

CENY ZIEMI W REJONIE UPRZEMYSŁAWIANYM

Kazimierz Olesiak

Wypowiedź moja będzie miała charakter raczej doniesienia z badań nad obrotem ziemią, przeprowadzonych w rejonie puławskim w gospodarstwach chłopskich. Chciałbym tutaj poruszyć tylko dwie kwestie, które — jak mi się wydaje — wiążą się w dużym stopniu z istotnymi problemami teoretycznymi omawianymi na dzisiejszej Sesji. Pierwsza kwestia to kształtowanie się poziomu cen ziemi w rejonie uprzemysławianym. Mam tutaj na myśli zarówno cenę ziemi na rynku prywatnym jak i istniejącą cenę ziemi w wykupie państwowym. Druga kwestia to zagadnienie zgodności między ustawodawstwem rolnym faktycznym a obrotem ziemią.

Z badań moich wynika, że w rejonie uprzemysławianym wytwarzają się dwa rynki ziemi w obrocie prywatnym. Jeden to rynek działek budowlanych, a drugi to rynek warsztatów rolniczych. W miarę wzrostu popytu na działki budowlane poziom cen tych działek oczywiście wzrósł w ostatnich latach. Popyt ten ma miejsce głównie ze strony robotników pracujących w rejonach uprzemysławianych. Dla przykładu podam, że w 1960 r. cena działki budowlanej wynosiła przeciętnie 64 tys. zł a w 1964 r. wynosiła już 90 tys. zł. Wzrost popytu na ziemię ze strony chłopów-robotników nie wpłynął jednak w decydujący sposób na poziom cen ziemi w obrocie wewnątrzrolniczym. W 1960 r. cena ta wynosiła 24 tys. zł, a w 1964 r. 25 tys. zł. Tak więc nie ma tutaj zbyt wielkich różnic.

W tym samym okresie we wsiach sąsiadujących z Zakładami Azotowymi występował jeszcze trzeci rodzaj cen, a mianowicie cena państwowa płacona rolnikom przy wykupie przymusowym. Cena ta — jak wiadomo — jest bardzo niska. W 1964 r. była ona pięciokrotnie niższa od ceny działek budowlanych i ok. 30% niższa od ceny ziemi w obrocie wewnętrznym. W tej sytuacji środki uzyskane od państwa za wykup ziemi nie wystarczały na odkupienie ziemi w prywatnym obrocie wewnątrzrolniczym. Rolnicy nie mając dodatkowych środków, nie mogli uzupełnić obszaru swego gospodarstwa i doprowadzić do stanu, w jakim było

poprzednio. Wówczas gospodarstwa te siłą rzeczy zostały pomniejszone, a w wypadku gdy pozostało w tych gospodarstwach mało ziemi, rolnicy przechodzili do pracy w przemyśle, traktując dochód z gospodarstwa jako dodatkowe źródło utrzymania. Rolnicy starsi i bez żadnych kwalifikacji byli po prostu zmuszeni żyć z tego, co im zostało.

A zatem wydaje się, że niska cena ziemi przy wykupie przymusowym wpływa z jednej strony niekorzystnie na rozwój rolnictwa, a z drugiej strony przedsiębiorstwa wykupujące ziemię nie starały się właściwie jej wykorzystać. To drugie zjawisko jest powszechnie znane i o jego ważności świadczy ustawa o ochronie gruntów rolnych dobrej jakości, a także podjęte ostatnio przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów decyzje o postępowaniu przy przeznaczaniu pod inwestycje przemysłowe użytków rolnych dobrej jakości. Niewątpliwie wyższa cena ziemi zakupionej przez państwo na cele pozarolnicze w konsekwencji wpływałaby hamująco na marnotrawstwo ziemi ze strony przedsiębiorstw przemysłowych.

W sytuacji kiedy cena ziemi przy wykupie państwowym jest bardzo niska, a cena działek budowlanych jest bardzo wysoka, wydaje się, iż cena ziemi przy wykupie państwowym powinna się równać cenie ziemi w obrocie wewnątrzrolniczym. Wówczas rolnicy mieliby możliwość uzupełniania i zrekonstruowania swojego gospodarstwa.

Z kolei przechodzę do omówienia drugiej kwestii. Z przeprowadzonych badań wynika, iż w rejonie Puław w ostatnich latach zwiększa się wyraźnie ilość przypadków nieformalnego obrotu ziemią. O ile w 1962 r. większość transakcji kupna-sprzedaży była dokonywana formalnie, to już w r. 1964 liczba transakcji nieformalnych była czterokrotnie wyższa od liczby transakcji formalnych. W następnych latach proporcje te pogłębiały się. W 1966 r. liczba transakcji nieformalnych była już pięciokrotnie wyższa od liczby transakcji przeprowadzonych formalnie. Było to skutkiem wprowadzenia sztywnych przepisów o ograniczeniu podziału gospodarstw. W warunkach kiedy jest niewielki odsetek gospodarstw — wzrasta popyt na działki budowlane i ponad 60% gospodarstw ma nieuregulowane stosunki własnościowe. Wydaje się, że podstawowa, bardzo sztywna norma 8 ha nie mogła zahamować obrotu ziemią w gospodarstwach chłopskich. Przeciwnie, stała się ona przeszkodą w przekazywaniu ziemi przez właścicieli, bo najczęściej z organizacyjnych przyczyn musieli ją sprzedać.

Istnieje więc potrzeba normalizacji ustawodawstwa rolnego, większego uelastycznienia norm obowiązujących obecnie, a przede wszystkim uregulowania stosunków własnościowych. Chciałbym zaznaczyć, że w zgłaszaniu takich postulatów nie jesteśmy odosobnieni. Podobne postulaty odnoszące się już do całego kraju zgłaszają publicyści zabierający głos na łamach „Państwa i Prawa”. Do podobnych wniosków dochodzi A. Szembergowa, opierając się na materiałach Instytutu Ekonomiki Rolnej.