

Bożena Tańska-Hus, Anna Kapala

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

MOBILNOŚĆ GRUNTÓW W DRODZE DZIERŻAWY W GOSPODARSTWACH RODZINNYCH I WIELKOBSZAROWYCH W LATACH 2000-2014

*MOBILITY OF LAND BY LEASE IN THE FAMILY FARMS
AND IN THE LARGE-SCALE FARMS IN THE YEARS 2000-2014*

Słowa kluczowe: dzierżawa rolnicza, mobilność gruntów, gospodarstwa rodzinne, gospodarstwa wielkoobszarowe

Key words: agricultural lease, land mobility, family farms, large-scale farms

JEL codes: Q15, Q24

Abstrakt. Celem badań było przedstawienie mobilności gruntów w drodze dzierżawy oraz rozdysponowanie tych gruntów na powiększenie gospodarstw rodzinnych i utworzenie nowych gospodarstw wielkoobszarowych. Szczegółowej analizie poddano dynamikę wydzierżawiania gruntów w latach 2000-2014 oraz zasięg gruntów pozostających w dzierżawie. Wskazano na zmiany, jakie dokonywały się w wydzierżawionych powierzchniach i w liczbie zawieranych umów dzierżawy. Wykorzystano metodę opisową, opisowo-porównawczą i metodę statystyczną i tabelaryczną.

Wstęp

Dzierżawa rolnicza jest uznawana za jedną z form szeroko rozumianego obrotu ziemią. Umożliwia powiększanie powierzchni gospodarstwa bez konieczności ponoszenia dużych nakładów finansowych na zakup nieruchomości rolnych. W przeciwieństwie do zakupu, zwiększa również stopień mobilności podstawowego czynnika produkcji w rolnictwie, jakim jest ziemia. W krajach UE dzierżawa gruntów jest dominującym instrumentem zwiększającym mobilność ziemi, prowadzącym do wzrostu powierzchni gospodarstw i tym samym stymulującym przemianę w strukturze obszarowej rolnictwa. Obecnie nie tylko w Europie Zachodniej, ale także na innych kontynentach – w Azji, Ameryce Środkowej i Południowej, a także w USA dzierżawa rolnicza coraz częściej jest wykorzystywana do prowadzenia działalności rolniczej [Lichorowicz 2005, Suchoń 2012]. W literaturze przedmiotu wskazuje się często, że w Polsce, w porównaniu do krajów UE, dzierżawa była stosunkowo słabo rozwiniętą formą użytkowania gruntów. Do 1990 roku udział dzierżawionych gruntów w Polsce nie przekraczał 4% [Ziętara 1999]. Dopiero przekształcenia własnościowe i strukturalne w rolnictwie, rozpoczęte w 1991 roku, wpłynęły w dużym stopniu na zwiększenie mobilności gruntów w drodze dzierżawy [Niedzielski 2012]. W efekcie tego w 1995 roku udział dzierżaw w powierzchni użytków rolnych wzrósł do 7%, w 2002 roku do 22,5%, a w 2008 roku do 23% [Jarka 2008, Ziętara 2006]. W wyniku zwiększenia mobilności gruntów w drodze dzierżawy następuje powiększenie powierzchni gospodarstw i tym samym skali produkcji, która umożliwia uzyskanie zadowalającego poziomu dochodu i dostosowanie się gospodarstw rolnych do zmian zachodzących na rynku [Minta, Tańska-Hus 2003].

Proces wydzierżawiania gruntów

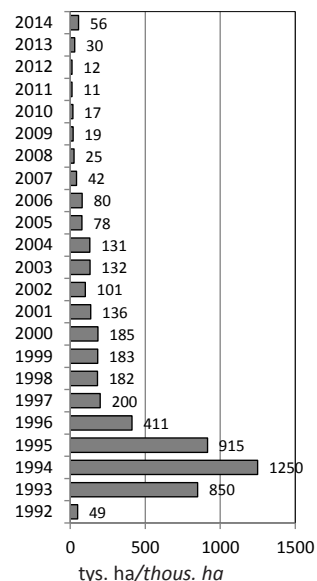
Nieruchomości przejęte do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) wydzierżawiała z reguły w drodze przetargów nieograniczonych, a od 1999 roku również w przetargach ograniczonych, które były przede wszystkim organizowane

dla rolników powiększających swoje gospodarstwa rodzinne. Od początku swojego funkcjonowania do końca 2014 roku ANR wydierżawiła 4 735 745 ha. Analiza procesu wydierżawiania gruntów wykazała, że najwięcej gruntów oddano w latach 1993-1997, a więc w okresie, w którym ANR dysponowała największą powierzchnią zrestrukturyzowanych nieruchomości. Ogółem w tym okresie wydierżawiono 3675 tys. ha gruntów ZWRSP (rys. 1).

W latach 2000-2014, które poddano szczegółowej analizie nastąpiło zmniejszenie tempa wydierżawiania gruntów. W 2014 roku powierzchnia wydierżawionych gruntów w stosunku do roku 2000 wzrosła o 20,8% (tab. 1).

Analiza struktury obszarowej wydierżawionych gruntów wykazała, że w latach 2000, 2005, 2010 i 2014 najwięcej gruntów wydierżawiono w grupie obszarowej 100 i więcej ha. Stanowiły one w 2000 roku 80,3%, w 2005 roku 71%, w 2010 roku 69,5% i w 2014 roku 68,3% ogółu wydierżawionych gruntów na koniec danego roku (tab. 1).

Natomiast w przedziale 1-100 ha wydierżawione grunty do końca 2000 roku stanowiły około 23% ogółu wydierżawionych gruntów, podobnie było w latach 2005 i 2010, ale w 2014 roku stanowiły już ponad 30%. W analizowanym okresie największe zmiany w strukturze obszarowej wydierżawionych gruntów w 2014 roku w porównaniu do 2000 roku nastąpiły w grupie obszarowej 20-49,99 ha – udział gruntów wydierżawionych zwiększył się o 76,4% oraz w grupie obszarowej 10-19,99 ha – o 68% (tab. 1).



Rysunek 1. Powierzchnia gruntów ZWRSP wydierżawionych w latach 1992-2014

Figure 1. Area of the Stock land leased in the years 1992-2014

Źródło/Source: [Rynek Ziemi... 2015, s. 40]

Tabela 1. Powierzchnia wydierżawionych gruntów w latach 2000-2014

Table 1. Area of land leased in 2000-2014

Grupa obszarowa/ Area group [ha]	Powierzchnia gruntów wydierżawionych/Area of land leased								Dynamika/ Dynamics (2000=100%)
	2000		2005		2010		2014		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
do 1	57 212	1,5	68 947	1,5	70 852	1,5	71 759	1,5	125,4
1,01-1,99	63 715	1,6	81 391	1,8	84 665	1,8	86 279	1,8	135,4
2,00-4,99	103 222	2,6	135 788	3,1	144 382	3,1	148 820	3,1	144,2
5,00-9,99	114 349	2,9	147 835	3,3	160 418	3,5	168 805	3,6	147,6
10,00-19,99	146 269	3,7	200 095	4,5	225 667	4,9	246 054	5,2	168,2
20,00-49,99	256 192	6,5	363 608	8,2	413 057	8,9	451 946	9,5	176,4
50,00-99,99	217 099	5,6	289 596	6,5	315 451	6,8	329 930	7,0	152,0
100,00-499,99	1 101 425	28,1	1 262 804	28,4	1 298 943	28,1	1 315 139	27,8	119,4
500,00-999,99	943 656	24,1	968 107	21,7	975 239	21,1	976 810	20,6	103,5
1000 i więcej/ and more	916 885	23,4	932 823	21,0	939 046	20,3	940 203	19,9	102,5
Razem/Total	3 920 024	100,0	4 450 994	100,0	4 627 720	100,0	4 735 745	100,0	120,8

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych ANR, [Rynek Ziemi... 2001, 2006, 2011, 2015]

Source: own elaboration based on ANR data, [Rynek Ziemi... 2001, 2006, 2011, 2015]

Tabela 2. Liczba zawartych umów na grunty wydzierżawione w latach 2000-2014
 Table 2. Number of agreements on land leased in 2000-2014

Grupa obszarowa/ Area group [ha]	Rok/Year								Dynamika/ Dynamics (2000=100%)
	2000		2005		2010		2014		
	liczba/ number	%	liczba/ number	%	liczba/ number	%	liczba/ number	%	
do 1	114 359	48,0	137 830	6,2	141 791	45,3	143 715	44,6	125,7
1,01-1,99	45 652	19,2	58 278	19,5	60 579	19,3	61 704	19,2	135,2
2,00-4,99	33 472	14,0	44 038	14,7	46 735	14,9	48 119	15,0	143,8
5,00-9,99	16 233	6,8	20 961	7,0	22 704	7,3	23 869	7,4	147,0
10,00-19,99	10 631	4,5	14 472	4,8	16 254	5,2	17 670	5,5	166,2
20,00-49,99	8 242	3,5	11 711	3,9	13 288	4,2	14 585	4,5	177,0
50,00-99,99	3 133	1,3	4 192	1,4	4 564	1,5	4 780	1,5	152,6
100,00-499,99	4 477	1,9	5 211	1,8	5 410	1,7	5 504	1,7	122,9
500,00-999,99	1 364	0,6	1 398	0,5	1 408	0,4	1 410	0,4	103,4
1000 i więcej	544	0,2	557	0,2	560	0,2	561	0,2	103,1
Razem/Total	238 107	100,0	298 648	100,0	313 293	100,0	321 917	100,0	135,2

Źródło: jak w tab. 1

Source: see tab. 1

W analizowanym okresie wraz ze wzrostem powierzchni wydzierżawionych gruntów, wzrastała liczba zawieranych umów dzierżawy (tab. 2). W 2014 roku liczba zawartych umów wzrasta o 35% w porównaniu z 2000 rokiem. W poszczególnych grupach obszarowych dynamika zmian liczby zawartych umów była podobna do dynamiki zmian powierzchni gruntów wydzierżawionych. Na przykład w grupie obszarowej 10-20 ha dynamika powierzchni wydzierżawionej wynosiła 47% i zmiana liczby zawartych umów wynosiła też 47%. Liczba zawieranych umów na powierzchnie większe obszarowo, tzn. powyżej 500 ha, wykazywała mniejszy wzrost (2-3%), ale również była odzwierciedleniem zmian powierzchni wydzierżawionej.

Grunty pozostające w dzierżawie

Dzierżawa rolnicza jako czynnik mobilności ziemi charakteryzuje się rotacją. Wraz z wydzierżawianiem przez ANR nieruchomości część z nich wracała do ponownego rozdysponowania. Grunty przekazane w dzierżawę zaczęto wycofywać w 1994 roku. Zjawisko to miało tendencję wzrostową i osiągnęło duże rozmiary do 2014 roku. Różne były powody tego procesu. Część gruntów powracała z dzierżaw z tytułu wygaśnięcia umów, część z tytułu wyłączeń ich z obowiązujących umów, a część dzierżawców sama rezygnowała z kontynuowania umów.

Z danych zawartych w tabeli 3 wynika, że w analizowanych latach 2000-2014 generalnie następował istotny spadek gruntów pozostających w dzierżawie. Według stanu na 2014 rok w dzierżawie znajdowało się 1 089 386 ha i w porównaniu z 2000 rokiem udział gruntów w dzierżawie zmniejszył się aż o 55%. W 2014 roku, w porównaniu z rokiem bazowym, największe zmiany zaszły w grupie obszarowej 500-1000 ha i do 1 ha, gdzie udział gruntów w dzierżawie zmniejszył się o ponad 73% oraz w grupach 1000 i więcej ha i 1-2 ha o ponad 67%. Natomiast najmniejsze zmiany wystąpiły w grupach obszarowych 20-50 ha i 100-300 ha, czyli gospodarstw rodzinnych, gdzie spadek wynosił około 28%.

Pomimo zmniejszającej się powierzchni gruntów w dzierżawie w analizowanych latach występowało podobne zjawisko: najwięcej gruntów pozostawało w dzierżawie w grupach obszarowych powyżej 100 ha i w 2000 roku grunty te stanowiły 74,6%, a w 2014 roku nieco mniej – 66,5% ogółu gruntów w dzierżawie.

Według stanu na 31 grudnia 2014 roku, ogółem zawarto 54 646 umów na dzierżawę, co stanowiło 37,1% umów trwających w 2000 roku (tab. 4). W latach 2000, 2005, 2010 i 2014 dominowały umowy na dzierżawę małych powierzchni do 1 ha. W ogólnej liczbie trwających

Tabela 3. Powierzchnia gruntów w dzierżawie w latach 2000-2014

Table 3. Area of land leased in the years 2000-2014

Grupa obszarowa/ Area group [ha]	Powierzchnia gruntów w dzierżawie /Area of land leased								Dynamika/ Dynamics (2000=100%)
	2000		2005		2010		2014		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
Do/Up 1	33 947	1,4	30 367	1,6	16 755	1,1	8 988	0,8	26,5
1,01-1,99	38 099	1,6	37 689	1,9	23 091	1,5	13 304	1,2	34,9
2,00-4,99	70 563	2,9	68 578	3,6	46 303	2,9	29 035	2,7	41,1
5,00-9,99	72 377	3,0	71 600	3,7	55 761	3,5	37 650	3,4	52,0
10,00-19,99	89 879	3,7	100 195	5,2	85 564	5,4	59 331	5,5	66,0
20,00-49,99	165 899	6,9	193 054	10,0	167 983	10,6	118 836	10,9	71,6
50,00-99,99	143 342	5,9	150 898	7,8	133 427	8,4	96 526	8,9	67,3
100,00-299,99	-	-	299 793	15,5	271 897	17,2	216 793	19,9	72,3
300,00-499,99	-	-	331 083	17,2	270 393	17,1	181 057	16,6	54,7
100,00-499,99	703 157	29,0	-	-	-	-	-	-	-
500,00-999,99	525 785	21,7	304 671	15,8	234 821	14,8	137 032	12,6	26,1
1000 i więcej/ and more	579 793	23,9	340 661	17,7	276 522	17,5	190 834	17,5	32,9
Razem/Total	2 422 841	100,0	1 928 589	100,0	1 582 517	100,0	1 089 386	100,0	45,0

Źródło: jak w tab. 1

Source: see tab. 1

umów stanowiły one w analizowanych latach od 35 do 48%, ale obejmowały one tylko od 0,8 do 1,6% powierzchni w dzierżawie. W przedziale 1-10 ha ANR obsługiwała w 2000 roku 40%, a w 2014 roku 43% ogółu zawartych umów. W grupie obszarowej 10-300 ha, czyli w grupie gospodarstw rodzinnych w kolejnych latach wzrastała liczba zawartych umów i wynosiła w 2005 roku 12,4%, w 2010 roku 16,4%, a w 2014 roku wzrosła do 19,4%. Natomiast na powierzchni powyżej 300 ha, które dotyczyły gospodarstw wielkoobszarowych, trwające umowy stanowiły w analizowanych latach niecałe 0,5% ogółu zawartych umów.

Tabela 4. Liczba umów na dzierżawę gruntów w latach 2000-2014

Table 4. Number of leases in the years 2000-2014

Grupa obszarowa/ Area group [ha]	Rok/Year								Dynamika/ Dynamics (2000=100%)
	2000		2005		2010		2014		
	liczba/ number	%	liczba/ number	%	liczba/ number	%	liczba/ number	%	
Do/Up 1	70 438	47,9	61 639	44,3	35 460	39,1	19 224	35,2	27,3
1,01-1,99	26 581	18,1	26 696	19,2	16 446	18,1	9 441	17,3	35,5
2,00-4,99	22 081	15,0	22 086	15,9	14 843	16,4	9 253	16,9	41,9
5,00-9,99	10 177	6,9	10 048	7,2	7 898	8,7	5 316	9,7	52,2
10,00-19,99	6 473	4,4	7 087	5,1	6 061	6,7	4 189	7,7	64,7
20,00-49,99	5 361	3,7	6 285	4,5	5 382	5,9	3 838	7,0	71,6
50,00-99,99	2 077	1,4	2 217	1,6	1 928	2,1	1 392	2,5	67,0
100,00-299,99	x	x	1 715	1,2	1 533	1,7	1 232	2,2	71,8
300,00-499,99	x	x	846	0,6	690	0,7	473	0,9	55,9
100,00-499,99	2 815	1,9	x	x	x	x	x	x	x
500,00-999,99	773	0,5	449	0,3	336	0,4	198	0,4	25,6
1000 i więcej/ and more	306	0,2	199	0,1	144	0,2	90	0,2	29,4
Razem/Total	147 082	100,0	139 267	100,0	90 721	100,0	54 646	100,0	37,1

Źródło: jak w tab. 1

Source: see tab. 1

Tabela 5. Rozdysponowanie gruntów w dzierżawie na powiększenie i utworzenie nowych gospodarstw
 Table 5. *Redistribution of land leased stock to enlarge existing and crease new farms*

Lata/ Years	Powiększenie gospodarstw rodzinnych do 300 ha/ <i>Existing farms up to 300 ha</i>			Tworzenie nowych gospodarstw > 300 ha/ <i>Creation of new farms > 300 ha</i>		
	liczba umów/ number of contracts	ha	średnio na umowę/ average per contract	liczba umów/ number of contracts	ha	średnio na umowę/average per contract
2005	76 134	921 807	12,1	1 494	976 415	653,5
2010	54 091	784 026	14,5	1 170	781 735	668,2
2014	34 661	571 475	16,4	761	508 923	668,7

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych ANR

Source: own elaboration based on ANR data

W tabeli 5 przedstawiono rozdysponowanie gruntów w dzierżawie na powiększenie gospodarstw rodzinnych i utworzenie nowych gospodarstw wielkoobszarowych.

Analizie poddano dane za lata 2005, 2010 i 2014, ponieważ dopiero *Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego* [Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592] określiła powierzchnię gospodarstwa rodzinnego do 300 ha. W gospodarstwach rodzinnych w kolejnych latach średnio na umowę dzierżawy przypadało w 2005 roku 12,1 ha, w 2010 roku 14,5 ha, a w 2014 roku wzrosło do 16,4 ha i miało tendencje wzrostowe. Natomiast w grupie obszarowej powyżej 300 ha, na której gospodarują gospodarstwa wielkoobszarowe, średnia powierzchnia dzierżawiona na umowę była zbliżona i wynosiła w 2005 roku 653 ha, a w latach 2010 i 2014 ponad 668 ha.

Niewątpliwie istotny wpływ na mobilność gruntów w drodze dzierżawy miały ograniczenia zawarte w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. oraz w *Ustawie z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw* [Dz.U. 2011, nr 233, poz. 1382]. Ten drugi akt prawny wprowadził m.in. wyłączenia gruntów z dzierżaw do 30% oraz preferowanie przez ANR przede wszystkim sprzedaży gruntów. Natomiast obecny projekt ustawy o sprzedaży gruntów wprowadza z kolei ograniczenia w sprzedaży gruntów, co może skutkować wzrostem mobilności gruntów właśnie w drodze dzierżawy.

Podsumowanie

W krajach Unii Europejskiej dzierżawa gruntów jest dominującym instrumentem zwiększającym mobilność ziemi, prowadzącym do wzrostu powierzchni gospodarstw i tym samym stymulującym przemiany w strukturze obszarowej rolnictwa. W Polsce do 1990 roku udział dzierżawionych gruntów nie przekraczał 4% i dopiero rozpoczęte w 1991 roku przekształcenia własnościowe i strukturalne wpłynęły w dużym stopniu na zwiększenie mobilności gruntów w drodze dzierżawy. W wyniku zwiększenia mobilności gruntów w drodze dzierżawy nastąpiło powiększenie powierzchni gospodarstw i tym samym skali produkcji, która umożliwiła uzyskanie zadowalającego poziomu dochodu i dostosowanie się gospodarstw rolnych do zmian zachodzących na rynku.

Analiza procesu wydzierżawiania gruntów wykazała, że ANR do końca 2014 roku wydzierżawiła 4 735 745 ha, a najwięcej w latach 1993-1997 – 3 675 tys. ha. We wszystkich badanych latach najwięcej gruntów wydzierżawiono w grupie obszarowej 100 i więcej ha i stanowiły one od 69 do 80% ogółu wydzierżawionych gruntów. Na wydzierżawione grunty zawarto do końca 2014 roku 321 917 umów. Badania wykazały również, że w kolejnych latach następowało wycofywanie gruntów z dzierżawy i miało to duże rozmiary. W 2014 roku w dzierżawie znajdowało się 1 089 386 ha i w porównaniu z 2000 rokiem udział gruntów w dzierżawie zmniejszył się aż o 55%. Mobilność gruntów wpłynęła w istotny sposób na powiększenie powierzchni gospodarstw rodzinnych i powstanie gospodarstw wielkoobszarowych. W gospodarstwach rodzinnych średnio na umowę dzierżawy przypadało od 12 do 16 ha, a w gospodarstwach wielkoobszarowych ponad 668 ha.

Literatura

- ANR. 2015. *Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych*. Warszawa.
- Jarka Sławomir. 2008. „Szanse i ograniczenia dzierżawy gruntów w Polsce”. *Roczniki Nauk Rolniczych*. Seria G, 55 (1): 12-17.
- Lichorowicz Aleksander. 2005. „Dzierżawa gruntów rolnych”. [W] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, 156-171, Warszawa: Lexis Nexis.
- Minta Stanisław, Bożena Tańska-Hus. 2003. „Organizacja i produktywność gospodarstw wielkoobszarowych”. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu* 90: 351-355.
- Niedzielski Eugeniusz. 2012. „Znaczenie dzierżawy w zagospodarowaniu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa”. *Roczniki Naukowe SERiA XIV* (3): 288-293.
- Rynek Ziemi Rolniczej. Stan i perspektywy*. 2001, 2006, 2011, 2015. Warszawa: IERiGŻ, ANR, MRiRW.
- Suchoń Aneta. 2012. „Dzierżawca gruntów rolnych jako beneficjent środków unijnych”. *Roczniki Naukowe SERiA XIV* (3): 387-393.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*. Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw*. Dz.U. 2011, nr 233, poz. 1382.
- Ziętara Wojciech. 1999. „Rola dzierżawy nieruchomości rolnych w procesie przemian struktury obszarowej gospodarstw rolniczych w Polsce”. *Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu CCCVIII*, Rol. 53, cz. II: 51-62.
- Ziętara Wojciech. 2006. „Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw”. *Zeszyty Naukowe SGGW: Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej* (58): 61-73.

Summary

The aim of the study is to present the mobility of agricultural land by way of lease and the distribution of the land for the family farms enlargement and for creation of new large-scale farms. It provides a detailed analyses of the dynamics of land leasing in the period of 2000-2014 and the extent of land remaining in the lease. It pointed out the changes that were taking place in the leased areas and in numbers of concluded lease agreements. In the study were used descriptive method, descriptive-comparative method as well as statistical and tabular method.

Adres do korespondencji
prof. dr hab. Bożena Tańska-Hus, dr Anna Kapała
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Instytut Nauk Ekonomicznych i Społecznych
pl. Grunwaldzki 24a, 50-363 Wrocław
tel. (71) 320 17 88, 320 18 01
e-mail: bozena.tanska-hus@up.wroc.pl, anna.kapala@up.wroc.pl