

Sławomir Jarka

Katedra Ekonomiki i Organizacji Przedsiębiorstw
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Znaczenie dzierżawy gruntów rolnych w Polsce

Wstęp

Użytkowanie gruntów rolnych na zasadach dzierżawy stanowi od wielu lat wyznacznik przemian agrarnych i procesów koncentracji w rolnictwie. Natężenie tych działań może jeszcze nie jest wystarczające, żeby zmienić charakter polskiego rolnictwa, ale znacząco wpływa na wzrost efektywności gospodarstw towarowych. W wielu działach gospodarki, w tym także w rolnictwie, występuje rosnąca dynamika efektywności podstawowych czynników produkcji, tj. ziemi, pracy i kapitału. Procesy zachodzące w otoczeniu rolnictwa w ostatnich latach, a zwłaszcza po akcesji do Unii Europejskiej, jednoznacznie wskazują na tendencję rosnących cen nakładów pracy i ziemi w produkcji rolniczej. Dzierżawa umożliwi rolnikom użytkowanie ziemi bez konieczności ponoszenia kapitałochłonnych nakładów związanych z jej zakupem. Jest to niewątpliwie jeden z pozytywnych efektów znaczenia dzierżaw w Polsce [Lichorowicz 2009]. Poza tym właściciela przedsiębiorstwa rolnego obciążają nakłady związane z budynkami i wyposażeniem w środki trwałe, których można uniknąć w przypadku dzierżawy. Jak wynika z badań autora, często stroną negatywną, ale ściśle związaną z pozycją dzierżawcy, jest konieczność płacenia wysokiego czynszu w przeliczeniu na 1 ha użytkowanej ziemi, sięgającego niekiedy równowartości 20 dt pszenicy¹. Do innych mankamentów tego sposobu prowadzenia gospodarki rolnej można zaliczyć także ograniczenie możliwości decyzyjnych dzierżawcy w zakresie użytkowania gruntów czy też potencjalne zagrożenie wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego, zwłaszcza przed amortyzacją poniesionych przez użytkownika nakładów na infrastrukturę przedsiębiorstwa.

Jak podkreśla Ostrowski [1999], zmiany ustrojowe zainicjowane w 1989 r. zmieniły warunki ekonomiczne i prawne dzierżaw w Polsce. Można przyjąć, że urealniły one ich ekonomiczną wartość, co oczywiście wpłynęło na kształ-

¹ W artykule przedstawiono część wyników badań zrealizowanych w ramach projektu badawczego pt. Outsourcing jako szansa poprawy efektywności gospodarowania w przedsiębiorstwach rolniczych. Numer projektu badawczego 504-10-08110011.

townie się poziomu czynszu dzierżawnego zarówno w odniesieniu do dzierżaw z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP), jak i w obszarze dzierżaw międzysąsiedzkich. Z tych ostatnich korzystały przede wszystkim gospodarstwa zasobne w ziemię, a więc dysponujące arealem znacznie przekraczającym średnią krajową powierzchnię. Według Renaty Marks-Bielskiej [2010], w grupie gospodarstw powyżej 20 ha znalazło się aż 70% dzierżawionej ziemi, a średni obszar dzierżawy na gospodarstwo wynosił 10 ha. Tymczasem ich udział w strukturze agrarnej nie przekracza 5% [Rocznik Statystyczny 2009]. Z przedstawionych danych wynika, że wraz ze spadkiem powierzchni gospodarstw zmniejsza się również znaczenie dzierżaw. Według przytoczonych wyników badań, w grupie obszarowej 10–20 ha wystąpiła tendencja spadku zainteresowania dzierżawą. Z kolei w gospodarstwach najmniejszych, o średniej powierzchni poniżej 10 ha, dzierżawa występowała sporadycznie i nie miała wpływu na ekonomikę produkcji.

W zachodnich krajach UE ziemia jest bardzo droga, jej ceny często odpowiadają wartości produkcji zbóż z 10–15 lat. W tych warunkach cenowych inwestycja w zakup ziemi staje się co najmniej mało racjonalna lub wręcz nieopłacalna. Dzierżawa wpływa także na wzrost efektywności czynnika pracy, m.in. przez wzrost efektów skali produkcji w przedsiębiorstwach rolniczych. Wymienione czynniki na rynku polskim nie mają już tak dużego znaczenia, jak w Europie Zachodniej. Wśród znaczącej większości producentów rolnych panuje przekonanie, że prawo własności gruntów świadczy o statusie rolnika i jego możliwościach inwestycyjnych. Poza tym wiele gospodarstw w Polsce spełnia inne funkcje niż produkcyjne, takie jak miejsce życia, ojcowizna czy nawet zabezpieczenie społeczne. Ciągłe opłaca się jeszcze być tylko rolnikiem ze względu na dostęp do określonych przywilejów społecznych, takich jak niższe ubezpieczenie społeczne.

Producenci niedysponujący dostatecznym kapitałem na zakup ziemi, a zainteresowani powiększaniem gospodarstw coraz częściej w tej sytuacji wybierali dzierżawę. Do wzrostu znaczenia dzierżaw w Polsce przyczyniła się także działalność Agencji Nieruchomości Rolnych. Do celów jej działalności należało zagospodarowanie gruntów przejętych do ZWRSP. Agencja realizowała zadania głównie na terenach o wysokim stopniu koncentracji rolniczego sektora państwowego, tj. w obszarze Polski północnej i zachodniej. Działalność ANR wprowadziła nowe standardy w zakresie regulacji stosunków pomiędzy dzierżawcą a wydzierżawiającym. Umowy zawierane są wyłącznie na piśmie, z określonymi terminem wymagalności i wysokością czynszu dzierżawnego.

Podstawowym celem badań było określenie kierunku przemian dzierżaw w Polsce i krajach UE oraz ich wpływu na strukturę agrarną. W badaniach wykorzystano dane pochodzące z IERiGŻ-PIB, ANR, literaturę przedmiotu oraz

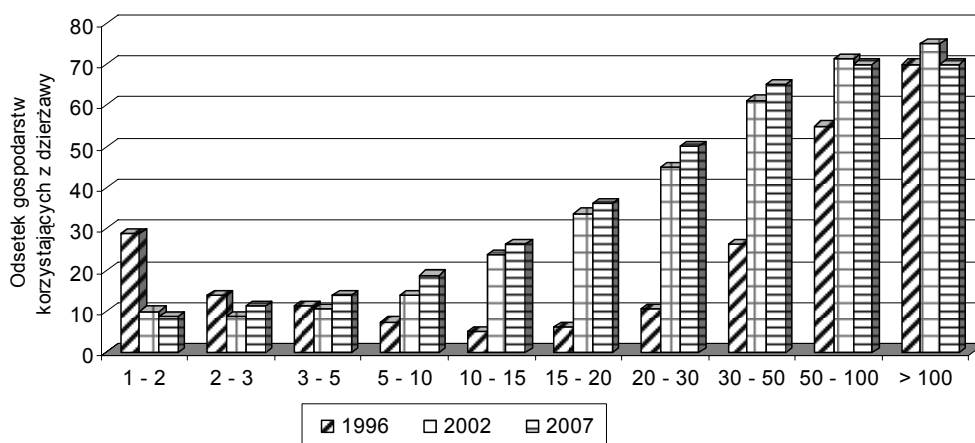
wyniki badań kwestionariuszowych autora. Wykorzystano następujące metody badawcze:

- obserwacji,
- dokumentacyjna,
- kwestionariuszowa.

Zakres dzierżaw międzysąsiedzkich

Przedmiotem dzierżaw międzysąsiedzkich są najczęściej niewielkie powierzchnie, które służą powiększeniu skali produkcji gospodarstw. Z danych IE-RiGŻ-PIB w Warszawie wynika [Dzun, Józwiak 2009], że największe znaczenie dzierżawa utrzymuje w gospodarstwach o największej powierzchni UR, wśród których około 70% wykorzystywało dzierżawę (rys. 1).

Gospodarstwa o średniej powierzchni przekraczającej 100 ha UR, często sięgające genezą początku pierwszej połowy lat dziewięćdziesiątych, opierają potencjał produkcyjny na dzierżawie. Z kolei w gospodarstwach mniejszych obszarowo (o średniej powierzchni do 3 ha), skrajnie odmiennych niż wyżej omawiana grupa, udział dzierżaw w porównaniu z rokiem 1996 zmniejszył się. Źródłem tego zjawiska można upatrywać między innymi w niepewności dzierżawców co do stabilności dzierżaw i związanym z tym dążeniu do wykupu ziemi, w tym



Rysunek 1

Odsetek gospodarstw wykorzystujących dzierżawę według grup obszarowych w latach 1996–2007

Źródło: Opracowano na podstawie: Dzun, Józwiak 2009, Problemy poprawy infrastruktury gospodarstw rolnych w Polsce, Wieś i Rolnictwo, nr 2.

przypadku relatywnie małych działek, będących poza zainteresowaniem gospodarstw największych dzierżawców.

Z tabeli 1 wynika, że dzierżawa jest ważnym czynnikiem zwiększania wielkości ekonomicznej gospodarstw, a więc wpływa na poprawę efektywności czynników produkcji, zwłaszcza pracy. Obserwuje się zależność, że udział gospodarstw dzierżawiących grunty rośnie proporcjonalnie do ich wielkości ekonomicznej. I tak w jednostkach o najmniejszym potencjale ekonomicznym (do dwóch ESU) z dzierżawy korzystało 8% gospodarstw. Z kolei w przedsiębiorstwach rolnych o największym potencjale ekonomicznym (powyżej 100 ESU) udział dzierżawców był ponad ośmiokrotnie wyższy i wynosił blisko 62%.

Tabela 1

Charakterystyka gospodarstw korzystających z dzierżawy według wielkości ekonomicznej w 2007 r.

Wyszczególnienie	Grupy wielkości ekonomicznej w ESU						
	0–2	2–4	4–8	8–16	16–40	40–100	> 100
Gospodarstwa dzierżawiące UR (% ogółu gospodarstw w grupie)	8,3	19,6	27	38,6	49	54,2	61,6
Średni obszar dzierżawy (ha UR na 1 dzierżawcę)	1,5	2,9	4,7	8,2	15,3	47	405,7
Średni obszar dzierżawy (ha UR na 1 gospodarstwo ogółem w grupie)	0,12	0,57	1,23	3,11	7,5	25,5	249,9
Średni obszar gospodarstwa w grupie (ha)	2,02	6,9	10,7	17,4	31,65	73,4	470,7
Powiększenie areалу gospodarstwa przez dzierżawę (%)	5,9	8,2	11,5	17,9	23,7	34,7	53,1

Źródło: Opracowano na podstawie: Dzun, Józwiak 2009, Problemy poprawy infrastruktury gospodarstw rolnych w Polsce, Wieś i Rolnictwo, nr 2.

Z badań autora wynika, że do rzadkości należą gospodarstwa prowadzące działalność tylko w oparciu o dzierżawę. Rolnicy zdecydowali się na przekazanie ziemi w dzierżawę wówczas, kiedy gospodarstwa rolne nie stanowiły podstawy bytowej rodziny. Produkcja była prowadzona ekstensywnie, a przychody nie przekraczały wartości 12 tys. zł². Do innych ograniczeń przekazywania ziemi w dzierżawę można zaliczyć także:

- niechęć do wyzbywania się własności,
- oczekiwanie na dalszy wzrost cen gruntów,

² Badania kwestionariuszowe przeprowadzone przez autora w latach 2006–2007 na terenie wybranych województw południowych i zachodnich.

- brak regulacji statusu własności prawnej gruntów, zwłaszcza w południowej Polsce,
- przyczyny losowe.

Dzierżawa z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku dzierżawa w rolnictwie polskim nie odgrywała większej roli. Sytuacja zmieniła się dość wyraźnie po likwidacji państwowych gospodarstw rolnych i skierowaniu na rynek ziemi z tych jednostek oraz z Państwowego Funduszu Ziemi.

Od początku działalności do końca 2009 r. Agencja postawiła do dyspozycji dzierżawców blisko 7,0 mln ha, w tym część gruntów więcej niż jednokrotnie, a wydzierżawiła – narastająco – ponad 4,6 mln ha. Również część gruntów więcej niż jednokrotnie, podpisując około 320 tys. umów (tab. 2). W 2009 r. wydzierżawiono ogółem 19,0 tys. ha na podstawie około 1,5 tys. zawartych umów³.

O ile w całym okresie funkcjonowania Agencji najwięcej było umów zawieranych na dzierżawę działek rolnych do 1 ha (stanowiły one prawie 45% liczby

Tabela 2

Struktura obszarowa umów dzierżawy zawartych, zakończonych i aktualnych

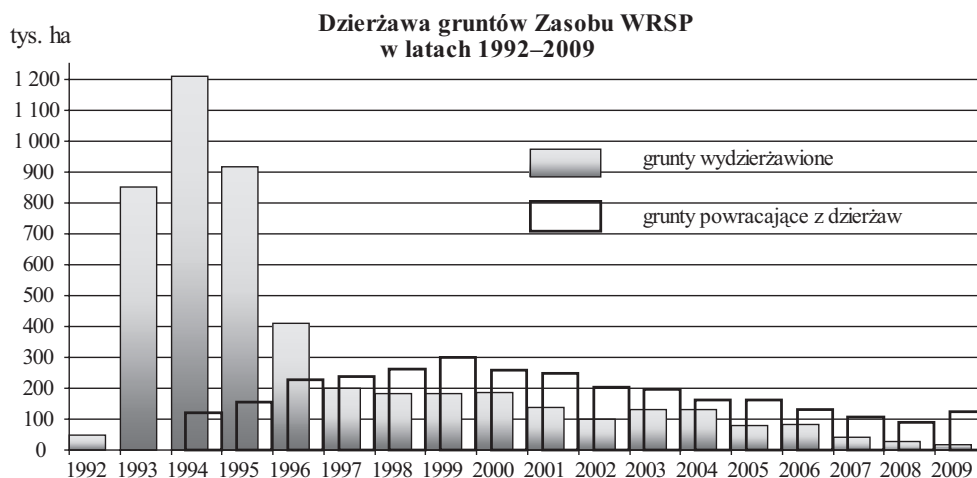
Wyszczególnienie	Wydzierżawiono do 31.12.2009 r.		Wygasto lub rozwiązano do 31.12.2009 r.		Stan na 31.12.2009 r.	
	liczba umów	powierzchnia	liczba umów	powierzchnia	liczba umów	powierzchnia
do 1,00 ha	141 418	70 689	100 390	51 148	41 028	19 541
1,01–1,99 ha	60 394	84 396	41 495	57 877	18 899	26 519
2,00–4,99 ha	46 545	143 779	29 951	92 159	16 594	51 620
5,00–9,99 ha	22 539	159 213	13 995	98 918	8 544	60 295
10,00–19,99 ha	16 086	223 267	9 640	132 155	6 446	91 112
20,00–49,99 ha	13 124	407 798	7 390	229 933	5 734	177 865
50,00–99,99 ha	4 519	312 232	2 509	172 844	2 010	139 388
100,00–499,99 ha	5 388	1 295 385	3 063	722 596	2 325	572 789
500,00–999,99 ha	1 408	975 239	1 050	706 678	358	250 687
1000,00 i więcej ha	560	939 046	407	685 834	153	289405
Razem	311 981	4 611 044	209 890	2 931 822	102 091	1 679 222

Źródło: Opracowanie na podstawie Raportu ANR 2009, Warszawa.

³ Bez umów przedłużanych lub przywróconych.

wszystkich umów), to w umowach zawieranych w 2009 r. dzierżawy tak małych nieruchomości stanowiły już tylko około 26% ogólnej liczby zawartych umów. Również w grupie obszarowej od 1 do 10 ha liczba zawieranych umów dzierżawy zmniejszyła się do 41% (z 43% w 2008 r.). Nieznaczny spadek odnotowano w grupie obszarowej 10–100 ha – z 35% w 2008 r. do 32% w 2009 r. Spadek liczby zawieranych umów dzierżawy relatywnie małych nieruchomości jest w dużym stopniu inspirowany przez samą ANR, co jest podyktowane przesłankami organizacyjnymi i finansowymi. Obsługa formalna dużej liczby małych dzierżaw angażowała znaczne nakłady organizacyjne i finansowe. W związku z tym przyjęto założenie, aby ograniczyć zawieranie umów na małe powierzchnie (do 5 ha) i przeznaczać takie nieruchomości w pierwszej kolejności do sprzedaży, m.in. dotychczasowym dzierżawcom.

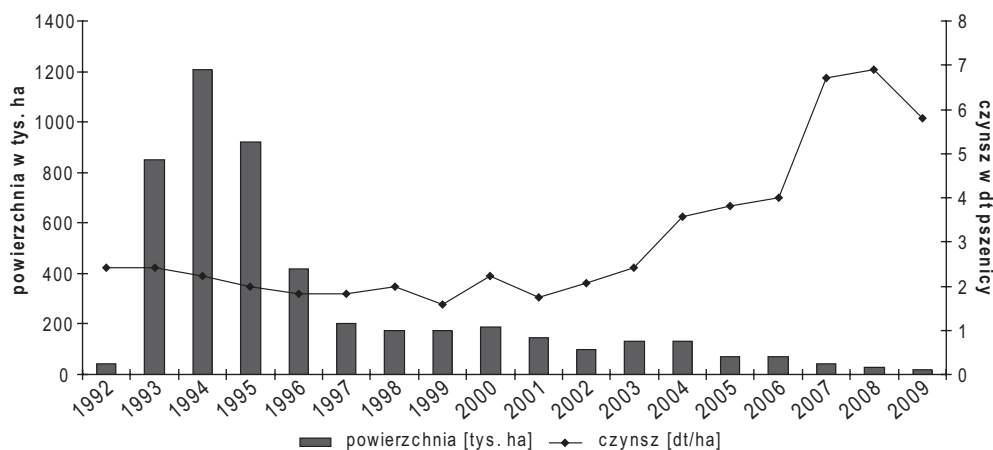
Charakterystyczną cechą dzierżaw jako sposobu użytkowania nieruchomości jest ich rotacja. Część wcześniej wydzierżawionych gruntów wraca do ponownego rozdysponowania. Jest to związane głównie z wygasaniem umów dzierżawy, a także z rozwiązaniem umów i wyłączaniem części nieruchomości z trwających dzierżaw. Rozwiązanie umowy może odbyć się na wniosek Agencji, jeśli dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy, bądź dzierżawcy, wówczas gdy rezygnuje z dalszego gospodarowania lub decyduje się na zakup nieruchomości na własność. Przez pojęcie „rozwiązanie umowy” rozumie się także sytuacje, gdy umowy kończą się przed terminem na skutek skorzystania przez dzierżawcę z pierwszeństwa nabycia. W 2009 r. z dzierżawy powróciło 124 tys. ha (rys. 2).



Rysunek 2

Dzierżawa i rotacja gruntów Zasobu WRSP w latach 1992–2009

Źródło: Opracowanie na podstawie Raportu ANR 2009, Warszawa.



Rysunek 3

Powierzchnia dzierżawy w tys. ha oraz poziom czynszu w dt na 1 ha

Źródło: Opracowano na podstawie materiałów ANR.

Jak wynika z danych za 2009 r., średni czynsz dzierżawny wyniósł 5,8 dt pszenicy za 1 ha i był o 16% niższy niż w roku poprzednim⁴. Została zahamowana utrzymująca się od początku dekady tendencja jego wzrostu (rys. 3). Sytuacja ta może świadczyć o pogarszających się warunkach otoczenia przedsiębiorstw rolnych i ich szybkiej ocenie poprzez poziom czynszu przez nowych dzierżawców. Zmiany czynszu są analogiczne jak na prywatnym rynku dzierżaw. Najwyższy czynsz dzierżawny w 2009 r. ANR uzyskiwała ponownie w województwach: podlaskim, dolnośląskim, wielkopolskim, kujawsko-pomorskim oraz śląskim. Z rysunku 3 wynika, że wartość czynszu dzierżawnego w kolejnych latach funkcjonowania Agencji wzrastała. Najwyższe tempo wzrostu czynszu wystąpiło po akcesji Polski do UE i było spowodowane ogólną sytuacją na rynku nieruchomości rolnych.

Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze agrarnej

W krajach UE o rozwiniętej gospodarce rynkowej dzierżawa ziemi jest powszechnym sposobem jej użytkowania. Producenci rolni nie są zainteresowani wykupem gruntów ze względu na długi okres zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i relatywnie wysokie koszty finansowe. Odsetki od kredytu na zakup ziemi przewyższają wartość czynszów dzierżawnych. W Belgii i Niem-

⁴ Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych. ANR. Warszawa 2010.

Tabela 3

Udział dzierżaw w wybranych krajach UE w % powierzchni UR

Wyszczególnienie	Udział dzierżaw w wybranych krajach w latach		Dynamika zmian 1995 = 100
	1995	2008	
Polska	7,0	24,1	344,3
Dania	21,1	27,0	128,0
Włochy	22,4	43,0	192,0
Holandia	35,1	43,5	123,9
Wielka Brytania	37,8	44,2	116,9
Niemcy	60,0	74,0	123,3
Belgia	65,0	76,1	117,1
Francja	58,9	82,3	139,7

Źródło. <http://ec.europa.eu/agriculture/agrista>

czeszech ponad 70% gruntów jest dzierżawionych. Jednak najwyższy odsetek dzierżaw występuje we Francji i wynosi ponad 80 (tab. 3). W większości krajów UE dzierżawa stanowi podstawę przemian w strukturze agrarnej, które prowadzą do zmniejszenia liczby gospodarstw i wzrostu ich powierzchni.

Z tabeli 3 wynika, że w wielu krajach odsetek dzierżaw utrzymuje się na wysokim poziomie. Dynamika zmian w ciągu blisko 15 lat była największa w tych w krajach gdzie dzierżawy są jeszcze mało wykorzystywane (Polska i Włochy). Znaczenie dzierżaw w krajach UE zależy w dużym stopniu od kształtowania się

Tabela 4

Powierzchnia gospodarstw w wybranych krajach UE w ha UR

Wyszczególnienie	Powierzchnia gospodarstw w wybranych krajach		Dynamika zmian 1995 = 100
	1995	2008	
Włochy	5,9	7,4	125,4
Polska	6,8	10,2*	150,0
Holandia	17,7	24,0	135,6
Belgia	18,8	27,5	146,3
Niemcy	30,3	46,2	152,5
Francja	38,5	49,2	127,8
Dania	37,1	55,1	148,5
Wielka Brytania	70,1	56,1	80,0

*Dane dotyczą roku 2010.

Źródło. <http://ec.europa.eu/agriculture/agrista>

cen ziemi. Im wyższe ceny gruntów, tym większe zainteresowanie producentów dzierżawą. Wysokie ceny ziemi przekładają się także na poziom czynszów dzierżawnych. Do najwyższych należą czynsze płacone przez dzierżawców w Danii (ponad 330 euro/1 ha) i Wielkiej Brytanii (ponad 250 euro/1 ha). W Polsce poziom czynszów, nieprzekraczający 100 euro, można uznać za niski w porównaniu do jego poziomu w krajach zachodnich UE.

W poszczególnych krajach UE występują odrębne regulacje odnośnie poziomu czynszu rolnego. Najbardziej rygorystyczne rozporządzenia wydają się obowiązywać w Holandii, gdzie wprowadzono minimalne i maksymalne stawki czynszu. Ich zgodność ustalona przez strony umowy stanowi jedną z przesłanek potwierdzenia jej ważności. W innych krajach przepisy regulujące poziom czynszów nie są już tak rygorystyczne. W każdym bądź razie nie zakładają unieważnienia umowy, gdy czynsz odbiega od obowiązujących stawek.

Wnioski

1. Wzrost znaczenia dzierżawy był związany w Polsce przede wszystkim ze wzrostem podaży gruntów z Zasobu WRSP.
2. Dzierżawa wpływa także na kształtowanie się efektywności czynnika pracy, m.in. przez wzrost efektów skali produkcji w przedsiębiorstwach rolniczych.
3. Działalność ANR wpłynęła korzystnie na rozwój rynku dzierżawy, jednak jej rola w przemianach agrarnych zmniejsza się wraz ze spadkiem powierzchni wydzierżawianych gruntów.
4. Wraz z wyrównywaniem się cen ziemi w Polsce i zachodnich krajach UE oczekuje się, że będzie rosło znaczenie dzierżawy, a tym samym znacząco wpłynie to na poprawę wydajności czynników produkcji w rolnictwie.

Literatura

- DZUN W., JÓZWIAK W., 2009: *Problemy poprawy infrastruktury gospodarstw rolnych w Polsce*, Wieś i Rolnictwo, nr 2.
- LICHOROWICZ A., 2009: *Dzierżawa gruntów rolnych*, [w:] Stelmachowski A. *Prawo rolne*, Wyd. Prawnicze LexNexis.
- MARKS-BIELSKA R., 2010: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce, Uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wyd. UW-M w Olsztynie.
- OSTROWSKI L., 1999: *Międzynasiedzkie dzierżawy gruntów rolnych w Polsce w latach 1991–1997*. [w:] *Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce*. Wyd. SGGW, Warszawa.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych. ANR, Warszawa 2010.
- Rocznik Statystyczny. GUS Warszawa 2009.

The meaning of leasing agricultural area in Poland

Abstract

The characteristic feature of the recent times is the high rate of change in an economical environment of agricultural enterprises. That significant process is mainly expressed by high rate of production factors in non-agricultural sectors and increase of agricultural area. It means the rate of increasing of leasing agricultural area will be depend on forming prices on agricultural property market.