AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search
http://ageconsearch.umn.edu
aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

Zeszyty Naukowe
Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego
w Warszawie

PROBLEMY ROLNICTWA ŚWIATOWEGO

Tom 4 (XIX)

Wydawnictwo SGGW
Warszawa 2008

Renata Marks-Bielska[1]
Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
Olsztyn

Dzierżawa nieruchomości rolnych w woj. warmińsko-mazurskim w opiniach dzierżawców

Agricultural property rentals in the province of Warmia and Mazury in tenants' opinion

Abstract. The paper presents main results of a surveying 161 tenants whose opinions concerned advantages and disadvantages of renting an agricultural property as well as their motivations for renting agricultural real property from the Agency of Agricultural Real Property and other sources in the province of Warmia and Mazury. Renting real estate belonging to the State Treasury gives an opportunity to enlarge a farm and to obtain the European Union subsidies. Respondents are uncertain about the future farming on the rented land (18,40% of responses). Moreover, the State Treasury agricultural land is poorly maintained (17,60%), has inefficient irrigation and drainage systems (17,60%) and soil in the region is rather poor (5,60%). A lack of precise settlement concerning investment expenditures on the rented land may result in its further degradation. Legislation in Poland lacks provisions for land rentals and the existing regulations referring to this subject are rather of a general nature. The Civil and Agricultural Codes as well as the other regulations applying exclusively to agricultural rentals are in force in the Western European countries where land renting as a form of land management is rapidly becoming more and more popular.
Key words: land rental, tenant, Agricultural Real Property Agency (ANR)

Synopsis. W opracowaniu przedstawiono wyniki badań dotyczące opinii dzierżawców na temat zalet i wad dzierżawy rolniczej oraz motywów, jakimi kierowali się respondenci wydzierżawiając nieruchomości rolne od ANR i z innych źródeł w woj. warmińsko-mazurskim. Badaniami objęto 161 dzierżawców. Dzierżawa pozwala rolnikom powiększyć własne gospodarstwo oraz umożliwia uzyskanie dopłat unijnych. Pomimo wielu udogodnień związanych z tą formą zagospodarowania gruntów Skarbu Państwa nie jest ona wolna od wad. Badani (18,40% odpowiedzi) odczuwają niepewność gospodarowania na dzierżawionym gruncie. Grunty Skarbu Państwa są zaniedbane (17,60% odpowiedzi) i posiadają złe melioracje (17,60%), a dodatkowo gleby na tych terenach są dość słabe (5,60%), brak jest natomiast dokładnych ustaleń odnośnie nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy, co może wpłynąć na dalszą jej degradację. W polskim ustawodawstwie wciąż brakuje przepisów odnoszących się bezpośrednio do dzierżawy, a część obecnych uregulowań prawnych odnosi się do niej dość ogólnikowo. W krajach Europy Zachodniej, w których dzierżawa przeżywa dynamiczny rozwój, oprócz Kodeksu Cywilnego i Rolnego istnieją przepisy odnoszące się wyłącznie do dzierżawy rolniczej.
Słowa kluczowe: dzierżawa, dzierżawca, Agencja Nieruchomości Rolnych

Wstęp

Dzierżawa dzięki temu, że powoduje zmianę podmiotów użytkujących grunty rolne, uznawana jest za jedną z form szeroko rozumianego obrotu ziemią. Z ekonomicznego

[1]Dr, ul. Oczapowskiego 4, p. 13, 10-719 Olsztyn-Kortowo, email: renatam@uwm.edu.pl

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

Dzierżawa gruntów rolnych w państwach UE ma bardzo długą tradycję i niektóre jej formy funkcjonują aż od czasów rzymskich. W dużej mierze zależą od specyfiki danego kraju, historycznych kryteriów i typu konstytucji [Tańska-Hus 1998]. W większości krajów europejskich przepisy dotyczące tej formy są bardziej precyzyjnie określone niż w Polsce. Ziemia jest droższa, więc alternatywą kupna jest jej wydzierżawienie [Iwonicka 2000]. W Polsce, według danych Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r. 12,0 mln ha użytków rolnych stanowiło własność użytkownika i było użytkowanych przez niego. Stanowiło to 83,2% użytków rolnych w indywidualnych gospodarstwach rolnych. Pozostałe 15,8% (2,3 mln ha) to grunty dzierżawione i 1,0% (143,2 tys. ha) to grunty wspólne lub innego rodzaju użytkownika. Zaobserwowano niewielki, tj. 0,8% udział użytków rolnych wydzierżawionych osobom trzecim w powierzchni użytków rolnych stanowiących własność użytkownika. Wśród użytków rolnych dzierżawionych dominujący udział miały grunty Skarbu Państwa (50,5%) i indywidualnych właścicieli (40,9%). Najwięcej użytków rolnych dzierżawionych od Skarbu Państwa zanotowano w województwach północnych i zachodnich [Przemiany… 2003, s. XXXII]. Jest to związane z rozmieszczeniem w przeszłości w tych rejonach największej liczby gospodarstw rolnych należących do sektora państwowego.

W 2002 r. 1,6 mln (84,0%) użytkowników indywidualnych gospodarstw rolnych było właścicielami wszystkich użytków rolnych, 14,4% (280,8 tys. gospodarstw) prowadziło gospodarstwa również w oparciu o użytki rolne dzierżawione, a 1,8% gospodarstw użytkowało grunty wspólne lub innego rodzaju. Wyłącznie dzierżawcami było 37,9 tys. (1,9%) użytkowników, a 242,9 tys. (12,4%) było w części właścicielami, a w części dzierżawcami. W woj. warmińsko-mazurskim odnotowano jeden z najwyższych (28,5%) udział liczby gospodarstw, których użytkownicy byli dzierżawcami [Przemiany… 2003, s. XXXII].

Z badań IERiGŻ wynika, że w ostatnich latach wzrosło zainteresowanie dzierżawami, bowiem pomiędzy 2000 r. a 2005 r. z 12% do 17% wzrósł odsetek gospodarstw indywidualnych, w których część upraw była prowadzona na ziemiach dzierżawionych. Powiększeniu uległ także obszar dzierżawionych gruntów. W 2000 r. średnio w tej formie użytkowano około 4,5 ha UR, natomiast w 2005 r. ich przeciętny obszar wynosił 8 ha UR [Rynek... *2007*].

Wśród państw UE największy areał dzierżawionych gruntów (95%) występuje w Czechach oraz na Słowacji, gdzie w dzierżawie znajduje się 80% gruntów. W innych krajach Europy dzierżawy stanowią odpowiednio: w Belgia 67%, we Francji 65%, w Niemczech 62%, w Estonii, na Węgrzech i Litwie od 50% do 60%, w Danii 28% oraz poniżej 25% na Łotwie i w Słowenii [Dzierżawa... 2005].

Dzierżawa, chociaż jest tak ważna z punktu widzenia rozwoju rolnictwa, w polskim ustawodawstwie zepchnięta została na margines. Pomimo tego, iż przez wiele lat miała ona duży udział w gospodarstwach indywidualnych, nie jest regulowana szczegółowymi przepisami. Wykorzystując zapisy Kodeksu Cywilnego oraz wymogi prawodawstwa

rolnego UE, a zwłaszcza art. 220 Traktatu Rzymskiego, należy ustanowić nowe regulacje, które stworzą jasne, niepodważalne, prawnie gwarantowane warunki gospodarowania na dzierżawionych nieruchomościach. Jest to szczególnie istotne obecnie, ponieważ wprowadzenie jednolitego systemu płatności obszarowych w Polsce, zgodnie z dyrektywą UE od 2009 r. wymaga uporządkowania wszystkich spraw związanych z użytkowaniem gruntów rolnych, w tym dzierżawy rolnej [Uzasadnienie … 2006].

Założenia metodyczne badań

Jednym z postawionych problemów badawczych w pracy referowanej w niniejszym artykule było poznanie opinii dzierżawców na temat zalet i wad dzierżawy rolniczej oraz motywów, jakimi kierowali się rolnicy indywidualni przy wyborze tej formy gospodarowania.

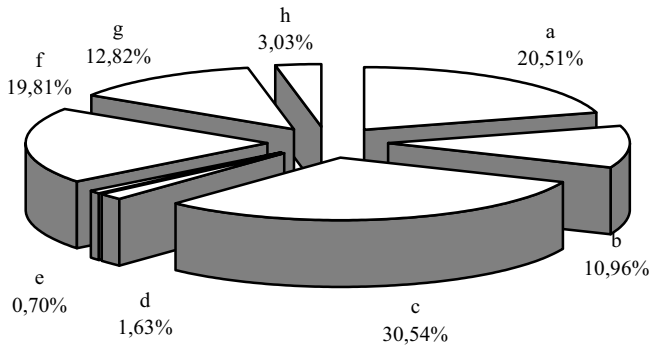
Wyniki badań, przedstawione w niniejszym opracowaniu, stanowią część szerszego projektu badawczego realizowanego w Katedrze Polityki Gospodarczej i Regionalnej, Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie[2]. Badania przeprowadzono na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, znajdującego się w zasięgu działania Olsztyńskiego Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych, w II półroczu 2005 r. Zakres podmiotowy badań obejmował 161 dzierżawców gruntów rolnych, z których 134 dzierżawiło nieruchomości rolne pochodzące z Agencji Nieruchomości Rolnych, a pozostałe osoby byli to dzierżawcy ziemi rolniczej z innych źródeł (od sąsiadów, znajomych, krewnych oraz od innych instytucji niż ANR). Badania przeprowadzono metodą sondażu diagnostycznego przy użyciu kwestionariusza wywiadu. Oprócz badań terenowych wykorzystano również technikę analizy dokumentów pochodzących z ANR OT w Olsztynie. Zastosowano tabelaryczno-opisową i graficzną formę prezentacji danych.

Dzierżawa w świetle wyników badań

Badaniami objęto gospodarzy prowadzących produkcję rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych lub jedynie na gruntach dzierżawionych. W badanych gospodarstwach, ze względu na dobór populacji, dominowały dzierżawy od ANR (30,54%) i obejmowały one powierzchnię 5404,288 ha. Zdarzały się też przypadki dzierżawy, której pierwsze umowy podpisywane były z PFZ, z chwilą utworzenia AWRSP były przejęte przez tę instytucję, a obecnie są kontynuowane z ANR. Tego typu umowy zawarło 7 respondentów (1,63% odpowiedzi). Dotyczyły one łącznej powierzchni 164,84 ha. Wielu gospodarzy (88 spośród 161 badanych) przejęło ziemię po rodzicach bądź teściach (o łącznej powierzchni 1633,18 ha), średnio po 18,56 ha. Grunty zakupione (poprzednio wydzierżawione) od ANR stanowiły 19,81% (łączna ich powierzchnia wynosiła 2348,26 ha), a od osób fizycznych: sąsiadów, rodziny lub innych gospodarzy 12,82%. Ich ogólna powierzchnia wynosiła 834

[2]Szerzej wyniki prezentowane są w pracy Marks-Bielskiej, Kisiela i Danilczuk [2006].

ha. Niektórzy z badanych rolników nabyli od PFZ (3,03%) ziemię o łącznej powierzchni 144,41 ha (średnio na jedno gospodarstwo 11,11 ha). W 3 przypadkach (0,70% odpowiedzi) respondenci dzierżawili ziemię od nadleśnictwa (w sumie 7,7 ha), przy czym na jedną umowę przypadała powierzchnia 2,57 ha (rys. 1).



a – po rodzicach/teściach
b – dzierżawa międzysąsiedzka
c – dzierżawa od ANR
d – dzierżawa od PFZ
e – dzierżawa od nadleśnictwa
f – kupno od ANR
g – kupno od osób fizycznych
h – kupno od PFZ

Rys. 1. Główne źródła ziemi w gospodarstwie
Fig. 1. Main source of land in farms
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań

Wśród osób dzierżawiących ziemię od ANR średni okres trwania dzierżawy wynosił 8 lat. Najkrótszy okres, na jaki zawarta była umowa to 1 rok, najdłuższy, po kilkukrotnym przedłużeniu umowy, 20 lat. Natomiast wśród 44 osób dzierżawiących ziemię od sąsiadów 13 osób (29,55%) miało ustalony okres dzierżawy. W przypadku dzierżaw międzysąsiedzkich najkrótszy okres dzierżawy, podobnie jak od ANR, wynosił 1 rok, najdłuższy natomiast 15 lat. Średni okres trwania umowy dzierżawy w obrocie prywatnym wynosił 8,46 lat. Na uwagę zasługuje fakt, że zdecydowana większość dzierżaw międzysąsiedzkich opiera się na umowach nieformalnych pisemnych lub nawet ustnych.

Wśród 136 osób dzierżawiących ziemię od ANR w woj. warmińsko-mazurskim stosunkowo najwięcej dążyło do kupna ziemi (67,88% odpowiedzi), a dodatkowo część z nich uzależniała swoją decyzję od posiadanych w przyszłości dochodów (23,36% odpowiedzi). Najmniejszy odsetek osób (8,76% odpowiedzi) nie chciał kupić ziemi. Wśród 42 osób, które nie chciały zakupić ziemi, bądź się wahały co do tego typu decyzji, 21 deklarowało chęć przedłużenia umowy dzierżawy (15,67% odpowiedzi) (tab. 1).

O atrakcyjności prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości rolnych świadczyć może fakt, iż stosunkowo duży odsetek respondentów (34,38%) będących już w posiadaniu własnej ziemi w okresie przeprowadzania badań, nabyło ją właśnie z tego tytułu. Najwięcej jednak osób zakupiło nieruchomości na przetargu otwartym organizowanym przez ANR (46,88%) (rys. 2), chociaż największe powierzchnie nabyto w ramach pierwszeństwa zakupu. Były to powierzchnie od 0,17 do 400 ha (średnio 38,80 ha). W przetargach

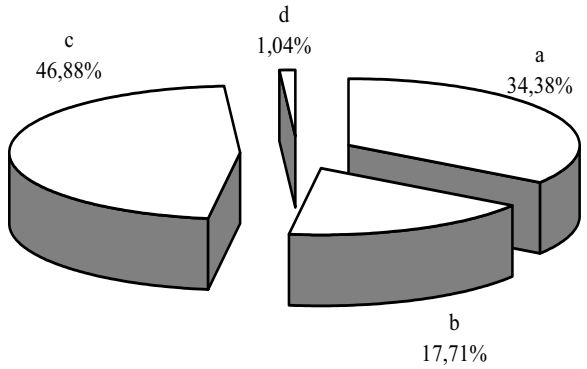
największe działki sprzedawano w licytacjach ograniczonych, były to powierzchnie od 2,5 do 135 ha (średnio na jedną umowę przypadało 23,78 ha), a w przetargach otwartych do dyspozycji zainteresowanych oddawano działki o powierzchni od 1 do 100 ha (średnio 13,16 ha na 1 umowę).

Tabela 1. Zamierzenia rolników dotyczące dzierżawionych gruntów od ANR

Table 1. Farmers' intentions concerning land rented from ANR

Zamierzenia		Liczba odpowiedzi	Udział [%]
skorzystanie z pierwszeństwa zakupu	tak	93	67,88
	nie	12	8,76
	trudno powiedzieć	32	23,36
przedłużenie umowy dzierżawy	tak	21	15,67
	nie	89	66,42
	trudno powiedzieć	24	17,91

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

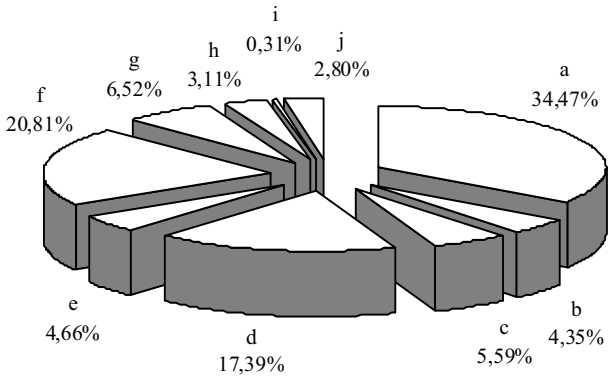


a – w ramach pierwszeństwa nabycia
b – w przetargu ograniczonym
c – w przetargu otwartym
d – w inny sposób

Rys. 2. Sposoby nabycia gruntów od ANR
Fig. 2. Ways of purchasing land from ANR
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

Największy wpływ na podjęcie dzierżawy miała chęć powiększenia areału posiadanego gospodarstwa (34,47% odpowiedzi). Często jednak jest to forma przechodnia, dzięki której rolnicy dążą do zakupienia ziemi, ponieważ w wielu przypadkach motywem podjęcia dzierżawy jest możliwość skorzystania z pierwszeństwa jej nabycia (17,39% odpowiedzi). Zachęcające okazało się być dla rolników powiększenie gospodarstwa ze względu na możliwość uzyskania dopłat unijnych, co w 20,81% było motywem podjęcia dzierżawy, lub ze względu na możliwość skorzystania

ze środków pomocowych Unii na rozwój gospodarstw rolnych (6,52% odpowiedzi) oraz z bezzwrotnej pomocy Unii na rozpoczęcie gospodarowania (3,11% odpowiedzi). W kilku przypadkach fakt podjęcia dzierżawy wiązał się z posiadanym przez respondentów wykształceniem rolniczym (0,31% odpowiedzi) (rys. 3).

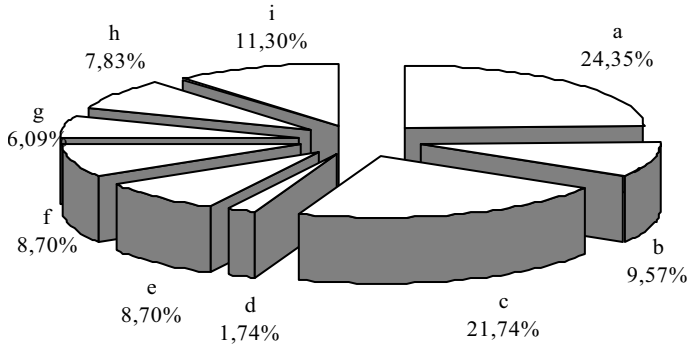


a – powiększenie areału posiadanego gospodarstwa
b – możliwość skorzystania z ubezpieczenia w KRUS
c – zabezpieczenie na wypadek utraty pracy poza rolnictwem
d – możliwość skorzystania w przyszłości z pierwszeństwa nabycia gruntu
e – możliwość skorzystania ze zwolnienia z czynszu dzierżawnego
f – możliwość uzyskania dopłat unijnych (obszarowych, ONW, produkcyjnych)
g – możliwość skorzystania ze środków pomocowych UE na rozwój gospodarstw rolnych
h – możliwość skorzystania z bezzwrotnej pomocy UE na rozpoczęcie gospodarowania
i – wykształcenie rolnicze
j – bliskość własnej działki

Rys. 3. Motywy, jakimi kierowali się rolnicy przy podjęciu dzierżawy
Fig. 3. Motives of renting land
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań

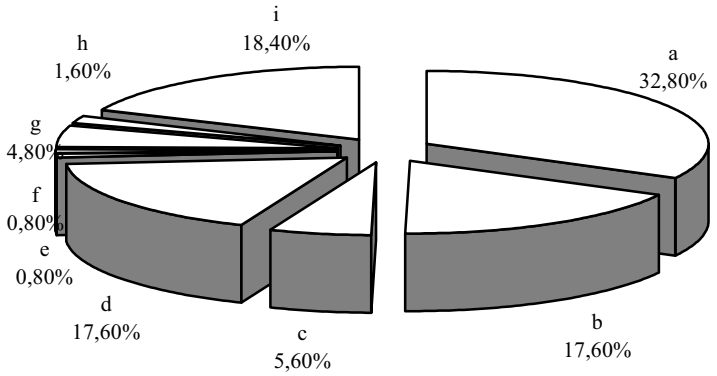
Największą zaletą dzierżawy w opiniach respondentów okazało się być prawo pierwszeństwa wykupu nieruchomości (24,35%). Wielu badanych wypowiedziało się, iż stwarza ona możliwość tańszego niż przy kupnie pozyskania ziemi na cele produkcyjne (21,74%) lub po prostu czasami był to jedyny sposób powiększenia gospodarstwa w rejonach, w których jest niewiele ziemi rolnej na sprzedaż (11,30%). Dla młodych rolników, zaczynających prowadzić własne gospodarstwo, był to często jedyny sposób na jego utworzenie (9,57%). Zaletą okazało się być dla respondentów (8,70%) 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 (8,70%) (rys. 4).

Badani zauważyli również wiele wad związanych z tą formą zagospodarowania gruntów. Pomimo tego, iż czynsz dzierżawny w woj. warmińsko-mazurskim nie był wysoki w porównaniu ze średnim krajowym, wielu respondentów wskazywało, iż jest on największym mankamentem dzierżawy (32,80%). Swoje opinie uzasadniali m.in. tym, że czynsz ustala się na przetargu i w przypadku, gdy zgłosi się dużo chętnych na daną nieruchomość jest on wysoki.



a – pierwszeństwo nabycia gruntów
b – możliwość utworzenia gospodarstwa
c – tańsza forma gospodarowania niż zakup
d – proste procedury
e – zwolnienie z podatku
f – możliwość rezygnacji
g – możliwość pozyskania dopłat unijnych
h – bliskość własnej działki
i – możliwość powiększenie areału gospodarstwa

Rys. 4. Zalety dzierżawy określone przez rolników
Fig. 4. Advantages of land renting as perceived by farmers
Źródło: pracowanie własne na podstawie wyników badań



a – czynsz
b – zła melioracja
c – słabe gleby
d – zaniedbana ziemia
e – brak zwrotu kosztów w razie niemożności wykupu z przyczyn losowych
f – remonty budynków na koszt własny
g – komplikacje odnośnie inwestycji i remontów
h – możliwość wyłączenia części gruntów na podstawie klauzul w umowie
i – niepewność gospodarowania

Rys. 5. Wady dzierżawy określone przez rolników
Fig. 5. Disadvantages of lease defined by farmers
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań

Podsumowanie

Obecnie w krajach Europy Zachodniej dzierżawa jest popularnym sposobem zagospodarowania ziemi i przyczynia się do przemian w strukturze obszarowej rolnictwa. Wpłynęła na zmniejszenie liczby gospodarstw i wzrost ich średniej powierzchni. Unormowania prawne dotyczące tej formy zagospodarowania są tam bardziej precyzyjnie określone niż w Polsce. Oprócz regulacji w Kodeksie Cywilnym i Rolnym istnieją przepisy dotyczące wyłącznie dzierżawy.

W Polsce w okresie transformacji ustrojowej po 1989 r., dzierżawa stała się instrumentem przekształceń własnościowych w rolnictwie. Wraz z utworzeniem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawa zaczęła nabierać coraz większego znaczenia w obrocie ziemią. Obecnie nadzorowana jest przez Agencję Nieruchomości Rolnych, która zarządza majątkiem Zasobu Skarbu Państwa. Istnieje potrzeba określenia statusu prawnego dzierżawy rolniczej dostosowanego do aktualnych realiów, łączącego tradycję polskich rozwiązań prawnych, jak i rozwiązań z innych krajów UE, w których dzierżawa ma duże znaczenie w obrocie nieruchomościami. Stworzenie odrębnych przepisów odnośnie dzierżawy mogłoby w większym stopniu wpłynąć na znaczenie tej formy zagospodarowania obszarów po byłych PGR. Przez tę instytucję można bowiem, przy relatywnie niskich kosztach, stworzyć gospodarstwo konkurencyjne na rynku UE. Niewątpliwie świadczyć o tym mogą doświadczenia innych krajów europejskich, w których dzierżawa w wielu gospodarstwach stanowi główne źródło ziemi wykorzystywanej w produkcji rolniczej.

Wyniki badań przeprowadzonych wśród rolników dzierżawiących ziemię w woj. warmińsko-mazurskim na terenie działania Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Olsztynie wskazują, że głównym motywem podjęcia dzierżawy przez 34,47% respondentów była chęć powiększenia gospodarstwa, a dla 17,39% możliwość skorzystania w przyszłości z pierwszeństwa nabycia gruntu. Świadczy to o dużej determinacji respondentów w dążeniu do wykupu ziemi. Duże znaczenie dla 20,81% badanych miała również możliwość skorzystania z dopłat unijnych. W kilku przypadkach fakt podjęcia dzierżawy wiązał się z posiadanym przez respondentów wykształceniem rolniczym (0,31% odpowiedzi).

Część osób (32,80%) miała zastrzeżenia do sposobu ustalania czynszu dzierżawnego. Nie zawsze bowiem ich zdaniem wartość miernika naturalnego (pszenicy) jest adekwatna do cen innych produktów rolnych, ponadto należności ustalane są w ramach przetargu, a wysokość czynszu może w niektórych przypadkach być zawyżona. Duże wahania cen pszenicy i płatności wykonywane z dołu sprawiają, iż przy ustaleniu czynszu gospodarz nie jest do końca świadomy jego rzeczywistej wartości. Do podstawowych wad dzierżawy zaliczono także niepewność co do przyszłości gospodarowania na dzierżawionych gruntach (18,40% odpowiedzi), wynikającą m.in. z możliwości wyłączenia przez ANR części dzierżawionych gruntów na podstawie zawartych w umowach 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. Pomimo faktu, że w ostatnich latach coraz więcej gruntów było zakupywanych przez rolników, dzierżawa jest dość powszechną formą zagospodarowania popegeerowskiego mienia w woj. warmińsko-mazurskim. W 2006 r. po raz pierwszy większy odsetek gruntów Skarbu Państwa, którymi dysponuje OT

ANR w Olsztynie został sprzedany (40,7%) niż wydzierżawiony (31,3%). W 2007 r. dysproporcje te powiększyły się, bowiem gruntów sprzedanych było 53,9%, a w dzierżawie znajdowało się 29,9%. Na większe zainteresowanie nabywaniem ziemi od ANR w ostatnich latach miała niewątpliwie wpływ integracja Polski z Unią Europejską. W obawie przed znacznym wzrostem cen gruntów oraz potrzebą dostosowania powierzchni gospodarstw do wymogów unijnych wielu rolników przyspieszyło decyzję o powiększeniu gospodarstwa. Część producentów rolnych na zakup ziemi rolniczej przeznaczyła też środki pozyskane w ramach dopłat bezpośrednich. Obserwuje się tendencje powiększania areału ziemi uprawnej przez właścicieli gospodarstw rozwojowych, którzy swoją ekonomiczną przyszłość wiążą z produkcją rolniczą.

Dzierżawa jest także sposobem zagospodarowania ziemi przez rolników indywidualnych w sytuacji, gdy właściciele nie mogą zajmować się jej uprawą. Dzierżawa ta jednak ma obecnie o wiele mniejsze znaczenie niż dzierżawa gruntów od Agencji Nieruchomości Rolnych. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż ilość oferowanych gruntów państwowych zmniejsza się z roku na rok (w wyniku wykupywania przedmiotu dzierżawy), w przyszłości większą wartość może mieć dzierżawa od osób prywatnych. Jednak po to, aby to było możliwe, należałoby ujednolicić prawo i stworzyć przepisy dotyczące zarówno dzierżaw międzysąsiedzkich jak i dzierżaw od ANR lub innych instytucji. Zapewnienie większej stabilności gospodarowania opartej na jasnych regułach mogłoby przyczynić się do trwałości tej formy zagospodarowania gruntów. Z uwagi na fakt, że tendencja wzrostu cen ziemi w Polsce, zarówno na rynku prywatnym, jak i państwowym, utrzymuje się, należy przypuszczać, że w niedługim czasie dzierżawa rolnicza w Polsce, tak jak w większości państw Europy Zachodniej, będzie nabierała coraz większego znaczenia.

Literatura

Dzierżawa nieruchomości rolnych z ANR. Agro Serwis. [2005]. Zespół Gospodarowania Zasobem ANR, 15-16, ss. 46-47.

Iwonicka J. [2000]: Dzierżawa w Polsce i Unii. Formy użytkowania gruntów rolnych. *Przegląd* nr 26, ss. 23.

Marks-Bielska R., Kisiel R., Danilczuk J. [2006]: Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia. Wyd. Ośrodek Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego w Olsztynie, Olsztyn, ss. 113.

Przemiany agrarne 2002. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań. Powszechny Spis Rolny. [2003]. GUS i US w Olsztynie, Olsztyn.

Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy. [2007]. IERiGŻ, Analizy rynkowe, grudzień. Warszawa.

Tańska-Hus B. [1998]. Dzierżawa gruntów w państwach Unii Europejskiej. *Top Agrar Polska* nr 12, ss. 14-15.

Tańska-Hus B. [2000]: Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie. *Zeszyty Naukowe Akademii Rolniczej we Wrocławiu* nr 383, *Rozprawy* CLXX.

Uzasadnienie do projektu ustawy o dzierżawie nieruchomości rolnych. [2005]. Rolnik Dzierżawca. Biblioteka Prawna, Warszawa.