

SCALE AND CONDITIONS OF AGRICULTURAL LAND LEASE IN THE CASE OF INDIVIDUAL FARMS

SKALA I WARUNKI DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH W INDYWIDUALNYCH GOSPODARSTWACH ROLNYCH

BOŻENA KARWAT-WOŹNIAK
BOGDAN BUKS

Citation: Karwat-Woźniak, B., & Buks, B. (2022). Scale and Conditions of Agricultural Land Lease in the Case of Individual Farms / Skala i warunki dzierżawy gruntów rolnych w indywidualnych gospodarstwach rolnych. *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej / Problems of Agricultural Economics*, 370(1), 126–150. <https://doi.org/10.30858/zer/147614>

Abstract

The aim of the study is to determine the scale and conditions of agricultural land leases in the case of individual farms and their impact on the area structure of farms, opportunities for the development of lease transactions, mainly between neighbors, as well as difficulties in this segment of the agricultural land market. The analysis was based on data from Statistics Poland (Polish: GUS) and the National Support Centre for Agriculture (Polish: KOWR), as well as the results of multi-year field research representative of individual farms conducted by the Institute of Agricultural and Food Economics National Research Institute mainly in 2011 and 2020. The analysis showed the development of the lease market, mainly neighbor-to-neighbor leases, and the increasing impact of leases on increased land equipment for individual farms. Between 2011 and 2020, the share of individual farms organized with leased land increased from 16 to 28%, and the share of leased land in the total area of land at the disposal of individual farmers grew from 15 to 20%. The number of persons who leased a larger area of land also increased. The changes were mainly a consequence of an increase (by approx. 40%) in land leased from neighbors. With depleting resources of undistributed treasury land and farmers' attachment to patrimony, neighbor-to-neighbor leases will be the basic way to provide more land to commercial farms, and thus increase their competitiveness. For this to happen, it is necessary to overcome the main barriers hindering the growth of agricultural land mobility through the institutional regulation of the private lease market and taking actions to persuade owners of agricultural real estates who earn their living from non-agricultural sources to lease land that they do not use.

Keywords: individual farms, lease of agricultural land, ownership structure, lease rent, barriers to the development of the lease market.

JEL codes: Q15, Q24, Q29, Q31.

Abstrakt

Celem opracowania jest określenie skali i warunków dzierżaw gruntów rolnych w indywidualnych gospodarstwach rolnych i ich wpływu na kształtowanie struktury obszarowej gospodarstw, możliwości rozwoju obrotu dzierżawnego, głównie międzysąsiedzkiego, a także występujących trudności w tym segmencie rynku ziemi rolnej. Analizę wykonano na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego i Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz wyników wieloletnich, reprezentatywnych dla gospodarstw indywidualnych badań terenowych Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Państwowego Instytutu Badawczego, głównie z lat 2011 i 2020. Przeprowadzona analiza wykazała rozwój rynku dzierżaw, głównie międzysąsiedzkich, i coraz większy wpływ dzierżaw na wzrost wyposażenia w ziemię indywidualnych gospodarstw rolnych. W latach 2011–2020 udział indywidualnych gospodarstw rolnych zorganizowanych z gruntami dzierżawionymi zwiększył się z 16 do 28%, a udział ziemi dzierżawionej w ogólnym obszarze ziemi będącej w dyspozycji rolników indywidualnych z 15 do 20%. Zwiększyła się również zbiorowość dzierżawiących większy obszar ziemi. Zmiany te były głównie konsekwencją wzrostu (o ok. 40%) obszaru ziemi dzierżawionej od sąsiadów. W sytuacji malejących zasobów nierozdysponowanej ziemi skarbowej i przywiązania do ojcowizny dzierżawny międzysąsiedzkie będą stanowić podstawowy sposób na wzrost wyposażenia w ziemię, a tym samym zwiększanie konkurencyjności gospodarstw towarowych. W konkluzji stwierdzono, że aby to jednak nastąpiło, konieczne jest przewyższanie głównych barier hamujących wzrost mobilności ziemi rolnej poprzez instytucjonalne uregulowanie prywatnego rynku dzierżaw i podjęcie działań powodujących nakłonienie właścicieli nieruchomości rolnych, utrzymujących się z pozarolniczych źródeł, do wydzierżawiania nieużytkowanej przez siebie ziemi.

Słowa kluczowe: indywidualne gospodarstwa rolne, dzierżawa gruntów rolnych, struktura własnościowa, czynsze dzierżawne, bariery w rozwoju rynku dzierżaw.

Kody JEL: Q15, Q24, Q29, Q31.

Introduction

On a global scale, lease is the oldest and most common form of obtaining agricultural land on the market (Lichorowicz, 1986). Currently, it is most common in countries where, due to historical conditions, large-landed estates have been preserved, and where successive heirs did not combine their professional activity with their agricultural real estate. Also, in the European Union (EU) countries, lease is the legal basis for the organization of many farms, and the share of leased land exceeds, on average, 40% of the total agricultural land used by farms (Majchrzak, 2013). This is mainly observed in the EU countries¹ where the prices of agricultural land have been very high for many years.

Leasing agricultural land also plays a significant role in shaping the area structure in the countries of Central and Eastern Europe. The scale of the impact in individual countries was determined by the degree of socialization of agricultural land and the model of restoring private land ownership, as well as the technical and economic circumstances of this process adopted by individual governments.

¹ In England, Italy, and the Netherlands, the lease covers over 50% of agricultural land (Lichorowicz, 2010); in Germany, Belgium, and France – over 70% (Ziętara, 2006).

Wstęp

W skali globalnej dzierżawa stanowi najstarszą i najpowszechniejszą rynkową formę pozyskania gruntów rolnych (Lichorowicz, 1986). Aktualnie jest przede wszystkim rozpowszechniona w państwach, w których z racji uwarunkowań historycznych zachowane zostały duże majątki ziemskie, a kolejni spadkobiercy nie łączyli swojej aktywności zawodowej z posiadaną nieruchomością rolną. Również w krajach Unii Europejskiej (UE) dzierżawa stanowi podstawę prawną organizacji wielu gospodarstw rolnych, a udział ziemi dzierżawionej przekracza średnio 40% ogółu wykorzystywanych przez gospodarstwa użytków rolnych (Majchrzak, 2013). Sytuacja ta zaznacza się głównie w tych krajach UE¹, w których od wielu lat ceny gruntów rolnych są bardzo wysokie.

Dzierżawa gruntów rolnych spełnia znaczącą rolę również w kreowaniu struktury obszarowej w państwach Europy Środkowo-Wschodniej. Skala oddziaływania w poszczególnych państwach była uwarunkowana stopniem uspołeczniania gruntów rolnych oraz zastosowanym modelem przywracania prywatnej własności ziemi, a także technicznymi

¹ W Anglii, we Włoszech i w Holandii dzierżawa obejmuje ponad 50% użytków rolnych (Lichorowicz, 2010), w Niemczech, Belgii i we Francji – ponad 70% (Ziętara, 2006).

In countries with share-based re-privatization of agricultural property, beneficiaries of the process usually obtained compensation or leased their property, usually small plots of land, for use by one lessee, most often with legal personality (Sikorska, 2013). Consequently, large-scale farms were established that used land leased from even several dozen owners (Sadowski, 2007).

It was different in the case of Polish agriculture, which was invariably dominated by individual farms based on family ownership. For this reason, until recently, lease was not very popular (Lichorowicz, 1986; Mioduszeowski, 2020), although the efficiency of farming on leased land is comparable to the efficiency of agricultural activity on farmer's own land (Mioduszeowski, 2020). However, stable long-term lease conditions that are legally guaranteed are necessary (Marks-Bielska, 2010, 2020).

Farms based on leased agricultural land have the same legal status as entities organized solely on their own land (Lichorowicz, 2010). For this reason, the lease of agricultural land is perceived as a significant instrument for improving the area structure of farms (Majchrzak, 2013; Mioduszeowski, 2020), which, contrary to purchase, increases not only the level of agricultural land equipment of individual farms, but also the degree of land mobility, i.e., relatively rapid flow of land into the use of other farms, usually more economically efficient. This phenomenon is generally favorable to improving not only land use, but also other factors of agricultural production (Mioduszeowski, 2020), without the need for incurring large financial outlays (Tańska-Hus, 2010).

The increasing substitution of land with other factors of agricultural production (Johnson, 2002) makes that it is increasingly becoming the environment and space for agricultural production.² However, still adequately large land resources on a farm are usually decisive for the effective use of other production factors (Baer-Nawrocka & Poczta, 2014), which in turn translates into greater efficiency and competitiveness of the agricultural sector (Baer-Nawrocka & Poczta, 2020), and even the level of its sustainability (Wrzaszcz, 2013; Zegar, 2009). The dependencies are of fundamental importance in terms of the still

i ekonomicznymi okolicznościami tego procesu przyjętymi przez poszczególne rządy. W państwach z udziałową reprivatyzacją nieruchomości rolnych beneficjenci tego procesu z reguły uzyskiwali odszkodowanie lub wydzierżawiali swoją własność, na ogół niewielkich obszarowo działek, w użytkowanie jednemu dzierżawcy, najczęściej posiadającemu osobowość prawną (Sikorska, 2013). W konsekwencji powstawały gospodarstwa wielkoobszarowe, które użytkowały grunty dzierżawione nawet od kilkadziesiątu właścicieli (Sadowski, 2007).

Odmierna sytuacja charakteryzowała polskie rolnictwo, w którym niezmiennie dominowały indywidualne gospodarstwa rolne oparte na własności rodzinnej. Z tego powodu jeszcze do niedawna dzierżawy były mało popularne (Lichorowicz, 1986; Mioduszeowski, 2020), chociaż efektywność gospodarowania na dzierżawionych gruntach jest porównywalna ze skutecznością prowadzenia działalności rolniczej na własnej ziemi (Mioduszeowski, 2020). Koniecznością są jednak stabilne długoletnie warunki dzierżawy, które są zagwarantowane prawnie (Marks-Bielska, 2010, 2020).

Gospodarstwa rolne działające na dzierżawionych gruntach rolnych mają identyczny status prawny co podmioty zorganizowane wyłącznie na własnej ziemi (Lichorowicz, 2010). Z tego względu dzierżawa gruntów rolnych jest postrzegana jako znaczący instrument poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych (Majchrzak, 2013; Mioduszeowski, 2020), który w przeciwieństwie do zakupu zwiększa nie tylko poziom wyposażenia poszczególnych gospodarstw w grunty rolne, ale również stopień mobilności ziemi, tj. relatywnie szybkiego przepływu ziemi w użytkowanie innych gospodarstw rolnych, z reguły efektywniejszych ekonomicznie. Zjawisko to generalnie sprzyja nie tylko poprawie wykorzystania ziemi, ale również pozostałych czynników produkcji rolniczej (Mioduszeowski, 2020), bez konieczności ponoszenia dużych nakładów finansowych (Tańska-Hus, 2010).

Nasilające się substytuowanie ziemi innymi czynnikami produkcji rolniczej (Johnson, 2002) powoduje, że w coraz większym stopniu staje się ona środowiskiem i przestrzenią produkcji rolniczej². Jednak nadal odpowiednio duże zasoby ziemi w gospodarstwie są zwykle decydujące dla efektywnego wykorzystania pozostałych czynników produkcji (Baer-Nawrocka i Poczta, 2014), co w konsekwencji przekłada się na poprawę efektywności i konkurencyjności sektora rolnego (Baer-Nawrocka

² The importance of spaciousness as a feature of the land is now particularly emphasized (Adamowski, 1981).

² Znaczenie przestrzenności jako cechy ziemi jest obecnie szczególnie podkreślane (Adamowski, 1981).

high area fragmentation of Polish farms.³ This poses a risk to the competitiveness of the Polish agricultural sector and to reducing the disparity in farmers' income. According to the research by Sadowski et al., in Polish conditions, it is not profitable to produce on farms with an area of up to 30 ha of UAA and it is a rational decision to give up agricultural activity (Sadowski et al., 2019). In 2020, in Poland, still every third (30.4%) farm was the main source of income for the user and their family members, and entities with an area of 30 ha and more accounted for only 6.1% of all individual farms. Thus, there is a compulsion to enlarge the area of commercial farms. In the case of limited supply of agricultural land for sale and high purchase prices, this demand makes lease trade an attractive and sometimes the only possible form of an area increase. The development of the lease market is also favored by the adopted strategy of privatization and distribution of state-owned land and the binding legal regulations in the field of agricultural land trading.

Materials and Methods

The aim of the study is to determine the scale and conditions of lease on individual farms and its impact on the shaping of the area structure of individual farms, opportunities for the development of lease transactions between neighbors, as well as difficulties in this segment of the agricultural land market. Such an approach results from the fact that in Polish agriculture, neighbor-to-neighbor leases are more common and will be the basic source of obtaining agricultural land by commercial farms, due to the depleting resources of undistributed treasury land.

This synthesis used data from general statistics: Statistics Poland (Polish: GUS), Eurostat, along with reports of the National Support Centre for Agriculture (Polish: KOWR) and results of multi-year field research conducted by the Institute of Agricultural and Food Economics National Research Institute (IAFE NRI) periodically on a fixed sample of 76 villages

i Poczta, 2020), a nawet poziom jego zrównoważenia (Wrzaszcz, 2013; Zegar, 2009). Zależności te mają zasadnicze znaczenie w warunkach utrzymującego się nadal dużego rozdrobnienia obszarowego polskich gospodarstw³. Sytuacja ta stanowi zagrożenie dla konkurencyjności polskiego sektora rolnego i zmniejszenia dysparytetu dochodów rolników. Jak wynika z badań Sadowskiego i in., w polskich warunkach w gospodarstwach do 30 ha UR nie opłaca się produkować i racjonalną decyzją jest rezygnacja z działalności rolniczej (Sadowski i in., 2019). W 2020 roku w Polsce nadal co trzecie (30,4%) gospodarstwo rolne stanowiło główne źródło dochodu użytkownika i członków jego rodziny, a podmioty o powierzchni 30 ha i więcej stanowiły tylko 6,1% ogółu gospodarstw indywidualnych. Tym samym istnieje przymus powiększenia obszaru, jakim dysponują towarowe gospodarstwa rolne. Dezyderat ten w sytuacji ograniczonej podaży ziemi rolniczej na sprzedaż i wysokich cen jej zakupu powoduje, że obrót dzierżawny staje się atrakcyjną, a czasami jedyną możliwą formą zwiększeń obszarowych. Rozwojowi rynku dzierżaw sprzyja również przyjęta strategia prywatyzacji i rozdysponowania gruntów państwowych oraz obowiązujące regulacje prawne w obrocie gruntami rolnymi.

Materiały i metody

Celem opracowania jest określenie skali i warunków dzierżaw w indywidualnych gospodarstwach rolnych i ich wpływu na kształtowanie się struktury obszarowej indywidualnych gospodarstw rolnych, możliwości rozwoju międzysąsiedzkiego obrotu dzierżawnego, a także występujących trudności w tym segmencie rynku ziemi rolnej. Takie podejście wynika z faktu, że w polskim rolnictwie dzierżawy międzysąsiedzkie coraz częściej stanowią i będą stanowić podstawowe źródło pozyskiwania użytków rolnych przez gospodarstwa towarowe, ze względu na wyczerpujące się zasoby nierozdysponowanej ziemi skarbowej.

Przy realizacji niniejszej syntezy wykorzystano z danych statystyki powszechnej: Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Eurostatu, sprawozdań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz wyników wieloletnich badań terenowych Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej

³ Between 2010 and 2020, the average area of a farm increased by 13.2% and amounted to 11.1 ha of UAA, and in almost 52.1% of farms the area was less than 5 ha of UAA (GUS, 2021). Most entities of this size are not only ineffective and uncompetitive, but also their activities are often not environmentally friendly (Baer-Nawrocka, & Poczta, 2020). Consequently, entities with low farmland equipment constitute a development barrier in Polish agriculture and are regarded as non-developmental (Zegar, 2018).

³ W latach 2010–2020 średni obszar gospodarstwa rolnego wzrósł o 13,2% i wyniósł 11,1 ha UR, a w blisko 52,1% gospodarstw obszar był mniejszy niż 5 ha UR (GUS, 2021). Podmioty tej wielkości w większości są nie tylko nieefektywne i niekonkurencyjne, ale również ich działalność często jest mało przyjazna dla środowiska (Baer-Nawrocka i Poczta, 2020). W konsekwencji podmioty o niskim wyposażeniu w użytki rolne stanowią barierę rozwojową w polskim rolnictwie i uznawane są za nierozwojowe (Zegar, 2018).

mainly in 2011 and 2020. The research sites were selected on purpose to reflect the area structure of farms with an area of at least 1 ha of agricultural land owned by natural persons⁴ which are *de facto* family farms⁵ (Sikorska, 2014). The collected data concerned the state as of June 30 of the year in which the study was conducted. The study also used selected sources from the literature on the subject.

The study covers all agricultural leases in Poland, among which two separate types can be distinguished: 1) neighbor-to-neighbor lease – lease transactions in private land owned by natural persons and 2) lease of land owned by legal persons – land lessees are both natural and legal persons. The latter segment of the lease market in Poland was dominated by the lease of land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (Polish: ZWRSP). Thus, in Poland, both private and state-owned agricultural lands are leased. Most agricultural properties from the Agricultural Property Stock of the State Treasury were leased by natural persons.⁶

Państwowego Instytutu Badawczego (IERiGŻ PIB) prowadzonych cyklicznie na stałej próbie 76 wsi, głównie w 2011 i 2020 roku. Miejscowości do badań dobrano celowo, tak by odzwierciedlały strukturę obszarową gospodarstw rolnych o areale co najmniej 1 ha użytków rolnych, będących we władaniu osób fizycznych⁴, które są *de facto* gospodarstwami rodzinnymi⁵ (Sikorska, 2014). Zbierane dane dotyczyły stanu na 30 czerwca roku, w którym było prowadzone badanie. Korzystano również z wybranych pozycji z literatury przedmiotu.

W badaniu uwzględniono ogół dzierżaw rolniczych występujących w Polsce, wśród których można wyróżnić dwa odrębne ich rodzaje: 1) dzierżawy międzysąsiedzkie – transakcje dzierżawne gruntów stanowiących prywatną własność osób fizycznych i 2) dzierżawy ziemi będącej własnością osób prawnych – dzierżawcami gruntów są zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Ten ostatni segment rynku dzierżaw w Polsce zdominowała dzierżawa gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). Tym samym w Polsce istnieje obrót dzierżawny gruntami rolnymi prywatnymi i państwowymi. Nieruchomości rolne z ZWRSP w zdecydowanej większości były dzierżawione przez osoby fizyczne⁶.

⁴ Since in Polish agriculture, farm acreage is still significantly related to its other features (Dudek, 2010; Karwat-Woźniak, 2011; Zegar, 2009), even the level of environmental sustainability (Wrzaszcz, 2013), it can be concluded that the surveyed population was representative for individual farms. The survey covered all such farms located in the examined villages. Each time the surveyed entities accounted for approx. 0.2% of the actual number of individual farms, but in the last survey (in 2020), approx. 0.1% of the actual number was covered. This was due to the epidemiological situation in the country. It should be noted that despite the reduction in the sample size, the population surveyed in 2020 is representative for the whole country.

⁵ Despite some conceptual differences, in the text, the term individual (family) farm refers to farms with an area of more than 1 ha of UAA used by natural persons.

⁶ From 1992 to 2020, transactions with natural persons accounted for 98.0% of all agreements concluded for the lease of agricultural land with the Agricultural Property Stock of the State Treasury, and the share of land covered by the agreements was 63.7% of the total area of leased agricultural treasury land. At the end of 2020, 1,055.1 thousand ha of agricultural land of the Agricultural Property Stock of the State Treasury were leased, in 61.0% by natural persons, and the share of agreements concluded with the entities constituted 96.7% of all ongoing agreements for the lease of agricultural land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (KOWR, 2021).

⁴ Ze względu na fakt, że w polskim rolnictwie nadal areal gospodarstwa jest znacząco powiązany z pozostałymi jego cechami (Dudek, 2010; Karwat-Woźniak, 2011; Zegar, 2009), a nawet poziomem zrównoważenia środowiskowego (Wrzaszcz, 2013) można uznać, że badana zbiorowość była reprezentatywna dla gospodarstw indywidualnych. Ankieta objęła wszystkie gospodarstwa położone w badanych wsiach. Za każdym razem badane podmioty stanowiły ok. 0,2% rzeczywistej liczby indywidualnych gospodarstw rolnych, ale w ostatnim badaniu (w 2020 roku) objęto ok. 0,1% faktycznej ich liczby. Było to spowodowane sytuacją epidemiologiczną w kraju. Należy zaznaczyć, że pomimo zmniejszenia liczebności próby badana w 2020 roku zbiorowość posiada walor reprezentatywności w skali całego kraju.

⁵ Pomimo pewnych różnic pojęciowych w tekście pracy określenie indywidualne (rodzinne) gospodarstwo rolne odnosi się do gospodarstw rolnych powyżej 1 ha UR będących w użytkowaniu osób fizycznych.

⁶ W latach 1992–2020 transakcje z osobami fizyczne stanowiły 98,0% wszystkich umów zawartych na dzierżawę ziemi rolnej z ZWRSP, a udział ziemi objętej tymi kontraktami wynosił 63,7% obszaru wydzierżawionych rolniczych gruntów skarbowych ogółem. Na koniec 2020 roku w dzierżawie pozostawało 1055,1 tys. ha użytków rolnych ZWRSP, które w 61,0% dzierżawiły osoby fizyczne, a udział zawartych z tymi podmiotami kontraktów stanowił 96,7% wszystkich trwających umów na dzierżawę gruntów rolnych z ZWRSP (KOWR, 2021).

Scale of Leases on Individual Farms

In Poland, the most common legal title to possess agricultural property is ownership.⁷ The multi-year research by IAFE NRI shows that acquiring land for ownership is also the preferred form of area increase, mainly through purchase, and only the lack of such opportunities sparks greater interest in other forms of obtaining agricultural areas (Karwat-Woźniak, 2009).

Skala dzierżaw w indywidualnych gospodarstwach rolnych

W Polsce najczęściej spotykanym tytułem prawnym do władania nieruchomościami rolnymi jest własność⁷. Z wieloletnich badań IERiGŻ PIB wynika, że również pozyskanie ziemi na własność stanowi preferowaną formę zwiększeń obszarowych, głównie poprzez jej zakup i dopiero brak takich możliwości zwiększa zainteresowanie innymi formami pozyskiwania użytków rolnych (Karwat-Woźniak, 2009).

Table 1. Distribution of leases on individual farms (100 = number of examined farms)

Tabela 1. Rozpowszechnienie dzierżaw w indywidualnych gospodarstwach rolnych (100 = liczba gospodarstw zbadanych)

| Area groups (ha of UAA) / Grupy obszarowe (ha UR) | Share of farms (%) / Udział gospodarstw (%) | | | | | | | |
|---|---|------|--|------|--|------|--|------|
| | using/użytkujących ziemię | | | | | | lessees / wyzierżawiających ziemię | |
| | only their own land / tylko własną | | their own and leased land / własną i dzierżawioną | | only leased land / tylko dzierżawioną | | | |
| | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 |
| In total / Razem | 82.5 | 71.7 | 16.4 | 27.8 | 1.1 | 0.5 | 5.0 | 9.7 |
| 1–2 | 95.4 | 96.0 | 3.0 | 3.6 | 1.6 | 0.4 | 12.3 | 24.7 |
| 2–5 | 94.0 | 95.8 | 7.0 | 4.2 | 1.8 | – | 4.7 | 13.5 |
| 5–10 | 87.1 | 83.3 | 12.0 | 15.8 | 1.1 | 0.9 | 3.9 | 5.7 |
| 10–15 | 76.9 | 53.6 | 22.0 | 46.4 | 1.1 | – | 3.1 | – |
| 15–20 | 64.6 | 36.5 | 34.5 | 62.1 | 0.9 | 1.4 | 1.0 | 5.4 |
| 20–30 | 46.7 | 35.4 | 53.1 | 63.6 | 0.2 | 1.0 | – | – |
| 30–50 | 24.6 | 28.0 | 69.8 | 72.0 | – | – | 0.8 | – |
| 50 and more / 50 i więcej | 30.2 | 24.1 | 73.5 | 74.2 | 1.9 | 1.7 | – | – |

Source: based on field research conducted by the IAFE NRI in 2011 and 2020.

Źródło: opracowano na podstawie badań terenowych IERiGŻ PIB w 2011 i 2020 roku.

In recent years, the situation on the agricultural land market (especially the low supply of land for sale and its high prices, as well as legal regulations) resulted in the continuous strengthening of agricultural land lease. As a result, leases had an increasing impact on the capacity to increase the provision of agricultural land to farms. The thesis is substantiated by changes in the relationship of types of land-use rights. This is evidenced by both the decreasing number of farms using only their own land (Table 1) and the share of land of the farms in the total area of land cultivated by individual farmers (Table 2).

W ostatnich latach sytuacja na rynku ziemi rolnej (zwłaszcza mała podaż ziemi na sprzedaż i wysokie jej ceny, jak również regulacje prawne) skutkowałą ciągłym wzmacnianiem dzierżawnego obrotu gruntami rolnymi. W rezultacie dzierżawy miały coraz większy wpływ na możliwości wzrostu wyposażenia gospodarstw rolnych w użytki rolne. Teza ta znajduje uzasadnienie w zmianach relacji poszczególnych rodzajów praw do użytkowanej ziemi. Świadczy o tym zarówno spadająca liczba gospodarstw użytkujących tylko ziemię własną (tabela 1), jak i udział gruntów tych gospodarstw w łącznej powierzchni uprawianej ziemi przez rolników indywidualnych (tabela 2).

⁷ Property is understood as a bundle of rights: individual ownership, freedom of use and management of the property, transfer of property rights and enjoying benefits from the owned property, it is essential for the management of resources. From an economic point of view, private ownership is optimal (Huerta de Soto 2010; Wilkin, 2004).

⁷ Własność jest rozumiana jako wiązka praw: indywidualnego posiadania, swobody użytkowania i zarządzania przedmiotem własności, przenoszenia praw własności oraz uzyskiwania korzyści z tytułu posiadanej własności, ma istotne znaczenie dla gospodarowania zasobami. Z ekonomicznego punktu widzenia optymalna jest własność prywatna (Huerta de Soto, 2010; Wilkin, 2004).

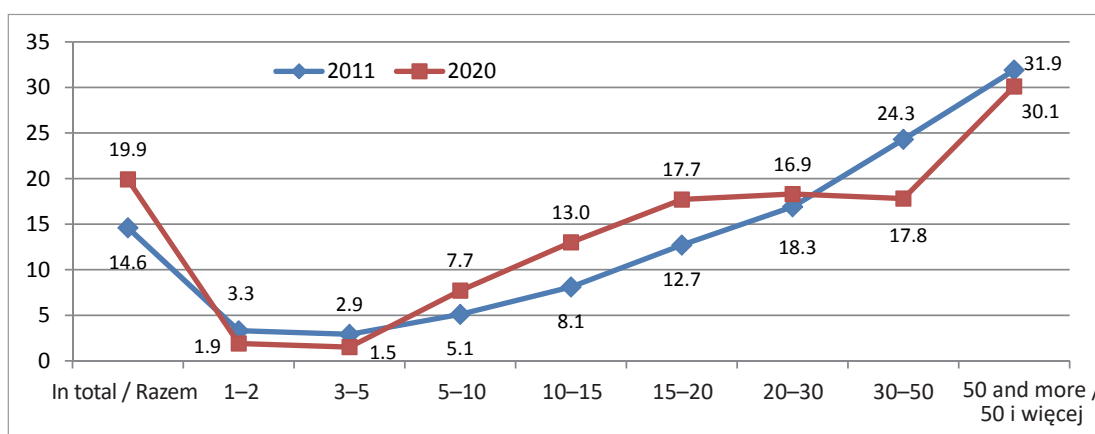
Table 2. Scale of leases on individual farms (total UAA on the examined farms = 100)

Tabela 2. Skala dzierżaw w indywidualnych gospodarstwach rolnych (łączna powierzchnia UR w badanych gospodarstwach = 100)

| Area groups (ha of UAA) / Grupy obszarowe (ha UR) | Share of agricultural land in farms using (%) / Udział powierzchni ziemi rolnej w gospodarstwach użytkujących (%) | | | | | | | |
|---|--|------|--|------|---|------|--|------|
| | only own land / tylko grunty własne | | own and leased land / grunty własne i dzierżawione | | including / w tym | | only leased land / tylko grunty dzierżawione | |
| | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 | % of the leased area in the total area of farms with lease / % obszaru dzierżaw w łącznym obszarze gospodarstw z dzierżawą | 2011 | 2020 | 2011 |
| In total / Razem | 60.3 | 40.4 | 38.6 | 58.9 | 36.4 | 42.7 | 1.1 | 0.7 |
| 1–2 | 91.9 | 95.4 | 6.5 | 4.2 | 71.8 | 59.3 | 1.6 | 0.4 |
| 2–5 | 86.8 | 80.5 | 11.3 | 19.5 | 47.9 | 40.6 | 1.9 | – |
| 5–10 | 79.4 | 79.6 | 19.4 | 19.5 | 38.6 | 42.6 | 1.2 | 0.9 |
| 10–15 | 76.8 | 54.0 | 22.2 | 46.0 | 34.9 | 30.7 | 1.0 | – |
| 15–20 | 63.7 | 34.8 | 35.3 | 64.0 | 35.1 | 28.0 | 1.0 | 1.2 |
| 20–30 | 45.7 | 35.4 | 54.1 | 63.8 | 33.0 | 28.8 | 0.2 | 0.8 |
| 30–50 | 24.2 | 26.3 | 75.8 | 73.7 | 32.0 | 43.0 | – | – |
| 50 and more / 50 i więcej | 57.7 | 22.3 | 39.2 | 76.3 | 48.2 | 38.1 | 3.1 | 1.4 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.



total area of UAA on farms covered by the study or in an area group = 100

całkowity obszar UR w gospodarstwach objętych badaniem lub w danej grupie obszarowej = 100

Figure 1. Share (%) of leases in the total area of agricultural land used by individual farms by area groups.

Rysunek 1. Udział (%) dzierżaw w ogólnym obszarze gruntów rolnych użytkowanych przez indywidualne gospodarstwa rolne według grup obszarowych.

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

According to data from field research, between 2011 and 2020 the share of farms organized exclusively on own land decreased from 83 to 72%, and the share of lands of these farms in the total agricultural area covered by the study fell from 60 to 40%. At the same time, the share of farms organized on own and leased land increased from 16 to 28%, and the share of lands at the disposal of the farms increased from 39 to 59%. The already incidental phenomenon of farm organization based solely on leased land has decreased. In 2011, such farms accounted for 1.1%, and in 2020 – 0.5%. The share of agricultural land in these farms decreased from 1.1 to 0.7%.

Between 2011 and 2020, leasing a part of the owned agricultural land was also more common (Table 1). During this period, the percentage of such entities increased from 5 to almost 10%.⁸ The trend was caused by the increasing professional diversification of the agricultural population, mainly from small and medium-sized farms. However, the location of professional activity outside the family farm was often not associated with its liquidation, but with the adaptation of the cultivated acreage to the needs of self-supply, while the surplus of land was usually leased. Keeping a part of agricultural land, the area of which, under the applicable law, allows to maintain the status of an individual farm, also results from the desire to maintain the benefits resulting from the status of a farmer, including tax and insurance preferences, both in terms of social and property insurance. An important aspect is also related to the benefits resulting from increased land prices and protective attitudes in the event of job loss (Sikorska, 2013, 2016). Such decisions also resulted from the willingness to keep family property for future generations and the fear of the necessity to change the social status and lifestyle (Sroka, 2019). Benefits from financial support under the Common Agricultural Policy and the actual costs of this process, which include the costs of arranging ownership matters, the actual liquidation of redundant buildings, arranging plots, and looking for a buyer were important premises for the absence of a decision to liquidate a farm (Wojewodzic, 2019).

Due to a greater scale of leasing a part of the owned land, the dynamics of the loss of small farms decreased. The few cases of leasing a part of the owned agricultural land in the case of larger farms resulted mainly from the large distance of such land from the economic center. A scattered nature

Według danych z badań terenowych między 2011 a 2020 rokiem udział gospodarstw zorganizowanych wyłącznie na ziemi własnej zmniejszył się z 83 do 72%, a udział gruntów tych gospodarstw w całkowitej powierzchni rolnej objętej badaniem spadł z 60 do 40%. Jednocześnie udział gospodarstw zorganizowanych na ziemi własnej i dzierżawionej zwiększył się z 16 do 28%, a udział gruntów w dyspozycji tych gospodarstw wzrósł z 39 do 59%. Zmniejszeniu uległo, już wcześniej incydentalne, zjawisko organizacji gospodarstwa wyłącznie w oparciu o ziemię dzierżawioną. W 2011 roku takie gospodarstwa stanowiły 1,1%, a w 2020 roku – 0,5%. Udział użytków rolnych w tych gospodarstwach zmniejszył się z 1,1 do 0,7%.

W latach 2011–2020 wzrastało również zjawisko wydzierżawiania części posiadanej ziemi rolniczej (tabela 1). W tym okresie odsetek takich podmiotów wzrósł z 5 do prawie 10%⁸. Trend ten był spowodowany nasilającą się dywersyfikacją zawodową ludności rolniczej, głównie z małych i średnich gospodarstw. Umiejscowienie aktywności zawodowej poza rodzinnym gospodarstwem często nie wiązało się jednak z jego likwidacją, a z dostosowaniem areалу upraw do potrzeb samozaopatrzenia, podczas gdy nadwyżkę gruntów z reguły wydzierżawiano. Zachowanie części użytków rolnych, których obszar z mocy obowiązującego prawa umożliwia zachowanie statusu indywidualnego gospodarstwa rolnego, wynika również z chęci zachowania korzyści wynikających ze statusu rolnika, wśród których należy przede wszystkim wymienić preferencje podatkowe oraz ubezpieczeniowe, zarówno w zakresie ubezpieczeń społecznych, jak i majątkowych. Ważny aspekt stanowią również korzyści wynikające ze wzrostu cen ziemi oraz postawy asekuracyjne na wypadek utraty pracy (Sikorska, 2013, 2016). Decyzje takie wynikały także z chęci zachowania rodzinnego majątku dla przyszłych pokoleń oraz obawy przed koniecznością zmiany statusu społecznego i stylu życia (Sroka, 2019). Ważną przesłankę braku decyzji o likwidacji gospodarstwa stanowiły korzyści ze wparcia finansowego w ramach wspólnej polityki rolnej oraz rzeczywiste koszty tego procesu, do których należy zaliczyć koszty uporządkowania spraw własnościowych, faktycznej likwidacji zbędnych zabudowań, uporządkowania działek i poszukiwania nabywcy (Wojewodzic, 2019).

W konsekwencji wzrostu skali wydzierżawiania części posiadanych gruntów zmniejszała się dynamika ubytku małych gospodarstw. Odnotowywane nieliczne przypadki wydzierżawiania części posiadanych gruntów rolnych w większych obszarowo

⁸ The survey data shows that in 2020 leased land accounted for 1.7% of the total area of farms covered by the survey and in 2011 – 0.5%.

⁸ Z danych ankietowych wynika, że grunty wydzierżawiane stanowiły w 2020 roku 1,7% łącznej powierzchni gospodarstw objętych badaniem, zaś w 2011 roku – 0,5%.

of a farm increases not only production costs, but also determines the irrational use of agricultural land (Noga, 2001), and even its lying fallow. In such circumstances, it is more advantageous to transfer the land to other farms, which is a manifestation of divestment, one of the methods of farm restructuring (Wojewodzic, 2010).

Comparing the leased area to the total area of agricultural land constituting family farms, the share of lease in the compared years increased from 15 to 20% (Figure 1). The differences and the generally growing share of leased land in the total acreage in the case of larger farms are evidenced by the fact that leasing has a significant impact on providing land to individual farms, and farms leasing agricultural land were larger in terms of area than those organized solely on their own land (Table 3).

gospodarstwach wynikały głównie z dużego oddalenia takich gruntów od ośrodka gospodarczego. Wyspowy charakter rozłogu gospodarstwa zwiększa nie tylko koszty produkcji, ale również warunkuje nieracjonalne wykorzystanie użytków rolnych (Noga, 2001), a nawet ich odłogowanie. W tych okolicznościach korzystniejsze jest przesunięcie ziemi do innych gospodarstw, co stanowi przejaw dywystycji będącej jednym ze sposobów restrukturyzacji gospodarstwa (Wojewodzic, 2010).

Odnosząc powierzchnię dzierżaw do łącznego obszaru użytków rolnych stanowiących rodzinne gospodarstwa, udział dzierżawy w porównywanych latach zwiększył się z 15 do 20% (rysunek 1). Te różnice oraz generalnie rosnący udział ziemi dzierżawionej w ogólnym areale w większych obszarowo gospodarstwach dokumentuje fakt, że dzierżawa ma znaczący wpływ na poziom wyposażenia w ziemię w indywidualnych gospodarstwach rolnych, a gospodarstwa dzierżawiące grunty rolnej były obszarowo większe niż zorganizowane wyłącznie na gruntach własnych (tabela 3).

Table 3. Average area of farms by types of rights to cultivated land and average area of leased agricultural land (ha of UAA)
Tabela 3. Średnia powierzchnia gospodarstw według rodzajów praw do uprawianej ziemi oraz średni obszar dzierżawionych gruntów rolnych (ha UR)

| Average area of farm (ha of UAA) / Średnia powierzchnia gospodarstwa (ha UR) | | | | | | Average lease area on farms with land lease / Średnia powierzchnia dzierżawy w gospodarstwach z dzierżawą ziemi | | | |
|---|------|-------------------------------------|------|---|------|---|------|--|------|
| examined / zbadanego | | using / użytkującego ziemię | | | | total / ogółem | | neighbor- -to-neighbor / miedzysąsiedzką | |
| | | only its own land / tylko własną | | own and leased land/ własną i dzierżawioną | | | | | |
| 2011 | 2020 | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 | 2011 | 2020 |
| 9.6 | 14.1 | 5.6 | 8.5 | 25.5 | 31.8 | 8.1 | 7.0 | 9.5 | 8.3 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

Table 4. Land leasing farms by scope of lease

Tabela 4. Gospodarstwa z dzierżawą według zakresu dzierżawy

| Year / Rok | Share of leasing farms (%) / Udział gospodarstw dzierżawiących (%) | | | | | | |
|---------------|--|------|-------|-------|-------|---------------------------|---------------------------|
| | to 5 / do 5 | 5–10 | 10–20 | 20–30 | 30–50 | 50 and more / 50 i więcej | including 100 / w tym 100 |
| | by total area of agricultural land on which they are organized / według całkowitego obszaru gruntów rolnych, na których zostały zorganizowane | | | | | | |
| 2011 | 3.0 | 12.0 | 27.7 | 19.2 | 22.0 | 16.1 | 2.7 |
| 2020 | 2.8 | 7.4 | 17.6 | 19.4 | 28.2 | 24.6 | 1.7 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

The analysis of the source of the leased land shows that in the case of most farms owning and leasing land, the land was leased between neighbors. Moreover, the popularity of neighbor-to-neighbor leases grew steadily. In 2020, this type of lease was observed in 85% of farms leasing agricultural land, and land from such leases constituted 73% of the total leased area. For comparison, in 2011, the corresponding ratios were 79 and 66%, respectively.

According to field research data, in 2020 the average share of leased land in the total area of farms organized on own and leased land was 43%, while in 2011 it was 36% (Table 2). However, the impact of the leased area on the increase in equipment in agricultural area was very diversified in individual entities.

The comparison of the share of farms by the percentage of leased land shows that a characteristic feature was a decrease in the share of leasing entities by 5–20% (from 40 to 25%), with a stable share of farms leasing up to 5% and 20–30% of the cultivated land, which amounted to 3 and 19%, respectively (Table 4). The trends were accompanied by a relatively dynamic increase in the share of farms leasing at least 30% of the land used (from 38 to 53%), especially those leasing at least 50% (an increase from 16 to 25%), which was accompanied by a decrease in the share of entities leasing all the land used (from 3 to 2% – Table 4). The presented data confirms the increasing impact of leases on the level of land equipment in the case of individual farms. Most farmers also say that they are attached to the proprietary land use model. Lease is still treated as a temporary form of property management, aimed at transforming the usufruct into the full ownership right.

Lease Terms

In the European Union, there is no uniform legislation regulating lease and different legal solutions regarding lease are applied in individual Member States (Stankiewicz, 2003). The very concept of a lease also has different meanings, although the objectives of the existing regulations are to stabilize the farm run by the lessee (Lichorowicz, 2010; Suchoń, 2007, 2014). However, various types of leases in the EU-15 countries create transparent relations between the parties to the agreement (Sadowski, 2009). The owner, giving the land for a lease of a given type, determines

Z analizy źródła pochodzenia dzierżawionej ziemi wynika, że w zdecydowanej większości gospodarstw posiadających ziemię własną i dzierżawioną występowały dzierżawy międzysąsiedzkie. Ponadto ich popularność systematycznie wzrastała. W 2020 roku dzierżawy międzysąsiedzkie stwierdzono w 85% gospodarstw dzierżawiących ziemię rolną, a grunty z takich dzierżaw stanowiły 73% łącznej powierzchni dzierżaw. Dla porównania w 2011 roku analogiczne wskaźniki wynosiły odpowiednio 79 i 66%.

Według danych z badań terenowych w 2020 roku średni udział ziemi dzierżawionej w całkowitej powierzchni gospodarstw zorganizowanych na ziemi własnej i dzierżawionej wyniósł 43%, podczas gdy w 2011 roku było to 36% (tabela 2). Jednak wpływ obszaru dzierżawy na wzrost wyposażenia w UR w poszczególnych podmiotach był bardzo zróżnicowany.

Z porównania udziału gospodarstw według wysokości odsetka ziemi dzierżawionej wynika, że cechą charakterystyczną był spadek udziału podmiotów dzierżawiących o 5–20% (z 40 do 25%), przy stabilnym udziale gospodarstw najmujących do 5% i 20–30% uprawianej ziemi, który wynosił odpowiednio 3 i 19% (tabela 4). Tendencjom tym towarzyszył relatywnie dynamiczny wzrost udziału gospodarstw z najmem przynajmniej 30% użytkowanych gruntów (z 38 do 53%), zwłaszcza dzierżawiących co najmniej 50% (wzrost z 16 do 25%), któremu towarzyszył spadek udziału podmiotów dzierżawiących całość użytkowanej ziemi (z 3 do 2% – tabela 4). Przedstawione dane potwierdzają coraz większy wpływ dzierżaw na poziom wyposażenia w ziemię indywidualnych gospodarstw rolnych. Z wypowiedzi większości rolników wynika również, że są przywiązani do własnościowego modelu użytkowania ziemi rolnej. Dzierżawa jest nadal traktowana jako tymczasowa forma gospodarowania tym majątkiem, mająca na celu doprowadzenie do przekształcenia użytkowania w pełne prawo własności.

Warunki dzierżawy

W Unii Europejskiej nie obowiązuje jednolite ustawodawstwo regulujące instytucję dzierżawy i w poszczególnych krajach członkowskich stosowane są różne rozwiązania prawne dotyczące dzierżawy (Stankiewicz, 2003). Również samo pojęcie dzierżawy ma różne znaczenie, chociaż celami istniejących regulacji jest stabilizacja prowadzenia przez dzierżawcę gospodarstwa rolnego (Lichorowicz, 2010; Suchoń, 2007, 2014). Jednak różnorodne typy dzierżawy w państwach UE-15 stwarzają przejrzyste relacje między stronami kontraktu (Sadowski, 2009). Właściciel,

their expectations regarding the way the property will be used by the lessee and the duration of the lease. Due to legal regulations, the lessee is guaranteed the proper performance of the lease. They can also make rational investment decisions.

In Poland, the basic principles of lease are regulated by the Civil Code. Pursuant to Articles 693–709 (Obwieszczenie, 2020), a lease agreement is understood as the return by the owner (lessor) of goods (agricultural land) to the lessee for its use and benefit, and the lessee undertakes to pay the lessor the agreed lease rent to exercise their rights in accordance with the principles of proper management, take actions necessary to maintain the properties of the subject of the lease, and return it in a non-deteriorated condition after the end of the lease. A lease agreement may be concluded for a definite or indefinite period.⁹ The lease rent specified in the agreement may include, for example, returning some of the benefits or paying in cash. At the same time, the Civil Code provides for other regulations strengthening the position of the lessee of agricultural land, which is important from the perspective of business continuity.¹⁰

oddając ziemię w dzierżawę danego rodzaju, określa swoje oczekiwania dotyczące sposobu wykorzystania nieruchomości przez dzierżawcę oraz czasu trwania dzierżawy. Dzierżawca dzięki prawnym regulacjom uzyskuje gwarancję prawidłowego wykonywania dzierżawy. Ma również możliwość racjonalnego podejmowania decyzji inwestycyjnych.

W Polsce podstawowe zasady dzierżawy reguluje kodeks cywilny. Zgodnie z treścią art. 693–709 (Obwieszczenie, 2020), przez umowę dzierżawy rozumie się oddanie przez właściciela (wydzierżawiającego) dzierżawcy rzeczy (tutaj gruntów rolnych) do użytkowania i pobierania pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz, wykonywać swoje prawa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, dokonywać działań niezbędnych do zachowania właściwości przedmiotu dzierżawy i zwrócić go w nie pogorszonym stanie po zakończeniu dzierżawy. Umowa dzierżawy może zostać zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony⁹. Określony w umowie czynsz może obejmować np. oddanie części pożytków lub zostać wypłacany w formie pieniężnej. Jednocześnie kodeks cywilny przewiduje inne regulacje wzmacniające pozycję dzierżawcy gruntów rolnych, co jest istotne z perspektywy ciągłości gospodarowania¹⁰.

⁹ By law, agreements concluded for a period of more than one year should be in writing; moreover, agreements concluded for a period of more than 30 years are treated as agreements for an indefinite period.

¹⁰ Article 704 of the Civil Code extends the term of notice of an agricultural land lease concluded for an indefinite period to one year. According to it, and in the absence of any other arrangements, agricultural land lease may be terminated for one year in advance at the end of the lease year. Another of the provisions strengthening the position of the lessee is Article 706. This provision specifies the method of settling outlays for sowing. If, at the end of the lease agreement, the lessee of the agricultural land leaves the land sown in accordance with their obligation, they may demand the reimbursement of the outlays made for the sowing. Such a request is justified if, at the commencement of the lease agreement, the lessee did not receive appropriate sowing, contrary to the requirements of proper management (they received an unsown land, but left it sown). The principles for the lease of agricultural land are also specified in other regulations, i.e., the Act of October 19, 1991 on the management of the State Treasury real estate and amending certain acts (Ustawa, 1991) and the Act of April 11, 2003 on the shaping of the agricultural system (Ustawa, 2003). The first act, pursuant to Articles 693–704, also contains provisions regarding the selection of lessees, the procedure for concluding lease agreements and determining their terms, including rents, duration, or termination of the lease relationship. In the case of the second Act on shaping the agricultural system, from the perspective of neighbor-to-neighbor trade leases, the most important issue is to grant lessees of agricultural property a statutory pre-emption right. Pursuant to Article 3 (1) of the Act, lessees have a pre-emption right when the seller of the agricultural property is a natural person or a legal person other than the National Support Centre for Agriculture.

⁹ Z mocy prawa umowy zawarte na okres powyżej 1 roku powinny mieć charakter pisemny, ponadto umowy zawarte na czas powyżej 30 lat traktuje się jako umowy na czas nieokreślony.

¹⁰ Art. 704 Kodeksu cywilnego przedłuża do jednego roku termin wypowiedzenia dzierżawy gruntu rolnego zawartej na czas nieoznaczony. Zgodnie z nim, z braku innych ustaleń, umowę dzierżawy gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego. Kolejnym z przepisów wzmacniających pozycję dzierżawcy jest art. 706. Przepis ten określa sposób rozliczenia z tytułu nakładów poniesionych na zasiewy. Jeżeli przy zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca gruntu rolnego pozostawia zgodnie ze swym obowiązkiem zasiewy, to może on żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów. Żądanie takie jest uzasadnione, jeżeli przy rozpoczęciu umowy dzierżawy, wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki, dzierżawca nie otrzymał odpowiednich zasiewów (otrzymał grunt nieobsiany, a pozostawił obsiany). Zasady dzierżawy gruntów rolnych określają również inne przepisy, tj. Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa (Ustawa, 1991) i Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego (Ustawa, 2003). Pierwsza z wymienionych ustaw zgodnie z art. 693–704, zawiera również zapisy w zakresie doboru dzierżawcy, trybu zawierania umów dzierżawy oraz ustalania ich warunków, w tym czynszu, okresu obowiązywania czy ustania stosunku dzierżawy. W przypadku drugiej ustawy z perspektywy dzierżaw międzysąsiedzkich najważniejsze jest przyznanie dzierżawcy nieruchomości rolnej ustawowego prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy, gdy sprzedawcą nieruchomości rolnej jest osoba fizyczna lub osoba prawna inna niż KOWR.

Due to the productive function of agricultural land lease, the durability of this ratio is of particular importance. Stable disposition of leased land by farmers has positive effects both in micro and macroeconomic terms (Majchrzak, 2014; Marks-Bielska, 2020). From the perspective of a farm, permanent disposal of the leased land contributes to the optimization of production by lessees who, when making current production decisions, and especially investment decisions, are aware of the time of return on incurred inputs. From the macroeconomic point of view, the permanence of lease determines the durability of changes in the area structure and, consequently, in the agrarian structure, as well as it fosters the development of farms in line with the assumptions of the Common Agricultural Policy (Suchoń, 2007).

Ze względu na produkcyjną funkcję dzierżawy gruntów rolnych szczególnego znaczenia nabiera trwałość tego stosunku. Stabilne dysponowanie przez rolników dzierżawionymi gruntami wywołuje pozytywne skutki zarówno w ujęciu mikro-, jak i makroekonomicznym (Majchrzak, 2014; Marks-Bielska, 2020). Z perspektywy gospodarstwa rolnego trwałe dysponowanie dzierżawioną ziemią przyczynia się do optymalizacji produkcji przez dzierżawców, którzy – podejmując bieżące decyzje produkcyjne, a zwłaszcza inwestycyjne – są świadomi czasu zwrotu poniesionych nakładów. Z punktu widzenia makroekonomicznego stałość dzierżawy warunkuje trwałość zmian w strukturze obszarowej, a w konsekwencji w strukturze agrarnej, jak również sprzyja rozwojowi gospodarstw rolnych zgodnemu z założeniami wspólnej polityki rolnej (Suchoń, 2007).

Table 5. *Agricultural land lease agreements by periods for which they were concluded*

Tabela 5. *Umowy dzierżawy gruntów rolnych według okresu na jaki zostały zawarte*

| Year / Rok | Share of lease agreements concluded for (%) / Udział umów dzierżawy zawartych na (%) | | | | | |
|---------------|--|------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|
| | 1 year / rok | 2–5 years / 2–5 lat | 6–10 years / 6–10 lat | 11–25 years / 11–25 lat | over 25 years / powyżej 25 lat | indefinite period / czas nieoznaczony |
| 2011 | 38.0 | 12.6 | 32.8 | 9.9 | 1.2 | 5.5 |
| 2020 | 8.6 | 23.0 | 38.0 | 10.7 | 1.1 | 18.6 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

One of the signs of lease durability is the form and period for which the lease agreement was concluded (Tables 5 and 6). Research shows that changes in the structure of lease agreements, by periods for which they were concluded, indicate that their durability was increasing. Although still almost every tenth agreement concluded between 2011 and 2020 was related to a one-year lease, there were more than 4 times less common than between 2005 and 2011. At the same time, in the periods compared, the popularity of agreements concluded for 2–5 years (from 13 to 23%) and 6–10 years (from 33 to 38%) increased. The scale of agreements concluded for an indefinite period was also greater¹¹ and such agreements accounted for almost 19% of the total lease agreements signed between 2011 and 2020. They concerned, in principle, only lease agreements concluded between farmers. According to the respondents, they considered such agreements as long-term contracts. In both periods, every tenth agreement was concluded for 11–25 years, and every hundredth for 26 years and more.

Jednym z przejawów trwałości dzierżawy jest forma i okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy (tabele 5 i 6). Z badań wynika, że zmiany zachodzące w strukturze umów dzierżawnych (według czasu, na jaki zostały zawarte) wskazują, że zwiększa się ich trwałość. Wprawdzie nadal prawie co dziesiąta umowa zawierana w latach 2011–2020 dotyczyła dzierżawy tylko na 1 rok, ale było ich ponad 4-krotnie mniej niż w latach 2005–2011. Jednocześnie w porównywanych okresach wzrosła powszechność umów zawartych na 2–5 lat (z 13 do 23%) oraz na 6–10 lat (z 33 do 38%). Zwiększyła się również skala występowania umów na czas nieoznaczony¹¹ i takie kontrakty stanowiły prawie 19% ogółu umów dzierżawnych podpisanych w latach 2011–2020 (tabela 5). Dotyczyły one w zasadzie wyłącznie umów dzierżawy zawieranych między rolnikami. Z opinii respondentów wynika, że uznawali oni takie umowy jako długoterminowe. W obydwu okresach co dziesiąta zawarta umowa dotyczyła 11–25 lat, a co setna – 26 lat i więcej.

¹¹ This group also includes agreements where the amount of rent and the form of its payment are determined on an annual basis.

¹¹ W tej grupie znajdują się również umowy, w których wysokość czynszu i forma jego zapłaty są ustalane corocznie.

The growing number of neighbor-to-neighbor agreements was accompanied by an increase in the share of written agreements (Table 6). The share of neighbor-to-neighbor agreements in the total number of agreements for the lease of agricultural land increased from 56% in 2011 to 82% in 2020, while the share of written agreements increased from 39% to 52%, respectively. In the compared periods, the scale of lease agreements concluded by individual farmers with legal persons, both with the National Support Centre for Agriculture and with other legal persons decreased from 28 to 13% and from 16 to 3%, respectively.

Wzrastającej liczbie umów międzysąsiedzkich towarzyszył wzrost udziału takich, które były zawierane w formie pisemnej (tabela 6). Udział umów międzysąsiedzkich w łącznej liczbie umów na dzierżawę ziemi rolnej zwiększyła się z 56% w 2011 roku do 82% dziewięć lat później, zaś udział form pisemnych wzrosła odpowiednio z 39 do 52%. W porównywanych okresach zmniejszeniu uległa skala kontraktów dzierżawnych zawieranych przez rolników indywidualnych z osobami prawnymi, zarówno z KOWR (z 28 do 13%), jak i z innymi osobami prawnymi (z 16 do 3%).

Table 6. Lease agreements by parties to the agreement and the form concluding a lease agreement

Tabela 6. Umowy dzierżawy według rodzaju stron kontraktu i formy zawarcia umowy dzierżawnej

| Year / Rok | Share of agreements (%) / Udział umów (%) | | | |
|---------------|---|---|--|---|
| | neighbor-to-neighbor / międzysąsiedzkich | | with the participation of / z udziałem | |
| | in total / razem | including written agreements / w tym pisemnych | National Support Centre for Agriculture / Agricultural Property Agency of the State Treasury/ KOWR/ANR | other legal persons / innych osób prawnych |
| 2011 | 56.3 | 39.0 | 28.2 | 15.5 |
| 2020 | 81.8 | 52.3 | 12.8 | 3.2 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

The growing importance of written agreements for the lease of agricultural land between neighbors affects, first and foremost, the increased durability of farming conditions for lessees. It is also beneficial for people who lease their agricultural land, as it gives greater opportunities to claim their rights in the event of the lessee's failure to comply with the terms of the lease.

The development of the market for neighbor-to-neighbor leases indicates that private leases would constitute the primary source of growth in the provision of land to market-oriented farms, because the area of undistributed treasury land is small and, as a rule, it is land of low agricultural suitability. Moreover, they are in northern and western regions of Poland. Some concerns are raised by the still low degree of formalization of these transactions and relatively volatile lease conditions.

The analysis of the form of payment shows that for many years cash has been the dominant form of payment for the lease of agricultural land in neighbor-to-neighbor trade. However, there were also other methods of settlement, i.e., payment for the lease in natural goods or services (including household services), although they were gradually reduced (from 19% of agreements concluded between 2005 and 2011 to 12% between 2011 and 2020). As a rule, they supplemented monetary settlements.

Wzrost znaczenia pisemnych kontraktów na dzierżawę ziemi rolnej w obrocie międzysąsiedzkim wpływa przede wszystkim na zwiększenie trwałości warunków gospodarowania dla dzierżawców. Jest korzystny również dla osób wydzierżawiających posiadane użytki rolne, gdyż daje większe możliwości dochodzenia swoich praw w sytuacji niewywiązania się dzierżawcy z warunków najmu.

Rozwój rynku dzierżaw międzysąsiedzkich wskazuje, że dzierżawy prywatne będą stanowić pierwszoplanowe źródło wzrostu wyposażenia w ziemię gospodarstw ukierunkowanych rynkowo, gdyż obszar nierozdysponowanej ziemi skarbowej jest niewielki i z reguły są to grunty o niskiej przydatności rolniczej. Ponadto są one zlokalizowane w północnych i zachodnich regionach Polski. Pewne obawy budzi nadal niski stopień sformalizowania tych transakcji i relatywnie zmienne warunki dzierżawy.

Z analizy formy zapłaty wynika, że od wielu lat dominującą formą zapłaty za dzierżawę ziemi rolniczej w obrocie międzysąsiedzkim były środki pieniężne. Występowały jednak również inne sposoby rozliczeń, tj. zapłata za dzierżawę w naturaliach lub usługach (również bytowych), chociaż ulegały one stopniowemu ograniczeniu (z 19% umów w latach 2005–2011 do 12% w okresie 2011–2020). Stanowiły z reguły uzupełnienie rozliczeń pieniężnych.

Table 7. Land lease and payments under the Common Agricultural Policy

Tabela 7. Dzierżawa ziemi a płatności w ramach wspólnej polityki rolnej

| Area groups (ha of UAA) / Grupy obszarowe (ha UR) | Share of lessees (%) / Udział dzierżawców (%) | | | |
|---|---|--|------------------|--|
| | in relation to applying for aid under EU co-financed programs / dzierżawiących ziemię w związku z ubieganiem się o pomoc w ramach programów współfinansowanych przez UE | applying for intermediate payments to / ubiegających się o dopłaty bezpośrednie do | | not applying for payments to / nieubiegających się o dopłaty do |
| | | the whole / całości | part of / części | |
| leased land / dzierżawionego gruntu | | | | |
| In total / Razem | 6.9 | 97.3 | 1.8 | 0.9 |
| 1–2 | – | 80.0 | 20.0 | – |
| 2–5 | 9.1 | 100.0 | – | – |
| 5–10 | 5.3 | 97.4 | – | 2.6 |
| 10–15 | 1.9 | 100.0 | – | – |
| 15–20 | 6.4 | 97.9 | 2.1 | – |
| 20–30 | 8.1 | 96.8 | 3.2 | – |
| 30–50 | 16.4 | 98.5 | – | 1.5 |
| 50 and more / 50 i więcej | – | 95.4 | 2.3 | 2.3 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

The research shows that when making decisions about leasing land, only some of the farmers concluded them in connection with applying for aid under EU co-financed programs. 7% of farmers who leased land were guided by this criterion, and the scale of the phenomenon varied depending on the area of the farm used and usually concerned entities with larger areas (Table 7).

Although in 2020 lessees commonly stated that they applied for intermediate payments to the leased land, only less than 1% of them indicated that landowners did not apply for intermediate payments (Table 7). However, farmers indicated that the payments collected were transferred to the owner as part of the lease rent, the amount of which was usually equal to the amount of payment.

Z badań wynika, że podejmując decyzje o dzierżawie ziemi, tylko część rolników zawierała je w związku z ubieganiem się o pomoc w ramach programów współfinansowanych przez UE. Takim kryterium kierowało się 7% rolników dzierżawiących ziemię, a skala zjawiska była zróżnicowana w zależności od powierzchni użytkowanego gospodarstwa i dotyczyła z reguły większych obszarowo podmiotów (tabela 7).

Wprawdzie w 2020 roku dzierżawcy powszechnie stwierdzali, że ubiegają się o dopłaty bezpośrednie do dzierżawionej ziemi, ale tylko niespełna 1% z nich wskazywało, że o dopłaty bezpośrednie występował właściciel gruntu (tabela 7). Jednak rolnicy wskazywali, że pobierane dopłaty przekazywali właścicielowi w ramach czynszu, którego wysokość była z reguły równa wysokości dopłat.

Lease Rents

A small supply of agricultural land for sale and a dynamic growth of its prices,¹² as well as a small area of undistributed land in the Agricultural Property Stock of the State Treasury¹³ resulted not only in greater interest in neighbor-to-neighbor leases, but also in changes in the amount of lease rents.

According to data from Statistics Poland, lease rent for privately traded arable land in 2020 amounted to PLN 1,184 per 1 ha. It was 3.9% lower than the record amount in 2019, but 161% higher than that in 2008 (Figure 2). The decrease in lease rent in 2020 was relatively slight, as it was 4.6 and 18.4 % higher than the lease rent in 2018 and 2017, respectively.

Czynsze dzierżawne

Niewielka podaż ziemi rolniczej na sprzedaż i dynamiczny wzrostem jej cen¹², jak również mały obszar nierozdysponowanej ziemi w Zasobie¹³ skutkowały nie tylko zwiększeniem zainteresowania dzierżawami międzysąsiedzkimi, ale również zmianami w wysokości czynszu dzierżawnego.

Według danych GUS czynsz dzierżawny za grunty orne w obrocie prywatnym w 2020 roku wyniósł 1184 zł za 1 ha. Była to wartość o 3,9% niższa od rekordowej w 2019 roku, ale o 161% wyższa niż w 2008 roku (rysunek 2). Odnotowane w 2020 roku zmniejszenie czynszu dzierżawnego było relatywnie niewielkie, gdyż jednocześnie o 4,6% przewyższał on poziom opłat za dzierżawę z 2018 roku, a o 18,4% wartość czynszu z 2017 roku.

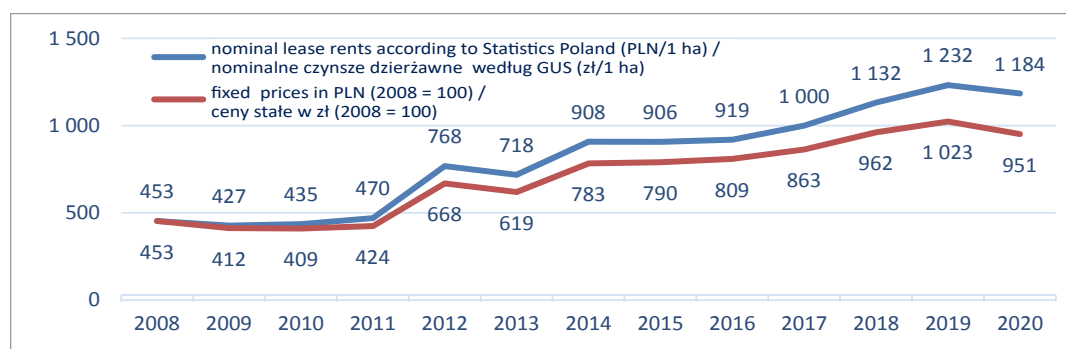


Figure 2. Lease rents for agricultural land in private trade.

Rysunek 2. Czynsze dzierżawne ziemi rolniczej w obrocie prywatnym.

Source: based on unpublished data from Statistics Poland and data from the National Bank of Poland.

Źródło: opracowano na podstawie niepublikowanych danych GUS i danych NBP.

When interpreting the changes in the pace and nature of the amount of private lease rent in the subsequent years, it should be emphasized that in the analyzed period the phenomenon of undulations is noticeable. It is expressed not only by a different growth rate of the lease rent, but also by the cases where it falls. Usually, after a period of a relatively more significant rise in land lease rents, in the subsequent years the growth rate was relatively low, or there was even a decrease in the amount of the lease rent.

Przy interpretacji zachodzących w kolejnych latach zmian w tempie i charakterze przeobrażeń w wysokości prywatnego czynszu dzierżawnego, należy podkreślić, że w analizowanym okresie zaznacza się zjawisko falowania. Wyraża się nie tylko różnym tempem wzrostu wartości czynszu, ale również przypadkami jego spadku. Zwykle po okresie relatywnie dużego zwiększenia cen najmu ziemi następowały lata, kiedy tempo wzrostu było stosunkowo niskie bądź następował nawet spadek wysokości czynszu dzierżawnego.

¹² Between 2004 and 2020, nominal value for arable land in neighbor-to-neighbor trade increased more than 7 times, and in real terms (according to prices in 1995) – more than 4 times. And although the rate of price growth has slowed down recently, it can be assumed that the trends will strengthen. Although due to statutory restrictions on land trade, they will be weaker than those recorded between 2004 and 2015 (Karwat-Woźniak et al., 2016), they will be stronger than those observed from 2017 to 2019 (Karwat-Woźniak, 2019).

¹³ At the end of 2020, the area of undistributed agricultural land of the Agricultural Property Stock of the State Treasury amounted to 185.7 thousand ha.

¹² W latach 2004–2020 nominalne ceny gruntów ornych w obrocie międzysąsiedzkim wzrosły ponad 7-krotnie, zaś realnie (w cenach z 1995 roku) – ponad 4-krotnie. I chociaż w ostatnim okresie tempo wzrostu cen uległo zmniejszeniu, to można przypuszczać, że te tendencje ulegną wzmocnieniu. Wprawdzie ze względu na ustawowe ograniczenia w handlu ziemią będą one słabsze niż odnotowane w latach 2004–2015 (Karwat-Woźniak i in., 2016), ale będą silniejsze niż obserwowane w latach 2017–2019 (Karwat-Woźniak, 2019).

¹³ Na koniec 2020 roku obszar nierozdysponowanych gruntów rolnych ZWRSP wynosił 185,7 tys. ha.

In the long-term perspective, rents for land leased from the Agricultural Property Stock of the State Treasury also increased, both expressed in natural (Figure 3) and financial (Figure 4) terms. It should be emphasized that changes in the amount of rent for leasing treasury land were largely influenced by the adopted rules of determining them, and mainly the relations of leases concluded on the basis of written tenders limited to the total number of agreements concluded in a given year, and also by changes in wheat prices in financial terms.

W perspektywie wieloletniej rosły również czynsze za dzierżawę ziemi z Zasobu, zarówno wyrażone w mierniku naturalnym (rysunek 3), jak i pieniężnym (rysunek 4). Należy podkreślić, że na zmiany w wysokości czynszu za dzierżawę gruntów skarbowych miały duży wpływ przyjęte zasady ich określania, a w głównej mierze relacje dzierżaw zawartych przez pisemne przetargi ograniczone w ogólnej liczbie umów w danym roku, a w mierniku finansowym również zmiany cen pszenicy.

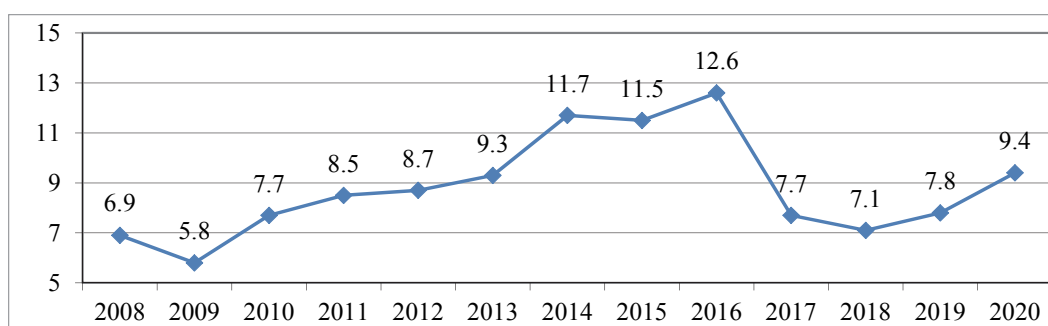


Figure 3. Average amount of rent in tenders for leasing agricultural land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (dt of wheat/1 ha).

Rysunek 3. Średnia wysokość czynszu uzyskiwana w przetargach za dzierżawę ziemi rolnej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (dt pszenicy/1 ha).

Source: based on data from the National Support Centre for Agriculture.

Źródło: opracowano na podstawie danych KOWR.

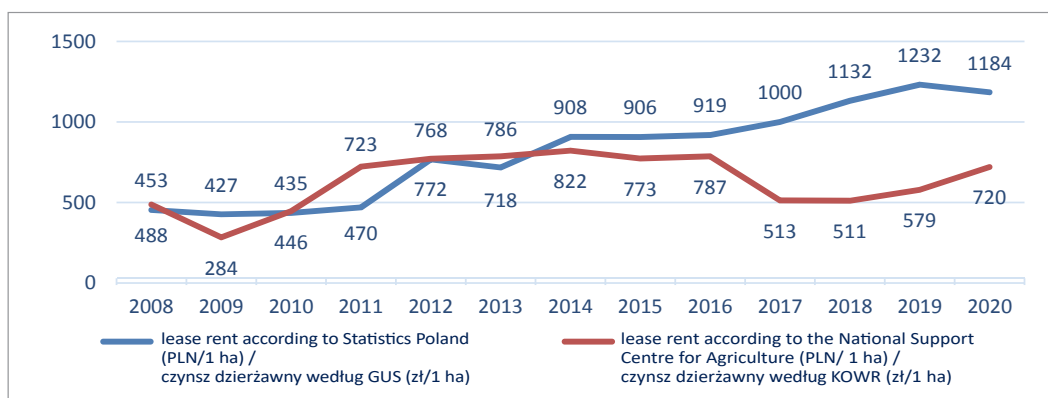


Figure 4. Lease rents for agricultural land in private trade and with the participation of the National Support Centre for Agriculture.

Rysunek 4. Czynsze dzierżawne ziemi rolnej w obrocie prywatnym i z udziałem KOWR (2021).

Source: authors' own study based on data from Statistics Poland and the National Support Centre for Agriculture.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, KOWR.

The data from the National Support Centre for Agriculture shows that in 2020 the average amount of the lease rent expressed in natural terms was 9.4 dt of wheat per 1 ha and was 20.5% higher than in the previous year. At the same time, it was higher by 62.1% compared with 2009, when the lease rent

Z danych KOWR wynika, że w 2020 roku średnia wartość czynszu dzierżawnego wyrażona w mierniku naturalnym wynosiła 9,4 dt pszenicy za 1 ha i była o 20,5% wyższa niż w roku poprzednim. Jednocześnie był to poziom o 62,1% wyższy niż w 2009 roku, w którym czynsz dzierżawny za ziemię z Za-

for land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury was the lowest. The highest rent for leasing state-owned land was observed in 2016 and was 34.0% higher than in 2020 (Figure 3).

Rents for land leased from the Agricultural Property Stock of the State Treasury, expressed in financial terms, were slightly different. In 2020, the rent for leasing treasury land was PLN 720 per 1 ha, which was 24.4% lower than the average in 2019, and at the same time 58.8% and 153.5% higher than in 2008 and 2009, respectively (Figure 4). The analysis of lease rents from previous years shows that they have been systematically increasing in the following years and amounted to PLN 822 per 1 ha in 2014. It was 189.4% higher than in 2009, and this growth was particularly dynamic between 2010 and 2011 (by 62.1%), as well as between 2009 and 2010 (by 57%). In 2015, lease rent was 6% lower than in the previous years, and in the following period (between 2015 and 2016), it was practically constant (an increase by 1.8%). Once again, a significant reduction in lease rents (by 34.8%) was observed between 2016 and 2017. From 2018 to 2020, the rents for using land owned by the Agricultural Property Stock of the State Treasury increased by 40.9%. However, it was 12.4% lower than in the record year of 2014.

When comparing lease rents for agricultural land owned by farmers and treasury land, it is necessary to emphasize, first and foremost, the differences in the amount of lease rents and the dynamics of their changes. The differences resulted in a change in the relation between the amount of rent obtained from neighbor-to-neighbor leases and those with the participation of the National Support Centre for Agriculture. Between 2008 and 2013, rents paid by lessees for leasing land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury generally exceeded the rents on the private market. After 2013, the proportions changed and private leases of agricultural land were more expensive than those of treasury land. The change in relations between lease rents in the trade of private land and treasury land was influenced by wheat prices and a large share of lease agreements concluded as a result of written restricted tenders, where the amount of the rent was determined on the basis of the Regulation from the Minister for Agriculture and Rural Development of August 1, 2016 on the arrangements for determining the amount of lease rent in agreements on leasing property of the Agricultural Property Stock of the State Treasury (Rozporządzenie, 2016). In the remaining tenders, rents specified in the aforementioned regulation constituted the starting value.

sobu był najniższy. Najwyższy czynsz za dzierżawę gruntów państwowych osiągnięto w 2016 roku i był on o 34,0% wyższy niż w 2020 roku (rysunek 3).

Nieco inaczej kształtowały się czynsze za dzierżawę ziemi z Zasobu wyrażone w mierniku finansowym. W 2020 roku wartość czynszu za dzierżawę ziemi skarbowej wynosiła 720 zł za 1 ha i była to wartość o 24,4% niższa niż średnio w 2019 roku, a jednocześnie o 58,8% wyższa niż w 2008 roku i o 153,5% przewyższała poziom z 2009 roku (rysunek 4). Analiza czynszu dzierżawnego z lat wcześniejszych wskazuje, że przez kolejne lata cena najmu systematycznie wzrastała i w 2014 roku wyniosła 822 zł za 1 ha. Była to wartość o 189,4% wyższa niż w 2009 roku, przy czym szczególnie dynamicznie ten wzrost zaznaczył się pomiędzy 2010 a 2011 rokiem (o 62,1%) oraz między 2009 a 2010 rokiem (o 57%). W 2015 roku cena dzierżawy była o 6% niższa w stosunku do poprzedniego, zaś w kolejnym okresie (między 2015 a 2016 rokiem) ceny były praktycznie stałe (wzrost o 1,8%). Po raz kolejny i to znaczne zmniejszenie ceny dzierżaw (o 34,8%) odnotowano między 2016 a 2017 rokiem. W latach 2018–2020 czynsz za użytkowanie ziemi z ZWRSP wzrósł o 40,9%. Jednak jego wartość była o 12,4% niższa niż w rekordowym, jak dotychczas, 2014 roku.

Porównując ceny dzierżaw ziemi rolnej będącej własnością rolników i gruntów skarbowych, należy podkreślić przede wszystkim różnice w poziomie cen dzierżaw i dynamice ich zmian. Różnice te skutkowały zmianą relacji pomiędzy wysokością czynszów uzyskiwanych w segmencie dzierżaw międzysąsiedzkich i z udziałem KOWR. W latach 2008–2013 czynsz płacony przez dzierżawców ziemi z Zasobu generalnie przewyższał ceny dzierżaw na rynku prywatnym. Po 2013 roku te proporcje uległy zmianie i prywatne dzierżawy ziemi rolnej były droższe niż gruntów skarbowych. Na zmianę relacji między czynszami dzierżawnymi w obrocie gruntami prywatnymi a gruntami skarbowymi wpływ miały ceny pszenicy oraz duży udział umów dzierżawnych zawieranych w wyniku rozstrzygnięć pisemnych przetargów ograniczonych, gdzie wysokość czynszu była ustalana na podstawie Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 roku (Rozporządzenie, 2016). W pozostałych przetargach czynsze zawarte we wspomnianym rozporządzeniu stanowiły wartość wywoławczą.

Na obserwowaną w ostatnich latach sytuację na rynku dzierżaw złożyło się kilka wzajemnie powiązanych czynników, dotyczyły one przede wszystkim konieczności spełnienia relatywnie rygorystycznych wymogów przy zawieraniu transakcji kupna–sprzeda-

The situation on the lease market observed in recent years was influenced by several interrelated factors, mainly the need for meeting relatively stringent requirements when concluding purchase and sale transactions of agricultural land and no freedom in disposing of the acquired agricultural land,¹⁴ also in private trade, which reduced the possibility of purchasing land. This resulted in a greater interest in the lease of land and higher amount of the rent. Moreover, unlike the supply constraints when purchasing land, leases were much more accessible due to offers from families whose farms did not fulfill important income functions, and their owners made a living from other sources. What is more, in some regions of Poland, the strategy for treating land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury also had an impact on the neighbor-to-neighbor lease market, which, in accordance with the new Act, began to prefer this form of land treatment at the beginning of 2016. In 2020, there was a decrease in rents for the lease of agricultural land in neighbor-to-neighbor trade, which was mainly due to the deteriorating economic situation of a large group of commercial farms creating demand for land, caused by the epidemiological situation and difficulties with the sale of agricultural products.

The current procedures for determining rents and the duration of agreements also influenced the amount of rents on the neighbor-to-neighbor lease market and the treasury land market. In both segments of the lease trade, rents were generally determined on market terms. However, unlike the free private market for the lease of agricultural land, in the treasury lease segment a course of action was in force, the implementation of which was not only to ensure a financially advantageous distribution of the land in the Agricultural Property Stock of the State Treasury, but also to enable the implementation of the goals imposed by the state in terms of improving the area structure of family farms and creating conditions for the flow of land for the use of persons, who provide a chance for its rational use, especially for the young with agricultural qualifications.

The oral form of concluded agreements also influenced the neighbor-to-neighbor lease market, and above all the amount of rent. Although they were concluded by agreement of the parties, their usually short duration or the lease terms renewed on an annual basis resulted in instability both on the part of the lessee (no possibility of long-term planning of land

ży gruntów rolnych i braku swobody w dysponowaniu nabytymi użytkami rolnymi¹⁴, również w obrocie prywatnym, co zmniejszało możliwość nabywania gruntów. Powodowało to wzrost zainteresowania dzierżawą ziemi i skutkowało wzrostem wysokości czynszu. Ponadto, w odróżnieniu od ograniczeń podaźowych przy zakupie gruntów, dzierżawy były znacznie bardziej dostępne z racji ofert pochodzących od rodzin, których gospodarstwa rolne nie spełniały istotnych funkcji dochodowych, a ich właściciele utrzymywali się z innych źródeł. Dodatkowo w części regionów kraju wpływ na międzysąsiedzki rynek dzierżaw miała również strategia zagospodarowania ziemi z Zasobu, która zgodnie z nową ustawą już z początkiem 2016 roku zaczęła preferować tę formę zagospodarowania ziemi. W 2020 roku odnotowano obniżenie czynszów za dzierżawę gruntów rolnych w obrocie międzysąsiedzkim i było to spowodowane w głównej mierze pogarszającą się sytuacją ekonomiczną znacznej grupy gospodarstw towarowych, tworzących popyt na ziemię, wywołaną sytuacją epidemiologiczną i trudnościami ze zbytem produktów rolniczych.

Na kształtowanie się wysokości czynszu na rynku międzysąsiedzkim i rynku gruntów skarbowych oddziaływały również obowiązujące procedury określania czynszu i długości umów. W obydwu segmentach obrotu dzierżawnego czynsz był ustalony generalnie na zasadach rynkowych. Jednak w przeciwieństwie do wolnego prywatnego rynku dzierżaw ziemi rolnej w segmencie dzierżaw skarbowych obowiązywał tok postępowania, którego realizacja miała nie tylko zapewnić korzystne finansowo rozdysponowanie gruntów będących w Zasobie, ale również umożliwić realizację celów nałożonych przez państwo w zakresie poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych i tworzenia warunków do przepływu ziemi w użytkowanie osób, które dają szansę racjonalnego jej wykorzystania, zwłaszcza do osób młodych, posiadających kwalifikacje rolnicze.

Na rynek dzierżaw międzysąsiedzkich, a przede wszystkim na wartość czynszu oddziaływała również ustna forma zawieranych umów. Choć były zawierane za porozumieniem stron, ich zazwyczaj krótki okres obowiązywania bądź corocznie odnawiane warunki dzierżawy skutkowały brakiem stabilności zarówno po stronie dzierżawcy (brak możliwości długoterminowego planowania sposobu zagospodarowania gruntów), jak i po stronie właściciela (nie dawała gwarancji, a przede wszystkim pewności ich zapłaty).

¹⁴ Amendments made in 2019 to the Act on shaping the agricultural system shortened the period of personal cultivation of purchased agricultural land by the buyer from 10 to 5 years.

¹⁴ Wprowadzone w 2019 roku zmiany w Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego skróciły okres osobistego uprawiania przez nabywcę zakupionych gruntów rolnych z 10 do 5 lat.

treatment) and on the part of the owner (no guarantee, and above all, certainty of payment). However, the conditions made it possible to shape the amount of lease rents depending on the situation on the local market for neighbor-to-neighbor leases. Reluctance to conclude written long-term agreements was visible mainly on the side of agricultural land lessors. Their statements show that such an attitude resulted from the fear of losing the property right and the ease of withdrawing from the lease agreement. In respect of a small supply of agricultural land, the lessees agreed to the conditions set by the lessors in terms of the period and form of concluded agreements.

Opportunities for the Development of the Market for Neighbor-to-Neighbor Lease of Agricultural Land in Poland

The scale of leasing agricultural land in Poland significantly differs from that of the most EU countries. According to the respondents, there is a high demand for the lease of agricultural land, created both by local farmers and managers of individual farms located in the neighboring villages. This opinion was shared by 72% of farmers surveyed in 2020. However, for the lease market to develop, especially between neighbors, it is necessary to eliminate barriers limiting the mobility of agricultural land (Table 8), also of a legal nature (Table 9).

The analysis of the survey data concerning the identification of barriers to the lease of agricultural land shows that almost every fifth farmer surveyed has no opinion on this subject, and every seventh farmer believes that there are no restrictions on the lease market. Others indicated that the greatest difficulty on the lease market was the low supply of suitable land for lease, both private (39%) and from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (12%). At the same time, 7% of farmers believe that lease rents are too high, and the plots of land are available for lease are too fragmented (6%). 3% of the respondents indicated that the procedures for the lease of treasury land are too long and complicated and the period for which it is leased is too short (Table 8).

As already mentioned, the lease market is regulated by the Civil Code, as well as the provisions specified in other acts on trade in agricultural land, which are constantly amended. The changes are aimed at both ordering and improving the trade in land, and at achieving specific goals in agricultural structures.

Jednak uwarunkowania te dawały większą możliwość kształtowania wysokości opłat za dzierżawę ziemi w zależności od sytuacji na lokalnym rynku dzierżaw międzysąsiedzkich. Niechęć do zawierania pisemnych umów długookresowych zaznaczała się przede wszystkim po stronie wydzierżawiających użytki rolne. Z wypowiedzi tych osób wynika, że taka postawa była uwarunkowana obawami utraty prawa własności oraz łatwością wycofania się z umowy dzierżawy. W sytuacji małej podaży ziemi rolnej dzierżawcy godzili się na warunki stawiane przez wydzierżawiających w zakresie okresu i formy zawieranych umów.

Możliwości rozwoju międzysąsiedzkiego rynku dzierżaw ziemi rolnej w Polsce

Skala dzierżaw ziemi rolnej w Polsce znacząco odbiega od sytuacji w tym zakresie w większości krajów UE. Według opinii respondentów istnieje duży popyt na dzierżawę gruntów rolnych, kreowany zarówno przez miejscowych rolników, jak i zarządzających indywidualnymi gospodarstwami rolnymi położonymi w okolicznych wsiach. Takiego zdania było 72% ankietowanych w 2020 roku rolników. Jednak aby rynek dzierżaw się rozwijał, zwłaszcza międzysąsiedzki, konieczne staje się likwidowanie barier ograniczających mobilność gruntów rolnych (tabela 8), również o charakterze prawnym (tabela 9).

Z analizy danych ankietowych dotyczących wskazania barier istniejących w obrocie dzierżawnymi gruntami rolnymi wynika, że prawie co piąty badany rolnik nie ma zdania w tym temacie, a co siódmy uważa, że nie występują żadne ograniczenia na rynku dzierżaw. Pozostali wskazywali, że największą trudność na rynku dzierżaw stanowi mała podaż odpowiedniej ziemi do dzierżawy, zarówno prywatnej (39%), jak i z Zasobu (12%). Jednocześnie 7% rolników uważa, że ceny najmu są zbyt wysokie, a do dzierżawy wystawiane są zbyt rozdrobione działki (6%). Na długie i zbyt skomplikowane procedury w najmie ziemi skarbowej oraz krótki okres, na jaki jest ona wydzierżawiana wskazywało 3% respondentów (tabela 8).

Jak już wcześniej wspomniano, rynek dzierżaw jest kształtowany poprzez regulacje kodeksu cywilnego, a także przepisy zawarte w innych ustawach dotyczących obrotu ziemią rolną, które podlegają ciągłym przeobrażeniom. Zmiany te mają na celu zarówno uporządkowanie i usprawnienie obrotu ziemią, jak i osiągnięcie określonych celów w strukturach rolniczych.

Table 8. Farmers' opinions on the existing barriers to the lease of agricultural land

Tabela 8. Opinie rolników dotyczące istniejących barier przy dzierżawie ziemi rolnej

| Specification / Wyszczególnienie | Total number of respondents / Ogół badanych | Including land lessees / W tym dzierżawiących ziemię |
|---|--|---|
| No response, no opinion / Brak odpowiedzi, brak zdania | 19.1 | 27.2 |
| There are no barriers / Nie ma barier | 13.7 | 9.1 |
| Small supply of private land / Mała podaż ziemi prywatnej | 38.7 | 41.7 |
| Fragmented structure of plots, no large plots / Rozdrobniona struktura działek, brak dużych działek | 5.7 | 7.6 |
| There is no demand for small plots of land / Brak popytu na małe działki | 1.5 | 2.1 |
| Lease rents are too high / Zbyt wysoki czynsz dzierżawny | 7.0 | 5.4 |
| Owners want to charge direct payments / Płatności bezpośrednie chcą pobierać właściciele | 1.0 | 0.9 |
| Procedures for the lease of land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury are too long and complicated, the duration of lease agreements is too short / Zbyt długie i skomplikowane procedury na dzierżawę ziemi z ZWRSP, zbyt krótkie okresy umów dzierżawnych | 2.8 | 2.4 |
| There is no land to lease from the Agricultural Property Stock of the State Treasury / Brak ziemi do dzierżawy z Zasobu | 11.6 | 5.7 |
| Other / Inne | 2,0 | 1,2 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

Based on the research conducted in 2020, it can be concluded that one third of the farmers do not have an opinion on the necessary changes in the legislation on leases. Another one fifth believe that nothing should be changed, because the introduced changes usually have a negative impact on the market trade of agricultural land.

Almost half (45%) of the respondents proposed changes to the legislation that would stimulate the lease trade. The farmers most often indicated the need for simplifying rules and procedures regarding the possibility of leasing land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (14%) and the need for registering lease agreements concluded between natural persons (11%). Furthermore, the farmers believed that the lease market was negatively affected by restrictions on the freedom to dispose of their land ownership (8%) and 6% of the managers stated that legal solutions are needed to enable the flow of agricultural land from large lessors to family farms. 2% of the farmers believed that it was necessary to introduce legal regulations that would improve the functioning of the National Support Centre for Agriculture and define the provisions necessary in the neighbor-to-neighbor lease agreement so that it would meet the validity requirement (Table 9).

Na podstawie badań przeprowadzonych w 2020 roku można stwierdzić, że 1/3 rolników nie ma wypracowanego zdania na temat koniecznych zmian w ustawodawstwie dotyczącym dzierżaw. Kolejne 1/5 uważa, że nic nie należy zmieniać, albowiem wprowadzone zmiany z reguły wpływają negatywnie na sytuację w rynkowym obrocie ziemią rolniczą.

Prawie połowa (45%) respondentów zaproponowała zmiany w ustawodawstwie, które ich zadaniem zdynamiczują obrót dzierżawny. Rolnicy najczęściej wskazywali przy tym na konieczność uproszczenia zasad i procedur dotyczących możliwości dzierżawy ziemi z Zasobu (14%) oraz konieczność rejestracji umów dzierżawy zawieranych między osobami fizycznymi (11%). W dalszej kolejności gospodarujący uważali, że negatywnie na rynek dzierżaw wpływają ograniczenia w swobodzie dysponowania swoją własnością ziemi (8%), a 6% zarządzających było zdania, że należy stworzyć takie rozwiązania prawne, które umożliwią przepływ użytków rolnych od dużych dzierżawców do rodzinnych gospodarstw rolnych. Po 2% gospodarujących uważało, że potrzebne jest wprowadzenie regulacji prawnych, które udoskonalą funkcjonowanie KOWR i określą zapisy konieczne w umowie najmu międzysąsiedzkiego, tak aby spełniała ona wymóg ważności (tabela 9).

Table 9. *Farmers' opinions on changes in the legal conditions creating favorable conditions for the development of the lease market*Tabela 9. *Opinie rolników dotyczące zmian w uwarunkowaniach prawnych sprzyjających rozwojowi rynku dzierżaw*

| Specification / Wyszczególnienie | Total number of respondents / Ogół badanych | Including land lessees / W tym dzierżawiących ziemię |
|--|--|---|
| No response, no opinion / Brak odpowiedzi, brak zdania | 32.0 | 26.0 |
| No legal restrictions, no need to change / Brak ograniczeń prawnych, nie ma potrzeby zmian | 3.0 | 2.7 |
| It will get worse / Będzie gorzej | 20.0 | 19.3 |
| Simplify the rules and procedures of land lease from the Agricultural Property Stock of the State Treasury / Uprościć zasady i procedury dzierżawy ziemi z Zasobu WRSP | 14.4 | 16.3 |
| Improve the functioning of the National Support Centre for Agriculture / Usprawnić funkcjonowanie KOWR | 2.4 | 4.5 |
| Enable large lessors land collection and lease it to individual farmers / Umożliwić odbiór ziemi dużym dzierżawcom i przekazać ją do dzierżawy rolnikom indywidualnym | 6.3 | 7.6 |
| Specify the statutory rules for neighbor-to-neighbor leases, which should be specified in the agreement / Określić ustawowo zasady dzierżaw międzysąsiedzkich, co powinna zawierać umowa | 2.4 | 1.8 |
| Lift restrictions on the disposal of property and trade in land / Znieść ograniczenia w dysponowaniu swoją własnością i w obrocie ziemią | 8.2 | 13.0 |
| Introduce the necessity to register agreements in the neighbor-to-neighbor trade / Wprowadzić konieczność rejestracji umów w obrocie międzysąsiedzkim | 11.1 | 8.5 |
| Other / Inne | 0.3 | 0.3 |

Source: as for Table 1.

Źródło: jak do tabeli 1.

Only 3% of the farmers were satisfied that the current legal regulations did not limit the development of leases in Poland and 2% believed that statutory rules for neighbor-to-neighbor leases should be introduced, especially regarding the requirements that the concluded agreements should meet. This opinion was mainly shared by current or potential tenants of agricultural land.

Conclusions

On a global scale, lease is the most common form of obtaining agricultural land on the market. Also in Poland, agricultural land lease is an important form of obtaining the right to use agricultural property, and its role has recently been strengthened. It was conditioned by the necessity to increase the scale and efficiency of farming, which was related to the increase in the production potential of farms. In respect of a relatively large area fragmentation, increasing production capacity is strongly related to the resources of agricultural land. The possibility of enlarging the area of market-oriented farms, in terms of limited supply and high purchase costs of

Tylko 3% rolników było zadania, że aktualnie obowiązujące regulacje prawne nie ograniczają rozwoju dzierżaw w Polsce, a 2% uważało, że należy wprowadzić ustawowe zasady dzierżaw międzysąsiedzkich, zwłaszcza w zakresie wymogów, jakie powinny spełniać zawierane umowy. Takiego zdania byli głównie aktualni lub potencjalni dzierżawcy gruntów rolnych.

Wnioski

W skali globalnej dzierżawa stanowi najpowszechniejszą rynkową formę pozyskiwania ziemi rolniczej. Również w Polsce dzierżawa gruntów rolnych jest ważną formą pozyskiwania praw do władania nieruchomościami rolnymi, a jej rola w ostatnim okresie uległa wzmocnieniu. Było to uwarunkowane koniecznością powiększenia skali i efektywności gospodarowania, co wiązało się ze wzrostem potencjału produkcyjnego gospodarstw rolnych. W warunkach relatywnie dużego rozdrobnienia obszarowego zwiększenie możliwości produkcyjnych jest silnie powiązane z zasobami ziemi rolnej. Możliwość powiększenia obszaru, jakim dysponuje ukierunkowane rynkowo

agricultural property, makes lease trade an attractive and sometimes the only form of area increase, without the need for incurring large financial outlays. Insufficient capital is a development barrier for most family farms which are predominant in Polish agriculture. Consequently, lease is an increasingly important element in shaping the area structure of farms in Poland, which is manifested in increased area of leased land.

According to data from the field research conducted by the IAFE NRI between 2011 and 2020 the share of farms leasing agricultural land increased from 16 to 28% and the leased area in the total agricultural land owned by individual farmers – from 15 to 20%.

Along with the increase in the scale of leases, their impact on the area structure increased. The analysis of the share of leases in the total area of agricultural land shows that although the amount of this indicator varied in both analyzed periods, there was a higher percentage of entities leasing at least 30% of the land used (from 38 to 53%), especially those leasing at least 50% of the land (increase from 16 to 25%).

The analysis of the source of the leased land shows that on most farms with own and leased land, neighbor-to-neighbor leases were common. Moreover, their popularity grew steadily. In 2020, neighbor-to-neighbor leases were found in 85% of entities with land leases, and land from such leases constituted 73% of the total lease area. By contrast, in 2011 the corresponding ratios were 79 and 66%, respectively.

The terms of the leases also changed; they were aimed at increasing their durability. The increased share of agreements concluded for longer periods was a manifestation of such tendencies. In the analyzed period, the number of one-year agreements decreased four times. At the same time, the share of lease agreements concluded for an indefinite period increased, and this trend was mainly the result of changes in neighbor-to-neighbor lease agreements. As a result, lease agreements concluded for at least six years accounted for approximately 2/3 of the total number of binding agreements, and those signed for one year – less than 9%. The number of lease agreements for a fixed period increased.

The conducted analyses show that in the low propensity for selling agricultural land by private persons, which is dominant in Poland, lease is favorable to the rational use of land resources, also usually in small and medium-sized farms, the owners of which do not associate their professional activities with their agricultural property. However, taking up work outside the family farm was often not associated with its liquidation, but with the adaptation of the cultivated

gospodarstwo rolne, w sytuacji ograniczonej podaży i wysokich kosztów zakupu nieruchomości rolnych, powoduje, że obrót dzierżawny staje się atrakcyjną, a czasami jedyną formą zwiększeń obszarowych, bez konieczności ponoszenia dużych nakładów finansowych. Brak kapitału stanowi barierę rozwoju dla większości dominujących w polskim rolnictwie rodzinnych gospodarstw rolnych. W konsekwencji dzierżawa stanowi coraz bardziej znaczący element w kształtowaniu struktury obszarowej gospodarstw w Polsce, czego przejawem jest zwiększenie arealu ziemi znajdującego się w dzierżawie.

Według danych z badań terenowych IERiGŻ PIB pomiędzy 2011 a 2020 rokiem udział gospodarstw dzierżawiących użytki rolne wzrósł z 16 do 28%, a obszar dzierżaw w ogólnych zasobach użytków rolnych we władaniu rolników indywidualnych – z 15 do 20%.

Wraz ze wzrostem skali dzierżaw zwiększało się ich oddziaływanie na strukturę obszarową. Z analizy udziału dzierżaw w całkowitym obszarze gruntów rolnych wynika, że chociaż wysokość tego wskaźnika była zróżnicowana w obydwu badanych okresach, to wzrastał odsetek podmiotów dzierżawiących przynajmniej 30% użytkowanych gruntów (z 38 do 53%), zwłaszcza dzierżawiących co najmniej 50% gruntów (wzrost z 16 do 25%).

Z analizy źródła pochodzenia dzierżawionej ziemi wynika, że w zdecydowanej większości gospodarstw posiadających ziemię własną i dzierżawioną, występowały dzierżawy międzysąsiedzkie. Ponadto ich popularność systematycznie wzrastała. W 2020 roku najem międzysąsiedzki stwierdzono w 85% podmiotów z dzierżawą ziemi, a grunty z takich dzierżaw stanowiły 73% łącznej powierzchni dzierżaw. Dla porównania, w 2011 roku analogiczne wskaźniki wynosiły odpowiednio 79 i 66%.

Zmianie ulegały również warunki dzierżaw, przy czym były one ukierunkowane na zwiększenie ich trwałości. Przejawem takich tendencji było zwiększenie udziału umów zawieranych na dłuższe okresy. W analizowanym okresie odnotowano czterokrotny spadek odsetka umów jednorocznych. Jednocześnie wzrastał udział umów dzierżawy zawartych na czas nieokreślony, a ten trend był głównie wynikiem zmian w umowach dzierżawy międzysąsiedzkich. W rezultacie umowy dzierżawy zawarte na co najmniej 6 lat stanowiły około 2/3 ogółu obowiązujących umów, a podpisane na 1 rok – niespełna 9%. Zwiększała się liczba umów dzierżawy na ustalany okres.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w sytuacji dominującej w Polsce niskiej skłonności do wyzbywania się gruntów rolnych przez osoby prywatne dzierżawa sprzyja racjonalnemu dysponowaniu

acreage to the needs of self-supply, while the surplus of land was leased. This phenomenon is reflected in a twofold increase (from 5 to 10%) of the share of entities leasing some of their land.

The growing interest in leases also resulted in an increase in the amount of rent, especially in the case of neighbor-to-neighbor leases. According to data from Statistics Poland, private lease rent for arable land in 2020 was PLN 1,184 per 1 ha. Compared to the average in the record-breaking 2019, it was 3.9% lower, but 161% higher than in 2008.

In the long-term perspective, also rents for leasing land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury were higher, both in terms of natural (from 6.9 dt/ha in 2008 to 9.4 dt/ha in 2020) and financial terms (from PLN 453/ha in 2008 to PLN 720/ha in 2020). It should be emphasized that the changes in the amount of rent for leasing treasury land were largely influenced by the adopted rules for their determination, and mainly the share of leases concluded on the basis of written limited tenders in the total number of agreements concluded in a given year and changes in wheat prices.

In respect of depleting resources of undistributed treasury land and farmers' attachment to patrimony, neighbor-to-neighbor leases will constitute the foreground source of providing more land to market-oriented farms. However, the development of the lease market will depend on the possibility of overcoming the main barriers hampering the growth of agricultural land mobility, e.g., through changes in the regulations on the private market for the lease of agricultural land, as well as taking measures to encourage agricultural property owners who live mainly from non-agricultural sources to lease their property. The development of the lease market will also be enhanced by changes in the support system for relatively small farms, both in terms of direct payments and funds paid under measures for the development of small farms, the use of which has been beyond control so far, especially with respect to the effectiveness of their use.

zasobem ziemi, także z reguły w małych i średnich obszarowo gospodarstwach rolnych, których właściciele nie wiążą z posiadaną nieruchomością rolną swojej aktywności zawodowej. Jednak podjęcie pracy poza rodzinnym gospodarstwem rolnym często nie wiązało się z jego likwidacją, a z dostosowaniem areалу upraw do potrzeb samozaopatrzenia, podczas gdy nadwyżkę ziemi wydzierżawiano. To zjawisko znajduje odzwierciedlenie w dwukrotnym zwiększeniu (z 5 do 10%) udziału podmiotów wydzierżawiających część posiadanej ziemi.

Coraz większe zainteresowanie dzierżawami skutkowało także wzrostem wysokości czynszu dzierżawnego, zwłaszcza w obrocie międzysąsiedzkim. Według danych GUS prywatny czynsz dzierżawny gruntów ornych w 2020 roku wyniósł 1184 zł za 1 ha. Była to wartość o 3,9% niższa niż średnio w rekordowym 2019 roku, ale o 161% wyższa niż w 2008 roku.

W perspektywie wieloletniej rosły również czynsze za dzierżawę ziemi z ZWRSP, zarówno wyrażone w mierniku naturalnym (z 6,9 dt/ha w 2008 roku do 9,4 dt/ha w 2020 roku), jak i pieniężnym (z 453 zł/ha w 2008 roku do 720 zł/ha w 2020 roku). Należy podkreślić, że na zmiany w wysokości czynszu za dzierżawę gruntów skarbowych miały duży wpływ przyjęte zasady ich określania, a w głównej mierze udział dzierżaw zawartych poprzez pisemne przetargi ograniczone w ogólnej liczbie zawartych w danym roku umów oraz zmiany cen pszenicy.

W sytuacji malejących zasobów nierozdysponowanej ziemi skarbowej i przywiązania rolników do ojcowizny dzierżawy międzysąsiedzkie będą stanowić pierwszoplanowe źródło wzrostu wyposażenia w ziemię gospodarstw ukierunkowanych rynkowo. Jednak rozwój rynku dzierżaw będzie uwarunkowany możliwościami przewycięzania głównych barier hamujących wzrost mobilności ziemi rolniczej, m.in. poprzez zmiany przepisów dotyczących prywatnego rynku dzierżaw ziemi rolnej, jak również podjęcia działań sprzyjających wzrostowi skłonności właścicieli nieruchomości rolnych utrzymujących się głównie ze źródeł nierolniczych do wydzierżawiania swojej własności. Rozwojowi rynku dzierżaw służyć będą także zmiany systemu wsparcia gospodarstw relatywnie małych obszarowo, zarówno w zakresie płatności bezpośrednich, jak i środków wypłacanych w ramach działań na rozwój gospodarstw małych, których wykorzystanie, jak dotychczas, nie podlegało kontroli, zwłaszcza efektywności ich wykorzystania.

References

- Adamowski, Z. (1981). *Podstawy ekonomiki i organizacji przedsiębiorstw rolnych*. Państwowe Wydawnictwo Rolnicze i Leśne.
- Baer-Nawrocka, A., & Poczta, W. (2014). Przemiany w rolnictwie. In I. Nurzyńska, & W. Poczta (Eds.), *Polska wieś 2014. Raport o stanie wsi* (pp. 85–124). Fundacja na rzecz Rozwoju Polskiego Rolnictwa, Wydawnictwo Naukowe Scholar. <http://www.https://www.fdpa.org.pl/raport-o-stanie-wsi-polska-wies-2014>
- Baer-Nawrocka, A., & Poczta, W. (2020). Struktura polskiego rolnictwa. In J. Wilkin, & A. Hałasiewicz (Eds.), *Polska wieś 2020. Raport o stanie wsi* (pp. 75–94). Fundacja na rzecz Rozwoju Polskiego Rolnictwa, Wydawnictwo Naukowe Scholar. <http://www.https://www.fdpa.org.pl/raport-polska-wies-2020-raport-o-stanie-wsi>
- Dudek, M. (2010). *Kapitał ludzki w rolnictwie oraz instrumenty wspierające jego rozwój*. Komunikaty Raporty Ekspertyzy, 540. IERiGŻ PIB.
- Główny Urząd Statystyczny (GUS). (2021). *Powszechny Spis Rolny 2020. Raport z wyników*. GUS. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rolnictwo-lesnictwo/psr-2020/powszechny-spis-rolny-2020-raport-z-wynikow,4,1.html#>
- Huerta de Soto, J. (2010). *Socialism, Economic Calculation and Entrepreneurship*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781849805001>
- Johnson, D.G. (2002). The Declining Importance of Natural Resources: Lessons from Agricultural Land. *Resource and Energy Economics*, 24(1–2), 157–171. [https://doi.org/10.1016/S0928-7655\(01\)00046-X](https://doi.org/10.1016/S0928-7655(01)00046-X)
- Karwat-Woźniak, B. (2009). *Gospodarstwa wysokotowarowe w rolnictwie chłopskim. Synteza wyników badań 2005–2009*. Program Wieloletni 2005–2009, 151. IERiGŻ PIB. <http://ierigz.waw.pl/download/1289-151.pdf>
- Karwat-Woźniak, B. (2011). *Wyposażenie gospodarstw indywidualnych w techniczne środki produkcji*. Komunikaty, Raporty Ekspertyzy, 554. IERiGŻ PIB.
- Karwat-Woźniak, B. (2019, April 25). Przewidywane trendy w obrocie ziemią rolniczą oraz uwarunkowania społeczno-ekonomiczne tych zmian [Paper presentation]. Referat na konferencji nt. „Obrót ziemią rolniczą w Polsce i jej znaczenie dla chowu i hodowli zwierząt” w Warszawie. Dziennik Rolniczy.
- Karwat-Woźniak, B. Buks, B., & Sikorska, A. (2016). *Przemiany w obrocie ziemią rolniczą w latach 2004–2015*. Ekspertyza wykonana na zlecenie Alior Bank. IERiGŻ PIB.
- Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR). (2021). Sprawozdanie z działalności KOWR w 2020 roku. https://www.kowr.gov.pl/uploads/pliki/analizy/sprawozdania/SPRAWOZDANIE_KOWR_2020.pdf
- Lichorowicz, A. (1986). *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich (studium prawnoporównawcze)*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego, Prace Prawnicze, 118, 7–30. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Uniwersytet Jagielloński.
- Lichorowicz, A. (2010). Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej). *Przegląd Prawa Rolnego*, 7(2), 63–78. <http://ppr.amu.edu.pl/wp-content/uploads/2019/12/PPR-2010-2-7.pdf>
- Majchrzak, A. (2013). Rola dzierżawy gruntów rolnych w kształtowaniu struktury agrarnej Polski na tle państw członkowskich Unii Europejskiej. *Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych*, 2, 63–82. https://pdgr.urk.edu.pl/zasoby/66/2013_zeszyt2.pdf
- Majchrzak, A. (2014). Determinanty trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych w Polsce na tle wybranych państw Europy Zachodniej. *Progres in Economic Sciences*, 1, 15–27. <https://doi.org/10.14595/PIES/01/001>
- Marks-Belska, R. (2010). *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Marks-Belska, R. (2020). *Ewolucja rynku ziemi rolniczej w Polsce*. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Mioduszeński, J. (2020). Znaczenie dzierżawy w zagospodarowaniu gruntów rolnych Skarbu Państwa. In R. Przygodzka, & E. Gruszewska (Eds.), *Instytucjonalne i strukturalne aspekty rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich* (pp. 201–231). Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku. <https://doi.org/10.15290/isarrow.2020.10>
- Narodowy Bank Polski (n.d.). Statystyka i sprawozdawczość. Retrieved November, 2021 from <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/bazowa/bazowa.htm>
- Noga, K. (2001). *Metodyka programowania i realizacji prac scalenia i wymiany gruntów w ujęciu kompleksowym*. Akademia Rolnicza.
- Nosecka, B., Pawlak, K., & Poczta, W. (2011). *Wybrane aspekty konkurencyjności rolnictwa*. Program Wieloletni 2011–2014, 7. IERiGŻ PIB. https://www.ierigz.waw.pl/download/4026-raport_pw_7_65_internet.pdf
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego aktu ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. 2020, poz. 1740).

- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. 2016, poz. 1186).
- Sadowski, A. (2009). *Własność a użytkowanie gruntów rolnych. Zarys tendencji rozwojowych*. Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku.
- Sadowski, A. (2007). Procesy reprivatyzacyjne a zmiany strukturalne w rolnictwie państw postsocjalistycznych. *Więś i Rolnictwo*, 134(1), 157–174.
- Sadowski, A., Czubak, W., Poczta, W., & Rowiński, J. (2019). Struktury obszarowe i ekonomiczne polskiego rolnictwa oraz innych państw unijnych. In W. Poczta, & J. Rowiński (Eds.), *Struktura polskiego rolnictwa na tle Unii Europejskiej* (pp. 45–81). CeDeWu.
- Sikorska, A. (2014). Dylematy w definiowaniu rodzinnych gospodarstw rolnych (na przykładzie Polski). *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 341(4), 63–74. <http://www.zer.waw.pl/pdf-83542-19064?filename=DYLEMATY%20W%20DEFINOWANIU.pdf>
- Sikorska, A. (Ed.). (2013). *Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*. No. 16. Analizy Rynkowe. IERiGŻ PIB.
- Sikorska, A. (Ed.). (2016). *Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*. No. 19. Analizy Rynkowe. IERiGŻ PIB. https://www.ierigz.waw.pl/download/20596-ziemia-19_16-net.pdf
- Sroka, W. (2019). Uwarunkowania rozwoju rozdrobnionego rolnictwa województwa małopolskiego. In W. Poczta, & J. Rowiński (Eds.), *Struktura polskiego rolnictwa na tle Unii Europejskiej* (pp. 273–295). CeDeWu.
- Stankiewicz, D. (2003). Zasady dzierżawy gruntów rolnych w wybranych krajach UE. Informacja Biura Studiów i Ekspertyz, 100. Kancelaria Sejmu.
- Suchoń, A. (2007). Zmiana wysokości czynszu w czasie trwania dzierżawy gruntów rolnych. *Przegląd Prawa Rolnego*, 1, 275–292. http://repozytorium.amu.edu.pl:8080/bitstream/10593/9639/1/016_Aneta_Sucho%C5%84_Zmiana_wysoko%C5%9Bci_czynszu_276_292.pdf
- Suchoń, A. (2014). Z prawnej problematyki czasu trwania dzierżawy w prawie polskim oraz wybranych krajów Europy Zachodniej. *Przegląd Prawa Rolnego*, 15(2), 233–251. <https://doi.org/10.14746/ppr.2014.15.2.13>
- Tańska-Hus, B. (2010). Dzierżawa jako instrument mobilności ziemi w Polsce i Unii Europejskiej. *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 322(1), 25–40. <https://www.zer.waw.pl/pdf-83377-18886?filename=DZIERZAWA%20JAKO%20INSTRUMENT.pdf>
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 1991, nr 107, poz. 464, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592, z późn. zm.).
- Wilkin, J. (2004). Ewolucja ekonomii politycznej i jej miejsce we współczesnej myśli ekonomicznej. In J. Wilkin (Ed.), *Czym jest ekonomia polityczna dzisiaj?* (pp. 7–32). Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego.
- Wojewodziec, T. (2010). Dywestyjacje w gospodarstwach rolnych – istota, definicje i podział. *Więś i Rolnictwo*, 147(2), 96–108.
- Wojewodziec, T. (2019). Wykorzystanie koncepcji kosztów likwidacji gospodarstwa w rozważaniach nad barierami poprawy struktury agrarnej w województwie małopolskim. In W. Poczta, & J. Rowiński (Eds.), *Struktura polskiego rolnictwa na tle Unii Europejskiej* (pp. 297–315). CeDeWe.
- Wrzaszcz, W. (2013). Zrównoważenie indywidualnych gospodarstw w Polsce objętych FADN. *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 334(1), 73–90. <https://www.zer.waw.pl/pdf-83480-19003?filename=ZROWNOWAZENIE.pdf>
- Zegar, J.S. (2009). *Struktura polskiego rolnictwa rodzinnego pod koniec pierwszej dekady XXI wieku*. IERiGŻ PIB.
- Zegar, J.S. (2018). *Kwestia agrarna w Polsce*. IERiGŻ PIB.
- Ziętara, W. (2006). Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw. *Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, 58, 75–88. https://sj.wne.sggw.pl/pdf/EIOGZ_2006_n58_s75.pdf

Submission date / Data nadesłania: 17.11.2021.

Final revision date / Data ostatniej recenzji: 15.12.2021.

Acceptance date / Data akceptacji do druku: 22.03.2022.

Unless stated otherwise all the materials on the website are available under the Creative Commons Attribution 4.0 International license. Some rights reserved to the Institute of Agricultural and Food Economics National Research Institute.



O ile nie jest to stwierdzone inaczej, wszystkie materiały na stronie są dostępne na licencji Creative Commons Uznanie Autorstwa 4.0 Międzynarodowe. Pewne prawa zastrzeżone na rzecz Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Państwowego Instytutu Badawczego.

