**Podstawowe zagadnienia prawne umów dotyczących gruntów pod elektrownie wiatrowe i słoneczne.**

**Obecnie w Polsce większość energii elektrycznej uzyskiwana jest w drodze spalania węgla. Zgodnie z dyrektywą 2009/28/WE udział odnawialnych źródeł energii w końcowym zużyciu energii w Polsce winien się zwiększyć do 15 % w 2020 r.** Polska jako członek Unii Europejskiej jest zobowiązana do współpracy w zakresie polityki dotyczącej ochrony środowiska naturalnego. Wskazane postanowienia nakładają na nasz kraj obowiązek rozwoju przedsięwzięć związanych z pozyskiwaniem energii z ekologicznych i odnawialnych źródeł. Podejmowane są tego typu działania.

W chwili obecnej zauważalny jest dynamiczny wzrost liczby nowo powstałych elektrowni wiatrowych oraz coraz popularniejszych elektrowni słonecznych**. Nie bez znaczenia dla tej gałęzi przemysłu jest fakt, iż budowa elektrowni bazujących na źródłach odnawialnych wiąże się z wysokimi nakładami finansowymi, co sprawia, że inwestorzy dokonują wielu analiz również prawnych przedsięwzięć, począwszy od planowania, przez realizację do likwidacji** **elektrowni.** Bezspornie farma wiatrowa czy słoneczna wymaga kompleksowej struktury, co sprawia że jest rentowna tylko wtedy, gdy koszty jej powstania zwrócą się inwestorowi. Z tego powodu elektrownia musi przez określony czas wytwarzać energię, co jest możliwe tylko wtedy, gdy prawo do gruntu jest właściwie zabezpieczone.

**Umowy**

**Podstawowym problemem z jakim spotyka się inwestor jest właściwe zlokalizowanie elektrowni oraz zabezpieczenie odpowiednimi umowami prawidłowego wybudowania i funkcjonowania inwestycji.**

**Znaczna część ziemi znajduje się w rękach rolników i to ta grupa zawodowa jest wystawiona w pierwszej kolejności na kontakty i zawieranie umów dotyczących ich nieruchomości**. Ze względu na złożony charakter przedsięwzięcia w dalszej części opracowania zajmiemy się analizą podstawowych zagadnień najczęściej spotykanych w umowach z nimi związanych.

**Bezspornie jedną z form uzyskania dostępu do nieruchomości jest sprzedaż, która z ekonomicznego punktu widzenia jest nieopłacalna.** Wiąże się ona bowiem z obostrzeniami formalnymi - uzyskanie pozwolenia odpowiedniego ministra oraz uzyskaniem zgody rolnika na sprzedaż nieruchomości. Nie bez znaczenia dla całej sprawy jest fakt, iż w każdym przypadku pierwszeństwo zakupu ziemi posiada Agencja Nieruchomości Rolnych. Nie sposób również chwili zakupu przewidzieć jaka powierzchnia nieruchomości będzie potrzebna pod realizację inwestycji, co skutkować może niepowodzeniem transakcji.

**Należy zauważyć, iż również umowa użytkowania nastręcza wielu problemów natury prawnej**. Jako ograniczone prawo rzeczowe nie jest ona ograniczona w czasie. Trwałość stosunku umownego jest zaletą tej umowy, jednak nie jest ona relatywna do wad tego stosunku prawnego. Faktem jest, że w tak ukształtowanym stosunku prawnym nie ma możliwości przeniesienia użytkowania na inny podmiot bez zgody właściciela, co w tak złożonym procesie inwestycyjnym stanowi duże utrudnienie, a ponadto może powodować wzrost ceny za wyrażenie takiej zgody. Drugim bardzo poważnym problemem jest kwestia definicji pożytków w polskim prawie związanych z użytkowaniem i niemożnością ich zastosowania do energii wytwarzanej przez elektrownie.

**Dzierżawa**

**W świetle powyższych rozwiązań najczęstszym rozwiązaniem wybieranym przy powstawaniu inwestycji ekologicznych w Polsce dla zabezpieczenia prawa do gruntu jest umowa dzierżawy**. Oznacza to, iż wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do użytkowania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się do płacenia wydzierżawiającemu czynszu.

Wskazać należy, że jest to umowa odpłatna, która nie posiada ograniczeń jak umowa najmu i trwa niezależnie od tego kto jest właścicielem gruntu. Najważniejszą cechą tej umowy jest fakt, że dzierżawca uzyskuje nie tylko prawo do korzystania z nieruchomości, ale również prawo do pobierania z niej pożytków.

**Warunki**

**Pierwszym aspektem na jaki musimy zwrócić uwagę przy podpisywaniu umowy jest ustalenie jakie części nieruchomości będą wykorzystywane pod inwestycję, a jakie będą nadal w przeznaczone pod uprawę.** Warto zadbać o precyzyjne określenie terenu pod inwestycje w celu uniknięcia nieporozumień w przyszłości. Najlepszym rozwiązaniem jest dołączenie do umowy jako załącznika mapki z zaznaczonym dokładnie i precyzyjnie dzierżawionym obszarem. Dzięki temu możemy ustalić i policzyć o ile zmniejszy się nasz areał, ile zmniejszy się dotacja z Unii Europejskiej i wynegocjować odpowiedniej wysokości zapłatę od inwestora. Tego typu ustalenie jest korzystne dla inwestora, który wiedząc o udostępnionym areale może wygodnie i pewnie planować inwestycję i określić koszty.

Problemem może okazać się położenie infrastruktury w postaci drogi dojazdowej do urządzeń oraz prowadzenia przewodów.

Jednym z rozwiązań jest uwzględnienie gruntów zajętych pod infrastrukturę w umowie dzierżawy. Innym jest ustanowienie służebności przesyłu.

**Służebność ta daje przedsiębiorcy prawo do korzystania z cudzej nieruchomości w określonym zakresie na której znajdują się (lub mają się znajdować) jego urządzenia przesyłowe - wszelkie konstrukcje i instalacje tworzące linie do doprowadzania i odprowadzania, energii elektrycznej oraz inne urządzenia o podobnym przeznaczeniu zgodnie z ich przeznaczeniem.** Podstawowym sposobem jej ustanowienia jest umowa między właścicielem nieruchomości i przedsiębiorcą w przypadku, gdy właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy to służebność może być na żądanie przedsiębiorcy ustanowiona przez sąd za odpowiednim wynagrodzeniem. ( art. 305(1) kc ). Zdarzają się sytuacje, gdzie ustanowienie służebności – posadowienie urządzeń przesyłowych - powoduje bardzo utrudnione lub wręcz uniemożliwia korzystanie z gruntu. W takiej sytuacji właściciel może żądać, aby przedsiębiorca przesyłowy nabył od niego tę część nieruchomości na której znajduje się urządzenie. Roszczenie takie powstaje tylko wtedy, gdy urządzenie przesyłowe ma wartość znacznie wyższą od wartości zajętej nieruchomości.

**W stosowanych umowach dzierżawy można zaobserwować praktykę, gdzie w umowie dzierżawca gwarantuje sobie prawo dalszej dzierżawy lub podnajmu w celu uzyskania dalszych profitów z przedmiotu dzierżawy.** Przykładową konsekwencją takiego zapisu będzie postawiona na działce reklama firmy za którą to reklamę pieniądze będzie pobierał dzierżawca, a nie właściciel gruntu. Szczegółowe wymienienie pożytków jakie będzie pobierał dzierżawca powoduje przejrzystość umowy oraz usuwa wątpliwości związane z tym, iż umowa ta nie będzie uznana za umowę najmu.

Należy zawrócić uwagę na zapisy dotyczące możliwości modyfikowania przedmiotu dzierżawy. Celem takiego zapisu jest zapewnienie elastycznej zmiany położenia wszelkich urządzeń w celu jak najefektywniejszej ich pracy. **Bardzo ważnym procesem poprzedzającym zbudowanie potężnych wiatraków jest pomiar i obserwacja kierunków i siły wiatru.** Wielokrotnie dochodzi do sytuacji, gdzie dokładne pomiary wskazują na konieczność zmiany wstępnych planów posadowienia turbin wiatrowych. Zapisy dotyczące zmian w umowie dzierżawy dają taką możliwość.

**Kolejnym ważnym w skutkach zapisem jest prawo do przenoszenia praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inne podmioty w tym na instytucję współfinansującą.** Ma to zasadnicze znaczenie w kontekście finansowania inwestycji oraz faktu, że przedsiębiorcy w ten sposób zabezpieczają sobie możliwość swobodnego prowadzenia interesów związanych z inwestycją. Zmiana podmiotu, który dzierżawi ziemię np. na skutek przejęcia firmy która pierwotnie była stroną umowy dzierżawy przez inną. Dla wydzierżawiającego ma to znaczenie na tyle ważne, że zmienia się podmiot płacący czynsz dzierżawny, a co za tym idzie należy co najmniej zabezpieczyć w umowie obowiązek poinformowania o zmianach dzierżawcy.

**Umowa dzierżawy jest to umowa odpłatna i wynagrodzenie powinno być ustalone już od pierwszego roku dzierżawy.** **Należy zadbać o proste i klarowne reguły zapłaty w tym o terminowe ich wykonywanie.** **Brak zapłaty jest podstawą do wypowiedzenia umowy** **dzierżawy.** Wszelkie zapisy dotyczące zapłaty i sposobów rozwiązania umowy z przyczyny nieterminowych rozliczeń finansowych wymagają dokładnej analizy.

**W przypadku zmiany właściciela nieruchomości przysługuje mu uprawnienie do wypowiedzenia zawartych wcześniej umów pod warunkiem, iż zostały one zawarte na czas nieokreślony i w formie aktu notarialnego z poświadczonymi podpisami.** Z tego powodu istotne jest, aby nie zapomnieć przy podpisywaniu umowy o zamieszczeniu odpowiedniej wzmianki o zawartej umowie w księdze wieczystej danej nieruchomości.

**Należy pamiętać, że zazwyczaj odpowiednie zapisy wskazują, że wszelkie urządzenia z nią związane nie są elementami składowymi nieruchomości i stanowią odrębny przedmiot własności.**

Bardzo ważne są ustalenia umowne dotyczące działań po zakończeniu umowy. Należy zabezpieczyć swoje interesy przez zobowiązanie dzierżawcę do przywrócenia stanu pierwotnego nieruchomości i usunięcie na jego koszt wszelkich urządzeń wykorzystywanych do produkcji i przesyłu energii. Rolnik powinien zadbać o to, by w umowie to przedsiębiorca wziął na siebie cały ciężar usunięcia skutków swojej działalności.

**W praktyce strony zawierają umowy przedwstępne dzierżawy, której jednym z celów jest zobowiązanie rolnika do zawarcia w późniejszym czasie właściwej umowy dzierżawy oraz rozwiązanie wszelkich kwestii spornych i niejasnych związanych z wykonywaniem umowy przez strony. Już na tym etapie, czyli przed podpisaniem umowy przedwstępnej konieczne jest ustalenie wszystkich warunków dzierżawy.**

**Umowa dzierżawy jest najlepszym instrumentem prawnym, by zabezpieczy interesy obu stron – właściciela gruntu i inwestora w elektrownie energii odnawialnych.**

Proces zawierania stosownych umów jest skomplikowany i dość żmudny, a postanowienia umowne zawierają wiele kwestii i rozwiązań nieznanych i nie stosowanych w powszechnym obrocie prawnym. Warto przed zawarciem takiej umowy skonsultować wzorzec umowy, by być w pełni świadomym celów i konsekwencji poszczególnych zapisów.