Stanisław Urban
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

DZIERŻAWA GRUNTÓW ROLNYCH W POLSCE

Wprowadzenie

Ziemia stanowi w rolnictwie podstawowy środek produkcji. Ziemia występuje w rolnictwie w podwójnej roli: jako obszar, na którym jest prowadzone gospodarstwo rolne i są zlokalizowane zakłady produkcyjne, oraz jako środek produkcji biorący aktywny udział w procesie produkcji. Ziemia jest przy tym przedmiotem pracy, np. przy pracach uprawowych, jak orka, bronowanie itp., i jako środek pracy[1]. Ziemia w dużym stopniu wpływa na potencjał produkcyjny i siłę ekonomiczną gospodarstw rolnych, gdyż bezpośrednio określa ich skalę produkcji. Jej posiadanie decyduje o prestiżu danego rolnika w jego otoczeniu. Ziemia jest też obiektem uczuć i emocji jako ojcowizna i spadek po przodkach. Jest też sposobem lokaty kapitału, którego wartość ma stałe tendencje wzrostowe. Ziemia może stanowić własność rolnika. Może też znajdować się w jego okresowym użytkowaniu jako dzierżawa, przy czym za użytkowanie rolnik płaci właścicielowi czynsz dzierżawny. W Polsce dzierżawa gruntów rolnych jest mniej rozpowszechniona aniżeli w państwach zachodnich[2]. Jednak w ostatnich latach nastąpił dynamiczny rozwój dzierżaw w związku z potrzebą zagospodarowania gruntów po byłych PGR. Główną formą zagospodarowania gruntów stanowiących własność Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jest dzierżawa. Celem artykułu jest przedstawienie analizy dzierżawy gruntów rolnych w Polsce w latach 1992–2007. Podstawę opracowania stanowiły dane i informacje publikowane w: Rynek ziemi rolniczej w latach 1999–2008. Analizy Rynkowe[3].

[1] T. Rychlik, *Podstawowe kategorie i pojęcia w ekonomice rolnictwa*, Instytut Ekonomiki Rolnej w Warszawie, Warszawa 1965.

[2] S. Urban, *Dzierżawa ziemi w RFN,* Przegląd Geodezyjny, 1994, nr 7.

[3] Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 1999–2008.

1. Gospodarstwa dzierżawiące ziemię

Dzierżawa ziemi jest sposobem szybkiego zwiększenia powierzchni gospodarstwa rolnego bez potrzeby wydawania pieniędzy na zakup ziemi. Nie wymaga więc posiadania zasobów gotówki wcześniej zgromadzonych czy też zaciągania kredytu. W 2000 roku w Polsce było ogółem 3927 tys. gospodarstw rolnych, w tym ziemię dzierżawiło 12,2% gospodarstw, z czego większość (11,7%) użytkowało ziemię własną i dzierżawioną, a tylko 0,5% gospodarowało wyłącznie na gruntach dzierżawionych. W 2005 roku liczba gospodarstw była mniejsza i wynosiła 3705 tys., z czego 16,6% gospodarstw korzystało z dzierżawy ziemi, w tym 16,0% użytkowało ziemię własną i dzierżawioną, a 0,7% gospodarowało wyłącznie na gruntach dzierżawionych (por. tabela 1). Oznacza to, że w latach 2000–2005 znacznie wzrosła rola gruntów rolnych dzierżawionych.

Rozpowszechnienie dzierżawy ziemi na terenie kraju jest zróżnicowane. Największy udział gospodarstw z dzierżawą ziemi występuje w makroregionie południowo-zachodnim, gdzie w 2005 roku 26,2% gospodarstw użytkowało grunty dzierżawione. Najmniej gospodarstw z dzierżawą ziemi jest w makroregionie południowo-wschodnim, gdzie w 2005 roku tylko 9,8% gospodarstw dzierżawiło ziemię. We wszystkich makroregionach w latach 2000–2005 wzrósł udział gospodarstw dzierżawiących grunty rolne. Zdecydowana większość dzierżawców użytkuje grunty dzierżawione wraz z własnymi. Najwięcej gospodarstw użytkujących tylko ziemię dzierżawioną występuje w makroregionie północnym, w którym stanowią one 2,0% ogółu gospodarstw. Najmniej takich gospodarstw jest w makroregionie południowo-wschodnim, gdzie jest ich tylko 0,2% w stosunku do ogólnej liczby gospodarstw.

Dzierżawa gruntów rolnych jest zróżnicowana w zależności od powierzchni gospodarstw (por. tabela 2). Największy odsetek gospodarstw dzierżawiących ziemię występował w grupie obszarowej gospodarstw największych, tj. o powierzchni 30 ha i więcej. W latach 2000–2005 udział gospodarstw dzierżawiących ziemię w tej grupie obszarowej wzrósł z 62,5% do 73,1%. Wzrost udziału gospodarstw dzierżawiących ziemię w grupie obszarowej największej wystąpił we wszystkich makroregionach z wyjątkiem makroregionu południowo-wschodniego, w którym wystąpiła tendencja odwrotna. Tendencje do wzrostu udziału gospodarstw dzierżawiących ziemię miały miejsce we wszystkich klasach obszarowych gospodarstw i w zdecydowanej większości makroregionów.

Powyższe stwierdzenia potwierdzają porównanie średniej powierzchni gospodarstw ogółem z powierzchnią średnią gospodarstw dzierżawiących ziemię (por. tabela 3). W 2000 roku średni obszar użytków rolnych w gospodarstwie rolnym wynosił 8,5 ha, w tym gospodarstwa z ziemią własną i dzierżawioną 20,9 ha, a gospodarstwa z ziemią wyłącznie dzierżawioną 6,0 ha. W 2005 roku średni obszar użytków rolnych w gospodarstwie rolnym w kraju wynosił 9,3 ha, w tym gospodarstwa z ziemią własną i dzierżawioną 23,2 ha, a gospodarstwa z ziemią wyłącznie

dzierżawioną 14,8 ha. Wynika stąd, że dzierżawa ziemi najczęściej stanowi uzupełnienie zasobów ziemi rolniczej stanowiących własność rolników. W nielicznych przypadkach stanowi w gospodarstwie wyłączny zasób ziemi. W analizowanym okresie nastąpił szczególnie duży przyrost powierzchni ziemi w gospodarstwach z ziemią wyłącznie dzierżawioną. Fakt, że gospodarstwa z dzierżawą ziemi są znacznie większe obszarowo aniżeli średnie gospodarstwo w kraju, wskazuje, że dzierżawę ziemi podejmują gospodarstwa aktywne i rozwojowe, których właściciele czy użytkownicy wyróżniają się pozytywnie od przeciętnej.

2. Dzierżawa ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Obecnie duży udział w ogólnej powierzchni gruntów dzierżawionych ma ziemia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zasoby te zostały udostępnione rolnikom po 1989 roku, tj. po dokonaniu zmian ustrojowych w Polsce i likwidacji byłych PGR. Zmiany zachodzące w dzierżawie gruntów Zasobu w latach 1992–2007 przedstawiono w tabeli 4. W poszczególnych latach wydzierżawiano z Zasobu różne powierzchnie gruntów rolnych. Początkowo w ciągu roku wydzierżawiono z Zasobu prawie 1 mln ha na różne okresy. Powierzchnie wydzierżawione w ciągu roku stopniowo malały, by w 2007 roku osiągnąć 42,0 tys. ha.

Corocznie duże powierzchnie gruntów są wycofywane z dzierżawy z różnych powodów. Największą powierzchnię wycofano z dzierżawy w 1999 roku i wynosiła ona 299,8 tys. ha. W latach późniejszych powierzchnia wycofana z dzierżawy malała, by w roku 2007 spaść do 105,6 tys. ha. Przyczyną wycofania gruntów z dzierżawy było: wygaśnięcie umowy, wyłączenie z dzierżawy gruntów np. związane z przeznaczeniem na wykup lub sprzedaż, z winy dzierżawcy np. z powodu nieopłacania czynszów lub zaniechania uprawy albo niewłaściwego gospodarowania, a także na wniosek dzierżawcy. Szczególnie częstym powodem wycofania gruntu z dzierżawy były trudności ekonomiczne występujące w rolnictwie powodowane dekoniunkturą, co spowodowało wycofanie się rolników z umów lub renegocjowanie dotychczasowych warunków dzierżawy. Zmniejszenie się skali dzierżaw należy tłumaczyć wyczerpywaniem się gruntów Zasobu możliwych do zaoferowania na przetargach. Wiąże się to też ze wzrostem skali sprzedaży gruntów z Zasobu. W najbliższych latach należy spodziewać się dalszego wzrostu sprzedaży gruntów Zasobu, kosztem zmniejszania wielkości gruntów oferowanych do dzierżawy.

Motywacją do dzierżawy gruntów z Agencji Nieruchomości Rolnej jest powiększenie obszaru gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych. Jest to ułatwione przez stosowanie tzw. „klauzuli wyłączeniowej". Dzięki niej z przedmiotu dzierżawy nieruchomości o powierzchni większej niż 300 ha Agencja wyłącza w trakcie trwania umowy grunty do odrębnego zagospodarowania, głównie na potrzeby powiększania okolicznych gospodarstw rodzinnych. Jednocześnie po przejęciu gruntów z wygasłych i rozwiązanych umów, przeprowadzana jest tzw.

wtórna restrukturyzacja, polegająca na określeniu powierzchni gruntów, które można zaoferować rolnikom lub przeznaczyć na cele nierolnicze. W wyniku dokonywanych zmian powierzchnia gruntów Zasobu pozostających w dzierżawie największą wartość osiągnęła w 1996 roku wynosząc 2928,0 tys. ha, a w kolejnych latach zmniejszała się (por. tabela 4).

Zmianie uległa liczba umów na dzierżawę gruntów z Zasobu (por. tabela 5). Rosła ona do 2002 roku, kiedy osiągnęła najwyższą wartość 148 828, a w następnych latach malała, by w 2007 roku osiągnąć 122 386. Największą liczbę umów o dzierżawę gruntów zawarto w województwach: dolnośląskim, zachodniopomorskim, lubuskim, warmińsko-mazurskim i lubelskim, a najmniejszą w województwie małopolskim. W tabeli 6 przedstawiono powierzchnię gruntów Zasobu wydzierżawioną na koniec 2000–2007. Największą powierzchnię wydzierżawiono w 2000 roku i wynosiła ona 2620 tys. ha. W kolejnych latach powierzchnia wydzierżawionych gruntów stopniowo malała, by w 2007 roku osiągnąć 1 827 582 ha. Zmniejszenie powierzchni gruntów wydzierżawionych następowało głównie na skutek sprzedaży gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Także część gruntów należących do Zasobu została przekazana na cele pozarolnicze, np. komunalne czy zalesienie przez Lasy Państwowe. Powierzchnia gruntów rolnych wydzierżawionych była bardzo zróżnicowana przestrzennie. Największe powierzchnie wydzierżawiano w województwie zachodniopomorskim – około 430 tys. ha w 2000 roku i 358 965 ha w 2007 roku, w województwie warmińsko-mazurskim ok. 390 tys. ha w 2000 roku i 245 274 ha w 2007 roku oraz województwie dolnośląskim – ok. 340 tys. ha w 2000 roku i 234 684 ha w 2007 roku. Najmniej gruntów rolnych wydzierżawiono w województwach: małopolskim i świętokrzyskim. Zróżnicowanie przestrzenne rozpowszechnienia dzierżawy jako formy zagospodarowania gruntów Zasobu Skarbu Państwa wynikało przede wszystkim z różnej obfitości Zasobów w poszczególnych województwach. Większe powierzchnie Zasobu występowały w województwach, w których duży był udział gruntów należących do PGR, tj. zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, dolnośląskim, wielkopolskim, lubuskim, kujawsko-pomorskim i opolskim. Najmniej bogate zasoby występowały w województwach, w których udział PGR w strukturze władania ziemią był najmniejszy, tj. małopolskim i świętokrzyskim.

Grunty z Zasobów Skarbu Państwa wydzierżawiają osoby fizyczne i osoby prawne. Do końca 2007 roku osoby fizyczne zawarły ogółem 302 800 umów na dzierżawę gruntów Zasobu, zaś osoby prawne zawarły 5812 umów. Osoby fizyczne zazwyczaj wydzierżawiały mniejsze działki ziemi aniżeli osoby prawne. Najwięcej umów o dzierżawę gruntów Zasobu zawarto na działki najmniejsze, o powierzchni do 1 ha (por. tabela 7). W miarę wzrostu obszaru wydzierżawionych gruntów malała liczba zawartych umów o ich dzierżawę. Wśród dzierżawców mniejszych powierzchni ziemi zdecydowanie przeważają osoby fizyczne. Natomiast w miarę wzrostu powierzchni gruntów, rośnie zainteresowanie ich dzierżawą ze strony osób prawnych. W przypadku powierzchni 500 ha i więcej wśród dzierżawców

przeważają osoby prawne. Do końca 2007 roku zawarto umowy na dzierżawę z Zasobu 4 566 412 ha gruntów, z czego 2 772 498 ha wydzierżawiły osoby fizyczne i 1 793 914 ha osoby prawne (por. tabela 7). Oznacza to, że średnia powierzchnia przypadająca na jedną zawartą umowę wynosiła ogółem 14,80 ha, w tym w przypadku umów zawartych z osobami fizycznymi było to 9,16 ha, a z osobami prawnymi 30,86 ha. W przypadku działek najmniejszych, o powierzchni do 1 ha największy udział w dzierżawie ziemi mają osoby fizyczne (99,7%), a w grupie obszarowej o największej powierzchni wynoszącej 1000 ha i więcej przeważa udział dzierżaw osób prawnych (80,8%). Dzierżawy gruntów osób prawnych mają przeważający udział w dzierżawach powierzchni 100 ha i więcej.

Struktura obszarowa dzierżawionych gruntów jest zróżnicowana przestrzennie. W województwach o rozdrobnionej strukturze obszarowej gospodarstw rolnych również rozdrobniona jest dzierżawa gruntów rolnych. Rozdrobnienie dzierżaw występuje w województwach podlaskim, podkarpackim, małopolskim, mazowieckim i świętokrzyskim. Natomiast w województwach, w których występuje zjawisko koncentracji ziemi w dużych gospodarstwach, ma miejsce również koncentracja ziemi dzierżawionej, co można zaobserwować w województwach zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim, warmińsko-mazurskim, opolskim, kujawsko-pomorskim i lubuskim.

3. Czynsze dzierżawne

Czynsze dzierżawne za ziemię są bardzo zróżnicowane w zależności od wielu czynników. Różnią się zarówno formą opłat, jak i wysokością[4]. Większe zróżnicowanie form opłat czynszów występuje w przypadku dzierżaw prywatnych. W przypadku dzierżaw ziemi z Zasobu Skarbu Państwa wysokość czynszu jest ustalona w dt pszenicy za 1 ha dzierżawionej ziemi, a tylko w wyjątkowych wypadkach w pieniądzu (zł). W tabeli 8 przedstawiono strukturę procentową stosowanych form opłat za dzierżawę ziemi na rynku międzysąsiedzkim w 2000 roku. W dzierżawach międzysąsiedzkich tylko 3% transakcji dzierżawy gruntów jest dokonywanych bezpłatnie. Pozostałe transakcje dzierżawy ziemi rolniczej są dokonywane na zasadach odpłatności, tj. świadczenia finansowe i materialne. Czynsze dzierżawne utrzymują się na niskim poziomie ze względu na niskie ceny ziemi w Polsce oraz niskie dochody z rolnictwa. Tylko forma pieniężna czynszów jest stosowana w przypadku 52,2% dzierżaw. Pieniądze i inne formy płatności stosowane są w przypadku 6,1% transakcji. W 16,0% transakcji opłata dzierżawna stanowiła równowartość podatku rolnego. Natomiast 22,8% dzierżaw rozliczano w naturaliach, które przeliczano na pieniądze i wynosiły od 1 dt do 4 dt na 1 ha dzierżawionych gruntów. Dzierżawy

[4] A. Sadowski, *Własność a użytkowanie gruntów rolnych*, Uniwersytet w Białymstoku, Białystok 2009.

bezumowne i bezterminowe, bez naliczania czynszów, stanowiły 2,9% transakcji. Są to najczęściej dzierżawy rodzinne.

Struktura form opłat za dzierżawę była różna w poszczególnych makroregionach. Forma rozliczeń pieniężnych zdecydowanie dominuje w makroregionie południowo-zachodnim i południowo-wschodnim, natomiast najmniej rozpowszechniona jest w makroregionach środkowo-zachodnim i północnym. Ograniczenie czynszu tylko do podatku najczęściej występuje w makroregionie północnym. Opłata czynszu w naturaliach i usługach najczęściej jest stosowana w makroregionie środkowo-zachodnim[5]. Przedstawiona struktura form opłat za dzierżawę ziemi dotyczy roku 2000. Obecnie występuje inna sytuacja ze względu na bezpośrednie dopłaty do gruntów rolnych. Stąd warto byłoby ten problem przebadać ponownie.

W tabeli 9 przedstawiono strukturę procentową wysokości czynszu dzierżawnego na rynku międzysąsiedzkim. Wysokość czynszu oceniono w latach 1996 i 2000. Czynsze były bardzo zróżnicowane. Ich poziom mieścił się w granicach między poniżej 100 zł do powyżej 300 zł za ha. W 1996 roku najwięcej, bo 36,1% transakcji dzierżawy przyjmowało czynsz w wysokości do 100 zł/ha, natomiast w 2000 roku najwięcej, bo 34,1%, dzierżaw zawierano, ustalając czynsz powyżej 300 zł/ha. W latach 1996–2000 nastąpił wyraźny wzrost wysokości czynszów dzierżawnych płaconych na rynku międzysąsiedzkim. Wartość czynszu dzierżawnego płaconego za grunty dzierżawione z Zasobu Skarbu Państwa w ostatnich latach ciągle rosła. Średnio w kraju w roku 2000 wynosiła 2,34 dt pszenicy/ha, a w 2007 roku już 6,7 dt/ha (por. tabela 10). Dynamika wartości czynszu wzrosła w 2004 roku i w latach następnych na skutek wprowadzenia dopłat bezpośrednich do ziemi rolniczej po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Wzrost czynszu dzierżawnego miał miejsce we wszystkich województwach. Największy wzrost czynszu nastąpił w województwie podlaskim, gdzie w 2000 roku wynosił on 1 dt/ha, a w 2007 roku aż 13,2 dt/ha. Czynsze były bardzo zróżnicowane w poszczególnych województwach. W 2000 roku najniższe były w województwach podlaskim i lubuskim, a najwyższe w małopolskim. Natomiast w 2007 roku najniższe czynsze dzierżawne za ziemię płacono w województwach łódzkim i świętokrzyskim, a najwyższe w województwach podlaskim i dolnośląskim[6].

W tabeli 11 podano wartość czynszów dzierżawnych za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2000 roku i 2007 roku z podziałem na kwartały. Średnia wartość czynszu dla całego roku wynosiła 2,3 dt pszenicy za 1 ha. Czynsz najwyższą wartość osiągnął w II kwartale, a najniższą w IV kwartale. Średnia wartość czynszów płaconych w 2007 roku wynosiła 6,7 dt/ha. Najwyższe czynsze ustalono w III kwartale, a najniższe w I kwartale. Czynsze dzierżawne w 2007 roku były trzykrotnie wyższe

[5] Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe 1999–2008.

[6] Zauważyć przy tym należy, że często stosowane są zawyżone stawki czynszu, które uniemożliwiają rozwój gospodarstw dzierżawiących ziemię. Stąd dzierżawcy często rezygnują z dzierżaw zbyt drogich lub renegocjują wcześniej zawarte umowy.

aniżeli w 2000 roku. W obydwu omawianych latach występowały duże różnice w wysokości czynszów ustalonych w poszczególnych kwartałach i w poszczególnych województwach. Wyższe czynsze występują w województwach, w których duża część gospodarstw rolnych prowadzi produkcję towarową. Są to województwa: wielkopolskie, dolnośląskie, kujawsko-pomorskie i podlaskie. Niskie czynsze dzierżawne występują tam, gdzie rolnictwo jest rozdrobnione i mało efektywne, nastawione głównie na samozaopatrzenie rodzin rolników, czyli w województwach łódzkim i świętokrzyskim.

Wysokość czynszu dzierżawnego jest powiązana z powierzchnią dzierżawionej nieruchomości, co przeanalizowano na przykładzie roku 2000 (por. tabela 12). Występuje wyraźna zależność wartości czynszu jednostkowego płaconego za 1 ha dzierżawionej ziemi i powierzchni dzierżawionej. W przypadku działek najmniejszych, o powierzchni do 1 ha średni czynsz wynosił 1,3 dt/ha i przy wzroście powierzchni dzierżawionej stopniowo rósł, by przy nieruchomościach o powierzchni powyżej 100 ha osiągnąć wartość najwyższą, wynoszącą 2,5 dt/ha. W większości województw wyżej podana zasada potwierdza się, ale są też województwa, w których zmiany wysokości czynszu dzierżawnego w poszczególnych klasach obszarowych nieruchomości przebiegają inaczej.

W tabeli 13 podano średnie czynsze za grunty Zasobu wydzierżawione w 2007 roku w dt/ha z uwzględnieniem czasu zawarcia umowy i powierzchni dzierżawionej. Średnie ceny czynszów dzierżawnych najwyższą wartość osiągnęły w III kwartale, a najniższą w I kwartale 2007 roku. Najniższe czynsze dzierżawne płacono za działki najmniejsze, o powierzchni do 1 ha. Wraz ze wzrostem powierzchni wydzierżawionej, rosła stopniowo wartość czynszu i najwyższą wartość osiągnęła w przypadku powierzchni 100,00–299,99 ha. W przypadku powierzchni dzierżawnej 300 ha i więcej czynsz był niższy aniżeli w klasie obszarowej 100,00–299,99 ha.

Wysokość czynszu dzierżawnego jest też uzależniona od jakości bonitacyjnej gleby. W tabeli 14 podano średnie ceny dzierżawy użytków rolnych w 2007 roku oraz ceny dzierżawy w poszczególnych województwach gruntów dobrych, średniej jakości i słabych w procentach średniej ceny wojewódzkiej. Średnia cena dzierżawy 1 ha użytków rolnych wynosiła w kraju 368 zł. Najwyższa wartość czynszu dzierżawnego wynosiła 632,7 zł/ha i była stosowana w województwie wielkopolskim. Najniższe czynsze dzierżawne występowały w województwie lubuskim i wynosiły 207,1 zł/ha. Przeciętne ceny dzierżawy w kraju w przypadku gruntów dobrej jakości wynosiły130% ceny średniej dla całego kraju, czyli 478,4 zł/ha, w przypadku gleb średniej jakości 102% średniej krajowej, czyli 375,36 zł/ha i w przypadku gleb słabej jakości 75% średniej krajowej, czyli 276 zł/ha. W przypadku gruntów rolnych wszystkich wymienionych w tabeli rodzajów jakości gleby najwyższe czynsze dzierżawne występowały w województwie wielkopolskim, a najniższe w województwie lubuskim.

Podsumowanie

Dzierżawa ziemi jest skutecznym sposobem na szybkie zwiększenie powierzchni gospodarstw rolnych. W Polsce rola dzierżawy gruntów rolnych wzrosła po 1989 roku, tj. od wdrożenia w Polsce zmian ustrojowych, w których ramach przystąpiono do prywatyzacji dawnych PGR. Dzierżawa ziemi odgrywa szczególnie istotną rolę w regionach, gdzie była wysoka koncentracja gruntów należących do PGR. Najczęściej dzierżawa ziemi stanowi uzupełnienie przez rolników własnych zasobów ziemi.

Z dzierżawy ziemi korzystają przede wszystkim gospodarstwa największe. Najwięcej gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wydzierżawiono w 1996 roku – 2928,0 tys. ha. W kolejnych latach powierzchnia dzierżawiona malała, by w 2007 roku wynieść 1827,6 tys. ha. Zmniejszenie powierzchni gruntów dzierżawionych nastąpiło głównie na skutek sprzedaży ziemi stanowiącej własność Skarbu Państwa, a także przeznaczania ziemi z Zasobu na cele komunalne i pod zalesianie. Powierzchnia ziemi wydzierżawiona była zróżnicowana przestrzennie. Najwięcej gruntów Zasobu wydzierżawiono rolnikom w województwie zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim i dolnośląskim. Dzierżawcami ziemi są osoby fizyczne i prawne. Osoby fizyczne dzierżawią mniejsze powierzchnie aniżeli osoby prawne.

Czynsze dzierżawne za ziemię są zróżnicowane zarówno pod względem formy, jak i wysokości. Najbardziej rozpowszechniona jest forma pieniężna. Wysokość czynszów płaconych za dzierżawę ziemi rosła, zwłaszcza po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej i wprowadzeniu dopłat bezpośrednich do ziemi rolniczej. Na wysokość czynszów dzierżawnych za ziemię wpływa powierzchnia dzierżawy, jakość gleb, rok zawarcia umowy, kwartał, w którym zawarto umowę, położenie (województwo).

Tabela 1. Gospodarstwa indywidualne dzierżawiące ziemię w 2000 i 2005 roku

Wyszczególnienie	Lata	Ogółem liczba gospodarstw w tys.	% gospodarstw z dzierżawą ziemi		
			ogółem	w tym własne i dzierżawa	w tym tylko z dzierżawą
Polska	2000	3927	12,2	11,7	0,5
	2005	3705	16,6	16,0	0,7
Makroregiony					
I. środkowo-zachodni	2000	478	19,0	18,4	0,6
	2005	475	22,1	21,5	0,6
II. środkowo-wschodni	2000	1538	12,9	12,2	0,7
	2005	1409	17,3	16,4	0,9
III. południowo-wschodni	2000	1251	6,2	6,2	0,0
	2005	1192	9,8	9,6	0,2

Wyszczególnienie	Lata	Ogółem liczba gospodarstw w tys.	% gospodarstw z dzierżawą ziemi		
			ogółem	w tym własne i dzierżawa	w tym tylko z dzierżawą
IV. południowo-zachodni	2000 2005	358 332	16,2 26,2	15,9 25,6	0,3 0,6
V. północny	2000 2005	302 297	17,9 21,9	16,6 19,9	1,3 2,0

Źródło: ankieta IERiGŻ – PIB 2000 i 2005 za: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2006, nr 9, s.18.

Tabela 2. Udział (%) gospodarstw z dzierżawą według grup obszarowych w ha w 2000 i 2005 roku

Wyszczególnienie	Lata	1–2 ha	2–5 ha	5–10 ha	10–15 ha	15–30 ha	30 ha i więcej
Polska	2000 2005	4,2 5,8	4,7 5,8	8,4 12,1	16,6 20,9	34,2 41,1	62,5 73,1
Makroregiony							
I. środkowo-zachodni	2000 2005	7,9 9,8	2,6 6,1	5,7 8,3	19,3 18,1	33,1 35,8	64,5 72,5
II. środkowo-wschodni	2000 2005	6,1 5,7	6,4 7,1	8,9 11,3	12,8 19,7	37,6 43,4	64,0 74,2
III. południowo-wschodni	2000 2005	1,5 3,0	3,1 4,6	7,2 11,6	44,8 40,0	72,7 78,6	100,0 87,5
IV. południowo-zachodni	2000 2005	13,2 17,4	9,1 6,2	8,2 21,4	8,1 11,1	37,5 45,6	68,4 80,0
V. północny	2000 2005	6,3 10,3	6,5 7,7	17,5 14,6	12,8 17,0	19,4 22,6	52,9 62,8

Źródło: ankieta IERiGŻ – PIB 2000 i 2005 za: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2007, nr 10, s. 29.

Tabela 3. Średnia wielkość gospodarstw z dzierżawą ziemi w Polsce w 2000 i 2005 roku

Lata	Średni obszar użytków rolnych w ha		
	Ogółem badane gospodarstwa	Gospodarstwa z ziemią własną i dzierżawioną	Gospodarstwa z ziemią wyłącznie dzierżawioną
2000	8,5	20,9	6,0
2005	9,3	23,2	14,8

Źródło: ankieta IERiGŻ – PIB 2000 i 2005 za: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2006, nr 9, s. 19.

Tabela 4. Zmiany w dzierżawie gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992–2007 (w tys. ha)

Lata	Wydzierżawiono		Wycofano ogółem	Wycofano poprzez wyłączenie gruntów	Pozostało w dzierżawie
	w okresie	narastająco			
1992–1994	2106,2	2106,2	125,2	8,2	1981,0
1995	915,6	3021,8	152,7	25,5	2743,9
1996	411,6	3433,4	227,5	76,0	2928,0
1997	199,8	3633,2	238,3	90,9	2889,5
1998	181,4	3814,6	260,3	98,7	2810,5
1999	181,3	3995,9	299,8	40,2	2692,0
2000	185,7	4181,6	259,3	63,7	2618,6
2001	136,6	4318,6	277,4	52,0	2507,8
2002	100,8	4421,9	203,7	85,9	2407,5
2003	132,3	4554,1	198,1	51,3	2341,6
2004	131,3	4685,4	163,4	35,2	2309,5
2005	78,6	4764,0	160,7	36,1	2148,8
2006	80,5	4844,5	132,0	30,0	2016,8
2007	42,0	4886,5	105,6	41,0	1911,2

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2002–2008.

Tabela 5. Liczba umów na dzierżawę gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa według stanu na 31.12. w latach 2000–2007

Województwo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dolnośląskie	25 391	25 853	26 051	26 188	26 329	25 813	25 259	18 862
Kujawsko-pomorskie	5 068	5 071	5 134	5 037	5 189	5 058	5 564	5 431
Lubelskie	12 173	12 860	13 273	13 380	13 644	13 258	12 583	12 047
Lubuskie	17 754	18 212	18 821	18 805	19 106	18 860	17 655	16 372
Łódzkie	3 619	3 745	3 774	3 627	3 340	2 747	2 429	1 783
Małopolskie	1 964	2 019	2 122	2 166	2 202	2 224	2 189	1 969
Mazowieckie	6 057	5 632	5 384	5 236	5 222	3 640	3 319	3 018
Opolskie	3 097	3 422	3 871	4 513	4 617	3 492	3 350	4 973
Podkarpackie	10 097	8 877	8 511	7 901	7 228	5 401	4 573	4 053
Podlaskie	7 814	8 390	8 187	8 443	8 373	8 859	9 602	9 544
Pomorskie	7 766	7586	7 480	7 303	7 105	6 739	6 292	5 785
Śląskie	3 699	3 944	4 275	4 866	4 981	4 652	4 954	4 264
Świętokrzyskie	3 906	3 855	3 820	3 335	2 968	3 097	2 026	1 744
Warmińsko-mazurskie	13 497	13 575	13 695	13 507	13 468	12 799	12 260	11 558
Wielkopolskie	7 267	7 229	7 354	7 410	7 511	6 886	6 591	6 147
Zachodniopomorskie	17 913	17 735	17 076	16 855	16 718	15 742	15 525	14 836
Razem	147 082	148 005	148 828	148 572	148 021	139 267	134 171	122 386

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2002–2009.

Tabela 6. Powierzchnia gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wydzierżawiona na dzień 31.12 w latach 2000–2007 (w ha)

Województwo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dolnośląskie	340 000	310 146	287 629	280 669	268 331	257 540	241 352	234 684
Kujawsko-pomorskie	150 000	143 595	138 020	131 678	132 300	118 439	119 742	115 421
Lubelskie	76 000	74 242	71 952	70 145	65 835	62 817	58 336	54 101
Lubuskie	185 000	178 338	164 402	167 428	168 557	153 901	154 371	149 074
Łódzkie	40 000	33 980	32 504	31 254	24 166	23 701	21 968	20 163
Małopolskie	11 000	10 103	10 158	12 378	15 820	13 143	12 167	11 416
Mazowieckie	45 000	39 122	36 153	35 591	35 678	34 282	31 338	31 634
Opolskie	145 000	138 755	135 128	130 431	127 104	118 903	113 505	105 724
Podkarpackie	48 000	43 979	39 844	40 314	37 715	33 664	33 603	32 510
Podlaskie	51 000	50 960	50 492	48 741	48 391	46 299	45 084	43 941
Pomorskie	200 000	182 890	181 165	169 211	159 792	152 138	139 813	134 759
Śląskie	52 000	50 951	49 625	45 458	43 872	37 829	40 031	36 755
Świętokrzyskie	20 000	17 475	16 633	15 180	14 592	14 700	12 852	12 484
Warmińsko-mazurskie	390 000	365 704	347 347	320 003	321 968	269 575	256 988	245 274
Wielkopolskie	290 000	275 729	273 488	271 193	267 733	247 893	245 331	240 677
Zachodniopomorskie	430 000	390 270	368 869	362 361	363 188	343 765	365 650	358 965
Razem	2 620 000	2 306 240	2 203 408	2 132 034	2 095 040	1 928 589	1 892 131	1 827 582

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2000–2008.

Tabela 7. Liczba umów i powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych według podmiotów do 31.12.2007 roku

Wyszczególnienie według obszaru (ha)	Liczba umów			Powierzchnia gruntów w ha		
	razem	z tego		razem	z tego	
		osoby fizyczne	osoby prawne		osoby fizyczne	osoby prawne
do 1,00	140 634	140 295	339	70 334	70 149	185
1,01 – 1,99	60 034	59 797	237	83 872	83 473	399
2,00 – 4,99	45 973	45 542	431	141 941	140 398	1 543
5,00 – 9,99	22 065	21 622	443	155 795	152 613	3 182
10,00–19,99	15 562	15 091	471	215 550	208 591	6 959
20,00 – 49,99	12 603	11 825	778	391 410	365 788	25 622
50,00–99,99	4 427	3 954	473	305 718	271 752	33 966
100,00–499,99	5 346	3 909	1 437	70 334	882 108	405 399
500,00–999,00	1 408	630	778	83 872	417 536	557 703
1000,00 i więcej	560	135	425	141 941	180 090	758 956
Razem	308 612	302 800	5 812	155 795	2 772 498	1 793 914
w tym do 99,99	301 298	298 126	3 172	215 550	1 292 764	71 856
100,00 i więcej	7 314	4 674	2 640	391 410	1 479 734	1 722 058

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2008, nr 11.

Tabela 8. Struktura procentowa stosowanych form opłat za dzierżawę na rynku międzysąsiedzkim w 2000 roku

Rodzaj opłat	Średnio	Makroregiony				
		środkowo-zachodni	środkowo-wschodni	południowo-wschodni	południowo-zachodni	północny
Tylko pieniądze	52,2	37,2	50,0	61,8	84,2	41,7
Pieniądze + inne	6,1	7,7	6,5	8,8	2,6	–
Tylko podatek	16,0	5,1	22,7	13,2	–	33,3
Naturalia lub (i) usługi	22,8	48,7	19,5	11,8	7,9	16,7
Dzierżawy bezumowne i bezterminowe	2,9	1,3	1,3	4,4	5,3	8,3
Razem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2001, nr 14.

Tabela 9. Struktura procentowa wysokości czynszu dzierżawnego na rynku międzysąsiedzkim w 1996 i 2000 roku

Lata	Wysokość czynszu w zł za 1 ha użytków rolnych:			
	do 100 zł	101–200 zł	201–300 zł	powyżej 300 zł
1996	36,1	25,7	15,0	23,2
2000	23,4	24,8	17,7	34,1

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2001, nr 14.

Tabela 10. Czynsz uzyskiwany za grunty Zasobu – wartości średnie w dt/ha wydzierżawione w latach 2000–2007

Województwo	2000	2003	2004	2005	2006	2007
Dolnośląskie	2,1	2,4	4,8	6,1	8,1	9,9
Kujawsko-pomorskie	3,6	4,1	5,9	5,6	3,8	8,3
Lubelskie	2,8	1,8	2,9	1,9	2,2	3,3
Lubuskie	1,2	1,6	1,9	2,8	2,7	4,1
Łódzkie	2,0	0,8	2,5	0,5	6,2	2,1
Małopolskie	5,4	1,7	2,7	3,9	2,7	5,7
Mazowieckie	2,8	3,6	2,6	6,4	1,7	4,3
Opolskie	2,9	3,1	5,0	3,4	2,5	4,1
Podkarpackie	1,9	1,7	2,3	2,3	3,1	3,4
Podlaskie	1,0	2,4	3,7	3,0	3,3	13,2
Pomorskie	1,8	1,7	3,5	3,7	2,5	5,7
Śląskie	1,7	2,4	3,1	7,6	4,5	7,4
Świętokrzyskie	3,4	1,7	8,1	2,1	3,0	2,3
Warmińsko-mazurskie	1,4	2,1	3,0	3,0	3,0	6,4
Wielkopolskie	3,4	3,0	4,3	4,9	7,9	8,6
Zachodniopomorskie	1,6	2,3	2,8	4,3	4,5	5,5
Średnio	2,3	2,5	3,5	3,8	4,0	6,7

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2000–2009.

Tabela 11. Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2000 i 2007 roku w dt pszenicy za 1 ha

Województwo	Rok 2000					Rok 2007				
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	średnio w 2000 r.	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	średnio w 2007 r.
Dolnośląskie	1,6	2,7	2,1	1,5	2,1	7,8	8,7	13,6	6,5	9,9
Kujawsko-pomorskie	4,3	4,2	1,7	2,7	3,6	9,0	8,2	8,5	3,1	8,3
Lubelskie	3,0	3,3	2,8	1,6	2,8	2,6	4,3	3,6	2,8	3,3
Lubuskie	1,5	1,2	1,1	1,2	1,2	4,4	4,2	3,7	4,0	4,1
Łódzkie	1,2	0,7	3,0	0,8	2,0	2,5	1,7	2,4	0,8	2,1
Małopolskie	2,1	6,5	4,9	2,7	5,4	4,3	5,5	6,5	4,3	5,7
Mazowieckie	1,2	3,6	1,2	3,5	2,8	4,5	4,7	2,4	6,8	4,3
Opolskie	2,4	3,0	3,0	3,2	2,9	3,6	4,8	2,7	2,9	4,1
Podkarpackie	1,2	2,2	2,1	1,9	1,9	3,6	3,2	0,9	2,2	3,4
Podlaskie	0,6	0,8	0,9	1,3	1,0	10,0	11,7	10,9	20,0	13,2
Pomorskie	1,4	1,4	2,1	1,7	1,8	3,5	3,9	10,5	6,9	5,7
Śląskie	2,9	1,4	2,4	1,2	1,7	7,9	8,3	2,0	7,4	7,4
Świętokrzyskie	4,1	3,8	1,5	0,9	3,4	2,5	1,9	3,3	2,4	2,3
Warmińsko-mazurskie	1,4	1,4	1,4	1,5	1,4	6,6	5,7	7,7	7,0	6,4
Wielkopolskie	3,6	2,9	4,7	4,0	3,4	8,5	8,0	7,0	13,0	8,6
Zachodniopomorskie	1,5	1,4	1,6	1,8	1,6	3,6	5,6	7,2	6,1	5,5
Średnio	2,4	2,5	2,2	2,1	2,3	5,5	6,2	9,0	6,9	6,7

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2001, nr 4; 2008, nr 11.

Tabela 12. Czynsze dzierżawne za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2000 roku w grupach obszarowych i w układzie regionalnym w dt pszenicy za 1 ha

Województwa	Powierzchnia nieruchomości ha				Średnio
	do 1	1–10	10,01–100	powyżej 100	
Dolnośląskie	1,1	1,2	2,0	2,4	2,1
Kujawsko-pomorskie	2,2	2,3	2,9	4,1	3,6
Lubelskie	0,7	1,0	2,2	2,9	2,8
Lubuskie	1,1	1,0	1,3	1,3	1,2
Łódzkie	0,8	0,8	1,3	3,1	2,0
Małopolskie	1,7	2,5	5,6	7,1	5,4
Mazowieckie	0,8	1,0	5,3	1,8	2,8
Opolskie	1,8	1,6	2,2	3,1	2,9
Podkarpackie	1,2	1,2	1,9	2,2	1,9
Podlaskie	0,7	0,8	1,2	0,9	1,0
Pomorskie	1,3	1,4	1,5	1,7	1,8
Śląskie	1,1	1,3	1,6	1,9	1,7
Świętokrzyskie	0,9	0,8	6,4	2,3	3,4
Warmińsko-mazurskie	1,5	1,1	1,5	1,5	1,4
Wielkopolskie	1,1	2,0	4,2	3,3	3,4
Zachodniopomorskie	2,9	2,1	1,4	1,5	1,6
Średnio	1,3	1,4	2,2	2,5	2,3

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2001, nr 4.

Tabela 13. Średnie czynsze za grunty rolne Zasobu wydzierżawione w 2007 roku wg powierzchni w dt pszenicy za 1 ha

Kwartał	Średnia cena	w tym według powierzchni dzierżawionej				
		do 1,00	1,01–9,99	10,00 – 99,99	100,00 – 299,99	300,00 i więcej
I	5,5	4,1	5,4	5,2	7,5	5,4
II	6,2	5,1	5,5	7,2	4,4	3,5
III	9,0	3,8	5,4	9,5	10,9	9,6
IV	6,9	6,6	5,5	6,8	9,8	.

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2008, nr 11.

Tabela 14. Ceny dzierżawy użytków rolnych różnej jakości w 2007 roku

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy UR w zł za ha	Cena dzierżawy UR o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Polska	368,0	130	102	75
Dolnośląskie	453,4	129	94	70
Kujawsko-pomorskie	540,5	123	102	76
Lubelskie	321,3	126	99	74
Lubuskie	207,1	124	112	74
Łódzkie	377,3	148	104	74
Małopolskie	269,1	130	94	61

Wyszczególnienie	Średnia cena dzierżawy UR w zł za ha	Cena dzierżawy UR o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		w % średniej ceny wojewódzkiej		
Mazowieckie	387,7	131	105	78
Opolskie	374,9	143	98	65
Podkarpackie	230,5	129	100	72
Podlaskie	412,2	137	106	83
Pomorskie	348,9	124	101	86
Śląskie	256,0	141	95	76
Świętokrzyskie	287,9	144	96	58
Warmińsko-mazurskie	255,8	121	118	68
Wielkopolskie	632,7	143	103	74
Zachodniopomorskie	236,7	137	100	75

Źródło: Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 2008, nr 11.

Literatura

Rychlik, T., *Podstawowe kategorie i pojęcia w ekonomice rolnictwa*, Instytut Ekonomiki Rolnej w Warszawie, Warszawa 1965.
Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 1999–2008.
Sadowski, A., *Własność a użytkowanie gruntów rolnych*, Uniwersytet w Białymstoku, Białystok 2009.
Urban, S., *Dzierżawa ziemi w RFN,* Przegląd Geodezyjny, 1994, nr 7.

LAND TENANCY IN POLAND

Summary

Land is the main means of agricultural production, and its resources determine production potential and the economic power of farms. Land tenancy is an effective way to a rapid increase in farm area. After 1989, in Poland, land tenancy has increased; since it has become the main form of managing land which previously had belonged to former state farms. Furthermore, it makes up the resources of land belonging to the farmer. Mainly, the owners of the big farms lease the land. However, the amount of leased land from the State Treasury Resources is gradually decreasing, which is due to the selling and handing over the land for community purposes or reforestation. There are different ways of paying the tenancy rent, but the most frequent is with money. The amount of money also varies significantly according to the leased area, quality of the soil, the year and the season in which an agreement was signed and the spatial arrangement of the land.