

Renata Marks-Bielska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**ZAGOSPODAROWANIE POPEGEEROWSKICH GRUNTÓW
W FORMIE DZIERŻAWY W LATACH 1992-2008**

*THE DISPOSAL OF FORMER STATE-OWNED FARMS' AGRICULTURE
LAND AS THE LEASEHOLD FORM IN THE YEARS 1992-2008*

Słowa kluczowe: dzierżawa, Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR)

Key words: leasehold, Agency of Agricultural Property (ANR)

Synopsis. Wskazano rolę i miejsce dzierżawy w zagospodarowywaniu gruntów rolniczych po byłym państwowym sektorze rolnym. Przedstawiono zakres i zróżnicowanie terytorialne dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w latach 1992-2008. Prawidłowy rozwój stosunków dzierżawnych uzależniony jest od odpowiedniej polityki rolnej państwa, jak i od obowiązujących zasad dzierżawy rolnej. Państwo powinno więc stwarzać racjonalne warunki dla funkcjonowania dzierżawy.

Wstęp

Do lat 90. duży udział w polskiej gospodarce miały państwowe gospodarstwa rolne (PGR). Użytkowały one 18,7% gruntów rolnych i zapewniały pracę ok. 0,5 mln ludzi [Marks-Bielska, Kisiel 2003]. Gospodarstwa te jednak, w znacznej mierze, funkcjonowały dzięki dotacjom Państwa. Ponadto, obciążone były utrzymaniem wielu placówek socjalnych i mieszkań. Często wykazywały się niską efektywnością gospodarowania [Dzun 2002, 2005].

W związku ze zmianą polityki Państwa dnia 19.10.1991 r. sejm przyjął ustawę *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz.U. 1991, nr 107, poz. 464 z późn. zm.), która weszła w życie 01.01.1992 r. Uruchomiła ona proces przemian polskiego rolnictwa. Jej głównym celem było ograniczenie bezpośredniego wpływu rządu na decyzje przedsiębiorstw, a przez to uelastycznienie i przyspieszenie tych decyzji oraz redukcja długu publicznego przez uzyskiwanie dochodów ze sprzedaży aktywów państwowych. Do realizacji tego celu powołano 01.01.1992 r. Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP), która miała zająć się m.in. przejmowaniem i zagospodarowaniem mienia państwowego.

Nieruchomości oferowane były m.in. na utworzenie gospodarstw oraz w celu powiększenia powierzchni gospodarstw rodzinnych i poprawy struktury agrarnej polskiego rolnictwa. Obrót ziemią odbywał się jednak bez większych ograniczeń. Wprowadzono je ustawą z 11.04.2003 r. *o kształtowaniu ustroju rolnego* (Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592 z późn. zm.), przekształcając również AWRSP w Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) i nieco zmieniając jej zadania.

W początkowym okresie działania Agencji, popyt na ziemię nie był duży. Założenia, iż najlepszą formą rozdysponowania gruntów będzie sprzedaż okazały się nierealne, bowiem polscy rolnicy nie posiadali odpowiedniego kapitału, aby w stosunkowo krótkim czasie przejąć większość państwowych nieruchomości. Prężnie rozwijającą się formą była dzierżawa i stała się łatwym sposobem założenia lub powiększenia już istniejącego gospodarstwa [Marks-Bielska i in. 2006].

Zdaniem Dzuna [2008] umacnianie dzierżawy jest szczególnie korzystne w procesie unowocześniania polskiego rolnictwa, bowiem nie zmusza dzierżawców do angażowania znacznych środków na zakup nieruchomości, w tym ziemi rolniczej. Zaoszczędzone w ten sposób środki dzierżawcy mogą przeznaczyć na modernizację gospodarstw. Dzierżawa dzięki temu, że powoduje zmianę podmiotów użytkujących grunty rolne, uznawana jest za jedną z form szeroko rozumianego obrotu ziemią. Z ekonomicznego punktu widzenia, obrót dzierżawny pełni te same funkcje, co własnościowy. Prowadzi bowiem do zorganizowania gospodarstwa rolnego jako jednostki produkcyjnej. Dzierżawa rolnicza stanowi w płaszczyźnie ekonomiki rolnej formę organizacyjną gospodarstwa rolne-

go, natomiast w płaszczyźnie polityki rolnej i prawa – instrument prawny kształtowania struktury agrarnej [Tańska-Hus 2000].

Najdalej idącym sposobem zmian strukturalnych o trwałym charakterze są niewątpliwie te, które wynikają z transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Sprzedaż gruntów, którymi dysponuje Agencja Nieruchomości Rolnych w ostatnim czasie nabiera coraz większego znaczenia, ale dzierżawa jest w dalszym ciągu jedną z głównych form użytkowania popeegetowskiego mienia, dlatego też istotne jest stworzenie nowych rozwiązań prawnych, ułatwiających praktyczne wykorzystanie tej formy użytkowania gruntów [Marks-Bielska i in. 2006].

Podstawowym czynnikiem poprawy efektywności i konkurencyjności polskiego rolnictwa (szczególnie w warunkach słabego rynku ziemi i „zamrożenia” ponad 50% UR w niekonkurencyjnych gospodarstwach rolnych do 8 ESU) jest upowszechnienie i umacnianie dzierżawy gruntów rolnych. Polityka rolna powinna sprzyjać gospodarstwom opartym na dzierżawie i umacniać u dzierżawców poczucie trwałości gospodarowania, bowiem tylko gospodarstwa silne ekonomicznie znajdują swoje trwałe miejsce w podziale pracy, jaki kształtuje się w UE [Dzun 2008].

Cel i zakres pracy

Celem niniejszego opracowania było określenie roli i miejsca dzierżawy w zagospodarowaniu popeegetowskich gruntów rolniczych w Polsce w ujęciu krajowym i regionalnym. Przedstawiono rozmiar dzierżaw gruntów rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP). Zakres czasowy analizy objął lata 1992 (od momentu powstania AWRSP) do 2008 r. Wskazano również na przyszłość dzierżawy w polskim rolnictwie. Podjęty problem przeanalizowano w oparciu o wybrane pozycje literatury przedmiotu, odpowiednie akty prawne oraz dane pochodzące z ANR. Zastosowano opisową i graficzną formę prezentacji danych.

Dzierżawa z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Dzierżawa zaczęła aktywnie poprawiać strukturę gospodarstw rolnych w Polsce od 1990 r., w rezultacie uchylecia wszystkich ograniczeń arealowych w powiększaniu i tworzeniu nowych gospodarstw prywatnych. Szczególnie szybki rozwój dzierżaw nastąpił od 1992 r., a więc od rozpoczęcia procesu przyspieszonej likwidacji PGR. W warunkach niskiej rentowności produkcji rolnej, a więc i niskich dochodów rolników, dzierżawa stała się dogodnym rozwiązaniem powiększania i tworzenia nowych gospodarstw rolnych [Dzun 2008].

Nieruchomości przejęte do Zasobu WRSP, ANR wydzierżawia w drodze przetargów nieograniczonych, a od 1999 r. również w przetargach ograniczonych, które są przeznaczone przede wszystkim dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne [Tańska-Hus 2008]. Od początku działalności do końca 2007 r. ANR zaoferowała dzierżawcom ponad 7,1 mln ha (w tym część gruntów więcej niż jednokrotnie), a wydzierżawiła prawie 4,9 mln ha (część gruntów więcej niż jednokrotnie), podpisując ok. 317 tys. umów W 2007 r. wydzierżawiono 41,8 tys. ha na podstawie ok. 3,6 tys. zawartych umów [Raport z działalności ANR 2008].

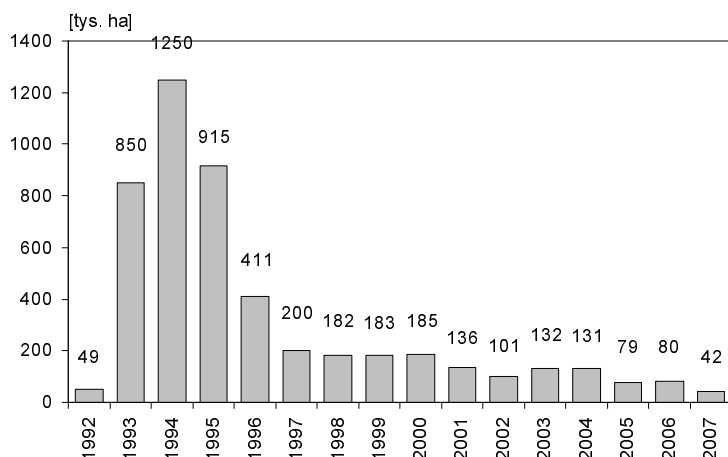
Do połowy lat 90. następował szybki wzrost powierzchni wydzierżawionej, przy praktycznym braku, a później stosunkowo małej skali „powrotów” gruntów z dzierżawy. W drugiej połowie lat 90. tempo przyrostu wydzierżawianej powierzchni malało, a równocześnie pojawiło się, a następnie nasiliło zjawisko „powrotu” gruntów z wcześniejszych dzierżaw [Raport z działalności ANR 2008]. Znaczący spadek powierzchni gruntów wydzierżawianych od 1997 r. zdaniem Kozłowskiej-Burdziak [2006] mógł wynikać z wyczerpywania się atrakcyjnych dla dzierżawców nieruchomości. Również pogorszenie koniunktury gospodarczej niewątpliwie przyczyniło się do spadku zainteresowania dzierżawą. Zmiany w powierzchni wydzierżawianych gruntów po 1997 r. były jednak mniejsze niż w przypadku sprzedaży ziemi. Dzierżawa okazała się więc tą formą zagospodarowania ziemi, która jest mniej zależna od czynników rynkowych niż sprzedaż.

W 2007 r. z dzierżawy „powróciło” 105,6 tys. ha, tj. ponad 2,5-krotnie więcej niż wydzierżawiono. Umowy na 27,4 tys. ha wygasły zgodnie z terminem, na jaki były zawarte, a umowy na 38,1 tys. ha rozwiązano, w tym umowy na 3,3 tys. ha Agencja rozwiązała na skutek niewywiązywania się dzierżawców z warunków zawartych w tych umowach (w tej powierzchni umowy na 2,2 tys. ha rozwiązano z uwagi na niewywiązywanie się dzierżawców z warunków finansowych). Równocześnie z trwających umów dzierżawy wyłączono 40,1 tys. ha. Część powierzchni, która powróciła z dzierżawy

wy (ok. 41 tys. ha) sprzedano bez przetargu dzierżawcom, w ramach przysługującego im prawa pierwszeństwa nabycia [Raport z działalności ANR 2008].

Jak wynika z danych przedstawionych na rysunku 1, w latach 2004-2005 zaobserwowano tendencję spadkową dzierżawienia gruntów, a w 2006 r. nieznaczny wzrost w stosunku do 2005 r., natomiast w 2007 r. w stosunku do 2006 r. odnotowano prawie dwukrotny spadek powierzchni dzierżaw. Sytuację taką tłumaczy fakt wyczerpywania się w dostępnej ofercie ANR większych, zorganizowanych nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości rolnych. Spadek wydzierżawionej powierzchni jest w znacznym stopniu inicjowany przez Agencję, która ze względów organizacyjnych i przesłanek ekonomicznych ogranicza liczbę małych obszarowo dzierżaw (szczególnie tych do 5 ha) [Rynek ziemi 2008].

Nie bez znaczenia pozostaje również propozycja zmian w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zdaniem dzierżawców, przedłożone przepisy zmierzają w niekorzystnym dla nich kierunku¹. Problem dalszego dzierżawienia nieruchomości z Zasobu przez osoby, których umowa dzierżawy wygasła mimo złożenia przez dzierżawcę wniosku o jej przedłużenie został uregulowany w ustawie z dn. 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2007, nr 123, poz. 851), na mocy której zobowiązano Agencję do złożenia dzierżawcy propozycji nowych warunków dzierżawy lub przedłużenia dotychczasowej umowy dzierżawy o jeden rok, dzierżawcom spełniającym warunki wymienione w ustawie [Raport z działalności ANR 2008].



Rysunek 1. Powierzchnia wydzierżawionych gruntów rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992-2007 [tys. ha]

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rynek nieruchomości rolnych, tendencje w 2005 r. Biuletyn Informacyjny, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, nr 3-4/2006, 20 oraz danych ANR.

Z własnych badań empirycznych² przeprowadzonych w woj. warmińsko-mazurskim wśród dzierżawców gruntów m.in. z Zasobu Skarbu Państwa wynika, że badani rolnicy za największą zaletę dzierżawy uznali prawo pierwszeństwa wykupu nieruchomości. Wielu respondentów wypowiedziało się, iż dzierżawa stwarza możliwość tańszego niż przy kupnie pozyskania ziemi na cele produkcyjne lub po prostu czasami był to jedyny sposób powiększenia gospodarstwa w rejonach, w których jest niewiele ziemi rolnej na sprzedaż. Istotne są również ograniczenia obszarowe gospodarstw odnośnie posiadanych gruntów. Po przekroczeniu, określonego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, arealu jedyną możliwością powiększenia obszaru gospodarstwa jest dzierżawa. Dla młodych rolników, zaczynających prowadzić własne gospodarstwo był to czasami jedyny sposób na jego utworzenie. Zaletą dla respondentów było to, iż dzierżawiąc ziemię mogą starać się również, jak w przypadku jej kupna, o dopłaty unijne, a w razie braku opłacalności produkcji rolniczej zawsze mogą zrezygnować z dzierżawy.

¹ Szerzej Gilewicz M. [2008]: Niebezpieczne pomysły. *Rolnik Dzierżawca*, nr 11(140), 14-15 i in. artykuły na ten temat w tym numerze wyrażające stanowisko Stowarzyszenia Dzierżawców i Właścicieli Rolnych RP.

² Szerzej, łącznie z założeniami metodycznymi Marks-Bielska R., Kisiel R., Danilczuk J. (2006): Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia. Wyd. Ośrodek Badan Naukowych im. W. Kętrzyńskiego w Olsztynie, Olsztyn.

Badani zauważyli również wiele wad związanych z tą formą użytkowania gruntów. Pomimo tego, iż czynsz w woj. warmińsko-mazurskim nie był wysoki, w porównaniu ze średnim krajowym, wielu respondentów wskazywało, iż jest on największym mankamentem dzierżawy. Część osób miała zastrzeżenia do sposobu ustalania czynszu dzierżawnego. Swoje opinie uzasadniali tym, że wartość miernika naturalnego (pszenicy) nie jest adekwatna do cen innych produktów rolnych, ponadto, należności ustalane są w ramach przetargu, a wysokość czynszu może w niektórych przypadkach być zawyżona (np. w sytuacji, gdy zgłosi się wielu rolników chcących dzierżawić tę samą nieruchomość). Duże wahania cen pszenicy i płatności wykonywane z dołu sprawiają, iż przy ustalaniu czynszu, gospodarz nie jest do końca świadomy jego rzeczywistej wartości.

Wielu rolników uznało za wadę dzierżawy – niepewność gospodarowania. Respondentom nie odpowiadał fakt, że w razie sytuacji, w której nie mogliby podjąć się wykupienia ziemi z przyczyn losowych, wydatkowane na czynsz nakłady nie są rekompensowane. Podkreślano, iż gleby oferowane przez ANR są słabej jakości i zaniedbane. Działki mają złe melioracje, a rozliczenia dotyczące ich doprowadzenia do lepszego stanu są niejasno sformułowane, nie wskazując czytelnie w wielu przypadkach, kto ponosi koszty inwestycji na przedmiocie dzierżawy. Rolnicy gospodarujący na dużych nieruchomościach obawiali się również wyłączenia części gruntów na podstawie zawartych w umowie klauzul.

Z przeprowadzonych badań wynika, że dzierżawa jest formą zagospodarowania popegeerowskiej ziemi prowadzącą do pełnych przekształceń własnościowych, a mianowicie zakupu ziemi przez obecnych dzierżawców m.in. w ramach pierwszeństwa nabycia gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Rolnicy woleliby środki finansowe wydatkowane na czynsz dzierżawny, przeznaczać na spłatę rat za nabyty grunt. Badania wykazały, iż większość rolników chciałoby powiększyć swoje gospodarstwo, ale częściej (pięciokrotnie) w drodze kupna niż przez dzierżawę.

Największa powierzchnia gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa znajdujących się w dzierżawie, położona jest na terenie województw: zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego i wielkopolskiego, natomiast najmniejsza w woj. małopolskim, świętokrzyskim i łódzkim [Rynek ziemi 2008] (rys. 2). Terytorialne zróżnicowanie dzierżawionych gruntów państwowych wynika z przestrzennego zróżnicowania obszaru gruntów przejętych do Zasobu Skarbu Państwa przez AWRSP [Ziętara 1999].

Według stanu na koniec grudnia 2007 r. w dzierżawie znajdowały się nieruchomości Zasobu o powierzchni 1838,7 tys. ha, tj. o ok. 70 tys. ha mniej (z uwzględnieniem korekty stanów), niż wynosiła powierzchnia będąca w dzierżawie na koniec grudnia 2006 r. [Raport z działalności ANR 2008].

W ujęciu powierzchniowym, w 2007 r., podobnie jak w latach poprzednich, dominowały dzierżawy nieruchomości o obszarze od 10 do 100 ha. Łącznie w tej grupie wydzierżawiono ponad 24,8 tys. ha, podczas gdy w grupie obejmującej nieruchomości powyżej 100 ha wydzierżawiono 8,7 tys. ha. W 2007 r. zdecydowanie mniej niż w 2006 r. zawarto umów dzierżaw dotyczących powierzchni o małym obszarze do 1 i od 1 do 10 ha (łącznie obejmowały one niewiele ponad 6,3 tys.). W 2007 r. nieznacznie spadła przeciętna powierzchnia wydzierżawionych nieruchomości przypadająca na jedną umowę (11,3 ha), w porównaniu do 2006 r. (11,7 ha). W latach poprzednich powierzchnie te wynosiły odpowiednio: 2005 r. – 7,9 ha, 2004 r. – 9,5 ha, 2003 r. – 10 ha). Dzierżawcami nieruchomości rolnych były przede wszystkim osoby fizyczne. W 2007 r. wydzierżawiły one 36,6 ha, a osoby prawne – 3,3 tys. ha [Rynek ziemi 2008].



Rysunek 2. Grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ogółem w dzierżawie w poszczególnych województwach wg stanu na 31.12.2007 r. [tys. ha]
Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy. Analizy rynkowe. IERIGŻ, ANR, MRIRW, Warszawa, 2008, 30.

Z danych ANR wynika, że na koniec 2008 r. Agencja dysponowała Zasobem o powierzchni 2,4 mln ha, z czego 1,8 mln ha znajdowało się w dzierżawie, a do rozdysponowania pozostawało 320 tys. ha (w dużej części grunty trudno zbywalne, o niskiej przydatności rolniczej). W 2008 r. Agencja trwale zagospodarowała (prywatyzacja z przeniesieniem prawa własności) ok. 109 tys. ha, z czego sprzedaży podlegało 78,2 tys. ha. Wynik sprzedaży zrealizowany w 2008 r. był niższy niż w kilku latach ubiegłych (po ok. 100 tys. ha rocznie). Złożyło się na to wiele przyczyn, wśród których wymienić należy przede wszystkim: pogarszającą się sytuację dochodową w rolnictwie i zmniejszającą się siłę nabywczą rolników (głównie ze względu na istotny spadek cen zbytu produktów rolnych), co bezpośrednio wpływa na możliwości zakupu ziemi, zaostrożenie przez banki kryteriów udzielania preferencyjnych kredytów na zakup ziemi z dopłatami do oprocentowania z ARiMR, intensyfikację działań gmin na terenie całej Polski w kwestii dokonywania zmian w planach miejscowych i studiach gminnych, w wyniku których część gruntów rolnych traci swoją dotychczasową funkcję np. w kierunku gruntów inwestycyjnych (do czasu zakończenia procedury z tym związanej nie ma możliwości dokonania właściwej wyceny gruntów i ich prawidłowej sprzedaży).

W 2008 r. Agencja przeprowadziła o ponad 6 tys. więcej przetargów na sprzedaż, niż rok wcześniej (2007 r. – 45,6 tys., 2008 r. – 51,2 tys.). Zmniejszający się popyt na grunty rolne Zasobu miał także wpływ na istotne zmniejszenie się dynamiki wzrostu cen gruntów w porównaniu z okresem 2006–2007. Należy również wspomnieć o nierozwiązanej kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych, która blokuje Agencji możliwość sprzedaży aż 600 tys. ha. W niektórych województwach (kujawsko-pomorskie, wielkopolskie) roszczenia byłych właścicieli obejmują ok. 90% powierzchni Zasobu. Intensyfikacja sprzedaży gruntów przez Agencję w najbliższych latach będzie uzależniona głównie od rozstrzygnięć ustawowych dotyczących zadośćuczynienia³.

Podsumowanie

Udział dzierżawionych gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa maleje na korzyść sprzedanych nieruchomości rolnych. W okresie od 1992 r. do końca 2007 r., ANR sprzedała prawie 1,8 mln ha gruntów (38% przejętych do Zasobu), wg danych na koniec 2007 r., w dzierżawie pozostawało 1,8 mln ha.

Przyszłość dzierżawy gruntów popegeerowskich w polskim rolnictwie wyznaczają dwie przeciwstawne tendencje: (1) przemawiające za wzrostem roli i znaczenia, np. wzrost cen ziemi, ustawowe (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego) ograniczenia obszarowe gruntów własnych w gospodarstwach, (2) osłabienie znaczenia – brak ustawy regulującej dzierżawę rolniczą, niepewność gospodarowania (klauzule wyłączeniowe, sposób naliczania czynszu dzierżawnego), co sprawdza się do ograniczania inwestycji na dzierżawionych gruntach, a czasami nawet zachwiania racjonalnej gospodarki, zgodnej z zasadami dobrej praktyki rolniczej. Polityka realizowana przez ANR zmierza do intensyfikowania trwałych form zagospodarowania popegeerowskiej ziemi (m.in. przez sprzedaż).

Z powyższego wynika, że polityka rolna prowadzona w Polsce odnośnie instytucji dzierżawy jest niespójna. Należałoby więc jasno określić, czy ta forma gospodarowania w rolnictwie będzie popierana, utrwalana, czy też będzie traktowana tylko jako przejściowa forma użytkowania popegeerowskiej ziemi prowadząc do pełnych przekształceń własnościowych, a mianowicie zakupu ziemi przez obecnych dzierżawców m.in. w ramach pierwszeństwa nabycia gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

Z uwagi na fakt, że tendencja wzrostu cen ziemi w Polsce na rynku prywatnym, jak i państwowym (grunty Zasobu Skarbu Państwa, którymi dysponuje ANR) utrzymuje się, należy przypuszczać, że w niedługim czasie, dzierżawa rolnicza w Polsce, tak jak w większości państw Europy Zachodniej będzie nabierała coraz większego znaczenia.

Co prawda w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostało już stosunkowo niewiele atrakcyjnych gruntów do wydzierżawienia, ale może warto byłoby się zastanowić, czy część tego strategicznego dobra, jakim jest ziemia rolnicza nie powinna pozostać w gestii państwa z przeznaczeniem tylko na dzierżawę. W dłuższej perspektywie czasowej wpływy do budżetu państwa z czynszu dzierżawnego mogłyby przewyższyć wartość uzyskaną ze sprzedaży danej nieruchomości rolnej.

³ <http://www.anr.gov.pl/pl/article/108139> (16.01.2009 r.)

Zgodnie z uzasadnieniem do przygotowanego projektu ustawy o dzierżawie nieruchomości rolnych, dynamika zmian gospodarczych w Polsce wymusza potrzebę poddania dzierżawy, podobnie jak w innych krajach Unii Europejskiej, kontroli na wzór obrotu własnościowego. Istnieje pilna potrzeba określenia nowego statusu prawnego dzierżawy rolnej. Mimo praktycznego rozwoju instytucji dzierżawy, aktualna regulacja prawna dzierżaw rolnych w Polsce jest bardzo skromna, pomija wiele istotnych kwestii, których uregulowanie w znacznym stopniu ułatwiłoby praktyczne funkcjonowanie instytucji dzierżawy w rolnictwie, w sposób bardziej wyważony i sprawiedliwy określiłoby prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy rolnej. Obowiązująca aktualnie regulacja stosunków dzierżawy w polskim rolnictwie pomija interesy osób prowadzących gospodarstwa rolne zorganizowane na bazie dzierżawy. Prawidłowy rozwój stosunków dzierżawnych uzależniony jest od odpowiedniej polityki rolnej państwa, jak i od obowiązujących zasad dzierżawy rolnej. Państwo powinno więc stwarzać racjonalne warunki funkcjonowania dzierżawy.

Mając na uwadze fakt, że do poprawy efektywności i konkurencyjności polskiego rolnictwa przyczyniają się w głównej mierze gospodarstwa silnie ekonomicznie, nowoczesne, o dużej skali produkcji, a tym samym większe obszarowo, często oparte na dzierżawie z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa należy wspierać ich rozwój, w takiej formie, w jakiej istnieją.

Literatura

- Dzun W.** 2008: Duży wygra, mały przegra z Unią. *Rolnik Dzierżawca*, nr 11(140), 19-23.
- Dzun W.** 2005: Państwowe gospodarstwa rolne w procesie przemian systemowych w Polsce. IRWiR PAN, Warszawa.
- Dzun W.** 2002: Państwowe gospodarstwa rolne w latach 1990-2001. *Agroprzemiany*, nr 12, 2-6.
- Gilewicz M.** 2008: Niebezpieczne pomysły. *Rolnik Dzierżawca*, nr 11(140), 14-15.
- Kozłowska-Burdziak M.** 2006: Instytucjonalne uwarunkowania przekształceń własnościowych państwowych gospodarstw rolnych w Polsce w latach 1992-2002. Wyd. Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok.
- Marks-Bielska R., Kisiel R.** 2003: Wieś i rolnictwo w okresie transformacji systemowej (1989-2000) ze szczególnym uwzględnieniem przekształceń rolnictwa państwowego. Mal-Art-Graf Jezierski, Olsztyn.
- Marks-Bielska R., Kisiel R., Danilczuk J.** 2006: Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia. Wyd. Ośrodek Badań Naukowych im. W. Kętrzyńskiego w Olsztynie, Olsztyn.
- Raport z działalności ANR w 2007 r. 2008: ANR, Warszawa.
- Rynek nieruchomości rolnych, tendencje w 2005 r. 2006: Biuletyn Informacyjny, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, nr 3-4, 19-22.
- Rynek ziemi rolnej. Stan i perspektywy. 2008: Analizy rynkowe. IERiGŻ, ANR, MRiRW, Warszawa.
- Tańska-Hus B.** 2008: Dynamika rozwoju oraz zasięg dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w latach 1992-2006. *Roczniki Nauk Rolniczych*. Seria G – Ekonomika rolnictwa. PAN, KER, SGGW, 119-125.
- Tańska-Hus B.** 2000: Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie. *Zeszyty Nauk*. Akademii Rolniczej we Wrocławiu, nr 383, Rozprawy CLXX, Wrocław.
- Ziętara W.** 1999: Regionalne zróżnicowanie dzierżaw w Polsce. *Roczniki Naukowe SERiA*, t. I, z. 1, 109-116. [<http://www.anr.gov.pl/pl/article/108139>] (16.01.2009 r.).

Summary

The paper presents the role and place of leasehold in use of agricultural land of former state-owned sector of agriculture. It is presented dynamics of progress and scope of the leasehold of the State Treasury land in the years 1992-2008. Appropriate development of leasehold structures depends on appropriate agricultural policy of the State as well as effective principles for agricultural leasehold. The State should, as a consequence, establish rational conditions for leasehold functioning. The rate of increasing of leasing agricultural land will be depended on prices on agricultural property market.

Adres do korespondencji:

dr Renata Marks-Bielska
 Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
 Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej
 ul. Oczapowskiego 4, p. 13
 10-719 Olsztyn
 tel. (0 89) 523 47 09
 e-mail: renatam@uwm.edu.pl