

# Kto powinien otrzymywać czynsz dzierżawny

Witold Daniłowicz

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich to, że właściciel nieruchomości nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia z tego tytułu, że musi znosić wykonywanie polowań na swoim gruncie, jest nieproporcjonalnym ograniczaniem jego prawa własności. Wynagradzanie szkód łowieckich przez dzierżawcę obwodu nie stanowi według RPO wystarczającej rekompensaty.

dr Witold Daniłowicz

witold.danilowicz@gmail.com  
www.wdanilowicz.pl



Prawo do otrzymywania czynszu za dzierżawę łowiecką to istotny element prawa polowania. Tam, gdzie to prawo jest powiązane z własnością gruntu, właściciele dużych nieruchomości mają możliwość polowania na swoim gruncie lub – gdy nie są tym zainteresowani – wydzierżawienia tego prawa innym myśliwym. W tym drugim przypadku otrzymują czynsz dzierżawny. Mniejsze nieruchomości są natomiast łączone w obwody wspólne, które muszą być wydzierżawione. Ich właściciele nie mogą sami polować w takich obwodach, ale zachowują prawo do udziału w przychodach z dzierżawy. Jest on proporcjonalny do wielkości ich gruntu włączonego do obwodu. Niezależnie od tego przysługują im też odszkodowanie za szkody wyrządzone przez zwierzę.

## Komu przysługują pożytki?

W naszym kraju prawo polowania zostało znacjonalizowane i oderwane od własności gruntu. Od chwili przyjęcia dekretu z 1952 r. o prawie łowieckim to państwo decyduje o tym, kto może polować na terenie obwodu łowieckiego, a także pobiera z tego tytułu pożytki. Zgodnie z obowiązującym Prawem łowieckim przypadają one Lasom Państwowym i gminom. Kilkanaście lat temu pojawiły się pierwsze próby

właścicieli nieruchomości sądowego podważenia uprawnienia państwa do swobodnego dysponowania przysługującym mu prawem polowania. Powodowie uzyskali jedynie nic nieznaczące uprawnienia do udziału w procedurze tworzenia obwodów łowieckich oraz prawo do zakazania wykonywania polowania na swoich gruntach. Nie udało im się natomiast przekonać Trybunału Konstytucyjnego, że Prawo łowieckie powinno wymagać zgody właściciela na wydzierżawienie obwodu łowieckiego obejmującego jego nieruchomość czy choćby jego udziału w tym procesie.

Domagając się obecnie rekompensaty finansowej dla właścicieli nieruchomości za wykonywanie polowań na ich gruntach, RPO podejmuje kolejną próbę podważenia skutków przejścia prawa polowania przez państwo. Uzasadnia to przede wszystkim tym, że właściciel jest ograniczony w korzystaniu ze swojej nieruchomości, ponieważ musi znosić wykonywanie na niej polowań. Co więcej, prowadzenie gospodarki łowieckiej obniża wartość gruntu. Korzyść z tego tytułu, jak pisze RPO, „cierpią zaś Lasy Państwowe i starostowie, którzy wydzierżawiają dany obwód Polskiemu Związkowi Łowieckiemu, za co otrzymują czynsz”. Pomijając skądinąd zdumiewające błędy w opisie stanu prawnego, RPO w swoim wystąpieniu stawia istotne i zasadne pytanie, a mianowicie dlaczego czynsz dzierżawny za obwody łowieckie zamiast do właścicieli nieruchomości trafia do rąk innych podmiotów. I czy takie uregulowanie ustawowe jest zgodne z ustawą zasadniczą.

Z historycznego i formalnego punktu widzenia odpowiedź wydaje się prosta. W 1952 r. ustawodawca postanowił zerwać wszelkie związki pomiędzy polowaniem a własnością nieruchomości. Dlatego pozbawił właścicieli gruntów udziału w procesie wydzierżawiania obwodów łowieckich i nie przyznał im żadnych korzyści z tego tytułu. Skoro więc prawo polowania należy do państwa, to jemu przysługują pożytki. Może też nimi dysponować według swojego uznania.

## Wątpliwości TK

To, co przy autorytarnym charakterze ówczesnego ustroju było możliwe do wprowadzenia w 1952 r., dzisiaj nie jest już powszechnie akceptowane. W myśl obecnej Konstytucji RP wszelkie ograniczenia prawa własności, podobnie jak innych konstytucyjnie chronionych praw i wolności, podlegają kontroli TK. Bada on ich dopuszczalność w oparciu o trzy przesłanki: przydatności, niezbędności oraz proporcjonalności.

Dotychczasowe orzecznictwo TK w kwestiach łowieckich pozwala stwierdzić, że Trybunał nie ma wątpliwości, iż ograniczenia prawa własności wynikające z Prawa łowieckiego, a w szczególności możliwość wykonywania polowania na cudzym gruncie bez zgody właściciela, są przydatne i niezbędne z punktu widzenia ważnego zadania państwa, jakim jest ochrona środowiska naturalnego. Głębszego zastanowienia wymaga natomiast kwestia, czy poszczególne uregulowania Prawa łowieckiego spełniają przesłankę proporcjonalności.

**Kilkanaście lat temu pojawiły się pierwsze próby właścicieli nieruchomości sądowego podważenia uprawnień państwa do swobodnego dysponowania przysługującym mu prawem polowania. Powodowie uzyskali jedynie nic nieznaczące uprawnienia do udziału w procedurze tworzenia obwodów łowieckich oraz prawo do zakazania wykonywania polowania na swoich gruntach**

Pytanie, jakie stawia TK, analizując tę ostatnią kwestię, jest następujące: czy realizacja celów łowiectwa, tj. zapewnienie należytego poziomu ochrony środowiska, a w szczególności ochrony zwierzyny, wymaga pozbawienia właścicieli nieruchomości ich praw? W odniesieniu do braku udziału właścicieli nieruchomości w procesie tworzenia obwodów łowieckich TK uznał, że dla realizacji celów łowiectwa, tj. zapewnienia należytego poziomu ochrony środowiska, a w szczególności ochrony zwierzyny, nie jest to konieczne. I orzekł, że sejm powinien przyznać im to prawo. Jeśli natomiast chodzi o udział właścicieli w procesie wydzierżawiania obwodów łowieckich, to TK zrobił unik i nie przeprowadził takiej analizy. Wytlumaczył, że ograniczenia prawa własności wynikają w tym wypadku z decyzji o utworzeniu obwodu, a nie z decyzji o jego wydzierżawieniu. Jak wykazałem w poprzednim artykule (**BL 11/2024**), z tym rozumowaniem nie sposób się zgodzić.

### **Wysokość czynszu**

Czy naruszenie prawa własności właścicieli nieruchomości przez pozbawienie ich przychodów z dzierżawy obwodu łowieckiego spełnia przesłankę proporcjonalności? Co do zasady naruszenie praw powinno być związane z rekompensatą dla właścicieli. Chyba że jej brak jest konieczny dla zapewnienia nale-

żytego poziomu ochrony środowiska, a w szczególności ochrony zwierzyny. Rzecznik uważa, że takiej konieczności nie ma – i wydaje się, że ma rację. Zadania państwa w zakresie ochrony środowiska nie są realizowane z przychodów z czynszu dzierżawnego za obwody łowieckie. Gminy, które otrzymują te przychody, mogą nimi swobodnie dysponować. A czynsz za obwody leśne w każdym przypadku trafiałby do LP, które mogłyby go wykorzystywać tak jak dotychczas. Wydaje się więc, że rozwiązanie ustawowe pozbawiające właścicieli nieruchomości przychodów z dzierżawy obwodu łowieckiego nie spełnia przesłanki proporcjonalności i dlatego jest sprzeczne z konstytucyjną zasadą ochrony własności.

Przyznanie czynszu łowieckiego właścicielom nieruchomości mogłoby mieć pozytywny wpływ na relacje pomiędzy myśliwymi i rolnikami. Byłby to dobry argument w dyskusji z osobami, które kontestują polowania na swoich gruntach. Skoro dostają z tego tytułu wynagrodzenie, to nie mogą narzekać, że myśliwi polują na ich nieruchomości. Byłby to też dobry krok w kierunku pozyskania wsparcia rolników w walce z przeciwnikami łowiectwa. Mieliby bowiem dodatkowy powód, aby takiego wsparcia udzielać.

Na przeszkodzie stoi jednak kwestia praktyczna. Wysokość czynszu dzierżawnego jest regulowana ustawowo

i nie są to duże kwoty. Rozwiązanie to przyjęte w poprzednim ustroju i w tym czasie było ono zapewne uzasadnione. Wprowadzenie wysokich czynszów spowodowałoby konieczność ustalenia składki członkowskiej na odpowiednio wysokim poziomie, na co ówczesnych myśliwych nie było stać. W rezultacie dzisiejszy czynsz dzierżawny to zaledwie ok. 1 zł za 1 ha (pomijając jakość obwodu). W przypadku rolnika mającego np. 20 ha mówimy więc o kwocie 20 zł. Trudno oczekiwać, aby taka suma mogła wpłynąć na jego stosunek do myśliwych czy łowiectwa.

Trzeba się zatem liczyć z tym, że wcześniej czy później ustawodawca – z własnej inicjatywy bądź zobligowany do tego przez TK czy RPO – uzna, że czynsz dzierżawny za obwód łowiecki powinien trafiać do właścicieli położonych w nim nieruchomości. Takie rozstrzygnięcie otworzy kolejną dyskusję (i da asumpt do procesów sądowych) o wysokości tego czynszu oraz sposób jego ustalania. Właściciele nieruchomości będą mieli w tej dyskusji mocne argumenty. Skoro ich prawo własności jest naruszane i należy im się z tego tytułu wynagrodzenie, to nie ma powodu, aby było ono ustawowo ograniczone. Pojawi się więc żądanie, aby wysokość czynszu dzierżawnego była rynkowa. A jedynym sposobem na jej ustalenie jest przetarg. To wyróciłoby obecny model łowiectwa do góry nogami. ●