

## ZMIANY DOCHODÓW INDYWIDUALNYCH GOSPODARSTW ROLNYCH Z DZIERŻAWY ZIEMI UŻYTKOWANEJ ROLNICZO W POLSCE W LATACH 2005-2016

*Alicja Stolarska*

Słowa kluczowe: dochód, ziemia rolnicza, rynek prywatny, dzierżawa, zmiany

Key words: income, agricultural land, lease, changes

JEL: Q1, Q12, O13, D31, R2

**S y n o p s i s.** W ostatnich latach w Polsce rosną ceny ziemi rolniczej, a maleje jej podaż na rynku prywatnym. Sprzyja to rozwojowi zjawiska dzierżawy, która w wielu krajach europejskich jest podstawą prowadzenia działalności rolniczej. Celem opracowania jest charakterystyka dochodów otrzymywanych przez gospodarstwa indywidualne w Polsce z dzierżawy ziemi użytkowanej rolniczo i zmian dochodów w latach 2005-2016. Podstawę analiz stanowiły jednostkowe dane empiryczne, dane z badań sondażowych przeprowadzanych corocznie przez GUS, a ich uzupełnieniem były dane IERiGŻ-PIB, ANR (obecnie KOWR) i opracowania wtórne GUS. W wyniku badań stwierdzono, że dochody z dzierżaw prywatnych uległy podwojeniu w latach 2005-2016 i stanowiły ważny składnik dochodów korzystających z nich rodzin, ale z deklaracji badanych wynika, że miały one niewielką skalę (przeciętnie 0,3% gospodarstw indywidualnych). Grunty rolne były wydzierżawiane przez małe gospodarstwa, których głównym źródłem utrzymania była praca najemna, czasem za granicą, a kierownicy byli starsi niż przeciętnie. Często sytuacja rodzinna była nieuregulowana (np. starszy rodzic z dorosłym, ale jeszcze samotnym dzieckiem, które jeszcze ostatecznie nie zdecydowało o swej przeszłości), a okresowe wydzierżawienie gruntów pozwalało na podjęcie decyzji o ewentualnej sprzedaży gospodarstwa w późniejszym czasie.

### WPROWADZENIE

Pojęcie i warunki dzierżawy w Polsce zostały uregulowane w art. 693-709 Kodeksu cywilnego, z których wynika, że umowa dzierżawy może mieć formę pisemną bądź ustną, czas jej trwania może być określony lub nieokreślony, a czynsz dzierżawny może, ale nie musi mieć formy pieniężnej [Kodeks... 1964]. Przepisy prawne w Unii Europejskiej nie są w tym zakresie jednolite, pozostawiają margines swobodnego wyboru zainteresowanym podmiotom [Suchoń 2006, s. 203-214, Lichorowicz 2010, s. 63-78, Winkler 2011, s. 465-471].

W wielu krajach europejskich podstawą prowadzenia działalności rolniczej jest dzierżawa gruntów, która jest często przeważającą formą władania ziemią, zwiększającą mobilność ziemi i efektywność jej wykorzystania [Tańska-Hus 2010, s. 25-40]. W gospodarce rynkowej, szczególnie przy wysokich cenach gruntów rolnych, może być ona głównym sposobem powiększania powierzchni użytkowanych gospodarstw [Ziętara 2006, s. 84-87]. Jak wynika z badań, w 2007 roku aż 89% powierzchni użytków rolnych gospodarstw na Słowacji stanowiły grunty dzierżawione. W Czechach było to odpowiednio 83%, w Bułgarii 79%, a także 74% we Francji, 67% w Belgii i 62% w Niemczech. Od-

setek gruntów dzierżawionych był najmniejszy w Rumunii (17%), Irlandii (18%) oraz w Polsce, gdzie wynosił 20% [Ciaian i in. 2012]. Wynikało to m.in. z uwarunkowań historycznych i uregulowań prawnych, a także z różnorodnych czynników rynkowych, w tym podaży i ceny gruntów rolnych oraz możliwości pozyskiwania kapitału przez rolników. W kolejnych latach popularność dzierżawy w Europie jeszcze wzrosła, co przewiduje się również w Polsce, ale szczególnie w odniesieniu do nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Suchoń 2016, s. 49-64].

Po akcesji Polski do Unii Europejskiej zmieniło się otoczenie ekonomiczne rynku ziemi rolnej w Polsce. Nie tylko wprowadzono nowe uregulowania prawne w zakresie obrotu ziemią, ale rolnicy zyskali również możliwość otrzymania dodatkowych środków finansowych na swoją działalność, co skutkowało rosnącym popytem na ziemię rolną i wzrostem jej cen<sup>1</sup>. Wzrostowi popytu na ziemię towarzyszył spadek jej podaży na rynku. Wraz z ograniczonymi możliwościami finansowymi oraz kredytowymi skutkowało to zwiększeniem zainteresowania dzierżawą wśród rolników, chcących rozwijać swoją produkcję i tym samym zwiększać dochody [Laskowska 2014, s. 143-147]. Rosły jednocześnie stawki czynszów dzierżawnych, zarówno w obrocie prywatnym, jak i z tytułu dzierżawy gruntów państwowych [*Rynek... 2017, Raport roczny... 2005-2016*].

Celem niniejszego opracowania jest poznanie i charakterystyka dochodów uzyskiwanych z dzierżawy ziemi rolnej w obrocie prywatnym od osób fizycznych w Polsce i ich zmian w latach 2005-2016.

Podstawę badań stanowiły niepublikowane dane jednostkowe, pozyskane z bazy danych BGD GUS<sup>2</sup> za lata 2005-2016. Uzupełnieniem były wyniki analiz przeprowadzanych corocznie przez IERiGŻ-PIB we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa (KOWR)<sup>3</sup> oraz dane wtórne GUS.

## SKALA ZJAWISKA DZIERŻAWY PRYWATNEJ W DEKLARACJACH RESPONDENTÓW

Według danych GUS, w 2005 roku były w Polsce 1782332 indywidualne gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej 1 ha UR, które gospodarowały na łącznej powierzchni 13627030 ha UR (przeciętnie 6,19 ha). Najwięcej, bo aż 31,2% stanowiły gospodarstwa o powierzchni 5-15 ha, natomiast gospodarstw o powierzchni przekraczającej 100 ha UR było tylko niespełna 0,3%. Przeważały gospodarstwa o niskiej dochodowości produkcji. Wielkość ekonomiczna 69,5% gospodarstw indywidualnych nie przekraczała 2 ESU<sup>4</sup> [*Charakterystyka... 2006*].

W wyniku przemian strukturalnych w rolnictwie, które nastąpiły po akcesji Polski do UE, w czerwcu 2016 roku GUS odnotował już tylko 1388 tys. gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha UR, które gospodarowały na powierzchni 10640 tys. ha UR

<sup>1</sup> Na ogół wyższych w obrocie prywatnym niż cen gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Mars-Bielska, Lizińska 2015, s. 47-48].

<sup>2</sup> Badania budżetów gospodarstw domowych (BGD), przeprowadzane corocznie przez GUS są badaniami sondażowymi, gdzie wyniki uzyskuje się na podstawie odpowiedzi respondentów wylosowanych wcześniej do badań (warstwowo) [*Metodologia... 2011*].

<sup>3</sup> Wcześniej: Agencją Nieruchomości Rolnych.

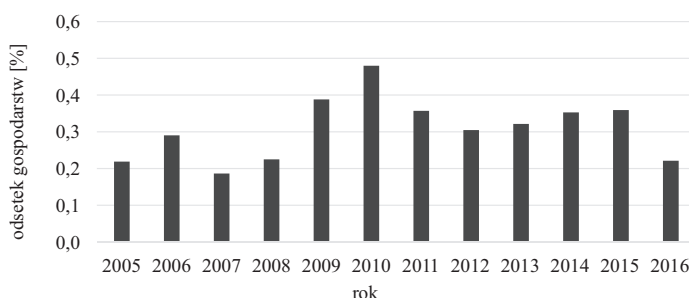
<sup>4</sup> ESU – europejska jednostka wielkości, wskazująca na zdolność generowania dochodów z posiadanych zasobów produkcyjnych.

[Obszary... 2018]. W rezultacie zmniejszenia się ogólnej liczby gospodarstw rolnych przeciętna ich powierzchnia w 2016 roku wynosiła 10,3 ha UR, a powierzchnia 2,5% gospodarstw przekraczała 50 ha UR [Charakterystyka... 2017].

Zjawiskiem, które rozwijało się w tle tych przemian, jest dzierżawa ziemi rolniczej, pozwalająca na powiększanie powierzchni gospodarstw bez tak dużych nakładów kapitałowych, jak miałyby to miejsce w wyniku kupna ziemi<sup>5</sup>. Posiadany kapitał może być wykorzystany wówczas na rozwój bieżącej działalności gospodarstwa rolniczego. Ponadto, dzierżawa jest też korzystna dla wydzierżawiających, gdyż pozwala na odsunięcie w czasie decyzji o ewentualnej sprzedaży ziemi.

O ile w odniesieniu do gruntów pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawa stała się podstawową formą zagospodarowania ziemi<sup>6</sup>, o tyle indywidualni producenci rolni są raczej dzierżawcami<sup>7</sup>, a nie wydzierżawiającymi.

Według deklaracji złożonych przed pracownikami GUS podczas badań BGD, tylko 0,22% indywidualnych gospodarstw rolnych wydzierżawiało w 2016 roku ziemię użytkowaną rolniczo<sup>8</sup>. W latach 2005-2016 badani zadeklarowali niewielkie zmiany pod tym względem, z brakiem stałych tendencji i najwyższym odsetkiem (0,48%) w 2010 roku (rys. 1.).



Rysunek 1. Odsetek indywidualnych gospodarstw rolnych<sup>9</sup> wydzierżawiających ziemię użytkowaną rolniczo w Polsce w latach 2005-2016 [%]

Źródło: opracowanie własne na podstawie niepublikowanych danych jednostkowych GUS.

<sup>5</sup> Według danych GUS, przeciętne ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym wzrosły z 8244 zł/ha w 2005 roku do 39706 zł/ha w 2016 roku. W tym samym czasie roczne stawki czynszu dzierżawnego wynosiły odpowiednio: 248 zł/ha i 919 zł/ha.

<sup>6</sup> W 2016 roku w wyniku 14,1 tys. przetargów zaoferowano do dzierżawy 75,2 tys. ha UR, z czego wydzierżawiono 65,3 tys. ha (sprzedano wówczas tylko 6,4 tys. ha). Na koniec 2016 roku w dzierżawie pozostawało 1021,7 tys. ha państwowej ziemi [Raport z działalności... 2016].

<sup>7</sup> Około 20% gospodarstw rolnych w Polsce (głównie dużych) dodatkowo użytkuje ziemię dzierżawioną [Urban 2017, s. 26].

<sup>8</sup> IERiGŻ-PIB szacuje, że ok. 20% gospodarstw indywidualnych użytkuje ziemię własną i dzierżawioną, przy czym jej właścicielem może być Skarb Państwa, gminy i osoby prawne. Nie ma dokładnych informacji, ile osób prywatnych wydzierżawia ziemię, a nasilenie tego zjawiska ma charakter lokalny. Z badań sondażowych przeprowadzonych przez IERiGŻ-PIB w 2016 roku wynika, że rolnicy preferują zakup gruntów, a dopiero brak podaży skłania do ich dzierżawy, zawieranej najczęściej w formie ustnej i na krótki okres. Do wydzierżawiania z kolei skłaniają niewystarczające dochody z rolnictwa i możliwość znalezienia innych źródeł utrzymania [Rynek... 2017].

<sup>9</sup> Według nomenklatury GUS; w 2016 roku GUS odnotował około 18% indywidualnych gospodarstw rolnych, które produkowały głównie na własne potrzeby (10% wyłącznie na samozaopatrzenie), a w kolejnych ok. 15% ograniczano działalność rolniczą tylko do utrzymania gruntów w dobrej kulturze [Charakterystyka... 2017].

Można przypuszczać, że nie wszyscy, których to dotyczyło, zadeklarowali fakt wydzierżawiania ziemi<sup>10</sup>. Częściowo wynikało to również z pewnej swobody pod tym względem, wynikającej z liberalności przepisów prawnych w odniesieniu do rynku prywatnego. Ponadto, mogły nie być wskazywane umowy ustne<sup>11</sup> albo ziemię przekazywano w użytkowanie na innych zasadach, np. nieodpłatnie.

O ile w 2005 roku produkcja rolnicza była głównym źródłem utrzymania dla 17% badanych gospodarstw (wydzierżawiających część swoich UR), o tyle w 2016 roku było to już tylko 13%. Badani utrzymywali się głównie z zarobkowej pracy najemnej. W 2016 roku było to 69,8% gospodarstw wydzierżawiających ziemię rolniczą, z czego w aż 37,4% była to praca najemna za granicą (dla 2,3% praca na stanowiskach nierobotniczych). Kolejnych 30,2% utrzymywało się z rent i innych świadczeń społecznych.

Wśród badanych przeważały osoby z wykształceniem średnim (30,1% w 2016 roku), a następnie zasadniczym zawodowym (28,1%). Tylko 7,7% badanych legitymowało się wykształceniem wyższym magisterskim. Przeciętny wiek kierownika gospodarstwa w 2016 roku wynosił 53 lata, a powierzchnia gospodarstwa nie przekraczała przeciętnie 3,5 ha UR<sup>12</sup>. Były to zatem gospodarstwa małe, gdzie działalność rolnicza nie pozwalała na utrzymanie się na satysfakcjonujących warunkach.

Dzierżawa prywatna ziemi rolniczej nie dotyczyła wszystkich regionów Polski w takim samym stopniu. W 2005 roku 41,9% dzierżaw odnotowano w regionie północno-zachodnim, 26,1% w regionie północnym (głównie w woj. kujawsko-pomorskim), a kolejnych 16,7% w regionie wschodnim (lubelskie, podlaskie) oraz 15,4% w województwie mazowieckim. W 2016 roku gospodarstwa indywidualne deklarujące wydzierżawianie ziemi rolnej skupione były już tylko w czterech województwach: kujawsko-pomorskim (30,6% gospodarstw), mazowieckim (30,1%)<sup>13</sup>, pomorskim (26,2%) oraz małopolskim (13,1%)<sup>14</sup>. W typowo rolniczej Wielkopolsce, gdzie gospodarstwa nie są rozdrobione i charakteryzuje je wysoka towarowość produkcji, nie odnotowano dzierżaw prywatnych. W województwie wielkopolskim największa była na koniec 2016 roku powierzchnia (161 tys. ha) gruntów w dzierżawie pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Koncentracja dzierżaw od osób fizycznych we wskazanych regionach związana była również z postrzeganiem ziemi rolniczej jako źródła lokaty kapitału, dla której dodatkowym atutem jest położenie w pobliżu dużych ośrodków miejskich albo na terenach predystynowanych do rozwoju wszelkich form wypoczynku i rekreacji. Przewidywane

<sup>10</sup> Z badań wynika, że 17% gospodarstw rolnych w 2010 r. nie prowadziło produkcji rolniczej (ich działalność polegała jedynie na zachowaniu rolniczej przydatności ziemi), a więc potencjalnie mogły wydzierżawiać przynajmniej część swoich gruntów [Dzun, Musiał 2013, s. 71-72].

<sup>11</sup> Badania IERiGŻ-PIB potwierdzają, że większość umów miała charakter nieformalny, co mogło wpływać na ich zatajanie w sondażach GUS. Dodatkowym powodem mogło być korzystanie z dopłat bezpośrednich przez niektórych wydzierżawiających.

<sup>12</sup> Dopiero w 2010 roku wprowadzono zmiany dostosowujące badania polskiego rolnictwa do unijnych standardów, w wyniku których GUS przestał zaliczać do gospodarstw rolnych posiadaczy UR o powierzchni poniżej 1 ha oraz nieprowadzących produkcji rolniczej, jak było to we wcześniejszych latach [<https://stat.gov.pl/meta-informacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej>], dostęp: 10.04.18.

<sup>13</sup> Województwo o największym odsetku gospodarstw rolnych (15,1% ogółu gospodarstw w Polsce) w 2016 roku [*Charakterystyka... 2017*].

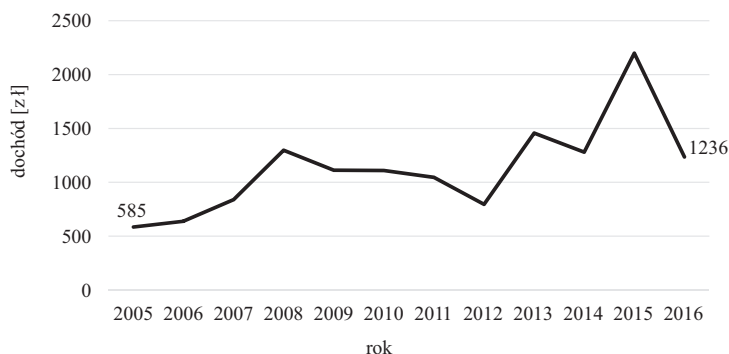
<sup>14</sup> Województwa o jednocześnie niewielkiej skali dzierżaw państwowych.

dalsze wzrosty cen ziemi, a także nieokreślona jednoznacznie sytuacja zawodowa i rodzinna rolników<sup>15</sup> skłaniały do wydzierżawiania posiadanych gruntów o zwykle małej powierzchni zamiast ich sprzedaży.

## DOCHODY Z DZIERŻAW PRYWATNYCH ZIEMI ROLNICZEJ

Jak wynika z danych GUS, w latach 2005-2016 wrosły znacznie zarówno ceny ziemi, jak i stawki czynszów dzierżawnych gruntów państwowych i prywatnych [*Rynek... 2017*]<sup>16</sup>.

W badanych gospodarstwach nastąpił wówczas przeszło dwukrotny realny wzrost dochodów uzyskiwanych z wydzierżawiania ziemi użytkowanej rolniczo (rys. 2.).



Rysunek 2. Zmiany dochodów realnych<sup>17</sup> z dzierżawy ziemi w badanych gospodarstwach rolnych w latach 2005-2016 [zł]

Źródło: opracowanie własne na podstawie niepublikowanych danych jednostkowych GUS.

W stosunku do dochodów z innych źródeł dzierżawa była ważnym składnikiem uzyskiwanych dochodów. Z odpowiedzi respondentów biorących udział w badaniu wynika, że dochody z dzierżawy ziemi stanowiły przeciętnie 30%, a nawet 41% w 2008 roku dochodu rozporządzalnego w badanych gospodarstwach (rys. 3.). Zmiany w kolejnych latach nie wykazywały jednokierunkowej tendencji rozwojowej<sup>18</sup>.

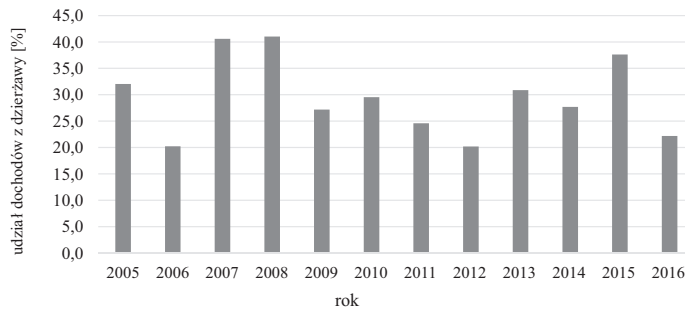
Zmniejszenie odsetka dochodów z wydzierżawianych przez osoby fizyczne gruntów w 2016 roku wynikało nie tylko ze wzrostu dochodów z pracy zarobkowej i innych źródeł, ale również ze zwiększenia podaży gruntów do dzierżawy pochodzących z Zasobu

<sup>15</sup> Np. w przypadku starszego rodzica z dorosłym dzieckiem, które jeszcze nie założyło własnej rodziny, a więc nie ma pewności odnośnie miejsca zamieszkania w przyszłości itp.

<sup>16</sup> Przeciętnie do 919 zł/ha w obrocie prywatnym w 2016 roku, z największymi stawkami (1312 zł/ha) w województwie kujawsko-pomorskim.

<sup>17</sup> Wartości przeciętne miesięczne w roku, zgodnie z metodologią GUS [*Budżety... 2017*, s. 14-27], urealnione za pomocą wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych.

<sup>18</sup> Z uwagi na stosunkowo niewielką przeciętną powierzchnię badanych gospodarstw wątpliwe jest, żeby dochody z dzierżawy mogły stanowić aż tak wysoki odsetek w dochodzie rozporządzalnym, ale niestety przyjęty przez GUS sposób prowadzenia badań uniemożliwia sprawdzenie, czy dochody te uzyskiwano dokładnie w każdym miesiącu danego roku. Niemniej jednak dochody z wydzierżawianych gruntów były niemałe i znacznie wzrosły w badanym okresie.



Rysunek 3. Odsetek dochodów z dzierżawy ziemi rolnej w dochodzie rozporządzalnym badanych gospodarstw w latach 2005-2016 roku [%]

Źródło: opracowanie własne na podstawie niepublikowanych danych jednostkowych GUS.

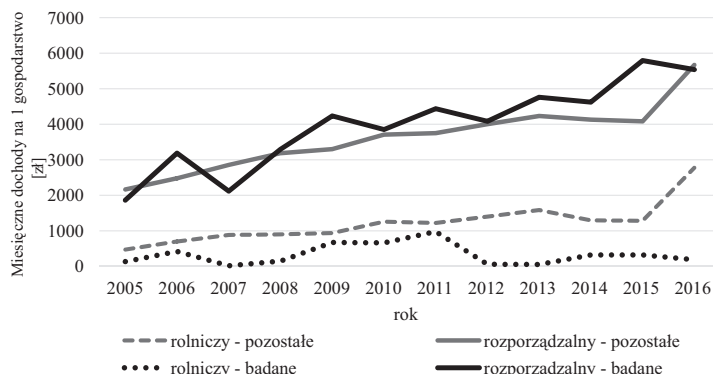
Własności Rolnej Skarbu Państwa, dla których miał to być główny kierunek rozdysponowania gruntów po wejściu w życie ustawy z 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Ustawa... 2016].

Z uwagi na niewielki związek z rolnictwem badanych gospodarstw<sup>19</sup> wydierżawiających ziemię na rynku prywatnym dochody, które uzyskiwały w wyniku dzierżawy gruntów, przewyższały prawie stale ich dochody z produkcji rolniczej. W latach 2005-2016 ponaddwukrotny wzrost tych dochodów był jednak mniejszy niż dochodu rozporządzalnego, który zwiększył się wówczas ponadtrzykrotnie (nominalnie w przeliczeniu na jedno gospodarstwo). Były to jednocześnie gospodarstwa, które w porównaniu z pozostałymi indywidualnymi gospodarstwami rolnymi uzyskiwały co prawda mniejsze dochody z rolnictwa, ale w połączeniu z innymi przychodami dysponowały zwykle większymi dochodami rozporządzalnymi (rys. 4.). Składały się na nie głównie dochody z pracy zarobkowej, przy czym dla 23,2% gospodarstw była to praca za granicą. Badani nie mieli zaciągniętych żadnych kredytów.

W 2016 roku dochód rozporządzalny badanych gospodarstw był niższy niż pozostałych indywidualnych gospodarstw rolnych. Wynikało to ze znacznej poprawy sytuacji dochodowej pozostałych gospodarstw (niewydierżawiających ziemi rolnej) w wyniku dużego wzrostu (prawie 2,2 razy) ich dochodu rolniczego, na co wpłynęło również zwiększenie o niemal 21% uzyskiwanych przez nie dopłat bezpośrednich (w przeliczeniu na 1 gospodarstwo).

Zdecydowana większość badanych gospodarstw, bo aż 86%, oceniała swoją sytuację materialną w 2016 roku jako przeciętną, czyli ani dobrą, ani złą. Tylko 14% zadeklarowało, że jest w dobrej sytuacji materialnej. Dla 14% sytuacja ta trochę się pogorszyła w porównaniu z poprzednim rokiem, a u pozostałych się nie zmieniła. Aż 71% kierowników gospodarstw dzierżawiających ziemię zadeklarowało, że co prawda wystarcza im pieniędzy na codzienne wydatki, ale na większe zakupy muszą oszczędzać, a 15% musiało również na co dzień bardzo oszczędnie gospodarować swoim budżetem. Tylko w 14% badanych gospodarstw sytuacja materialna była bardzo dobra. Jeśli chodzi o różnego rodzaju potrzeby, to były one dobrze zaspokojone w zakresie żywienia, ubrania, bieżących opłat

<sup>19</sup> Zgodnie z nomenklaturą GUS zaliczane były do indywidualnych gospodarstw rolnych z powodu posiadania ziemi użytkowanej rolniczo.



Rysunek 4. Zmiany przeciętnych miesięcznych dochodów: rolniczego i rozporządzalnego w indywidualnych gospodarstwach rolnych w Polsce w latach 2005-2016 [zł]

Źródło: opracowanie własne na podstawie niepublikowanych danych jednostkowych GUS.

i zdrowia, natomiast najslabiej w zakresie turystyki i wypoczynku. Respondenci nie byli również zadowoleni z wyposażenia swoich mieszkań, a także nie mogli w pełni zaspokoić potrzeb związanych z konsumpcją kultury (teatry, kina, koncerty, czasopisma itp.). Wszyscy deklaruwali, że ich sytuacja materialna nie zmieni się w kolejnym roku.

Uzyskiwane dochody z dzierżawy prywatnej ziemi rolniczej, pomimo że były ważnym składnikiem dochodów gospodarstw, a w badanym okresie dodatkowo znacznie wzrosły, to jednak chociażby z uwagi na małą skalę tego zjawiska oraz niewielki obszar gruntów nie mogą być generalnie postrzegane jako sposób pozyskiwania większych dochodów.

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Chociaż w wielu krajach Unii Europejskiej dzierżawa ziemi jest podstawą prowadzenia działalności rolniczej z uwagi na bardzo wysokie ceny gruntów, to w Polsce jednak tak nie jest. Co prawda, w ostatnich latach rośnie znaczenie dzierżawy ziemi użytkowanej rolniczo również w Polsce, ale dotyczy to głównie gruntów pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W odniesieniu do dzierżaw prywatnych w UE brakuje ujednoczenia przepisów prawnych, a obowiązujące w Polsce uregulowania pozostawiają możliwość wyboru zarówno formy umowy, jak i otrzymywanych pożytków. Skutkuje to również częstym brakiem informacji o fakcie wydzierżawiania gruntów, szczególnie jeśli umowa ma charakter nieformalny.

W latach 2005-2016 na rynku prywatnym ziemi rolniczej w Polsce:

- tylko przeciętnie 0,31% gospodarstw deklarowało wydzierżawianie części swoich gruntów innym osobom. Nawet w 2010 roku, który był rekordowy pod tym względem, udział ten wyniósł niespełna 0,5%;
- ziemię rolniczą wydzierżawiały głównie małe gospodarstwa (przeciętnie do 3,5 ha UR), o niskich przychodach z produkcji rolniczej albo produkujące głównie na samozaopatrzenie, często o niestabilizowanej sytuacji rodzinnej;

- z rolnictwa utrzymywało się głównie tylko 17% w 2005 roku i 13% w 2016 roku badanych gospodarstw, które wydierzały ziemię. Głównym źródłem dochodów tych gospodarstw była najemna praca zarobkowa, przy czym w 2016 roku w 37,4% była to praca za granicą (w tym: dla 2,3% nierobotnicza);
- dzierżawa prywatna nie dotyczyła wszystkich regionów Polski – w 2005 roku 41,9% dzierżaw odnotowano w regionie północno-zachodnim, 26,1% w regionie północnym, a 16,7% we wschodnim, natomiast w 2016 roku tylko gospodarstwa w czterech województwach: kujawsko-pomorskim, mazowieckim, pomorskim oraz małopolskim deklarowały wydierzawianie gruntów;
- dochody z dzierżaw przewyższały dochody z produkcji rolniczej badanych gospodarstw, a w latach 2005-2016 wzrosły realnie ponaddwukrotnie;
- dzierżawa prywatnej ziemi użytkowanej rolniczo nie jest zjawiskiem powszechnym, choć dla nielicznych jest ważnym źródłem dochodów i pozwala odsunąć w czasie decyzję o ewentualnej sprzedaży gruntów.

## BIBLIOGRAFIA

- Budżety gospodarstw domowych w 2016 r.*, GUS, Warszawa 2017, s. 14-27.
- Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2005 r.*, GUS, Warszawa 2006, s. 298-301.
- Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2016 r.* GUS, Warszawa 2017, s. 62-65.
- Ciaian Pavel, Kances d' Artis, Swinnen Jo, Van Herck Kristine, Vranken Liesbet 2012: *Rental Market Regulation for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*. „Factor Markets No. 15”, Brussels, February, p. 4-7.
- Dzun Włodzimierz, Musiał Wiesław 2013: *Zagospodarowanie ziemi rolniczej w Polsce w okresie przed-i poakcesyjnym w ujęciu regionalnym*. „Więś i Rolnictwo”, nr 4(161), s. 71-72.  
<http://stat.gov.pl>, [dostęp: 3.04-25.05.18].  
<https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej>, [dostęp: 10.04.18].
- Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964*, Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, art. 693-709.
- Laskowska Elwira 2014: *Rynek gruntów rolnych w Polsce na tle rynku europejskiego*. „Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie. Problemy Rolnictwa Światowego”, Warszawa, T. 14 (29), z. 3, s. 143-147.
- Lichorowicz Aleksander 2010: *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*. „Przegląd Prawa Rolnego”, nr 2(7), s. 63-78.
- Marks-Bielska Renata, Lizińska Wiesława 2015: *Kształtowanie się cen ziemi w Polsce z uwzględnieniem okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców*, „Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich”, T.102, z. 3, s. 47-48.
- Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*. GUS, Warszawa 2011.
- Obszary wiejskie w Polsce w 2016 r.*, GUS, Warszawa 2018.
- Raport roczny ANR za 2005-2016 r.*, <http://www.kowr.gov.pl/zasoby/raporty-roczne-anr>; [dostęp: 22.08.18].
- Raport z działalności ANR w 2016 r.*, [http://www.kzp-ptch.pl/images/2017\\_1/Publikacje/Raport%20ANR%20za%202016.pdf](http://www.kzp-ptch.pl/images/2017_1/Publikacje/Raport%20ANR%20za%202016.pdf); [dostęp 10.04 -21.05.2018].
- Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy*, Analizy rynkowe, Wydawnictwo IERiGŻ-PIB, Warszawa 2017.



- Suchoń Aneta 2006: *Dzierżawa gruntów rolnych w obcych systemach prawnych – wybrane zagadnienia*, „Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu CCCLXXVII”, nr 5, s. 203-214; [http://www.jard.edu.pl/pub/15\\_5\\_2006.pdf](http://www.jard.edu.pl/pub/15_5_2006.pdf). [dostęp: 15.05.18].
- Suchoń Aneta 2016: *Z aktualnej problematyki dzierżawy nieruchomości rolnych*, „Przegląd Prawa Rolnego”, nr 1(18), s. 49-64.
- Tańska-Hus Bożena 2010: *Dzierżawa jako instrument mobilności ziemi w Polsce i UE*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej”, nr 322(1), s. 25-40.
- Urban Stanisław 2017: *Dzierżawa ziemi rolniczej w Polsce*, „Zeszyty Naukowe PWSZ w Legnicy”, nr 22(1), s. 26.
- Ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, Dz. U. 2016, poz. 585 ze zm.
- Winkler Wolfgang 2011: *Das Landpachtrecht in Frankreich*, „Agrar- und Umweltrecht”, nr 12, s. 465-471.
- Ziętara Wojciech 2006: *Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw*, „Zeszyty Naukowe SGGW, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej”, z. 58, s. 84-87.

*Alicja Stolarska*

*CHANGES OF INDIVIDUAL FARMS INCOME OF THE AGRICULTURAL  
GROUND LEASE IN POLAND IN THE YEARS 2005-2016*

*Summary*

*In last years, the prices of agricultural land in Poland have been rising, and the supply on the private market is decreasing. This favors the development of the lease phenomenon, which in many European countries is the basis for conducting agricultural activity.*

*The purpose of the article was to characterize the income received by individual farms in Poland, from the lease of agriculture land and their changes in the years 2005-2016. The analysis was based of polls unitary empirical data, carried out annually by the Central Statistical Office, and supplemented by data of Institute of Agricultural Economics (IERiGŻ-PIB), Agricultural Property Agency (currently KOWR) and secondary studies of the Central Statistical Office.*

*As a result of the research, it was found that revenues from private leases doubled in 2005-2016 and constitute an important component of revenues for families using them, but the respondents' declarations show that they are small (on average 0.3% of individual farms). This is small farms, whose main source of income is wage labor, sometimes abroad, and managers are older than average. Often the family situation is unregulated (eg. an elderly parent with an adult but has not yet decided his past), and a periodic land lease allows for a decision on the possible sale of the farm at a later time.*

Adres do korespondencji:

Dr inż. Alicja Stolarska (orcid.org/0000-0002-9546-8292)  
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Wydział Nauk Ekonomicznych  
Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych  
ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa  
[alicia\\_stolarska@sggw.pl](mailto:alicia_stolarska@sggw.pl)