

Renata Marks-Bielska, Roman Kisiel, Emilia Bojkowska
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Obrót ziemią rolniczą w opiniach rolników z województwa warmińsko-mazurskiego

AGRICULTURAL LAND TRADE AS SEEN BY FARMERS FROM THE PROVINCE OF WARMIA AND MAZURY

Celem przeprowadzonych badań była ocena wpływu wprowadzenia ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na obrót ziemią rolniczą. Badania ankietowe z wykorzystaniem autorskiego kwestionariusza wywiadu zostały przeprowadzone wśród 120 producentów rolnych w trzech powiatach (iławski, olsztyński i ostródzki) woj. warmińsko-mazurskiego. Badania przeprowadzono w pierwszym kwartale 2016 r. Kwerenda literaturowa, analiza ustawy z dnia 16 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wykazały m.in., że wprowadzenie ww. aktu prawnego, w zamierzeniu ustawodawcy, powinno przyczynić się do racjonalnego wykorzystania szczególnego zasobu, w związku z jego specyficznymi cechami (m.in. niepowiększalność, nieprzemieszczalność, podstawowy czynnik produkcji rolniczej) jakim jest ziemia. Badani rolnicy ($\frac{3}{4}$ z nich) wskazali na mogące wystąpić dla nich utrudnienia w obrocie ziemią wraz z wprowadzeniem ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Za największe ograniczenie uznano fakt, że nabywcami mogą być tylko rolnicy indywidualni (41,67%), a także wzrost liczby formalności, które trzeba wypełnić w związku z nabyciem/sprzedażą ziemi (40,00%). Wyniki uzyskanych badań potwierdzają fakt, że w Polsce ważne miejsce zajmuje nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią rolniczą, bowiem ponad $\frac{2}{3}$ badanych otrzymało gospodarstwo od rodziców lub teściów, a kolejne ponad 13% odziedziczyło po najbliższych. Najczęściej otrzymane, bądź odziedziczone gospodarstwo powiększono dokupując lub wdzierżawiając ziemię. Skutki wprowadzenia ww. ustawy, również w związku z faktem wielu wyjątków, możliwością uzyskania stosownych zgód na zbycie/nabycie będą widoczne w przyszłości, co powinno być przedmiotem dalszych badań.

Słowa kluczowe: producent rolny, nieruchomość rolna, obrót ziemią rolniczą

Wprowadzenie

Zarówno stosunki własnościowe, jak i stany posiadania ziemi, odgrywają ważną rolę w kształtowaniu struktury obszarowej gospodarstw rolnych i co się tym wiąże, struktury agrarnej, stanowiącej jeden z elementów wyznaczających charakter ustroju społeczno-gospodarczego państwa, w tym jego ustroju rolnego. Zagadnienie obrotu gruntami rolnymi stanowi część złożonej interdyscyplinarnej problematyki. Ustawodawca ma do

spełnienia zatem ważne zadanie, bowiem zobligowany jest do znalezienia optymalnego rozwiązania, które łączyłoby dwie ważne kwestie, po pierwsze pozwoliło swobodnie funkcjonować prawom ekonomicznym, po drugie kierowałoby zachodzące w sferze indywidualnej własności ziemi procesy w takim kierunku, aby nie przynosiły szkody, szeroko pojętemu interesowi społecznemu (R. Kisiel, R. Marks-Bielska 2007, s. 62, J. Mikołajczyk 2016, s. 2, R. Marks-Bielska, R. Kisiel, W. Lizińska 2017).

Obrót ziemią może spełniać kilka ważnych funkcji, a mianowicie: poprawia relację między ziemią a pozostałymi czynnikami produkcji w gospodarstwach rolnych (lepsze dostosowanie do siebie zasobów ziemi, pracy i kapitału zwiększa efektywność ich wykorzystania), przeciwdziała spadkowi produktywności ziemi przez wymianę pokoleń, zapewnia ciągłość gospodarstw rodzinnych przez przekazywanie ich następcom, stymuluje przemiany ustrojowe i strukturalne w rolnictwie (R. Marks-Bielska 2010, s. 164).

Zgodnie z opinią J. Rowińskiego (2014, s. 1-2), uregulowania prawne rynku ziemi rolnej mają poważne znaczenie dla porządku prawnego państwa polskiego. Regulują one m. in. kwestie dysponowania ziemią rolniczą, która jest ważnym składnikiem majątku kilku milionów ludzi, przede wszystkim rolników i członków ich rodzin. Z tego też względu, mogą mieć silny wpływ na plany życiowe i sytuację ekonomiczną pracujących w rolnictwie i sferze okołorolniczej. Ważny jest również makroekonomiczny aspekt regulacji powiązany z uwarunkowaniami mikroekonomicznymi. Zbyt mała wielkość ekonomiczna większości polskich gospodarstw rolnych uniemożliwia bowiem uzyskanie dochodów na właściwym poziomie, a podstawową przyczyną tego stanu jest niewielka powierzchnia użytków rolnych.

Jednym z ważnych celów polityki rolnej jest zatem zwiększenie liczby rolników, gospodarujących na powierzchni co najmniej 20-30 ha, umożliwiającej obecnie w przeciętnych polskich warunkach przyrodniczych uzyskiwanie pożądaných dochodów z działalności rolniczej.

W dniu 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie *ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw* (Dz.U.2016.585), która wprowadziła m. in. zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. *o kształtowaniu ustroju rolnego* (Dz.U.2016.585). W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości, albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP), z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne, publiczne, oraz nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha, a za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, a także innych nieruchomości, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi. Podstawową formą gospodarowania nieruchomościami Zasobu (WRSP) ma być dzierżawa. Zgodnie z art. 31 znowelizowanej ustawy *o kształtowaniu ustroju rolnego*, dzierżawcy gruntów będzie przysługiwało prawo pierwokupu, takie prawo będzie miała też ANR¹. Prawo pierwokupu nie obowiązuje w trzech przypadkach, a mianowicie, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnych jest: jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, osoba bliska zbywcy (R. Marks-Bielska 2016, s. 25).

¹¹Agencja Rolnych (ANR) – od 1 września po połączeniu z Agencją Rynku Rolnego (ARR) utworzyła Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zachowując dotychczasowe zadania. W niniejszej pracy użyto nazwy tej instytucji, bowiem badania ankietowe przeprowadzono w czasie jej funkcjonowania.

Mając na względzie, że w produkcji rolnej czynnik ziemi jest zasobem nieodłącznym, gospodarowanie gruntami rolnymi jest przedmiotem szczególnych regulacji prawnych, które reglamentują dostęp do ziemi. Faktem jest, że wraz z postępowaniem gospodarczym potrzeba zaangażowania ziemi w proces produkcji żywności jest coraz mniejsza. Zjawisku temu towarzyszy wzrost zapotrzebowania społeczeństwa na dobra publiczne, których źródłem są obszary wiejskie, a więc pośrednio (a czasami nawet bezpośrednio) także ziemia rolnicza, która poza funkcją produkcyjną spełnia także m.in. funkcje ekologiczną i krajobrazową (J. Wilkin 2014, s. 113, A. Majchrzak 2015, s. 17).

Województwo warmińsko-mazurskie należy do tych obszarów w kraju, gdzie w przeszłości sektor państwowy w rolnictwie miał relatywnie wysoki udział w gospodarowaniu ziemią rolniczą. Taki stan rzeczy implikuje obecną strukturę obszarową gospodarstw rolnych i umożliwił Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), w większym zakresie niż w innych regionach Polski, kształtować obrót nieruchomościami rolnymi. O obrocie ziemią rolniczą, oprócz uregulowań prawnych, uwarunkowań historycznych, tradycji, kultury decyduje podaż ziemi i popyt na nią (zarówno na rynku międzysąsiedzkim, prywatnym, jak i z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa) (R. Marks-Bielska 2016, s. 29).

Cel i zakres badań

Celem przeprowadzonych badań była ocena wpływu wprowadzenia ustawy *o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa* na obrót ziemią rolniczą.

Badania ankietowe z wykorzystaniem autorskiego kwestionariusza wywiadu zostały przeprowadzone wśród 120 producentów rolnych w trzech powiatach (iławski, olsztyński i ostródzki) woj. warmińsko-mazurskiego. Badania przeprowadzono w pierwszym kwartale 2016 r.

Zakres przedmiotowy badań dotyczył poznania opinii producentów rolnych nt. konsekwencji ograniczeń w obrocie ziemią rolną na skutek wprowadzenia ustawy *o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*. Respondentów zapytano m.in. o: źródła ziemi w gospodarstwie, wielkość gospodarstwa, ocenę wielkości użytkowanego arealu, ewentualne formy powiększenia gospodarstwa, motywy zakupu ziemi, opinie nt. cen ziemi, opinie nt. wystąpienia ewentualnych utrudnień dla producentów rolnych w obrocie ziemią w związku z wejściem w życie ww. ustawy.

Wyniki badań

Obrót ziemią rolniczą dotyczy zmiany jej użytkowników niezależnie od zmiany jej własności. Obejmuje wszystkie przepływy ziemi między gospodarstwami i sektorami w rolnictwie za pomocą takich form jak m.in: przekazanie następcy, sprzedaż, dzierżawa, darowizna, dziedziczenie (R. Marks-Bielska 2010, s. 164).

W rolnictwie indywidualnym większość gruntów wraz z pozostałym dobytkiem jest przejmowana przez następne pokolenie w rodzinie. W wielu przypadkach formy tego przekazu są warunkowane tradycjami i niekorzystnie oddziałują na strukturę obszarową

nie tylko przez opóźnianie koncentracji gruntów, ale zdarza się, że przyczyniają się do dalszego ich rozdrabniania (działy rodzinne) (R. Marks-Bielska 2013, s. 798).

Zaobserwować można coraz wyraźniejsze powiązanie przeobrażeń zachodzących w strukturze obszarowej gospodarstw z nasilającym się procesem różnicowania funkcji użytkowanych powierzchni. Obok małych, pomocniczych, prowadzonych na własny użytek gospodarstw, występują wysokoprodukcyjne jednostki, których celem jest umacnianie swojej pozycji rynkowej. Z punktu widzenia sytuacji na rynku ziemi rolniczej, pierwsza z wymienionych grup wzmacnia go głównie od strony podażowej, natomiast druga – tworzy popyt. Jednak w obu kategoriach gospodarstw podstawę posiadanego majątku w większości stanowi obrót nierynkowy (R. Marks-Bielska 2014, s. 189-191).

Obok ograniczeń o charakterze podażowym, naturalną barierą, która utrudnia obrót gruntami rolnymi jest lokalny charakter rynku ziemi. Terytorialne zróżnicowanie w zakresie możliwości zakupu ziemi rolniczej wiąże się z rozmieszczeniem gruntów z Zasobu Skarbu Państwa. Tam, gdzie udział gruntów po byłych państwowych gospodarstwach rolnych jest największy, obrót nimi (często wtórny) przyczynia się do ożywienia na rynku ziemi (R. Marks-Bielska 2016, s. 27).

Na początku przekształceń własnościowych w rolnictwie popyt rolników indywidualnych na grunty rolne pochodzące z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa był niewielki. Spowodowane było to m.in. brakiem kapitału, w związku z tym bardziej popularną formą użytkowania ziemi rolniczej okazała się wtedy dzierżawa.

Popyt na rynku nieruchomości rolnych kształtują też osoby, traktujące zakup gruntów jako lokatę kapitału. Taka sytuacja dotyczy przede wszystkim działek usytuowanych w pobliżu dużych aglomeracji, tam gdzie jest możliwość przekształcenia ich na działki nierolnicze, budowlane. Między ostatnimi spisami rolnymi (2002-2010) obszar ziemi użytkowanej rolniczo uległ zmniejszeniu o 8,1% (R. Marks-Bielska 2016, s. 25).

Z danych zawartych w tabeli 1 wynika, że $\frac{2}{3}$ badanych zostało właścicielami gospodarstwa rolnego otrzymując je jako darowiznę od rodziców (teściów), kolejne ponad 13% badanych odpowiedziało, że odziedziczyło gospodarstwo i następnie powiększało je przez zakup i dzierżawę gruntów rolnych. Wyniki badań potwierdzają wcześniejsze (R. Marks-Bielska 2010) świadczące o dużej wartości kulturowej i symbolicznej ziemi rolniczej w Polsce. Przekazywanie tego dobra z pokolenia na pokolenie.

Tabela 1. Sposób, w jaki respondent został użytkownikiem gospodarstwa rolnego

| Wyszczególnienie | Liczba gospodarstw | Odsetek gospodarstw |
|--|--------------------|---------------------|
| Gospodarstwo odziedziczono i powiększono przez dzierżawę i zakup | 16 | 13,33 |
| Spadek | 4 | 3,33 |
| Dzierżawa | 2 | 1,67 |
| Zakup | 18 | 15,00 |
| Darowizna od rodziców/teściów | 80 | 66,67 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

Najmniej liczną grupą gospodarstw wśród badanych podmiotów stanowiły jednostki o powierzchni 100-300 ha. Pozostałe, zaproponowane klasy wielkości były reprezentowane w próbie badawczej z udziałem od 22,50% (31-50 ha) do 25,83% (do 10 ha) (tab. 2).

Tabela 2. Wielkość gospodarstw rolnych badanych rolników [ha fizyczne]

| Wyszczególnienie | Liczba gospodarstw | Odsetek gospodarstw |
|------------------|--------------------|---------------------|
| Do 10 ha | 31 | 25,83 |
| 11-30 ha | 28 | 23,33 |
| 31-50 ha | 27 | 22,50 |
| 51-100 ha | 30 | 25,00 |
| 100-300 ha | 4 | 3,33 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

Z oceny zdecydowanej większości (75%) badanych producentów rolnych wynika, że areał użytkowanych przez nich gruntów rolnych jest za mały. Główną przeszkodą w jego powiększeniu był brak podaży gruntów w najbliższej okolicy a także relatywnie wysokie ceny nieruchomości rolnych. Co czwarty badany uznał, że dysponuje wystarczającym areałem, który pozwala mu prowadzić produkcję rolną na zadowalającym poziomie.

Badani rolnicy, którzy chcieliby powiększyć zasób ziemi, planowali w większości, albo zakupić ziemię od osób fizycznych lub też wydzierżawić ją od osób fizycznych. Ważne źródło ziemi stanowić ma także Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, bowiem 35,0% badanych zadeklarowało zakup lub dzierżawę ziemi od ówczesnie funkcjonującej ANR (tab. 3).

Tabela 3. Planowane sposoby powiększenia areału gospodarstwa

| Wyszczególnienie | Liczba odpowiedzi | Odsetek odpowiedzi |
|--|-------------------|--------------------|
| Zakup od osób fizycznych | 81 | 67,50 |
| Zakup od Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) | 20 | 16,67 |
| Dzierżawa od osób fizycznych | 58 | 48,33 |
| Dzierżawa od ANR | 22 | 18,33 |
| Użyczenie | 10 | 8,33 |

* (była możliwość zaznaczenia kilku odpowiedzi)

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

Nieruchomości rolne² należą do tzw. nieruchomości niezurbanizowanych. Bardzo ważną informacją, niezbędną zarówno podmiotom publicznym, jak i prywatnym posiadającym prawa do nieruchomości (zlokalizowanych głównie na obszarach wiejskich jest wartość gruntów (T. Budzyński 2012, s. 138). Grunt rolny może mieć wiele wartości i funkcji w zależności od zróżnicowanych w tym samym czasie potrzeb nabywców (K. Kurowska, H. Kryszk, R. Cymerman 2014, s. 305, Marks-Bielska 2016, s. 24). Wyodrębnia się np.: wartość użytkową, rynkową, odtworzeniową, katastralną, bankowo-hipoteczną. Ważne jest jakimi zasobami ziemi dysponujemy, za ile skłonny jest właściciel sprzedać określoną nieruchomość i ile skłonny jest zapłacić nabywca.

²Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46 – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U.2014.0.121 z późn. zm.).

Na wartość nieruchomości rolnych wpływa cały szereg czynników, które są uwzględniane przy wycenie. Do najważniejszych z nich K. Kurowska, M. Ogryzek i H. Kryszk (2016, s. 59) zaliczyli: lokalizację nieruchomości, dogodność dojazdu, wartość użytkową (jakość bonitacyjną), ukształtowanie przestrzenne, kulturę rolną, stopień trudności uprawy, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie funkcjonujących urządzeń melioracyjnych, a także występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę. W ostatnich latach (tuż przed akcesją, w roku akcesji Polski do UE i po niej) zaobserwowano duże zainteresowanie nabywaniem nieruchomości rolnych, traktowanych również jako forma inwestycji. Przełożyło się to na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych. Wpływ na taki stan rzeczy miało także objęcie polskich rolników instrumentami wspólnej polityki rolnej. Z badań własnych (R. Marks-Bielska 2016, s. 26) wynika, że dynamika cen gruntów rolnych na rynku prywatnym w latach 2004-2014 (2004 r. = 100%) wyniosła 487,1%, a na rynku państwowym – 546,6%.

Reprezentanci strony popytowej na dane dobro, w tym wypadku, na czynnik produkcji – ziemię, najczęściej (57,50%) wskazywali, że jest ona za droga, 24,17% uznało, że odpowiednia, a 18,33% - za niska. Jako motywy zakupu ziemi badani rolnicy podali przede wszystkim (60,83%) powiększenie areалу gospodarstwa, następnie możliwość uzyskania różnego rodzaju dopłat z budżetu UE (25,83%) i lokatę kapitału (25,00%). Z zakończeniem okresu przejściowego na nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców badani wiązali fakt, że ceny ziemi mogą dynamicznie rosnać (10,83% badanych) (tab. 4). Przekonanie to, z jednej strony wynikało z obiegowych opinii inwestorów w nieruchomości rolne i pośredników zajmujących się ich obrotem, z drugiej zaś z sytuacji związanej dużo wyższymi cenami gruntów rolnych w krajach Europy Zachodniej.

Tabela 4. Motywy zakupu ziemi

| Wyszczególnienie | Liczba odpowiedzi | Odsetek odpowiedzi |
|---|-------------------|--------------------|
| Powiększenie areалу gospodarstwa | 73 | 60,83 |
| Możliwość uzyskania dopłat „unijnych” | 31 | 25,83 |
| Lokata kapitału | 30 | 25,00 |
| Zabezpieczenie w przypadku utraty pracy poza rolnictwem | 8 | 6,67 |
| Perspektywa zmiany przeznaczenia gruntu | 2 | 1,67 |
| Prognoza wzrostu cen ziemi | 13 | 10,83 |

* (była możliwość zaznaczenia kilku odpowiedzi)

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

W opiniach ponad $\frac{3}{4}$ badanych rolników (tab. 5) w związku z wejściem w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnych Skarbu Państwa nastąpią utrudnienia w obrocie ziemią. Badani rolnicy mieli nadzieję, że dotkną one w mniejszym stopniu rodzimych rolników niż polskich i zagranicznych inwestorów.

Tabela 5. Opinie badanych rolników na temat wystąpienia ewentualnych utrudnień dla producentów rolnych w obrocie ziemią w związku z wejściem w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnych Skarbu Państwa

| Wyszczególnienie | Liczba odpowiedzi | Odsetek odpowiedzi |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| Utrudnienia na pewno wystąpią | 34 | 28,33 |
| Utrudnienia raczej wystąpią | 58 | 48,33 |
| Utrudnienia raczej nie wystąpią | 10 | 8,33 |
| Trudno powiedzieć | 18 | 15,00 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

Wśród utrudnień, jakie niesie ze sobą wprowadzenie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnych Skarbu Państwa wskazywano najczęściej (41,67%) fakt, że nabywcami ziemi rolnej mogą być tylko rolnicy indywidualni, a także (40%) wzrost liczby koniecznych formalności związanych z nabyciem/zbyciem ziemi.

Tabela 6. Utrudnienia, jakie wystąpią po wprowadzeniu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnych Skarbu Państwa

| Wyszczególnienie | Liczba odpowiedzi | Odsetek odpowiedzi |
|---|-------------------|--------------------|
| Więcej formalności w ANR związanych z zakupem lub sprzedażą ziemi rolnej | 48 | 40,00 |
| Nabywcami ziemi będą tylko rolnicy indywidualni | 50 | 41,67 |
| Przez 15 lat nie można przenieść własności nieruchomości rolnej nabytej z Zasobu WRSP | 27 | 22,50 |
| Nieustanawianie przez 15 lat hipoteki na rzecz innych podmiotów niż ANR | 20 | 16,67 |
| Brak możliwości zakupu nieruchomości rolnych przez rolników posiadających 300 i więcej ha ziemi | 6 | 5,00 |
| Kontrola przez ANR transakcji zakupu nieruchomości rolnych | 8 | 6,67 |
| Trudności w uzyskaniu kredytu bankowego na inwestycje (trudności z zabezpieczeniem kredytu) | 12 | 10,00 |

* (była możliwość zaznaczenia kilku odpowiedzi)

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

Zgodnie z obowiązującym prawem, obrót ziemią rolniczą w Polsce został zahamowany. W zamierzeniu ustawodawcy wstrzymanie sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu WRSP na 5 lat jest konieczne ze względu na interesy ekonomiczne państwa, a także jest wyrazem troski o polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce (Uzasadnienie ...2016). Tymczasem w obrocie ziemią rolniczą pojawiły się takie utrudnienia, które są dotkliwe nie tylko dla zagranicznych inwestorów, lecz także dla rodzimych producentów rolnych.

Podsumowanie

Na obrót (wielkości, formy) gruntami rolnymi ma wpływ wiele czynników, zarówno rynkowych, jak i pozarynkowych. Do pierwszej grupy zaliczamy m.in.: wielkość zasobu, decydującego o stronie podażowej, popyt na ziemię, jej cenę. Ważne są

uregulowania prawne dotyczące poszczególnych form (własności, dzierżawy, darowizn). Ziemia jest nieprzemierzalna, z tego względu o jej znaczeniu i możliwym wykorzystaniu decyduje lokalizacja.

Województwo warmińsko-mazurskie, należy do tych, gdzie zasób ziemi rolniczej, pochodzącej z byłego sektora państwowego w rolnictwie był największy. W związku z tym spośród ekonomicznych, pozytywnych efektów obrotu ziemią rolniczą – jej przepływu z Zasobu Skarbu Państwa do rolników indywidualnych i spółek, w tym pracowniczych gospodarujących na popegeerowskich gruntach wymienić można utworzenie towarowych, konkurencyjnych przedsiębiorstw rolnych, a także powiększenie areалу jednostek istniejących.

W kontekście wyników przeprowadzonych badań empirycznych, a także analizy uregulowań prawnych dotyczących funkcjonowania rynku ziemi rolniczej w Polsce stwierdzić należy, że wprowadzenie *ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw* powinno przyczynić się do racjonalnego jej wykorzystania. Trwała dzierżawa rolnicza ma być podstawową formą użytkowania państwowych gruntów, które pozostały jeszcze w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wymaga to jednak działań dających poczucie bezpieczeństwa gospodarującym w takiej formie (m.in. uchwalenie ustawy o dzierżawie rolniczej, która w polskim prawie rolnym nie znalazła do tej pory odrębnego, ważnego miejsca). Trudne do spełnienia wydaje się założenie ustawodawcy o jednakowym dostępie rolników do ziemi z Zasobu Własności Rolnej skarbu Państwa. Należy bowiem pamiętać, że ziemia ma specyficzne cechy, m.in. jest nieprzemierzalna, a dostęp do gruntów państwowych jest różny w poszczególnych regionach kraju, w zależności od koncentracji w przeszłości rolnictwa państwowego.

Badani rolnicy ($\frac{3}{4}$ z nich) wskazali na mogące wystąpić dla nich utrudnienia w obrocie ziemią wraz z wprowadzeniem *ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*. Za największe ograniczenie uznano fakt, że nabywcami mogą być tylko rolnicy indywidualni (41,67%), a także wzrost liczby formalności, które trzeba wypełnić w związku z nabyciem/sprzedażą ziemi (40,00%). Wyniki uzyskanych badań potwierdzają fakt, że w Polsce ważne miejsce zajmuje nierynkowy (rodzinny) obrót ziemią rolniczą, bowiem ponad $\frac{2}{3}$ badanych otrzymało gospodarstwo od rodziców lub teściów, a kolejne ponad 13% odziedziczyło po najbliższych. Najczęściej otrzymane, bądź odziedziczone gospodarstwo powiększono dokupując (ponad 60% badanych jako motyw zakupu ziemi podało *powiększenie areалу posiadanego gospodarstwa*) lub wydzierżawiając ziemię. Skutki wprowadzenia ww. ustawy, również w związku z faktem wielu wyjątków, możliwością uzyskania stosownych zgód na zbycie/nabycie będą widoczne w przyszłości, co powinno być przedmiotem dalszych badań.

Bibliografia

- Budzyński T., Propozycje zastosowań mapy średnich cen transakcyjnych gruntów w gospodarce nieruchomościami., *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*. Vol. 20, nr 1, 2012.
- Kisiel R., Marks-Bielska R., Polish rural areas and agriculture in the aspect of globalization. Rural development 2007. Lithuanian University of Agriculture, Akademija, Kaunas region, Lithuania (Proceedings II of the Third International Conference, 8-10 November 2007), Vol. 3, Book 2, 2007.

Kurowska K., Kryszk H., Cymerman R., Identyfikacja czynników wpływających na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości rolnych będących w zasobie ANR OT w Olsztynie, *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, nr 36, T. 1, 2014.

Kurowska K., Ogryzek M., Kryszk H., Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w gospodarowaniu i kształtowaniu przestrzeni obszarów wiejskich. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn, 2016.

Majchrzak A., 2015. Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej. Wyd. nauk. WPN, Warszawa, 2015.

Marks-Bielska R. Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn, 2010.

Marks-Bielska R. 2013. Factors Shaping the Agricultural Land Market in Poland. *Land Use Policy*, 30, ELSEVIER, 2013.

Marks-Bielska R., Factors Affecting Farmland Management in Poland in 1992-2012 in the Institutional Context. *Economic Sciences for Rural Development 2014*, Latvia University of Agriculture, Jelgava, No 35, 2014.

Marks-Bielska R., Czynniki kształtujące obrót gruntami rolnymi w Polsce, *Świat Nieruchomości*, 97(3/2016), 2016.

Marks-Bielska R., Kisiel R., Lizińska W., Uwarunkowania polityki polskiego rządu odnośnie rynku ziemi rolniczej w kontekście zakończenia okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, *Problemy drobnych gospodarstw rolnych*, Kraków 2017 (w druku).

Mikołajczyk J., Problematyka obrotu nieruchomościami rolnymi w świetle projektowanych zmian ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Referat wygłoszony na X Krajowej Konferencji Rynku Nieruchomości. Powszechnie Towarzystwo, Ekspertów i Doradców Nieruchomości, Łódź, 2016.

Rowiński J. Uwagi o propozycjach zmian przepisów regulujących rynek ziemi rolniej, Warszawa, 2014; http://www.efrwp.pl/dir_upload/download/thumb/1bcf04742fd6af6ba00f72ba4619.pdf (31.07.2017).

Wilkin J., Ziemia rolnicza – dobro wielofunkcyjne, *Wieś i Rolnictwo*, nr 1(162), 2014.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U.2014.0.121 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.2016.585).

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.2016.585).

Uzasadnienie z 13 stycznia 2016 r. Komunikat w sprawie projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw <http://www.minrol.gov.pl/Ministerstwo/Biuro-Prasowe/Informacje-Prasowe/Komunikat-w-sprawie-projektu-ustawy-o-wstrzymaniu-sprzedazy-nieruchomosci-Zasobu-Wlasnosci-Rolnej-Skarbu-Panstwa-oraz-o-zmianie-niektorych-ustaw> (13.10.2017)

Abstract

The aim of this study has been to explore how the Act on Halting Sale of Real Estate of the State Treasury Agricultural Property Stock influenced the trade of agricultural land. The survey, based on a questionnaire designed by the author, covered 120 farmers from three districts (the Districts of Iława, Olsztyn and Ostróda) in the Province of Warmia and Mazury, Poland. The survey was conducted in the first quarter of 2016. The results, together with a review of the literature as well as an analysis of the Act of 16 April 2016 on Act on Halting Sale of Real Estate of the State Treasury Agricultural Property Stock and Amending Certain Other Acts, have shown that the above law should contribute to more rational management of this specific resource, i.e. farmland (not expandable, not movable, essential for agricultural production), which was the legislator's intention. Many of the farmers who responded to the questionnaire (3/4 of respondents) implicated certain restrictions in land trade that they may encounter due to the above act of law, of which the strictest are the farmland purchase being restricted to individual, private farmers (41.67% of indications) and more paperwork connected to the land sale/purchase (40.0% indications). The research results confirm that non-market (familial) land trade in Poland occupies an important position, as over 2/3 of the respondents have received their farms from parents or parents-in-law, and another 13% have inherited farms from other relatives. Farms which had been either donated or inherited were then enlarged by adding farmland purchased or rented. The consequences of the above Act, also because of numerous exceptions it makes provisions for, e.g. a possibility to apply

for a special permit to sell or buy land, will be seen in the future, and therefore deserve further studies.

Key words: *farmer, agricultural real estate, agricultural land trade*

Informacje o autorach:

Dr hab. Renata Marks-Bielska, prof. dr hab. Roman Kisiel, mgr Emilia Bojkowska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Wydział Nauk Ekonomicznych

Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej

ul. Oczapowskiego 4

10-719 Olsztyn

Tel. 89 523 47 09

e-mail: renatam@uwm.edu.pl