?

Umowa użytkowania mogłaby skutecznie realizować cele Właściciela C, pozwalając organizacji charytatywnej zajmującej się rewildingiem na zarządzanie gruntami w tym celu, przy jednoczesnym zachowaniu prawa własności przez właściciela. Kluczowe elementy umowy obejmowałyby określenie czasu trwania użytkowania oraz sprecyzowanie praw i obowiązków obu stron. Chociaż możliwość ustalenia płatności przez organizację charytatywną mogłaby podlegać negocjacjom, nie jest ona warunkiem koniecznym do zawarcia ważnej umowy użytkowania. Zgodnie z przepisami użytkowanie wymaga, aby beneficjent miał prawo do korzystania z gruntu oraz pobierania pożytków. W przypadku rewildingu organizacja charytatywna mogłaby pobierać pożytki naturalne, np. utrzymanie mozaiki krajobrazowej w celu zapobiegania pożarom, oraz pożytki prawne, np. dochody z ekoturystyki generowane na danym terenie.

Użytkowanie, raz ustanowione, pozostaje w mocy nawet w przypadku zmiany właściciela nieruchomości. Właściciel ma bardzo ograniczone możliwości jego zniesienia – nie może jednostronnie wypowiedzieć użytkowania, niezależnie od przyczyny, ani dochodzić jego rozwiązania przed sądem.

Użytkowanie ustanowione na czas nieoznaczony wygasa automatycznie, jeśli nie jest wykonywane przez nieprzerwany okres dziesięciu lat. Warto jednak zauważyć, że każde, nawet krótkotrwałe skorzystanie z tego prawa przerywa bieg tego okresu i zapobiega jego wygaśnięciu.

3.5 Dzierżawa

Czym jest dzierżawa?

Dzierżawa stanowi elastyczną i powszechnie stosowaną formę zabezpieczenia prawa do użytkowania gruntów, gdy ich nabycie na własność nie jest możliwe. Pod warunkiem spełnienia określonych formalności, takich jak uiszczenie wymaganej opłaty, strony mogą swobodnie ustalać warunki dzierżawy.

Umowy dzierżawy nakładają na dzierżawcę obowiązek otrzymywania pożytków z tytułu korzystania z przedmiotu dzierżawy. Podobnie jak w przypadku użytkowania, w polskim prawie wyróżnia się trzy rodzaje pożytków, które dzierżawca może uzyskać z tytułu dzierżawy: naturalne, cywilne i pożytki prawa (zob. [punkt 3.2](#) powyżej).

Po zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonego, przy czym nie odpowiada za zużycie wynikające z jej prawidłowego użytkowania, obejmujące normalne skutki eksploatacji zgodne z charakterem nieruchomości i celem umowy.

Jak wspomniano wcześniej w kontekście umów użyczenia, domyślne założenie może stanowić problem, gdy grunt jest wykorzystywany do rewildingu, ponieważ może to zagrażać trwałości osiągniętych zmian ekologicznych. Strony mogą jednak w ten sam sposób zmodyfikować lub wyłączyć ustawowy obowiązek zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonego, przewidując takie odstępstwo w umowie.

Jak długo trwa dzierżawa?

Umowy dzierżawy mogą być zawierane na czas oznaczony⁷ lub nieoznaczony. W przypadku zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 30 lat, umowę uznaje się za zawartą na czas nieoznaczony po upływie pierwszych 30 lat.

Jeżeli umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieoznaczony, każda ze stron może ją wypowiedzieć z dowolnej przyczyny z zachowaniem odpowiedniego okresu wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia może być określony w samej umowie, ale w przypadku braku takich postanowień zastosowanie mają następujące terminy wypowiedzenia określone w Kodeksie cywilnym:

- gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, należy zachować trzymiesięczny okres wypowiedzenia, przy czym okres wypowiedzenia może zakończyć się dopiero z końcem kwartału kalendarzowego (np. jeżeli płatność czynszu przypada na dzień 10 czerwca i nie został on zapłacony, wydzierżawiający nie może wypowiedzieć umowy dzierżawy do dnia 30 września);
- gdy czynsz jest płatny miesięcznie, należy zachować miesięczny okres wypowiedzenia, który kończy się z ostatnim dniem miesiąca kalendarzowego;
- gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu krótszych niż jeden miesiąc, należy wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzydniowego terminu wypowiedzenia;
- gdy czynsz jest płacony za każdy dzień, należy wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednodniowego terminu wypowiedzenia.

Umowy dzierżawy zawarte na czas oznaczony⁸ wygasają z upływem okresu, na jaki zostały zawarte, lub z chwilą wypowiedzenia przez jedną ze stron, jeżeli

takie wypowiedzenie jest przewidziane w umowie dzierżawy. Każda sytuacja, w której strona ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy zawartą na czas oznaczony, powinna być precyzyjnie określona.

Oznacza to, że umowa dzierżawy nie może być zawarta bezterminowo i nie można wykluczyć możliwości jej wypowiedzenia. Nawet jeśli nieruchomości zostanie wydzielona na czas nieoznaczony bez określonego okresu wypowiedzenia, każda ze stron zawsze będzie miała prawo do wypowiedzenia umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego opisanymi powyżej. Byłoby tak nawet w sytuacji, gdyby umowa dzierżawy stanowiła, że żadna ze stron nie może jej wypowiedzieć.

Istotnym aspektem dzierżawy jest to, że w przypadku sprzedaży gruntu objętego umową, dzierżawa pozostaje w mocy mimo zmiany właściciela. Nowy właściciel ma jednak prawo do jej wypowiedzenia.

Wyjątkiem jest sytuacja, w której nowy właściciel nie może wypowiedzieć umowy dzierżawy, jeśli została ona zawarta na czas oznaczony z datą pewną (np. sporządzona w formie aktu notarialnego), a dzierżawca objął grunt w posiadanie.

Osoby zajmujące się rewildingiem powinny mieć również świadomość, że w niektórych sytuacjach dzierżawca ma prawo pierwokupu gruntów rolnych. Dotyczy to przypadków, gdy umowa dzierżawy została zawarta z datą pewną, była wykonywana przez co najmniej 3 lata, a grunt stanowi część rodzinnego gospodarstwa rolnego dzierżawcy zgodnie z polskim prawem. W takich przypadkach, jeśli właściciel zdecyduje się na sprzedaż gruntu rolnego, musi w pierwszej kolejności zaoferować go dzierżawcy.

Jakie formalności są wymagane do zawarcia umowy dzierżawy?

Aby umowa dzierżawy była ważna, musi przewidywać świadczenie pieniężne lub inną formę świadczenia, taką jak wykonanie określonych usług.

Treść umowy dzierżawy podlega zasadzie swobody umów, co oznacza, że strony mogą dowolnie kształtować jej warunki, pod warunkiem spełnienia minimalnych wymogów określonych w Kodeksie cywilnym. Do kluczowych elementów umowy należą odpłatność, oznaczenie stron oraz określenie przedmiotu dzierżawy.

Umowa dzierżawy może być zawarta zarówno ustnie, jak i na piśmie. Jednak wybór formy ustnej wiąże się z określonymi konsekwencjami. Przede wszystkim taka umowa zawsze jest traktowana jako zawarta na czas nieoznaczony, co oznacza, że może zostać wypowiedziana zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu cywilnego.

Czy dzierżawa jest przydatna dla celów rewildingu?

Elastyczność umów dzierżawy sprawia, że stanowią one powszechny i skuteczny sposób zabezpieczenia dostępu do gruntów w różnych celach, w tym na potrzeby rewildingu. Należy jednak pamiętać, że dzierżawa nie jest odpowiednią formą umowy, jeśli dzierżawca nie czerpie pożytków z gruntu. W takich przypadkach strony powinny rozważyć zawarcie umowy najmu (zob. [punkt 3.6](#) poniżej). O ile nie postanowiono inaczej, grunt musi zostać zwrócony w stanie nienaruszonym. Osoby zajmujące się rewildingiem powinny więc dążyć do odpowiedniego dostosowania warunków umowy, aby uniknąć potencjalnych ograniczeń wynikających z tego obowiązku.

Dodatkowo, przepisy regulujące wypowiedzenie umowy dzierżawy pozostawiają stronom dużą swobodę, co wprowadza element niepewności. Może to stanowić istotne ryzyko dla projektu rewildingowego, którego realizacja wymaga stabilności i czasu na osiągnięcie zamierzonych efektów.

3.6 Najem

Czym jest najem?

Najem, podobnie jak dzierżawa, jest ustanawiany na podstawie umowy między stronami i może być zawarty na czas oznaczony lub nieoznaczony. W odniesieniu do jego czasu trwania obowiązują te same zasady, które zostały omówione powyżej w kontekście dzierżawy.

Różnica polega na tym, że najemca nie jest zobowiązany do pobierania pożytków, co może być lepszym rozwiązaniem w odniesieniu do rewildingu w sytuacjach, w których zrozumienie działań rewildingowych jako mających cel gospodarczy może być trudne.

Co do zasady, po wygaśnięciu umowy najmu najemca zobowiązany jest zwrócić grunt w stanie odpowiadającym jego „normalnemu i zalecanemu” użytkowaniu. Strony mogą jednak inaczej uregulować tę kwestię w umowie. Jak wspomniano wcześniej w kontekście umów dzierżawy, ma to szczególne znaczenie w przypadku rewildingu, dlatego należy zadbać o wyraźne dostosowanie tego domyślnego postanowienia w treści umowy.

Poza opisanymi różnicami najem pod wieloma względami ma podobne cechy do dzierżawy.

Jak długo może trwać najem?

Zasady dotyczące czasu trwania i wypowiedzenia są takie same jak w przypadku dzierżawy (zob. [punkt 3.5](#) powyżej). Jedną z kluczowych różnic jest to, że najem zawarty na czas dłuższy niż 10 lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony (w przeciwieństwie do 30 lat w przypadku dzierżawy).

Jakie formalności są wymagane do zawarcia umowy najmu?

Umowa najmu nie może być nieodpłatna. Jej istotnym elementem jest obowiązek uiszczania czynszu, który może być płatny w formie pieniężnej lub w innej uzgodnionej formie świadczeń. W określonych przypadkach czynsz może również zostać ustalony jako ułamkowa część pożytków z nieruchomości.

Pozostałe formalności obowiązujące przy dzierżawie mają również zastosowanie do najmu.

Czy najem jest przydatny dla celów rewildingu?

Najem może być odpowiednim rozwiązaniem dla celów rewildingu, ponieważ nie wymaga od najemcy czerpania korzyści ekonomicznych ani pobierania pożytków z gruntu. Jeśli celem umowy jest rewilding bez zamiaru uzyskiwania pożytków, osoby zajmujące się tym procesem mogą zdecydować się na najem. Natomiast jeśli rewilding wiąże się z pobieraniem pożytków, właściwą formą umowy będzie dzierżawa.

Należy jednak pamiętać, że najem nie zapewnia pełnej stabilności co do okresu jego obowiązywania. Umowa najmu nie może być zawarta bezterminowo – nawet w przypadku umowy na czas nieoznaczony właściciel nieruchomości ma prawo do jej wypowiedzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.



Brzegi rzeki Piany, Menzlin, Rewilding Deltę Odry.
Florian Möllers / Rewilding Europe

Podsumowanie

Poniższa tabela przedstawia kluczowe cechy różnych struktur prawnych, które mogą zostać wykorzystane do wzmocnienia długoterminowej ochrony gruntów przeznaczonych na rewilding. Wybór odpowiedniej opcji zależy od specyfiki danego przypadku oraz obowiązujących uwarunkowań prawnych.

	Własność	Użytkowanie	Służebność gruntowa	Służebność osobista	Użyczenie	Dzierżawa	Najem
Zakres	Pełnia praw i swoboda dysponowania nieruchomością	Prawo do użytkowania i korzystania z nieruchomości ⁹ .	Obciążenie jednej nieruchomości (nieruchomość obciążona) na rzecz innej nieruchomości (nieruchomość władająca): - właściciel nieruchomości władającej może korzystać z nieruchomości obciążonej; - właściciel nieruchomości obciążonej może podjąć jedynie ograniczone działania.	Obciążenie jednej nieruchomości na rzecz osoby fizycznej.	Prawo do używania nieruchomości (bez prawa do pobierania pożytków z gruntu)	Prawo do użytkowania i korzystania z nieruchomości ¹⁰ .	Prawo do korzystania z nieruchomości (bez prawa do pobierania pożytków z gruntu).
Podmiot	Osoby fizyczne i prawne	Osoby fizyczne i prawne	Osoby fizyczne i prawne	Osoby fizyczne	Osoby fizyczne i prawne	Osoby fizyczne i prawne	Osoby fizyczne i prawne
Okres obowiązywania	Nie dotyczy	Czas oznaczony lub nieoznaczony	Czas oznaczony lub nieoznaczony	Czas oznaczony lub nieoznaczony	Czas oznaczony lub nieoznaczony	Czas oznaczony do 30 lat, czas nieoznaczony po upływie pierwszych 30 lat.	Czas oznaczony do 10 lat, czas nieoznaczony po upływie pierwszych 10 lat.
Rozwiązanie	- przeniesienie w drodze sprzedaży, darowizny, itp.; - śmierć właściciela (osoby fizycznej) lub likwidacja (osoby prawnej); - wyłączenie	- upływ okresu obowiązywania; - śmierć beneficjenta lub rozwiązanie osoby prawnej; - niewykonywanie przez okres 10 lat	- upływ okresu obowiązywania; - śmierć beneficjenta lub rozwiązanie osoby prawnej; - niewykonywanie przez okres 10 lat; - zmiana stosunku prawnego (z odszkodowaniem); - nie służy już celowi beneficjenta (bez odszkodowania); - uciążliwość dla obciążonej nieruchomości gruntowej	- upływ okresu obowiązywania; - śmierć beneficjenta lub rozwiązanie osoby prawnej; - niewykonywanie przez okres 10 lat; - zmiana stosunku prawnego (z odszkodowaniem); - nie służy już celowi beneficjenta (bez odszkodowania); - uciążliwość dla obciążonej nieruchomości gruntowej	- upływ okresu obowiązywania; - śmierć beneficjenta lub rozwiązanie osoby prawnej; - realizacja celu; - nieprzestrzeganie postanowień umowy lub używanie w sposób niezgodny z charakterem i przeznaczeniem gruntu; - zawinione naruszenie umowy przez biorącego do używania; - uzasadnione cofnięcie użyczenia przez właściciela	- upływ okresu obowiązywania; - nieprzestrzeganie postanowień umowy lub używanie w sposób niezgodny z charakterem i przeznaczeniem gruntu; - zawinione naruszenie umowy przez dzierżawcę; - opóźnienia w płatnościach czynszu; - inne przypadki określone w umowie	- upływ okresu obowiązywania; - nieprzestrzeganie postanowień umowy lub używanie w sposób niezgodny z charakterem i przeznaczeniem gruntu; - zawinione naruszenie umowy przez najemcę; - opóźnienia w płatnościach czynszu; - inne przypadki określone w umowie

	Własność	Użytkowanie	Służebność gruntowa	Służebność osobista	Użyczenie	Dzierżawa	Najem
Płatność	Cena sprzedaży w przypadku nabycia.	Może być płatne lub nieodpłatne.	Może być płatna lub nieodpłatna.	Może być płatna lub nieodpłatna.	Musi być nieodpłatne.	Musi istnieć jakaś forma czynszu do zapłaty.	Musi istnieć jakaś forma czynszu do zapłaty.
Czy struktura prawna jest skuteczna wobec osób trzecich?	Tak. Wpis do księgi wieczystej jest wymagany i wiążący dla osób trzecich.	Tak, jeśli jest wpisane do księgi wieczystej. Po dokonaniu wpisu jest wiążące dla osób trzecich.	Tak, jeśli jest wpisana do księgi wieczystej. Po dokonaniu wpisu jest wiążąca dla osób trzecich.	Tak, jeśli jest wpisana do księgi wieczystej. Po dokonaniu wpisu jest wiążąca dla osób trzecich.	Nie. Nowi właściciele mogą zmienić lub wypowiedzieć umowę.	Nie. Nowi właściciele mogą zmienić lub wypowiedzieć umowę.	Nie. Nowi właściciele mogą zmienić lub wypowiedzieć umowę.
Inne uwagi			Ograniczone zastosowanie do celów rewildingu, jeśli jest wyłączony z pojęcia „celu gospodarczego”.	Niezbymalna i niedziedziczna. Może być ustanawiana w celach innych niż gospodarcze.	O ile nie zostało to wyraźnie wyłączone w umowie, istnieje obowiązek zwrotu gruntu w jego pierwotnym stanie.	O ile nie zostało to wyraźnie wyłączone w umowie, istnieje obowiązek zwrotu gruntu w jego pierwotnym stanie.	O ile nie zostało to wyraźnie wyłączone w umowie, istnieje obowiązek zwrotu gruntu w jego pierwotnym stanie.

4. Czy możliwe jest wykorzystanie praw do wypasu jako mechanizmu zabezpieczającego grunty pod rewilding?

Na wielu obszarach rewildingowych stosuje się naturalny wypas z udziałem rodzimych gatunków charakterystycznych dla danego regionu, które przemieszczają się swobodnie lub częściowo swobodnie po terenie. Tego rodzaju wypas niesie ze sobą wiele korzyści:

- wpływa bezpośrednio na kształtowanie zdrowych i atrakcyjnych krajobrazów oraz przyczynia się do utrzymania czystości wód i jakości gleb,
- wspiera ochronę i odtwarzanie mozaik roślinnych charakteryzujących się podwyższonym poziomem bioróżnorodności oraz zwiększoną sekwestracją dwutlenku węgla w glebie i roślinności,
- mozaiki te stanowią również mniejsze zagrożenie pożarowe niż zwarte krzewy lub roślinność leśna; oraz

- wspiera gospodarkę rolną na obszarach trudnych pod względem produkcyjnym i ekonomicznym, ograniczając marginalizację regionów zagrożonych wyludnieniem i opuszczeniem gruntów.

Jeśli osoby zajmujące się rewildingiem posiadają prawo własności do gruntów, mogą stosunkowo łatwo tworzyć naturalne obszary wypasu. Natomiast w sytuacji, gdy grunty należą do osób trzecich, pojawia się pytanie: w jaki sposób można uzyskać prawo do ich wykorzystania jako pastwisk?

4.1 Co to są prawa do wypasu?

Prawa do wypasu to uprawnienia do korzystania z pastwisk należących do innej osoby, niezależnie od tego, czy właścicielem jest osoba fizyczna, społeczność czy podmiot gospodarczy. Obejmują one prawo do przebywania i przemieszczania się po pastwiskach (w

ramach transhumancji) przez okres niezbędny lub ustalony w drodze porozumienia między stronami.

4.2 W jaki sposób nabywa się prawa do wypasu?

Polskie prawo nie przewiduje szczegółowych regulacji dotyczących prawa do wypasu. Obowiązujące przepisy odnoszą się jedynie do zwierząt gospodarskich¹¹. Właściciel zwierząt gospodarskich powinien prowadzić wypas wyłącznie na własnym gruncie lub na terenie, do którego posiada prawo w tym zakresie. Prawo to może wynikać z prawa własności lub z umowy zawartej z właścicielem gruntu.

Istnieje jednak możliwość skorzystania z kilku mechanizmów prawnych opisanych powyżej w celu uzyskania prawa do wypasu na gruntach będących własnością osób trzecich:

- Służebność gruntowa (zob. [punkt 3.3](#) powyżej): Jeśli pastwisko należy do osoby trzeciej, a

właściciele zwierząt zajmujący się rewildingiem posiadają tytuł własności lub inne prawo rzeczowe do sąsiedniego gruntu, możliwe jest ustanowienie służebności na potrzeby wypasu. W takim przypadku grunt należący do osób zajmujących się rewildingiem będzie gruntem władnym, natomiast pastwisko sąsiada, na którym odbywa się wypas, stanie się gruntem obciążonym.

- Użytkowanie (zob. [punkt 3.2](#) powyżej): Na rzecz osoby zajmującej się rewildingiem można ustanowić prawo użytkowania pastwiska.
- Dzierżawa (zob. [punkt 3.6](#) powyżej): Osoby zajmujące się rewildingiem mogą zawrzeć długoterminową umowę dzierżawy z właścicielem gruntu, uzyskując prawo do korzystania z pastwiska należącego do osoby trzeciej w zamian za uzgodniony czynsz.
- Umowa o wypas: Osoby zajmujące się rewildingiem mogą zawrzeć z właścicielem gruntu umowę umożliwiającą wypas na jego terenie. Warunki korzystania ustalane są swobodnie przez strony, a umowa wygasa zgodnie z ich ustaleniami lub na zasadach ogólnych. Jednym z możliwych rozwiązań jest umowa użyczenia na cele wypasu (zob. [punkt 3.4](#) powyżej).

Przykład

Właściciel F nabył działkę położoną na północ od historycznej wioski, wyróżniającą się zróżnicowaną mozaiką naturalnych siedlisk. Teren ten obejmuje lasy mieszane liściaste i iglaste, zarośla oraz zarówno suche, jak i wilgotne łąki, tworząc dogodne warunki dla współistnienia gatunków o różnych wymaganiach ekologicznych. Aby wspierać odtworzenie naturalnych procesów ekologicznych, Właściciel F sprowadził na swoją ziemię starą rasę koni przypominających dzikie konie, które niegdyś zamieszkiwały ten region. Stado zostało wprowadzone w celu przywrócenia ich roli w ekosystemie, głównie poprzez roślinożerność i wspomaganie obiegu składników odżywczych, co korzystnie wpływa na różnorodność biologiczną. Konie pasą się w stanie półdzikim, co przyciągnęło uwagę jednego z sąsiadów. Sąsiad zasugerował Właścicielowi F, że konie mogłyby również wypasać się na jego działce, pełniąc tę samą rolę ekologiczną. Jednak pomiędzy gruntami Właściciela F a sąsiada znajduje się inna nieruchomość, której właściciel nie zgadza się na przechodzenie koni przez jego teren. Co prawda istnieje ogólnodostępna ścieżka łącząca obie działki, lecz jej przebieg blisko drogi publicznej sprawia, że nie nadaje się ona do bezpiecznego przemieszczania koni.

W przedstawionym scenariuszu Właściciel F musiałby zawrzeć dobrowolną umowę o ustanowienie służebności

z właścicielem nieruchomości położonej pomiędzy jego działką a działką sąsiada zainteresowanego wypasem. Taka służebność umożliwiłaby zwierzętom przechodzenie przez środkową posesję. Jednak bez zgody właściciela tej nieruchomości, ustanowienie służebności nie będzie możliwe.

Właściciel F oraz drugi właściciel podpisują umowę zezwalającą na wypas przez okres 10 lat, która nie obejmuje praw rzeczowych ani dzierżawy i nie zawiera klauzul umożliwiających odstąpienie od umowy. Po upływie 5 lat właściciel gruntu sprzedaje pastwisko osobie trzeciej, która ma odmienne plany dotyczące tego terenu.

W takim przypadku umowa zezwalająca na korzystanie z gruntu do wypasu może być uznana za umowę dzierżawy lub najmu, nawet jeśli strony nazwą ją inaczej.

Aby umowa była chroniona jako dzierżawa lub najem w kontekście sprzedaży pastwiska, musi być zawarta w formie wymaganej prawem, z datą pewną, na czas oznaczony (nie dłuższy niż 10 lat w przypadku najmu i nie dłuższy niż 30 lat w przypadku dzierżawy), a grunt musi pozostawać w posiadaniu Właściciela F. W przeciwnym razie nowy właściciel może wypowiedzieć umowę.

4.3 Czy istnieją przepisy dotyczące prawa do wypasu na terenach publicznych?

W przypadku prowadzenia wypasu w parkach narodowych, takich jak Bieszczady, konieczna jest konsultacja z dyrekcją danego parku. W niektórych przypadkach dyrekcja organizuje przetargi publiczne na długoterminową dzierżawę wyznaczonych terenów w obrębie parku. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że podobne procedury byłyby stosowane przy przyznawaniu praw do wypasu na obszarach chronionych (zob. „Rewilding w Polsce: Obszary chronione”).

W przypadku gruntów nieposiadających statusu chronionego kluczowe jest ustalenie, czy należą one do domeny publicznej lub prywatnej państwa, czy też są własnością innych podmiotów publicznych, takich jak gminy.

W obu przypadkach warto podkreślić znaczenie interesu publicznego, który leży u podstaw przyznawania praw do wypasu, na przykład w kontekście kontroli roślinności i zapobiegania pożarom.

Jednak zgodnie z ogólnymi zasadami administracyjnymi zawieranie umów dotyczących praw użytkowania na potrzeby wypasu może wymagać przeprowadzenia otwartych konsultacji społecznych mających na celu zidentyfikowanie ewentualnych sprzeciwów wobec przyznania takich praw.

Ze względu na różnorodność dostępnych opcji, optymalne podejście do uzyskania praw do wypasu na gruntach publicznych powinno być każdorazowo analizowane indywidualnie.

4.4 Jakie są konsekwencje niedozwolonego wypasu?

Nieuprawniony wypas na gruntach należących do osób trzecich stanowi naruszenie prawa własności i jest kwalifikowany jako przestępstwo. Zgodnie z polskim prawem, osoba, która bez zezwolenia wypasa zwierzęta gospodarskie na gruntach leśnych lub rolnych, przechodzi lub przejeżdża przez te tereny w miejscach, gdzie jest to zabronione, lub przegania przez te grunty zwierzęta gospodarskie, podlega karze grzywny do 500 złotych lub karze nagany.

5. Czy istnieją mechanizmy prawa prywatnego pozwalające na przyznanie statusu chronionego terenom poddanych rewildingowi?

Niektórzy prywatni właściciele gruntów mogą tworzyć i rozwijać rezerваты ochronne w celu promowania ochrony przyrody. Są to tzw. rezerваты społeczne¹².

Rezerваты społeczne są tworzone i zarządzane przez specjalne stowarzyszenia, a ich powstawanie nie wynika bezpośrednio z Ustawy o ochronie przyrody ani innych specjalnych regulacji prawnych (zob. „Rewilding w Polsce: Obszary chronione”). Ponieważ są to tereny prywatne, ich właściciele mają pełną swobodę w ustalaniu regulaminów dla odwiedzających, pod warunkiem że jako regulacje wewnętrzne pozostają zgodne z obowiązującym prawem. Stowarzyszenia zarządzające rezerwatami działają jako organizacje pozarządowe, co umożliwia im ubieganie się o finansowanie oraz korzystanie ze środków przyznanych na realizację ich działalności.

Rezerваты społeczne nie podlegają przepisom dotyczącym ochrony przyrody w Polsce (zob. „Rewilding w Polsce: Obszary chronione”) i nie są objęte specjalnym systemem ochrony. Zasady ustanowione przez właściciela nie będą wiążące dla przyszłych nabywców nieruchomości, chyba że strony zawrą umowę zobowiązującą nowego właściciela do podejmowania lub zaniechania określonych działań na tym terenie. Jednak egzekwowanie takich zobowiązań może być trudne w praktyce.

Przypisy

- 1 W dniu 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, zmieniająca system rolny.
- 2 Za rolnika [indywidualnego] uważa się osobę, która łącznie spełnia następujące warunki:
 - jest osobą fizyczną;
 - jest właścicielem, posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia nie przekracza 300 ha;
 - posiada kwalifikacje rolnicze (tj. odpowiednie wykształcenie lub doświadczenie zawodowe); oraz
 - zamieszkuje od co najmniej od 5 lat gminę, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i osobiście przez ten okres prowadziła to gospodarstwo rolne.
- 3 KOWR (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) jest podmiotem państwowym odpowiedzialnym za nadzór nad obrotem nieruchomościami rolnymi.
- 4 Kwestie ograniczeń wynikających z zasad współżycia społecznego i społeczno-ekonomicznego celu własności często się przenikają. Wśród przykładów zakazów wynikających z tych zasad i zawartych w dotychczasowym orzecznictwie można wymienić: zakaz naruszania sposobu ogrzewania pomieszczeń, zakaz prowadzenia działalności przestępczej na nieruchomości, czy uznanie, że darowizna lub sprzedaż (po zaniżonej cenie) nieruchomości wyłącznie w celu nękania byłego małżonka lub dzieci stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego,
- 5 Istnieje także trzeci rodzaj służebności, znany jako służebność przesyłu. Jest to prawo obciążające nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub jest właścicielem urządzeń przesyłowych, takich jak infrastruktura służąca do dostarczania lub odprowadzania cieczy, pary, gazu czy energii elektrycznej. Dotyczy to m.in. firm wymagających odpowiedniej infrastruktury kablowej, gazowej czy rurociągowej do prowadzenia działalności gospodarczej. Ponieważ służebność przesyłu nie ma bezpośredniego znaczenia dla rewildingu, nie jest uwzględniana w niniejszym opracowaniu.
- 6 W polskim prawie istnieją również tzw. służebności przymusowe, ale nie będą one miały zastosowania do rewildingu.
- 7 Umowy na czas oznaczony nie mogą przekroczyć 30 lat. Po upływie tego okresu będą uważane za zawarte na czas nieoznaczony.
- 8 Umowy na czas oznaczony nie mogą przekroczyć 30 lat. Po upływie tego okresu będą automatycznie uznawane za zawarte na czas nieokreślony.
- 9 Umowa, która daje prawo do korzystania z rzeczy, nie dając prawa do pobierania pożytków, nie będzie skutkowałą ustanowieniem użytkowania.
- 10 *Id.*
- 11 W art. 2 Ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich zdefiniowano zwierzęta gospodarskie przyjmując definicję „zwierzęcia gospodarskiego” zawartą w art. 2 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1012 z dnia 8 czerwca 2016 r. (Rozporządzenie w sprawie hodowli zwierząt), obejmującą: a) gatunki bydła (*Bos taurus*, *Bos indicus* i *Bubalus bubalis*); b) gatunek świni (*Sus scrofa*); c) gatunki owiec (*Ovis aries*); d) gatunek kóz (*Capra hircus*); lub e) gatunki z rodziny koniowatych (*Equus caballus* i *Equus asinus*). Podsumowując, zwierzętami gospodarskimi może być bydło, świnie, owce, kozy i konie. Przepisy dotyczące wypasu nie obejmują jednak swoim zakresem dzikich zwierząt.
- 12 Np. Karsiborska Kępa i Gorzowskie Owczary.

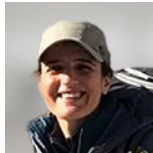
Skontaktuj się z nami

Więcej informacji na temat renaturyzacji i zagadnień poruszanych w niniejszej notce informacyjnej można znaleźć na stronach internetowych [The Lifescape Project](#) i [Rewilding Europe](#).

Jeśli masz jakiegokolwiek pytania, skontaktuj się z nami:



Elsie Blackshaw-Crosby
E: elsie.blackshaw@lifescapeproject.org



Catarina Prata
E: catarina.prata@lifescapeproject.org

Podziękowania

Dziękujemy Rewilding Oder Delta za podzielenie się praktycznymi doświadczeniami rewildingu w Polsce. Dziękujemy również Clifford Chance LLP za wsparcie prawne w przygotowaniu tej notatki informacyjnej.

Niniejsze opracowanie nie stanowi wyczerpującego omówienia wszystkich istotnych kwestii ani nie obejmuje wszystkich aspektów poruszanych w nim tematów. Nie stanowi również porady prawnej ani nie zawiera żadnych innych wskazówek. Podane w nim przykłady nie mają zastosowania do wszystkich sytuacji – w celu uzyskania konkretnej porady prawnej należy skonsultować się z doradcą prawnym.