

Bożena Tańska-Hus
Akademia Rolnicza we Wrocławiu

Rozwój i charakter dzierżawy w rolnictwie polskim

Słowa kluczowe: dzierżawa rolnicza, formy dzierżawy, zasięg dzierżawy

Wstęp

Podstawową formą przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie stała się dzierżawa rolnicza. Z perspektywy czasu zapewne nie będzie miał znaczenia sam przebieg procesu przekształceń, natomiast oceniane będą jego efekty — czyli, czy dzierżawa rolnicza stanowi względnie trwałą, efektywną i tanią formę gospodarowania rolnego i w jakim stopniu wpłynęła na poprawę struktury agrarnej.

Prawidłowy rozwój stosunków dzierżawnych uzależniony jest od odpowiedniej polityki rolnej państwa, jak i obowiązujących zasad dzierżawy rolniczej. Stworzenie racjonalnych warunków rozwoju dzierżawy wymaga jednak spojrzenia na dzierżawę rolniczą jako starą instytucję prawa rzymskiego, stanowiącą istotny element w kształtowaniu stosunków rolnych na przestrzeni wieków. Skłoniło to autorkę do przedstawienia rozwiązań prawnych w zakresie rzymskiej emfiteuzy oraz historycznej ewolucji systemu dzierżaw w Polsce, uwzględniającej zasięg, charakter, formy dzierżawy oraz obowiązujące rozwiązania prawne w zakresie dzierżawy.

Dzierżawa rolnicza (emfiteuza) w prawie rzymskim

Emfiteuza oznacza przyjęcie (tytułem najmu) do użytku i uprawy ugoru albo gruntu zaniedbanego. W prawie rzymskim było to dziedziczne i pozbywalne prawo trwałego dzierżawienia cudzego gruntu. Nazwa wywodzi się z greki — emphyteusis, emphyteueim (zasadzić rośliny w ...). Oznacza to, że określana tym mianem instytucja wiązała się z uprawą ziemi. Rzeczywiście od samych początków jej stosowania na emfiteucie (dzierżawcy) spoczywał obowiązek uprawy ziemi. W wypadku pogorszenia stanu ziemi emfiteuta mógł być pozbawiony praw dzierżawy [14]. Zmiany za-

chodzące w Cesarstwie Rzymskim, określane mianem kryzysu, były widoczne także w rolnictwie. Zanikała drobna i średnia własność, następowało wyludnienie wsi. Jednym z najbardziej widocznych przejawów kryzysu ekonomicznego były mnożące się „grunty opuszczone” [3].

Państwo rzymskie starało się zaradzić sytuacji w rolnictwie. Prawnymi środkami zaradczymi stały się: *ius perpetuum* i *ius emphyteuticum* [3]. Przedmiotem *ius perpetuum* były grunty cesarskie, które oddawano w dzierżawę na czas nieokreślony, na zawsze (stąd nazwa *ius perpetuum*) w zamian za czynsz ustalony raz na zawsze i niepodlegający zmianom [2, 3]. Przedmiotem *ius emphyteuticum* (inaczej emfiteuzy) były grunty należące do prywatnego majątku cesarza, oddawane w dzierżawę długoletnią i dziedziczną w zamian za czynsz podlegający zmianom. Wdzierżawiający mógł podnieść czynsz na licytacji, a dzierżawca mógł się nie zgodzić na podwyżkę i wówczas tracił prawo dzierżawienia gruntów. Proces połączenia *ius emphyteuticum* i *ius perpetuum* rozpoczął cesarz Walentynian w roku 364. Zniósł licytację i związaną z nią podwyżkę czynszu, przyznając jednocześnie emfiteucie wieczyste władanie. Proces ten został zakończony przez cesarza Justyniana, który zajął się szczegółowym uregulowaniem prawnym emfiteuzy [3].

Emfiteuza justyniańska była dziedziczną i zbywalną dzierżawą cudzych gruntów, prawem rzeczowym o treści zbliżonej do prawa własności. Źródłem emfiteuzy ludzi bogatych była ziemia cesarska i instytucji kościelnych, a ubogich — grunty osób prywatnych. Dzierżawca korzystał z gruntu z dużą swobodą i w bardzo szerokim zakresie. Pobierał wszystkie pożytki tak jak właściciel, mógł przeprowadzać zmiany w uprawie, nie mógł tylko pogarszać przedmiotu dzierżawy [14]. Na emfiteucie ciążył obowiązek uiszczenia czynszu, który musiał być opłacany regularnie. Zaległość w trzech kolejnych ratach rocznych dopuszczała odebranie dzierżawy. Emfiteuza wygasła w wypadku: zniszczenia gruntu, zrzeczenia się emfiteuty, nieplacenia regularnie czynszu lub podatków, naruszenia obowiązków wobec właściciela. Emfiteuci korzystali z przywilejów. Dzierżawców gruntów średniej klasy zwalniano z czynszu przez dwa lata, natomiast jeżeli przedmiotem dzierżawy były grunty porzucone — przez 3 lata. Zezwolono emfiteutom na płacenie czynszu w dowolnym czasie z zastrzeżeniem tylko, że liczba wpłat nie mogła przekraczać trzech rat w ciągu jednego roku i musiała być dokonana przed jego końcem.

Ukształtowana w prawie justyniańskim emfiteuza występowała także w późniejszych formacjach społeczno-ekonomicznych. W średniowieczu występowała w wielu krajach Europy Zachodniej. Występowała również w Polsce. Na mocy prawa z 1768 r. mogli stosować emfiteuzę — król w dobrach stołowych, starostowie w królewskich, a duchowni i szlachta w swoich posiadłościach [11].

Dzierżawa rolnicza w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim w latach 1807–1864

Podstawowym problemem społecznym Księstwa Warszawskiego była sprawa chłopska. Artykuł 4 Konstytucji Księstwa z 1807 r. głosił: „Znosi się niewolę. Wszyscy obywatele są równi przed obliczem prawa”^{*}, jednak nie rozwiązywało to sprawy najważniejszej — praw chłopskich do gospodarowanej przez nich ziemi. Zakres przyznanej chłopom wolności precyzował wydany 21 grudnia 1807 r. dekret, określając warunki ewentualnego opuszczenia wsi przez chłopą, a także zapowiadał opiekę państwa nad zawieranymi umowami między chłopstwem a ziemiaństwem^{**}. Jednocześnie dekret ustalał, że chłop opuszczający wieś był zobowiązany pozostawić panu inwentarz żywy i martwy oraz zasiewy uznane za własność dziedzicą, podobnie jak ziemia. Co ważniejsze, dekret tylko na rok gwarantował nieusuwalność chłopów z gruntów, po tym terminie pozostawiał zupełną swobodę dziedzicom. Wobec powyższego chłopci formalnie zostali czasowymi dzierżawcami. Słusznie więc mówiono, że konstytucja Księstwa „zjęła chłopom kajdany wraz z butami” [5].

W drodze dekretu powołano w prowincjach Księstwa 60 notariuszy, którzy mieli przyjmować deklaracje właścicieli i chłopów do zawierania umów cywilnych na dzierżawę ziemi przez włościan na warunkach odrobku. Podpisywanie umów stało się bezskuteczne z chwilą wprowadzenia w Księstwie Warszawskim w maju 1808 r. kodeksu cywilnego Napoleona.

Wobec nowych rozwiązań prawnych niezmiernie ważną kwestią dla rozwoju stosunków agrarnych stało się zagadnienie — jak ma kształtować się stosunek chłopą do użytkowanych przez niego gruntów [4].

Zgodnie z kodeksem można było mieć na dobrach prawo własności, prawo użytkowania albo tylko wymagania służebności gruntowych [13]. Prawo własności ziemi zarówno folwarcznej, jak i chłopskiej dekret grudniowy przyznał dziedzicom. Tak więc chłop mógł nabyć najwyżej prawo użytkowania gruntów na podstawie umowy rzeczy. Najem dziedzictw wiejskich kodeks nazywał dzierżawą. Zgodnie z art. 1712 kodeksu bezterminowa dzierżawa ziemi była niedopuszczalna. Umowy dzierżawy mogły być zawierane w formie pisemnej lub ustnej. Umowa pisemna mogła być zawarta na dowolny okres, natomiast przy umowie ustnej domniemywało się, że jest zawarta na czas potrzebny dzierżawcy do zebrania całkowitego plonu. Gospodarka włościańska była powszechnie trójpolowa, termin kontraktu uważano więc za trzyletni [12]. Dzierżawca był zobowiązany do płacenia ustalonej w umowie ceny. Cenę dzierżawną kodeks określał jako zobowiązanie dania oznaczonej sumy w pieniądzu lub części plonów. Zapłata za dzierżawę w robociźnie była niedopuszczalna [16].

* Dz. Pr. Księst. Warsz., t. I, s.III.

** Dz. Pr. Księst. Warsz., t. I, nr 1.

Właściciele natomiast traktowali robociznę na rzecz dworu jako ekwiwalent za oddanie chłopom gruntów w dzierżawę, co było niezgodne z kodeksem, ale odpowiadało stosunkom panującym na wsi [6, 10, 26].

Kodeks Napoleoński nie znalazł pańszczyźnianych stosunków i nie dał im żadnego określenia w prawie. Tak więc według kodeksu zwyczajowe umowy dzierżawne były bezprawne, ponieważ opierały się na pańszczyźnie. Należało zatem oznaczyć dla nich termin prekluzyjny. Można było pozawierać nowe umowy zgodnie z kodeksem w formie czasowych dzierżaw czynszowych [9]. Początek XIX w., a głównie okres Księstwa Warszawskiego, nie sprzyjał jednak zawieraniu umów czynszowych. W roku 1810 było zaledwie 1,5% chłopów czynszowych [11].

Zgodnie z kodeksem chłopskie prawo do gruntu miały regulować „dobrowolne” umowy zawarte przez dwór z chłopami. Fikcyjność umowy pozwalała właścicielowi na dużą swobodę w nakładaniu warunków przy jej zawieraniu. Wobec tego często powinności na rzecz dworu były większe, niż wynikałoby z uznania stosunku dzierżawy, gdzie czynsz dzierżawny powinien być w pewnej proporcji do dochodu z gospodarstwa lub do kapitału przez niego reprezentowanego.

Stosunki dzierżawne do 1830 r., pomimo wprowadzenia kodeksu i wbrew jego przepisom, w większości opierały się na pańszczyźnie, czyli odrobku. Dopiero po roku 1830 liczne bunty włościan żądających zniesienia pańszczyzny przyspieszyły proces przejścia z renty dzierżawnej odrobkowej na rentę pieniężną. Przykładem tego w dobrach prywatnych była Ordynacja Zamojskich, która stanowiła największy kompleks dóbr magnackich w Królestwie Polskim. Poprzednio oparta na systemie dzierżaw szlacheckich przynosiła właścicielom stosunkowo niewielki zysk. Toteż już w 1816 r. ordynat Stanisław Zamojski myślał o powszechnym oczynszowaniu. Pragnął „z włościanami układy porobić, aby chłopów pańszczyźnianych, ile być może, dzierżawcami uczynić na 9 i 12 lat, a nawet 24-letnie kontrakty” [1]. Zamojskim przyświecały angielskie wzory stosunków rolnych na wsi opartych w wysokim stopniu na dzierżawach. Szczególnie A. Zamojski, poznawszy je dokładnie w czasie pobytu w Anglii w latach 1819–21, pragnął rozwiązania te przenieść na grunt polski [23]. Stąd też jego poparcie dla projektu brata Konstantego Zamojskiego wydzierżawienia wszystkich folwarków, uwolnienia włościan od pańszczyzny i zawierania z nimi umów dzierżawno-czynszowych. W Ordynacji do zmiany pańszczyzny na czynsz przystąpiono w 1833 r. Za podstawę obliczenia czynszu przyjęto wartość prestacki, licząc zwykle dni 7,5 kopiejki (130 dni z osady), zniwne 10 kopiejek (26 dni) i dodatkowe zniwne po 12,5 kopiejki (6 dni). Daniny przyjęto za równe 60 kopiejek. Czynsz z osady półwłókowej obliczono w ten sposób na 13 rubli 70 kopiejek [1, 6]. Czynsz był placony kwartalnie z góry. Umowy zawierano z włościanami ustnie i dobrowolnie. Na ogólną liczbę 14 000 gospodarstw Ordynacji Zamojskich zgłosiło się dobrowolnie do oczynszowania w latach 1833–34 808 gospodarzy, w 1835–36 — 4401, a w roku 1845 już 11 839 włościan było urządzonych na zasadach dzierżawy czynszowej [1, 6]. Umowy czynszowe były zawierane na 3, 6, 9 i więcej lat. Po wygaśnięciu kontraktu

można było podwyższać czynsz oraz narzucać dodatkowe stawki robocizny. W Ordynacji Zamojskich zachowano folwarki dominialne, które wypuszczano w długoletnie dzierżawy bezpłatszczyńniane. W 1842 r. wszystkie folwarki były wydzierżawione już bez pańszczyzny. Przedłużano również kontrakty dzierżawne, które początkowo były krótkoterminowe, na wieloletnie, np. 24-letnie, a wyjątkowo nawet na 40-letnie [1]. Wysokość czynszu była różna i zależała od jakości gleby, powierzchni łąk i ogólnego zagospodarowania folwarku. Czynsz ustalano wyższy, gdy było więcej chętnych na dzierżawę, a niższy — gdy trzeba było zabiegać o dzierżawcę.

W 1846 r. w dobrach prywatnych Królestwa Polskiego było 25,4% gospodarstw dzierżawno-czynszowych, liczących ponad 3 morgi. Spośród tych gospodarstw 51,0% było na kontraktach wieczystych, 38,0% na zwyczajnym, 11,0% na umowach czasowych.

Proces przechodzenia na system dzierżaw czynszowych został zahamowany po wydaniu ukazu o urządzeniu włościan w czerwcu 1846 r.*. Właściciele obawiali się, że grunty oddane chłopom w dzierżawę czynszową staną się ich własnością w wypadku uwłaszczenia. Ukaz zapewniał chłopom spokojne użytkowanie na przyszłość dzierżawionych gruntów pod warunkiem należytego wykonywania wszystkich powinności związanych z gospodarstwem. Pozostawiał w mocy dobrowolność umów dzierżawno-czynszowych, która była na rękę szczególnie tym właścicielom, którzy uparcie trzymali się systemu pańszczyźnianego. Ukaz zobowiązywał właścicieli do przedstawienia władzom Królestwa umów czynszowych do zatwierdzenia. Zatwierdzanie umów przez komisje rządowe szło opornie (z 94 kontraktów podanych do zatwierdzenia w 1846 r. tylko jeden został zatwierdzony) [9]. W latach 1846–1858 na system dzierżaw czynszowych przeszły tylko 63 wsie [7]. Następnym tego było wydanie 28 grudnia 1858 r. postanowienia Rady Administracyjnej o zawieraniu kontraktów czynszowych między właścicielami dóbr i rolnikami**. Nowością tego postanowienia było to, że umowy dzierżawno-czynszowe powinny być wieczyste. Zgodnie z postanowieniem włościanie czynszowi i czynszowo-pańszczyźniani użytkujący gospodarstwa co najmniej trzymorgowe, po wygaśnięciu umowy pisemnej czasowej, jeżeli chcieli dalej dzierżawić grunty, powinni zawierać nowe umowy na dzierżawę wieczystą. Dzierżawy wieczyste miały zapewnić dzierżawcy pewność, trwałość i stabilizację.

Postanowienie dopuszczało albo czynsz pieniężny stały, albo zmienny co 20 lat według cen żyta, pozostawiając sprawę ustalenia poziomu czynszu całkowicie umowie stron. W razie braku zgody co do wysokości czynszu ustalać go miały z urzędu delegacje powiatowe do spraw czynszowania wieczystego, powołane w drodze postanowienia (art.9).

* Dz. Pr. Król. Pol., t. 38, nr 118.

** Dz. Pr. Król. Pol., t. 52, nr 158.

Zgodnie z art. 20 postanowienia dzierżawca nabywał wieczyste prawo użytkowania gruntów i miał prawo ciągnąć z nich wszelkie użytki ekonomiczne. Prawa dzierżawcy w swobodnym prowadzeniu gospodarstwa podlegały jednak licznym ograniczeniom. Nie wolno było dzierżawcy bez zgody właściciela odstąpić gospodarstwo lub poddzierżawić ani zaciągać długów na gospodarstwo (art.30). Pozbawiony był prawa korzystania z pokładów węgla i innych mineralów. Oprócz czynszu opłacał wszelkie podatki, składki i należności administracyjne, skarbowe. Opłacał także składkę ogniową do dyrekcji ubezpieczeń i na tej podstawie w razie pogorzeli otrzymywał odszkodowanie, które musiał przeznaczyć na wybudowanie nowych budynków. Obowiązany był także uiszczać dziesięcinę, dawać meszne, jeżeli takie należały się kościołowi.

Zapowiedziane w postanowieniu dalsze regulacje stosunków dzierżawnych zostały wprowadzone na mocy ukazu z 5 czerwca 1862 r., zaprowadzającego prawo o oczynszowaniu z urzędu włościan w Królestwie Polskim*. Ukaz był jednak cofnięciem się w stosunku do postanowienia, które przewidywało wyłączność kontraktów wieczysto-czynszowych. Ukaz obok umów wieczystych dopuszczał również umowy dzierżawno-czynszowe zawierane na okres nie krótszy niż 20 lat z możliwością odnawiania ich w takim samym zakresie [26]. Ukaz nie przewidywał obowiązkowego przejścia chłopów na czynsz dzierżawny, poprzestawał na zasadzie dobrowolności. Przejście na system dzierżaw czynszowych mogło nastąpić na życzenie większości włościan w danej wsi lub właściciela.

Postanowienie z 1858 r. pozostawiało ustalenie czynszu całkowicie umowie stron, natomiast ukaz ustalał sposób wyliczenia czynszu, przyjmując za podstawę dochód z gruntu określany na podstawie klasyfikacji gruntów. Dochód wyrażał intratę gruntową obniżoną o 1/3 kosztów dzierżawy, która była przeznaczona na utrzymanie zabudowań, podatki i wydatki losowe. Jednocześnie ukaz dopuszczał możliwość podwyższenia lub obniżenia dochodu od 1,0 do 25,0%, uwzględniając miejscowe warunki wpływające na dochodowość (np. łatwość komunikacji, bliskość zakładów przemysłowych i większych miast). Czynsz mógł być ustalony jako stały lub zmienny co 20 lat, płacony w ratach półrocznych — 15 listopada i 15 maja [26].

Ukaz o oczynszowaniu z urzędu był ostatnim aktem regulującym stosunki dzierżawne w latach 1807–1862. W okresie tym dzierżawa chłopska i dzierżawa folwarczna do 1830 r. opierała się na rencie odrobkowej, a dopiero po roku 1830 pod wpływem buntów chłopskich zaczęto przechodzić na system dzierżaw opartych na rencie pieniężnej.

* Dz. Pr. Król. Pol., t. 60, nr 180.

Dzierżawa rolnicza w Polsce międzywojennej

Na zasięg i charakter stosunków dzierżawnych w okresie Polski międzywojennej wpłynęło zapewne uwłaszczenie chłopów na mocy ukazu z 1864 r. Według spisu powszechnego z 30 IX 1921 r. ponad 85,0% gospodarstw rolnych była prowadzona przez samych właścicieli. Liczba gospodarstw wyłącznie dzierżawionych wynosiła 87 196, co stanowiło zaledwie 2,7% ogółu gospodarstw, natomiast gospodarstw do dzierżawiających grunty było 7,3%. Gospodarstwa te dzierżawiły grunty o powierzchni 1 873 690 ha (6,2% własności rolnej) [22]. Według spisu powszechnego z 1921 r. wszystkich dzierżawców w Polsce było 324,8 tys. Dzierżawa najbardziej rozpowszechniona była w woj. poznańskim, gdzie na ogólną liczbę gospodarstw (173 572) gospodarstwa dzierżawione stanowiły 4,9%, a dodzierżawiające grunty 11,4% ogółu gospodarstw. Grunty dzierżawione stanowiły 8,8% ogólnej powierzchni. Województwem o znacznym zasięgu dzierżawy było także woj. wołyńskie, gdzie gospodarstw dzierżawionych było 4,7%, dodzierżawiających grunty 8,7% i zajmowały 8,1% gruntów [22].

Bogatych materiałów w zakresie rozmiarów dzierżawy, a szczególnie danych o drobnej dzierżawie, tzw. parcelowej, dostarczył z kolei spis wielkiej własności z lipca 1921 r. Według danych tego spisu, z gruntów rolnych wielkiej własności 5,9% było oddane w dzierżawę drobnym dzierżawcom, których liczba wynosiła 148,2 tys. [29]. Dzierżawa parcelowa najbardziej rozpowszechniona była w woj. śląskim, gdzie przedmiotem tego rodzaju dzierżawy było 30,3% ogółu gruntów wielkiej własności. Poza tym dzierżawa drobna dużą rolę odegrała w woj. krakowskim (18,7%) i wołyńskim (18,5%). Najslabiej rozwinięta była w woj. poleskim, lwowskim — około 7,0% [29].

Ogółem w Polsce aż 54,7% dzierżawionych działek miało areal poniżej 1 ha, 37,2% od 1–5 ha, a tylko 8,1% powyżej 5 ha. Drobniejsze parcele (do 1 ha) przeważały w woj. kieleckim, krakowskim, lwowskim, natomiast dzierżawa powyżej 5 ha przeważała zdecydowanie w woj. nowogrodzkim.

Według danych spisu, ponad 50,0% dzierżaw parcelowych opartych było na czynszu gotówkowym. Polownictwo występowało w 35,4% stosunków dzierżawnych, natomiast dzierżawa odrobkowa stanowiła 13,8%. Forma uiszczania czynszu wiązała się w zasadzie z poziomem rozwoju stosunków społeczno-gospodarczych w rolnictwie poszczególnych rejonów kraju [17, 29]. Dzierżawa gotówkowa przeważała m.in. w woj. warszawskim, krakowskim, natomiast polownictwo w rejonach wschodnich.

W okresie międzywojennym wydzierżawione były również całe folwarki. Dzierżawa folwarczna pod względem obszaru przeważała nad dzierżawą parcelową. Według spisu powszechnego z 1921 r., w ogólnej powierzchni dzierżawionych gruntów — 1 873 690 ha — dzierżawa folwarczna powyżej 100 ha zajmowała 1 042 799 ha. Natomiast na ogólną liczbę gospodarstw dzierżawionych — 87 176 — folwarków

dzierżawionych powyżej 100 ha było zaledwie 2 953 (3,4%). Ten rodzaj dzierżawy był rozpowszechniony przede wszystkim w woj. poznańskim [22].

Folwarki wydzierżawiano na okres 3, 6, 9, 12 lat, maksymalnie 21 lat. Wydzierżawianie odbywało się na drodze publicznej licytacji, na podstawie zamkniętych ofert lub z wolnej ręki. Wysokość czynszu dzierżawnego uzależniona była od położenia gospodarstwa, jakości gleby, stopnia kultury, wyposażenia w budynki, okresu trwania dzierżawy, ale przede wszystkim od dochodowości folwarku [19]. Czynsz płacono najczęściej w ratach półrocznych z góry.

Umowy dzierżawne zawierały w swojej treści różne zakazy, polecenia i zastrzeżenia co do sposobu gospodarowania na dzierżawionym folwarku. Niejednokrotnie w umowie był opisany wymagany system gospodarczy, który dzierżawca powinien przestrzegać. Obowiązkiem dzierżawcy było przestrzeganie określonych w umowie rozmiarów upraw roślin, a także norm w odniesieniu do liczby i jakości inwentarza żywego [19]. W należyтым porządku musiały być utrzymywane w obrębie majątku drzewa owocowe, krzewy jagodowe. Budowa nowych budynków, rozbiórka lub przebudowa istniejących wymagała zgody właściciela, w przeciwnym razie dzierżawca musiał na żądanie właściciela przywrócić stan poprzedni. Bieżące remonty oraz utrzymanie budynków w należyтым stanie należało do obowiązków dzierżawcy. Powinnością była również dbałość o melioracje. Dzierżawcy folwarku nie wolno było bez zgody właściciela poddzierżawiać gruntów, jak również dodzierżawiać. Właściciel miał prawo kontrolować i lustrować wydzierżawiony folwark. Po wygaśnięciu umowy obowiązkiem dzierżawcy było zwrócić folwark według sporządzonego opisu, a w razie jego braku w takim stanie, w jakim go przejął. Oddając dzierżawę, należało pozostawić określony obsiew, odpowiednią ilość zdrowych i czystych nasion oraz plody nietargowe (słoma, nawóz) w tej samej ilości, jaka była przejmowana z chwilą zawarcia umowy dzierżawy.

Z kolei umowy dzierżawy parcel były zawierane najczęściej na okres 3, 6 lat, a także były to dzierżawy wieczyste. Czynsz, podobnie jak przy dzierżawie folwarku, mógł być opłacony w formie pieniężnej lub w naturze albo w formie mieszanej. Umowy dzierżawy parcel, podobnie jak kontrakty dzierżawy folwarków, określały w sposób szczegółowy warunki dzierżawy. Dotyczyło to przede wszystkim uprawy roślin, prowadzenia zmianowania i odpowiedniego nawożenia.

O znaczeniu gospodarczym i społecznym dzierżawy w Polsce międzywojennej świadczył nie tyle zasięg, co charakter stosunków dzierżawnych. Zdecydowaną większość dzierżawców II Rzeczypospolitej stanowili drobni rolnicy. Drobna dzierżawa przez swoją powszechność stanowiła istotny problem gospodarczy i socjalny Polski międzywojennej i wymagała ingerencji państwa w stosunki dzierżawne. Przejawiało się to w stworzeniu — drogą licznych uregulowań prawnych — ochrony drobnych dzierżawców, która przejawiała się w określeniu form i maksymalnej wysokości czynszu dzierżawnego. Ponadto ustawodawstwo ochronne dopuszczało możliwość natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy tylko w określonych

wypadkach: jeśli zwlekano z płaceniem czynszu, dewastowano grunty, poddzierżawiano je bez zgody właściciela. Natomiast wypowiedzenie umowy przez właściciela co najmniej na 6 miesięcy przed upływem roku gospodarczego mogło nastąpić wtedy, gdy dzierżawca posiadał tyle samo gruntów lub więcej co właściciel, gdy z pogwałceniem prawa zajął samowolnie cudzy grunt lub wydzierżawione grunty miały podlegać parcelacji [17].

Dzierżawa rolnicza w Polsce Ludowej

W Polsce Ludowej dzierżawa rolnicza w dalszym ciągu stanowiła trwały element w strukturze wsi. Rozmiary i charakter dzierżawy zmieniały się pod wpływem rozwoju stosunków własnościowych, tworzenia i powiększania gospodarstw rolnych. W zasadzie w latach 1944–1960 następował na zmianę to spadek, to wzrost liczby dzierżaw. Według danych NSP z 1960 r., w formie dzierżawy było użytkowanych około 1,5 mln ha gruntów, czyli 8,9% ogółu ziemi użytkowanej przez gospodarstwa o obszarze ponad 0,1 ha. Na całość dzierżawionej ziemi składała się dzierżawa gruntów z PFZ — 524 tys. ha i dzierżawa prywatna — 976 tys. ha [28]. Dzierżawa najbardziej rozpowszechniona była na ziemiach zachodnich i północnych oraz w rejonie środkowo-zachodnim (np. w woj. poznańskim 12,4% ogółu gruntów, we wrocławskim 11,4%), natomiast najmniej rozwinięta była w rejonach południowo-wschodnich i wschodnich (np. w krakowskim 4,4% ogółu gruntów, w kieleckim 6,2%) [24].

Po roku 1960 wzrosła znacznie liczba dzierżaw, a zwłaszcza w okresie od 1967 do 1972 roku, kiedy to obszar gruntów dzierżawionych w woj. wschodnich i południowych wzrósł o 145,0%, w woj. centralnych o 107,0% oraz w woj. zachodnich i północnych o 90,0%. W województwach wschodnich i południowych wzrost ten nastąpił w wyniku dzierżawy międzysąsiedzkiej, natomiast w woj. centralnych i zachodnio-północnych dzierżawy gruntów z PFZ [27].

W roku 1972 ogólny obszar gruntów w dzierżawie wynosił 1,88 mln ha. Grunty dzierżawione od państwa obejmowały obszar o powierzchni 670 tys. ha i z tego źródła korzystało 380 tys. dzierżawców. Natomiast dzierżawa prywatna obejmowała obszar 1 210 tys. ha i dotyczyła 441 tys. dzierżawców. Dzierżawa gruntów państwowych charakteryzowała rejonny zachodnie i północne, gdzie 220 tys. dzierżawców dzierżawiło około 400 tys. ha. Międzysąsiedzka dzierżawa przeważała w rejonach wschodnich i północnych. Tam też 341 tys. gospodarstw użytkowało w formie dzierżawy 770 tys. ha [27]. Według badań IER-u z 1972 r., największy zasięg miała dzierżawa w rejonie zachodnim i północnym (koszalińskie — 15,1% ogółu użytków). Tereny centralne charakteryzowały się średnim zasięgiem dzierżawy (np. poznańskie — 12,6% ogółu użytków). Najslabiej rozwinięty był system dzierżawy w woj. wschodnich i południowych (bialostockie — 5,8%, krakowskie — 4,4% ogółu użytków rolnych) [17,27].

Powierzchnia gruntów dzierżawionych wynosiła średnio w kraju 2,3 ha. Najbardziej zainteresowane dzierżawą gruntów były gospodarstwa średnie (10–15 ha), zwłaszcza w rejonach zachodniej i północnej Polski. Również we wschodniej części kraju ponad połowa dzierżawionej ziemi obejmowała gospodarstwa powyżej 7 ha. Z kolei na południowym wschodzie i na południu Polski najbardziej zainteresowane dzierżawą gruntów były gospodarstwa od 3 do 5 ha [27].

Odplacność za dzierżawione grunty z PFZ uiszczano tylko w gotówce i wysokość jej nie mogła odbiegać od ustalonych stawek czynszu pieniężnego, uwzględniającego położenie, jakość i rodzaj gruntów. W dzierżawie międzysąsiedzkiej czynsz dzierżawny był opłacany w formie gotówkowej, naturaliami lub w formie odrobku.

Dzierżawa rolnicza w Polsce Ludowej spełniała istotną rolę w upelnorolnieniu gospodarstw indywidualnych i była jednocześnie podstawową formą zagospodarowania gruntów PFZ. Dzierżawa gruntów państwowych była oparta na cywilnoprawnej regulacji oraz na przepisach resortowych, formułujących także wzory umów dzierżawnych. Na uwagę zasługują rozwiązania prawne przyjęte w drodze zarządzenia nr 113 Ministra Rolnictwa z 13.08.1971 r., na mocy którego zostało zniesione ograniczenie obszaru dzierżawionych gruntów. Ponadto zarządzenie określało również minimalny czas trwania dzierżawy, który powinien wynosić 5–10 lat. Natomiast czynsz dzierżawny miał się mieścić w granicach 20–750 zł.

Przyjęte rozwiązania prawne wpłynęły zapewne na racjonalizację dzierżawy gruntów PFZ. Jednak znamienne jest to, że w literaturze prawniczej i ekonomicznej podkreślano, iż dzierżawa gruntów stanowiła tylko „tymczasową formę zagospodarowania nieruchomości”, co oznaczało osłabienie jej zasadniczej funkcji w upelnorolnieniu gospodarstw [17,18,25].

Dzierżawa rolnicza po 1990 r.

Realizowany od 1992 r. przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa proces przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie wiązał się z przejściem do Zasobu WRSP mienia pochodzącego z 1666 PGR. Przekształcenia miały na celu racjonalizację dotychczasowej struktury użytkowania gruntów z państwowych gospodarstw rolnych. Podstawową formą przekształceń w rolnictwie stała się dzierżawa rolnicza. Popularność dzierżawy wynika z kilku powodów. Przede wszystkim wymaga mniejszego zaangażowania środków finansowych niż zakup gruntów. Przy powszechnym braku kapitału w rolnictwie stała się — dla szerszego kręgu rolników, przedsiębiorstw, spółek pracowniczych — dogodnym i stosunkowo łatwo dostępnym sposobem objęcia w użytkowanie nieruchomości rolnych.

Agencja od początku działalności do końca grudnia 1998 r. wydzierżawiła z Zasobu 3 814 680 ha gruntów. Najwięcej gruntów wydzierżawiono w oddziałach: Koszalin, Olsztyn, Szczecin, Wrocław, Suwałki, Bydgoszcz, Poznań i Elbląg. Łącznie w

tych oddziałach wydzierżawiono 68,1% wszystkich wydzierżawionych gruntów [21]. W analizowanym okresie Agencja zawarła prawie 212 tys. umów dzierżawy.

W strukturze wydzierżawionych gruntów (bez gruntów pod budynkami mieszkalnymi wyodrębnionymi obiektami itp.) dominują — pod względem liczby podpisanych umów — działki do 1 ha (48% umów) oraz nieruchomości o powierzchni od 1 ha do 10 ha (40% umów). W grupie obszarowej od 10 ha do 100 ha zawarto 9% umów, a na nieruchomości powyżej 100 ha — 2,8% umów [21].

Wydzierżawione nieruchomości do 100 ha były najczęściej niezabudowane i służyły powiększaniu istniejących gospodarstw. Natomiast nieruchomości powyżej 100 ha to jednostki zorganizowane, gdzie — obok gruntów rolnych — występowały powierzchnie gospodarcze oraz majątek ruchomy i środki obrotowe; właśnie ta dzierżawa stanowiła podstawę powstawania nowych gospodarstw rolnych.

Agencja wydzierżawiała grunty zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym. Do końca grudnia 1998 r. osoby fizyczne wydzierżawiły 56% powierzchni, przy czym ta grupa dzierżawców wydzierżawiała mniejsze powierzchnie, a szczególnie do 1 ha. Przeciętny obszar wydzierżawionych gruntów przypadający na 1 umowę powyżej 100 ha wynosił 472 ha, a dla dzierżaw o powierzchni do 100 ha — 4 ha.

Poziom czynszu jest ustalony w trybie przetargowym między stronami. Średni czynsz dzierżawny uzyskiwany w latach 1992–1998 wykazuje tendencje malejącą. W latach 1992–1993 średni czynsz z 1 ha wynosił 2,4 dt pszenicy, w 1994 — 2,3 dt/ha, w 1996 — 2,0 dt/ha, a w latach 1996–1997 — 1,8 dt/ha. Tendencja w zmniejszaniu się czynszu dotyczyła przede wszystkim dzierżaw w grupie obszarowej powyżej 10 ha [21].

Dzierżawa rolnicza stanowi obecnie podstawowy instrument prawny przyczyniający się do zmian w strukturze agrarnej, dlatego niepokojące są „powroty z dzierżaw”. Grunty przekazane w dzierżawę zaczęto wycofywać w 1994 r. Na prawie 212 tys. umów zawartych w latach 1992–1998 wygasło lub zostało rozwiązanych 56 tys., tj. 26,5%, i dotyczyło to powierzchni 1005 tys. ha. Część gruntów powróciło z dzierżaw z powodu wygaśnięcia umów, z uwagi na upływ terminów, na jaki zostały zawarte. Z tego tytułu wygasło 37,2 tys. umów obejmujących powierzchnię 249 tys. ha.

Kolejną przyczyną „powrotów” gruntów było wyłączenie 300 tys. ha z obowiązujących umów, na podstawie zawartych w nich zapisów o możliwości takiego wyłączenia. Część dzierżawców sama zrezygnowała z kontynuowania umów i wnioskuje o ich zakończenie za porozumieniem stron i dotyczyło to powierzchni 266 tys. ha. Ponadto Agencja rozwiązała 817 umów obejmujących powierzchnię 190 tys. ha z tytułu niedotrzymania warunków umów przez dzierżawców [21].

Powodem „powrotu dzierżaw” są między innymi nieodpowiednie rozwiązania prawne w zakresie dzierżawy rolniczej. Obowiązujące aktualnie ustawodawstwo z zakresu dzierżawy rolniczej jest ubogie i bardzo konserwatywne. Regulacja prawna dzierżawy zawarta jest w 17 artykułach (art. 693–710) kodeksu cywilnego, przy czym spośród tych artykułów tylko 3 (art. 704, 706, 708) dotyczą wprost dzierżawy rolniczej.

Użytkowanie gruntów w drodze dzierżawy jest starym prawem. Już w prawodawstwie rzymskim istniała emfiteuza. Jak nazwa wskazuje, odnosiła się ona do dzierżawienia ziemi.

Dzierżawa rolnicza była ważnym instrumentem prawnym kształtowania stosunków rolnych w rolnictwie polskim, spełniając istotną rolę w kształtowaniu struktury agrarnej, jak również w zarządzaniu organizacją gospodarstwa rolnego. Charakter, funkcje oraz zasięg dzierżawy zmieniały się na przestrzeni wieków. Zniesienie poddaństwa chłopów w XIX w. zmieniło również chłopskie prawo do ziemi, a zmianom tym stała się pomocna dzierżawa rolnicza. Wobec tego dzierżawa gruntów stała się podstawową formą użytkowania gruntów gospodarstwa chłopskiego. Jednakże cechą charakterystyczną ówczesnych stosunków dzierżawnych było oparcie ich na rencie odrobkowej oraz dobrowolności w kształtowaniu ich treści.

Na zasięg dzierżawy rolniczej w okresie międzywojennym wpłynęło zapewne uwłaszczenie chłopów w 1864 r. Okres międzywojenny charakteryzuje się przede wszystkim rozwojem dzierżawy parcelowej, i to szczególnie na Śląsku, gdzie liczba drobnych dzierżawców w 1924 r. wynosiła 16 770, a w 1934 r. już 41 921.

Pozytywne w rozwoju stosunków dzierżawnych w okresie międzywojennym było stworzenie w drodze licznych uregulowań prawnych ochrony drobnych dzierżawców, która przejawiała się w określeniu formy i maksymalnej wysokości czynszu oraz wyłączeniu możliwości rozwiązania umowy dzierżawy bez zgody dzierżawcy.

Uwłaszczenie dzierżawców w okresie międzywojennym i w początkowych latach Polski Ludowej ograniczyło obrót ziemi w drodze dzierżawy, jednak w dalszym ciągu zmiany w strukturze gospodarstw dokonywały się przez ten instrument. W roku 1960 ponad 1,5 mln ha gruntów było użytkowane w formie dzierżawy, a w roku 1972 — 1,88 mln. Źródło wydzierżawionej ziemi stanowiły zasoby PFZ i indywidualnych właścicieli. Dzierżawa stwarzała rolnikom możliwość dostosowania rozmiarów użytkowanego gruntu do posiadanych środków bez dodatkowego kapitału potrzebnego przy zakupie ziemi. Stanowiła bardzo często instrument upelnorolnienia gospodarstw.

Po roku 1990 w wyniku procesu przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie nastąpił istotny wzrost udziału dzierżawy w użytkowaniu gruntów. W 1990 r. udział dzierżawionych gruntów był minimalny i wynosił około 4%, a w roku 1997 r. — już około 18%. Agencja do końca grudnia 1998 r. wydzierżawiła z Zasobu 3 814 680 ha gruntów, zawierając prawie 212 tys. umów.

Prawidłowy rozwój systemu dzierżaw był i jest uzależniony od polityki rolnej państwa oraz obowiązujących rozwiązań prawnych. Państwo zatem powinno stwarzać racjonalne warunki gospodarcze i prawne dla jej funkcjonowania.

Literatura

-
- [1] Bender R. 1969. Reforma czynszowa w Ordynacji Zamojskiej 1833–1864. KUL, Lublin.
- [2] Bojarski W. 1970. Emfiteuza według prawa rzymskiego. UMK, Toruń.
- [3] Bojarski W. 1983. Prawo rzymskie, skrypty, teksty pomocnicze. UMK, Toruń.
- [4] Bortkiewicz F. 1958. Nadziały i powinności chłopów pańszczyźnianych w dobrach prywatnych Królestwa Polskiego. PWN, Warszawa.
- [5] Gierowski J.A. 1983. Historia Polski 1764–1864. PWN, Warszawa.
- [6] Grabski W. 1904. Historia Towarzystwa Rolniczego, t. I. G. Gebethner i R. Wolff, Warszawa.
- [7] Grabski W. 1923. Historia wsi w Polsce. Wyd. z zapomogi i kasy im. J. Mianowskiego, Warszawa.
- [8] Grabski W. 1907. Materiały w sprawie włościańskiej. G. Gebethner i R. Wolff, Kraków.
- [9] Grabski W. 1923. Społeczne gospodarstwo agrarne w Polsce. Wyd. z zapomogi i kasy im. J. Mianowskiego, Warszawa.
- [10] Grynwaser H. 1951. Kwestia agrarna i ruch włościan w Królestwie Polskim w pierwszej połowie XIX wieku t. II. Ossolineum, Wrocław.
- [11] Inglot S. i inni. 1972. Historia chłopów polskich, t. II. LSW, Warszawa.
- [12] Kirkor-Kiedroniowa Z. 1912. Włościanie w Królestwie Polskim 1814–1830. Fundusz Nestora Bucewicza, Kraków.
- [13] Kodeks Napoleona z przypisami. 1810. Drukarnia W. Dąbrowskiego, Warszawa.
- [14] Kolańczyk K. 1997. Prawo rzymskie. PWN, Warszawa.
- [15] Mieszczankowski M. 1983. Struktura agrarna Polski międzywojennej. KiW, Warszawa.
- [16] Milutin N. 1863. Izsledowanija w Carstwie Polskom, t. I. Peterburg.
- [17] Pańko W. 1975. Dzierżawa gruntów rolnych. PWN, Warszawa.
- [18] Pawlak W. 1988. Polskie prawo rolne. PWN, Warszawa–Poznań.
- [19] Pawlik S. 1922. Dzierżawa i umowa dzierżawna. Księgarnia Rolnicza, Warszawa.
- [20] Potocki T. 1851. O urządzeniu stosunków rolniczych w Polsce. Księgarnia Katolicka, Poznań.
- [21] Raport z działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1998. 1999 Warszawa.
- [22] Rocznik Statystyczny RP 1925/26. GUS, Warszawa.
- [23] Sienkiewicz K. 1953. Dziennik podróży po Anglii 1820–1821. Ossolineum, Wrocław.
- [24] Spis powszechny z dnia 6 XII 1960. 1964. GUS, Warszawa.
- [25] Stelmachowski A., Zdziennicki B. 1987. Prawo rolne. PWN, Warszawa.
- [26] Śreniowski S. 1963. Studia nad prawem i stosunkami agrarnymi Królestwa Polskiego 1831–1863. KiW, Warszawa.
- [27] Szemberg A. 1973. Dzierżawa ziemi w gospodarce indywidualnej w Polsce. *Zag. Ekon. Rol.* 3: 56–67.
- [28] Szemberg A. 1963. Dzierżawa ziemi w Polsce. *Zag. Ekon. Rol.* 6: 76–83.
- [29] Wielka własność rolna, Statystyka Polski 1925 t.V. GUS, Warszawa.

Development and nature of lease in Polish agriculture

Key words: agricultural lease, forms of lease, range of lease

Summary

The use of farmland based on the lease has a long history. Emphyteusis existed just in the Roman legal system. It also existed on Poland territory in the pre-partition and partition period, in the 2nd Republic, and Polish People's Republic; it functions nowadays, being a basic legal instrument in agricultural property restructurization. It played an important role for creating the agrarian structure and farm management. However, the range, nature and functions of this form of farmland management have been continually changing along the history.

*Adres do korespondencji:
dr Bożena Tańska-Hus
Katedra Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa
Akademia Rolnicza we Wrocławiu
ul. M. Skłodowskiej-Curie 42
50-369 Wrocław*

Wynagrodzenie autorskie sfinansowane zostało przez Stowarzyszenie Zbiorowego Zarządzania Prawami Autorskimi Twórców Dziel Naukowych i Technicznych KOPIPOL z siedzibą w Kielcach z opłat uzyskanych na podstawie art. 20 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.