

MAGDALENA SZYMAŃSKA

DZIERŻAWA JAKO JEDNA Z FORM UŻYTKOWANIA GRUNTÓW ROLNICZYCH

*Z Katedry Ekonomiki Gospodarki Żywnościowej
Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu*

ABSTRACT. The goal of this article is to analyze leasing transactions in the selected region of Wielkopolska between 1993 and 1997.

Key words: leasing transactions, agricultural land

Wstęp

Dzierżawa gruntów jest starą instytucją prawa rzymskiego, a wśród różnych jej form największe znaczenie zyskała emfiteuza. W prawie rzymskim było to dziedziczne zbywalne prawo trwałego dzierżawienia cudzego gruntu – prawo o treści zbliżonej do prawa własności. Emfiteuta (dzierżawca) uzyskiwał upoważnienia tak rozległe i trwałe, że w praktyce jego status wybijał się na pierwszy plan przed właścicielem. Dzierżawca korzystał z gruntu z wielką swobodą i w bardzo szerokim zakresie. Pobierał wszystkie pożytki tak jak właściciel, mógł przeprowadzać zmiany w uprawach, nie mógł tylko pogarszać przedmiotu dzierżawy. Ta forma dzierżawy znana była również w Polsce przedrozbiorowej i rozbiorowej, w II Rzeczypospolitej. Emfiteuza przetrwała na ziemiach polskich aż do 1946 roku. Na tle przemian historycznych i rozwoju rolnictwa w Polsce zmieniły się jednak zasięg, charakter i formy dzierżawy rolniczej. Zmieniło się również ustawodawstwo w tej materii (**Ziętara** 1998).

Dzierżawa jako instytucja prawna kształtująca stosunki własnościowe w rolnictwie była w dotychczasowej historii Polski traktowana jak przejściowa forma korzystania z rzeczy, a w okresie po II wojnie światowej w sytuacji nasilonych działań socjalizacyjnych wręcz zepchnięto ją na margines instytucji prawnych kształtujących stosunki w rolnictwie (**Sadowski** 1998). W województwie poznańskim dzierżawa odgrywała istotną rolę już w dwudziestoleciu międzywojennym. Udział dzierżawionych gruntów w ówczesnym województwie poznańskim wynosił 14%. W okresie powojennym nastąpiło znaczne ograniczenie zakresu dzierżaw. Wielkość powierzchni dzierżawionych gruntów

była nieduża i podlegała zmianom, które były efektem zmian w polityce rolnej. Na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych, dokonując zmian w kodeksie cywilnym, który stanowił podstawowy akt prawny regulujący dzierżawy, przyjęto, że „dzierżawa w rolnictwie jest instytucją szczątkową, reliktem indywidualnej własności chłopskiej, źródłem stale odradzającego się kapitalizmu w rolnictwie, który zniknie w ciągu paru dziesiątków lat, w związku z definitywnym zakończeniem socjalizacji rolnictwa” (Lichorowicz 1999). Ta koncepcja była realizowana z różnym nasileniem do 1989 roku. Po zmianie systemu politycznego i gospodarczego, który miał miejsce w 1989 roku, nastąpiła radykalna przemiana.

Obecnie dzierżawa rolnicza stanowi podstawową formę przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie. Jest ona tym sposobem użytkowania gruntów, który umożliwia oddzielenie prawa własności od prawa użytkowania. Dzięki temu stwarza rolnikom możliwość prowadzenia produkcji rolnej bez konieczności zakupu gruntów. Dzierżawa charakteryzuje się ponadto tym, że dzierżawca, nie będąc właścicielem ziemi, gospodaruje na własny rachunek i ryzyko. Z tego też względu jest obciążony nawet w większym stopniu ryzykiem, zwłaszcza rynkowym, aniżeli właściciel. Musi zatem szybciej i pewniej reagować na wszelkiego typu sygnały rynkowe. Ogólne zasady dzierżaw są regulowane przepisami kodeksu cywilnego, lecz dotychczas nie zostały stworzone oddzielne przepisy dla dzierżaw gruntów rolnych. Dzięki dzierżawie rolnicy mogą powiększać potencjał produkcyjny użytkowanych gospodarstw rolniczych bez konieczności zakupu gruntów i związanego z tym zamrażania kapitału. Jest to szczególnie istotne w sytuacji jego niedoboru. Oprócz zalet, dzierżawa ma również cechy negatywne (Ziętara 1998). Większość zachowań dzierżawcy w trakcie trwania dzierżawy jest uzależniona od zgody wydzierżawiającego. Dzierżawca ma stosunkowo małą swobodę prowadzenia działalności gospodarczej na dzierżawionej nieruchomości. Dotyczy to podejmowania decyzji produkcyjnych i inwestycyjnych o charakterze modernizacyjnym. Generalnie większą ochroną cieszą się prawa wydzierżawiającego niż dzierżawcy, który jest skrepowany w swobodzie prowadzenia gospodarki rolnej na dzierżawionych gruntach. Ujemne cechy dzierżawy mogą być znacznie ograniczone poprzez kształtowanie właściwych rozwiązań prawnych określających warunki umów dzierżawnych. Negatywna ocena przez dzierżawców warunków umów dzierżawy jest spowodowana wieloma przyczynami. Po pierwsze zbyt krótki jest czas trwania umowy dzierżawnej, który odbija się niekorzystnie na gotowości do podejmowania poważniejszych nakładów inwestycyjnych. Nie sprzyja to ponoszeniu wysokich nakładów na ulepszanie ziemi, np. przez melioracje. Słuszne są także obawy dzierżawców, czy po okresie trwania dzierżawy zostaną im przedłużone umowy. Kwestią sporną jest również wysokość czynszu dzierżawnego, nieodpowiednie terminy płatności oraz brak możliwości negocjacji czynszu, co roku lub co dwa lata (Tańska-Hus 2000).

Celem niniejszego artykułu jest analiza transakcji dzierżaw na obszarze wybranego rejonu Wielkopolski w latach 1993-1997.

Material i metoda

Analizę dzierżaw gruntów rolniczych przeprowadzono na terenie trzech rejonów geodezyjnych Wielkopolski: Szamotuł, Środy Wielkopolskiej oraz Wrześni. Gminy tworzące poszczególne rejonu zlokalizowano w pięciu powiatach województwa wielko-

polskiego: międzychodzkiem (Chrzypsko Wielkie, Kwilcz) poznańskim (Kleszczewo, Kostrzyn), szamotulskim (Duszynki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły), średzkim (Dominowo, Krzykosy, Nowe Miasto, Środa Wlkp., Zaniemyśl) i wrześnińskim (Kołaczkowo, Miłosław, Nekla, Września). Analiza polegała na prześledzeniu wszystkich aktów notarialnych rejestrujących transakcje dzierżaw w latach 1993-1997.

Wyniki

Pośród aktów rejestrujących transakcje dzierżawy zdecydowanie dominowały (99%) dzierżawy miedzy sąsiedzkie. W Polsce dzierżawy gruntów między rolnikami są utrwaloną formą użytkowania ziemi. Ich skala jest dość skromna w porównaniu z wysoko rozwiniętymi krajami zachodnimi. Jest to sytuacja zrozumiała wobec małej zyskowności w Polsce kapitałów zainwestowanych w rolnictwo, co zmusza producentów do tańszego sposobu powiększania gospodarstwa – przez dzierżawę, a nie przez zakup gruntów.

Dane przedstawiające liczbę dzierżaw (tab. 1) wskazują na wzrost popularności tej formy obrotu ziemią rolniczą. Od 1993 do 1997 roku zainteresowanie dzierżawą gruntów

Tabela 1

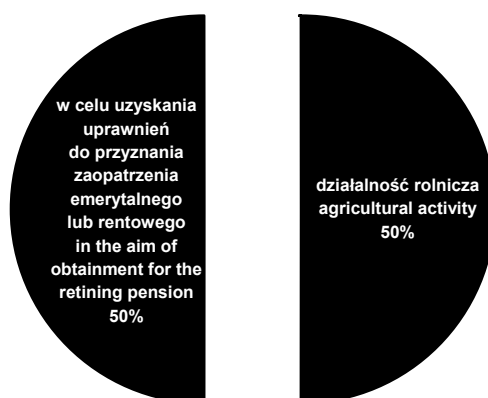
Dzierżawy gruntów rolniczych w latach 1993-1997
Leasings of agricultural lands in years 1993-1997

		1993	1994	1995	1996	1997	Razem Total
Szamotuły	Liczba – Number	–	5	10	4	15	34
	Powierzchnia (ha) Area (ha)	–	40,17	76,45	31,52	55,99	204,13
	Średnia powierzchnia (ha) Average area (ha)	–	8,03	7,64	7,88	3,73	6,00
Środa Wlkp.	Liczba – Number	1	6	8	13	6	34
	Powierzchnia (ha) Area (ha)	5,10	55,34	49,32	77,20	32,77	219,73
	Średnia powierzchnia (ha) Average area (ha)	5,10	9,22	6,16	5,94	5,46	6,46
Września	Liczba – Number	5	5	6	18	23	57
	Powierzchnia (ha) Area (ha)	36,00	39,50	41,60	167,40	234,60	519,1
	Średnia powierzchnia (ha) Average area (ha)	7,20	7,90	6,93	9,30	10,20	9,11
Ogółem dla regionu Total for region	Liczba – Number	6	16	24	35	44	125
	Powierzchnia (ha) Area (ha)	41,10	135,01	167,37	276,12	323,36	942,96
	Średnia powierzchnia (ha) Average area (ha)	6,85	8,44	6,97	7,89	7,35	7,54

rolnych wzrosło o 633%, z rocznym tempem wzrostu wynoszącym średnio 90%. Należy jednak zauważyć, że tempo wzrostu zainteresowania dzierżawą malało (166%, 125%, 46%, 26%). Wraz ze wzrostem liczby transakcji wzrastała również ogólna powierzchnia dzierżawionych gruntów. Wartości ukazujące średnią powierzchnię przypadającą na jedną transakcję układały się w kształt sinusoidy. Na terenie rejonu Wrześni wszystkie trzy omawiane wartości, czyli: liczba dzierżaw, ogólna powierzchnia dzierżaw oraz średnia powierzchnia dzierżawy wykazywały w omawianym przedziale czasowym tendencję wzrostową.

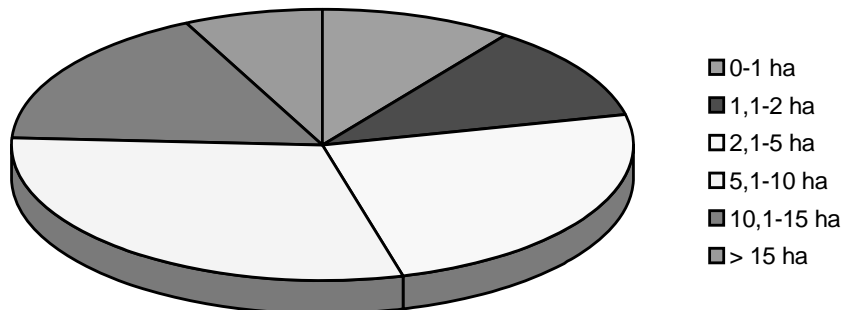
Wśród tych rolników, którzy są zainteresowani wzięciem ziemi w dzierżawę, utrzymuje się zasadniczy powód takiej decyzji: z pewnym uproszczeniem można go określić jako chęć maksymalizacji dochodu rolniczego przez zwiększenie obszaru gospodarstwa. Motywem takich decyzji jest rozdrobnienie gospodarstw chłopskich, ale również wadliwa struktura czynników produkcji, jakimi rolnicy dysponują. Niewykorzystane zasoby siły roboczej, maszyn czy budynków to czynniki, które zwykle zachęcają do poszukiwania dzierżawy gruntów. Dla znacznej grupy rolników z racji niskiego poziomu wykształcenia ogólnego, braku innych kwalifikacji zawodowych niż rolnicze, z powodu zaawansowanego wieku, problemów rodzinnych itp. – rozwijanie produkcji rolniczej z wykorzystaniem dzierżawy gruntów jest jednym z ważniejszych, realnych sposobów poprawy istniejącej sytuacji dochodowej (Ostrowski 2000). Oddanie gruntów w dzierżawę zwykle wiąże się z korzyściami ekonomicznymi rozumianymi nie tylko wprost, jako otrzymywanie renty dzierżawnej, lecz także pośrednio – jako metoda przeczekania niekorzystnych sytuacji losowych i rodzinnych, które nie naruszają własności gospodarstwa.

Rycina 1 ukazuje, iż na badanym obszarze istniały dwa główne cele dzierżaw. Półowa dokonywanych transakcji służyła uzyskaniu uprawnień do przyznania zaopatrzenia emerytalnego lub rentowego. Pozostałe 50% było związane z prowadzeniem działalności rolniczej.



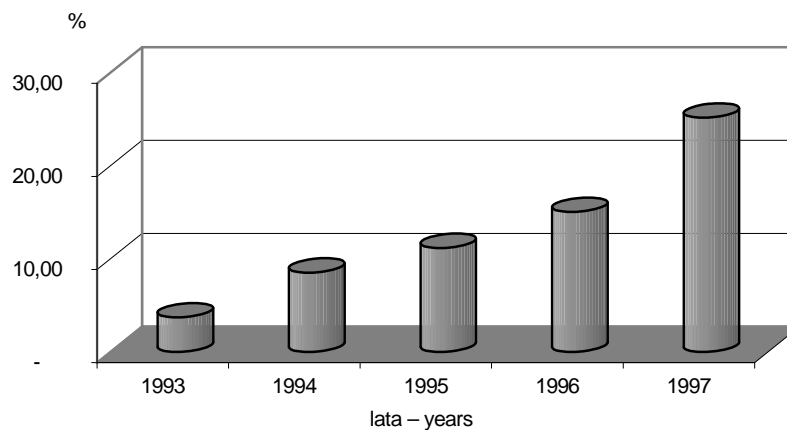
Ryc. 1. Cel dzierżaw
Fig. 1. Aims of leasing

Najczęstszym przedmiotem dzierżawy były powierzchnie od 5 do 10 ha (ryc. 2), następnie powierzchnie od 2 do 5 ha oraz od 10 do 15 ha. Obszary najmniejsze, czyli o rozmiarach do 2 ha, oraz największe, czyli powyżej 15 ha, były najmniej popularne.



Ryc. 2. Powierzchniowy rozkład dzierżaw w latach 1993-1997 (%)
Fig. 2. Area distribution of leasing in 1993-1997 (%)

Udział dzierżaw w rynkowym obrocie ziemią rolniczą wzrósł w stosunku do transakcji kupna-sprzedaży w ciągu pięciu analizowanych lat o 21% (ryc. 3). Świadczy to o upowszechnianiu się tej formy użytkowania gruntów.



Ryc. 3. Udział dzierżaw w rynkowym obrocie ziemią rolniczą w stosunku do transakcji kupna-sprzedaży w latach 1993-1997
Fig. 3. Leasing shares in the agricultural land turnover with respect to the purchase and sale transactions in 1993-1997

Wnioski

1. Od 1993 do 1997 roku zainteresowanie dzierżawą gruntów rolnych wzrosło o 633%. Roczne tempo wzrostu zainteresowania dzierżawą malało (166%, 125%, 46%, 26%).

2. Wraz ze wzrostem liczby transakcji wzrastała ogólna powierzchnia dzierżawionych gruntów.

3. W badanym okresie wzrósł udział dzierżaw w rynkowym obrocie ziemią rolniczą w stosunku do transakcji kupna-sprzedaży. Świadczy to o upowszechnianiu się tej formy użytkowania gruntów.

Literatura

Lichorowicz A. (1999): O nowy model dzierżawy rolniczej (propozycje zmian aktualnej regulacji prawnej dzierżaw rolnych). Maszynopis. Kat. Ekonomiki i Organizacji Gospodarstw Rolniczych SGGW, Warszawa.

Ostrowski L. (2000): Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Raporty Rynkowe. 4. IERiGŻ, Warszawa.

Sadowski A. (1998): Dzierżawa gruntów państwowych w ocenie dzierżawców. Roczn. Nauk. SERiA 1, 1: 319-326.

Tańska-Hus B. (2000): Prawne i gospodarcze problemy dzierżawy rolniczej w kontekście przystąpienia do UE. Agropremiany 89, 4: 5-7.

Ziętara W. (1998): Regionalne zróżnicowanie dzierżaw w Polsce. Roczn. Nauk. SERiA, 1, 1: 404-413.

LEASING AS A WAY OF USING AGRICULTURAL LANDS

S u m m a r y

The goal of this article is to analyze leasing transactions in the selected region of Wielkopolska between 1993 and 1997.

It turned out that half of the transactions were made by farmers in order to be eligible for the pension annuities or compensations. The remaining 50% percent of the transactions were related to agricultural activity. Along with the increase of the number of transactions, the global area of land on lease has been enlarged. In the studied period of time the share of leasing in the agricultural land market with respect to purchase and sale transactions has grown. This is an evidence that leasing as a form of using agricultural land is becoming more common.