

## DYNAMIKA ROZWOJU ORAZ ZASIĘG DZIERŻAWY GRUNTÓW SKARBU PAŃSTWA W LATACH 1992-2006

*Bożena Tańska-Hus*

Katedra Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu  
Kierownik: dr hab. Barbara Kutkowska prof. UP we Wrocławiu

Słowo kluczowe: dzierżawa rolnicza, agencja, umowa dzierżawy, czynsz dzierżawny  
*Key words: agricultural lease, agency, lease contract, rent lease*

S y n o p s i s: W wyniku procesu przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie rozpoczętego w 1992 r. nastąpił istotny wzrost udziału dzierżawy w użytkowaniu gruntów Skarbu Państwa. Dzierżawa jest instrumentem prawnym przyczyniającym się do zmian w strukturze agrarnej, prowadzącym do powstania nowych lub powiększania istniejących gospodarstw rolnych. W artykule przedstawiono dynamikę rozwoju oraz zasięg dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w latach 1992-2006.

### WSTĘP

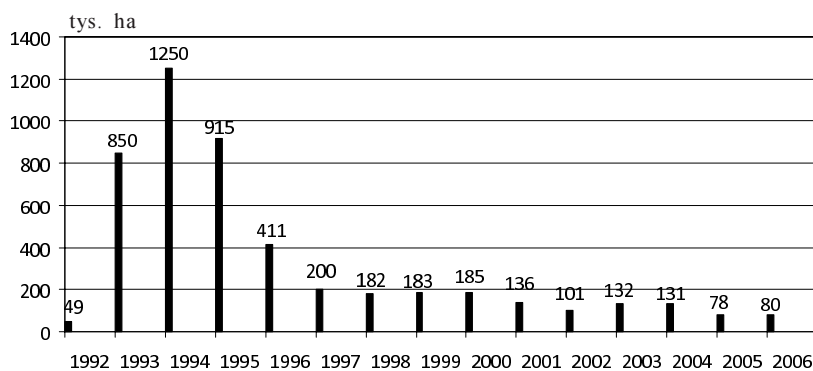
Dzierżawa gruntów jest starą instytucją prawa rzymskiego, a wśród różnych jej postaci największe znaczenie zyskała emfiteuza. Była to dziedziczna i zbywalna dzierżawa cudzych gruntów, prawo rzeczowe o treści zbliżonej do prawa własności, która występowała również na gruncie polskim do roku 1946. Na tle przemian historycznych i rozwoju rolnictwa w Polsce zmieniał się zasięg i charakter dzierżawy rolniczej. W okresie zaborów zniesienie poddaństwa chłopów zmieniło chłopskie prawo do ziemi, a zmianom tym pomagała dzierżawa rolnicza, która stała się podstawową formą użytkowania gruntów gospodarstwa chłopskiego. Uwłaszczenie chłopów w 1864 r. wpłynęło w dużym stopniu na ograniczenie dzierżawy rolniczej. Dane liczbowe sporządzone na podstawie przeprowadzonych spisów rolnych w 1921 r. wykazały, że prawie 85% gospodarstw prowadzili właściciele, a liczba gospodarstw opartych wyłącznie na dzierżawie lub oddzierżawiających grunty stanowiła 10%. Okres międzywojenny charakteryzował się przede wszystkim rozwojem dzierżawy drobnej, tzn. parcelowej, szczególnie na Śląsku, gdzie w 1924 r. liczba drobnych dzierżawców wynosiła 16 770, a w 1934 r. już 41 921. Dzierżawę rolniczą w tym okresie starano się wykorzystać również jako racjonalną formę zagospodarowania odłogów wojennych. Choć uwłaszczenie dzierżawców w okresie międzywojennym i w początkowych latach Polski Ludowej ograniczyło obrót ziemią w drodze dzierżawy, to w dalszym ciągu zmiany zachodzące w strukturze obszarowej gospodarstw dokonywały się przez ten instrument prawny. Zmiany w polityce rolnej zapoczątkowane w 1954 r. i późniejszy wzrost opłacalności gospodarowania w rolnictwie wpłynęły znacznie na obrót ziemią w drodze dzierżawy. Według

danych NSP w 1960 roku ponad 1,5 mln ha gruntów było użytkowane w formie dzierżawy, natomiast badania IER-u z 1972 r. szacowały obszar dzierżawionych gruntów na 1,88 mln ha. Całość dzierżawionych gruntów stanowiły dzierżawy z PFZ i dzierżawy prywatne. Grunty dzierżawione od państwa obejmowały obszar o powierzchni 670 tys. ha i z tego źródła korzystało 380 tys. dzierżawców. Natomiast dzierżawa prywatna stanowiła 1210 tys. ha i dotyczyła 441 tys. dzierżawców [Pańko 1975]. Dzierżawa gruntów państwowych osiągała największe rozmiary w rejonach zachodnich i północnych, gdzie 220 tys. dzierżawców dzierżawiło około 400 tys. ha, natomiast dzierżawa międzysąsiedzka przeważała w rejonach wschodnich i północnych. Tam 341 tys. gospodarstw użytkowało w formie dzierżawy 770 tys. ha [Szemberg 1997].

Zmiany społeczno-gospodarcze po 1989 r. radykalnie odmieniły stosunki gospodarcze na wsi i wpłynęły nie tylko na zmianę źródeł dzisiejszej dzierżawy, ale także na dynamikę jej rozwoju. W wyniku procesu przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie nastąpił istotny wzrost udziału dzierżawy w użytkowaniu gruntów Skarbu Państwa.

#### DZIERŻAWA GRUNTÓW Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA W LATACH 1992-2006

Nieruchomości przejęte do Zasobu WRSP Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP), od 2003 roku Agencja Nieruchomości Rolnej (ANR), wydierżawia z reguły w drodze przetargów nieograniczonych, a od 1999 r. również w przetargach ograniczonych, które organizowane są przede wszystkim dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne. Od początku funkcjonowania AWRSP zaoferowała do dzierżawy nieruchomości o powierzchni ponad 7,1 mln ha w trybie przetargów, których łącznie przeprowadzono około 600 tys. (część gruntów była wystawiana do przetargów więcej niż jednokrotnie), a wydierżawiała 4,8 mln ha. Analiza procesu wydierżawiania gruntów w latach 1992-2006 wskazuje, że najwięcej gruntów oddano w dzierżawę w latach 1993-1996. A więc w okresie, w którym AWRSP dysponowała największą powierzchnią nieruchomości zrestrukturyzowanych i przeznaczonych do rozdysponowania. Ogółem w tym okresie wydierżawiono 3426 tys. ha. Najwięcej gruntów wydierżawiono w takich oddziałach, jak: Koszalin, Olsztyn, Szczecin, Wrocław, Suwałki, Bydgoszcz [Raport 1998].



Rysunek 1. Wielkość gruntów wydierżawionych w latach 1992-2006 [tys. ha]  
Źródło: Raporty z działalności AWRSP i ANR w latach 1992-2006.

W kolejnych latach Zasób stopniowo się wyczerpywał, co przekładało się na znaczne zmniejszenie powierzchni wydzierżawionych gruntów, co obrazuje rysunek 1. Od początku funkcjonowania AWRSP według stanu na 31.12. 2006 r. wydzierżawionych zostało ponad 4,5 mln ha gruntów, co oznacza, że każdy ha Zasobu był statystycznie dwukrotnie w dzierżawie. Analiza struktury obszarowej wydzierżawionych gruntów wskazuje, że osoby fizyczne dzierżawiły ponad 2,7 mln ha (60%), a osoby prawne około 1,8 mln ha (40%). W badanym okresie dominowały umowy o dzierżawę małych powierzchni – do 1 ha. W ogólnej liczbie zawartych umów stanowiły one aż 46%, ale obejmowały jedynie 70 tys. ha. W przedziale od 1 do 10 ha zawarto 126 422 umowy na dzierżawę 376 tys. ha. Umowy na nieruchomości od powierzchni do 100 ha stanowiły 97,6% ogółu zawartych umów i obejmowały powierzchnię 1 333 467 ha, natomiast tylko 2,4% dzierżawców wydzierżawiło 3 193 043 ha (71%). Wydzierżawione nieruchomości do 100 ha były najczęściej niezabudowane i służyły powiększeniu istniejących gospodarstw. Natomiast powyżej 100 ha to jednostki zorganizowane, gdzie obok gruntów rolnych występowały powierzchnie gospodarcze oraz majątek trwały, ruchomy i środki obrotowe. W oparciu o tę dzierżawę powstały nowe gospodarstwa rolne. Agencja wydzierżawiała grunty zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym. Na ogólną liczbę zawartych umów ponad 98% zawarto z osobami fizycznymi, przy czym powierzchnia wydzierżawiona przez te osoby stanowiła 60% ogółu wydzierżawionych gruntów (tab. 1).

Tabela 1. Powierzchnia gruntów wydzierżawionych (stan na 31.12. 2006 r.)

Grupa obszarowa ha	Powierzchnia gruntów wydzierżawionych [ha]			Liczba zawartych umów		
	razem	z tego osoby:		razem	z tego osoby:	
		fizyczne	prawne		fizyczne	prawne
do 1,00	69 918	69 735	183	139 722	139 388	334
1,01-1,99	83 087	82 700	387	59 481	59 253	228
2,00-4,99	139 740	138 262	1478	45 291	44 880	411
5,00-9,99	152 842	149 766	3076	21 650	21 223	427
10,00-19,99	208 835	202 017	6818	15 091	14 629	462
20,00-49,99	379 957	354 661	25 296	12 246	11 478	768
50,99-99,99	299 088	265 781	33 307	4329	3865	464
100,00-499,99	12 768 758	875 384	403 374	5302	3873	1429
500,00-999,99	975 239	417 536	557 703	1408	630	778
1000,00 i więcej	939 046	180 090	758 956	560	135	425
Razem	4 526 510	2 735 932	1 790 578	305 080	299 354	5726

\* bez gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze i gruntów nierolnych

Źródło: Raport z działalności ANR w 2006. 2007 .

Według stanu na 31.12.2006 r. w dzierżawie znajdowało się 1892,1 tys. ha. Spośród 16 województw najwięcej wydzierżawionych gruntów z Zasobu położonych było w województwach: zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i dolnośląskim. Grunty te stanowiły 58,8% gruntów zagospodarowanych w drodze dzierżawy. Można sądzić, że dzierżawa w tych województwach wpłynęła w znacznym stopniu na poprawę struktury obszarowej gospodarstw istniejących, jak również na powstanie nowych gospodarstw wielkoobszarowych. Województwa, w których najmniej pozostaje gruntów w dzierżawie to woj. małopolskie, łódzkie i świętokrzyskie, co przekłada się między innymi na małą ilość gruntów przejętych do Zasobu z tych województw (rys. 2). W tabeli 2 zawarto liczby charakteryzujące strukturę obszarową gruntów pozostających w dzierżawie.



Rysunek 1. Grunty Zasobu ogółem w dzierżawie według stanu na 31.12. 2006 [tys. ha]

Źródło: Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. 2007.

Tabela 2. Grunty Zasobu w dzierżawie (stan na 31.12. 2006) \*

Grupa obszarowa	Powierzchnia		Liczba zawartych umów	
	ha	%	liczba	%
Do 1,00	28 781	1,5	57 839	43,1
1,01-1,99	36 071	1,9	25 834	19,2
2,00-4,99	67 773	3,6	21 736	16,2
5,00-9,99	71 880	3,8	10 064	7,6
10,00-19,99	100 673	5,3	7083	5,3
20,00-49,99	194 476	10,3	6296	4,7
50,00-99,99	151 960	8,1	2191	1,6
100,00-299,99	299 650	15,8	1700	1,3
300,00-499,99	323 947	17,1	817	0,6
500,00-999,99	286 346	15,1	429	0,3
1000,00 i więcej	330 574	17,4	180	0,1
Razem	1 892 131	100,00	134 171	100,00

\* bez gruntów zabudowanych pod wodami, o specyficznym charakterze, grunty nierolne

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych ANR.

niem przez ANR kolejnych nieruchomości część z nich powracała do ponownego rozdysponowania. Grunty przekazane w dzierżawę zaczęto wycofywać w 1994 r. Zjawisko to miało tendencję wzrostową i osiągnęło spore rozmiary do 2006 r.

W latach 1992-1998, a więc w czasie kiedy ANR wydzierżawiała najwięcej gruntów (3815 tys. ha) na 212 tys. umów zawartych wygasło lub zostało rozwiązanych 56 tys., tj. 26,5%. Umowy te obejmowały powierzchnię 1005 tys. ha. Różne były powody tego procesu. Część gruntów powróciło z dzierżaw z tytułu wygaśnięcia umów oraz z uwagi na upływ terminów na jaki zostały zawarte. Z tego tytułu do końca 1998 r. wygasło 37,2 tys. umów obejmujących powierzchnię 249 tys. ha. Drugą przyczyną zmniejszania się powierzchni

Analiza struktury obszarowej gruntów znajdujących się w dzierżawie wskazuje, że do końca 2006 r. dominowały umowy na dzierżawę małych powierzchni – do 1 ha. W ogólnej liczbie zawartych umów stanowiły one aż 43,1%, ale obejmowały jedynie 28,8 tys. ha. W przedziale od 1 do 10 ha ANR zawarła 43% umów na dzierżawę o powierzchni 64,7 tys. ha. W grupie obszarowej od 10 do 100 ha pozostaje 447 109 ha, a liczba zawartych umów stanowiła 20,1% ogółu trwających umów. Grunty pozostające w dzierżawie w grupie obszarowej 100-300 ha obejmowały 15,8% gruntów, ale liczba zawartych umów na tą powierzchnię wynosiła zaledwie 1,3%. Natomiast tylko 1,1% dzierżawców, dzierżawiło grunty powyżej 300 ha o powierzchni 940 867 ha, czyli 49,6% ogółu gruntów w dzierżawie.

Średnia powierzchnia dzierżawionych gruntów w przedziale od 1 do 10 ha wynosiła 8,5 ha, w przedziale od 100 do 300 ha – 176 ha, natomiast powyżej 300 ha – 659 ha na umowę. Dzierżawa gruntów do 300 ha stanowiła główne źródło powiększania gospodarstw indywidualnych i tworzenia gospodarstw rodzinnych w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do powierzchni 300 ha. Natomiast dzierżawa gruntów powyżej 300 ha była źródłem powstania gospodarstw wielkoobszarowych, które funkcjonują najczęściej w formie spółek.

Dzierżawa, jako forma czasowego użytkowania gruntów, posiada w sobie cechę rotacji. Wraz z wydzierżawieniem

gruntów w dzierżawie było wyłączenie 300 tys. ha z obowiązujących umów, na podstawie zawartych w nich zapisów o możliwości takiego wyłączenia. Klauzule te, zamieszczone w umowach o dzierżawie relatywnie dużych powierzchni pozwalały na wyłączenie w trakcie trwania umowy części gruntów z przeznaczeniem ich na powiększenie gospodarstw indywidualnych w miarę powstającego popytu. Część dzierżawców sama zrezygnowała z kontynuowania umów i wnioskuje o ich zakończenie za porozumieniem stron, dotyczyło to 266 tys. ha. Ponadto, AWRSP rozwiązała 817 umów obejmujących powierzchnię 190 tys. ha z tytułu niedotrzymania warunków umowy przez dzierżawców [Tańska-Hus 1998]. Pomimo, że od 1998 r. zmniejszała się powierzchnia gruntów wydzierżawianych, to do końca roku 2005 łącznie wróciło z dzierżawy – narastająco 2559,7 tys. ha. W ogólnej powierzchni gruntów powracających z dzierżawy 469,6 tys. ha powróciło z tytułu wygaśnięcia umów, natomiast umowy na dzierżawę 1434,1 tys. ha zostały rozwiązane. Z tego na wniosek Agencji rozwiązano umowy na 618,8 tys. ha, a z inicjatywy dzierżawców powróciło z dzierżawy 770 tys. ha. Grunty wyłączone na podstawie klauzul zawartych w umowach stanowiły 656 tys. ha [Raport 2005].

Dane liczbowe zawarte w tabeli 1 i 2 wskazują, że do końca 2006 r. wygasło lub zostało rozwiązanych 170 909 umów na powierzchnię 2 634 379 ha. Największa liczba umów wygasła lub została rozwiązana w grupie obszarowej do 1 ha – 47,9% wszystkich umów rozwiązanych i 26,8% ogółu umów zawartych, przy czym umowy te zajmowały tylko 1,6% powierzchni, która powróciła z dzierżawy. W grupie obszarowej od 1 do 10 ha rozwiązano i wygasło 40% umów rozwiązanych i 22,5% ogółu zawartych umów. Powierzchnia która powróciła do Zasobu z tej grupy obszarowej stanowiła 7,5%. Analogicznie w grupie obszarowej od 10 do 100 ha rozwiązano 9,4% umów na powierzchnię 440 771 ha (16,2% powierzchni, która powróciła z dzierżawy). Najwięcej gruntów „wróciło” z grup obszarowych powyżej 100 ha – 1 953 126 ha, co stanowiło 74,1% ogółu zwróconych gruntów. Na tę powierzchnię zostało rozwiązanych zaledwie 2,4% ogółu rozwiązanych umów.

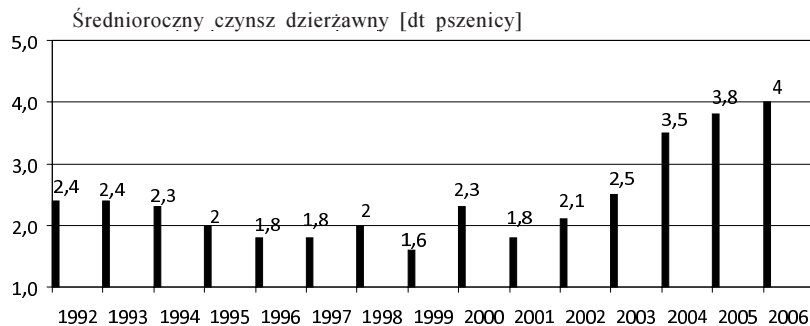
#### CZYNSZ DZIERŻAWNY

Dzierżawa rolnicza jest formą umowy odpłatnej i do jej istoty należy ustanowienie czynszu. Kwestia odpłatności za dzierżawione nieruchomości stanowi z natury rzeczy pole, na którym sprzeczności interesów stron umowy dzierżawy najwyraźniej się uwidaczniają, a jednocześnie element, który w istotny sposób decyduje o pozycji gospodarczej dzierżawcy.

Wywiązanie się dzierżawcy z obowiązku uiszczania czynszu jest zdeterminowane ukształtowaniem zasad płatności czynszu oraz jego wysokości.

Agencja przyjęła zasadę, że czynsz za ziemię oraz za środki trwałe jest określany w równowartości pszenicy. Ustalony poziom czynszu w pieniądzu przeliczany jest na dt pszenicy przy uwzględnieniu średnich cen zbytu pszenicy, określonych przez GUS. Czynsz uiszczany jest w ratach półrocznych, płaconych do 30 września bieżącego roku, naliczany według cen pszenicy publikowanych przez GUS za I półrocze, oraz cen na drugie półrocze, płacony do 28 lutego następnego roku. Według danych zawartych na rysunku 3, średni poziom czynszu dzierżawnego w latach 1992-1998 wykazywał tendencję spadkową. W latach 1992-1993 czynsz z 1 ha osiągał średnią wielkość 2,4 dt/ha pszenicy, w roku 1995 – 2,0 dt/ha pszenicy, dwa lata później czynsz wynosił 1,8 dt/ha pszenicy, w roku 1998 – 2,0 dt/ha pszenicy.

W początkowej fazie działalności AWRSP dysponowała bardziej atrakcyjnymi nieruchomościami, stąd poziom czynszów był wyższy. W kolejnych etapach rozdysponowania



Rysunek 3. Średnie czynsze dzierżawne uzyskiwane za 1 ha gruntów rolnych Zasobu WRSP w latach 1992-2006 w dt pszenicy

Źródło: Raporty z działalności AWRSP i ANR w latach 1992-2006.

gruntów, były one mniej atrakcyjne, co może tłumaczyć stopniowy spadek czynszów dzierżawnych. Dane dotyczące czynszu dzierżawnego w poszczególnych oddziałach terenowych w latach 1996 i 1997 pokazują, że w roku 1996 w grupie województw o najniższym czynszu, wynosił on 3,1-5,3 dt/ha pszenicy, a jego zróżnicowanie miało związek z wielkością powierzchni dzierżawionych gruntów. W gospodarstwach powyżej 100 ha wahał się pomiędzy 3,2 a 8,7 dt/ha pszenicy. Województwa charakteryzujące się najwyższym czynszem to bielskie i warszawskie. W kolejnym roku natomiast poziom czynszu był mniejszy, zarówno wśród województw o większym, jak i o mniejszym poziomie czynszu. Powodem tego spadku był wykup części gruntów o wyższej jakości gleb przez dzierżawców. W 1996 roku najniższy poziom czynszu był w województwie białostockim (0,6 dt/ha pszenicy) i krośnieńskim (0,7 dt/ha pszenicy). W roku 1997 niski czynsz płacony był przez dzierżawców w województwie białostockim (0,4 dt/ha pszenicy), a także w białkopodlaskim i kieleckim [Raport 1998]. W roku 1999 czynsze za grunty wydzierżawione przez AWRSP osiągały średnio poziom 1,7 dt/ha pszenicy, czyli w porównaniu z rokiem poprzednim uległy zmniejszeniu o 0,3 dt/ha pszenicy. Wahania wielkości średnich czynszów w poszczególnych kwartałach były niewielkie i wynosiły kolejno: I kwartał – 1,6 dt/ha pszenicy, II kwartał – 2,0 dt/ha pszenicy, III kwartał – 1,7 dt/ha pszenicy, IV kwartał – 1,6 dt/ha pszenicy. Wśród oddziałów terenowych największymi czynszami odznaczały się oddziały: Poznań (2,6 dt/ha), Gdańsk (2,5 dt/ha), Szczecin (2,5 dt/ha) i Elbląg (2,2 dt/ha), natomiast najniższe czynsze zanotowano w oddziałach: Lublin, Olsztyn, Suwałki i Wrocław. W roku 2000 średni czynsz w porównaniu do roku poprzedniego wzrósł o 0,4 dt/ha pszenicy i wynosił 2,1 dt/ha. Oznaczało to dalszy ciąg tendencji wzrostowej zauważonej w latach 1997-1998. W przeciwieństwie do roku 1999 wahania wysokości czynszów w poszczególnych kwartałach roku 2000 były dość znaczne i wynosiły od 1,6 do 2,5 dt/ha pszenicy. Różnorodność wysokości czynszów była też zauważalna w zależności od powierzchni gruntów, w przedziale do 1 ha wynosił średnio 1,3 dt/ha pszenicy, a w przedziale powyżej 100 ha – 2,8 dt/ha. Najwyższymi czynszami odznaczały się w tym roku grunty położone w południowej i środkowej części województwa wielkopolskiego, a także w województwie pomorskim i zachodniopomorskim. Najniższe czynsze były w województwach: łódzkim, podlaskim i lubuskim. Podobnie jak w poprzednich latach, wysokość czynszów w roku 2001 zależała od powierzchni dzierżawionych gruntów. Wysoki czynsz płacony był w gospodarstwach powyżej 100 ha, a najniższy w gospodarstwach

nie przekraczających 1 ha, z pewnymi wyjątkami (zależnymi od położenia gruntu). Najwyższe czynsze osiągnięto w województwach: wielkopolskim i mazowieckim, a najniższe, podobnie jak w poprzednich latach w województwie podlaskim. Informacje ANR zestawione w kwartalnych przedziałach czasu ukazują zróżnicowanie poziomu czynszu. Roczny czynsz za grunty będące w dzierżawie w 2001 roku osiągnął kolejno: w I kwartale – 1,5 dt/ha pszenicy, w II kwartale – 2,1 dt/ha, w III kwartale – 1,6 dt/ha, w IV kwartale – 1,7 dt/ha pszenicy. Wielkość czynszów w porównaniu do roku 2000 uległa spadkowi średnio o 20-25%. Mogło to być to związane z mniejszą atrakcyjnością gruntów należących do Zasobu.

Poziom czynszów, pomimo oscylacji wynikających głównie z indywidualnych cech dzierżawionych ziem (jakość, rozłóg, lokalizacja, itp.), oraz wywołanych czynnikami koniunkturalnymi i różnic w lokalnym popycie na dzierżawę, wahał się w latach 1992-2002 średnio około 2,0 dt/ha pszenicy rocznie. Natomiast w latach 2003-2006 wysokość czynszu charakteryzowała się tendencją wzrostową. W 2004 roku średni czynsz za dzierżawione grunty wynosił 3,5 dt/ha pszenicy, w 2005 roku – 3,8 dt/ha, a w roku 2006 osiągnął poziom 4,0 dt/ha pszenicy, gdzie najwyższa jego wartość zanotowana została w IV kwartale – 4,6 dt/ha [Raport 2006].

#### PODSUMOWANIE

Zmiany społeczno-gospodarze po 1989 r. radykalnie odmieniły stosunki gospodarcze w rolnictwie i wpłynęły nie tylko na zmianę źródeł obecnej dzierżawy, ale także na dynamikę jej rozwoju. W wyniku procesu przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie nastąpił istotny wzrost udziału dzierżawy w użytkowaniu gruntów Zasobu Skarbu Państwa. W latach 1992-2006, agencja wydzierżawiła 4,5 mln ha gruntów. Ponad 71% powierzchni wydzierżawionych gruntów zostało wydzierżawionych w kompleksach o powierzchni 100 ha i większych, a 29% w działkach do 100 ha. Agencja wydzierżawiała grunty zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym. Na ogólną liczbę zawartych umów ponad 98% zawarto z osobami fizycznymi, przy czym powierzchnia wydzierżawiona przez te osoby stanowiła 60% ogółu wydzierżawionych gruntów. Według stanu na 31.12.2006 r. w dzierżawie znajdowało się 1892 tys. ha i z tego około 59% położonych było w północno-zachodniej Polsce. Średnia powierzchnia dzierżawionych gruntów w przedziale od 1 do 10 ha wynosiła 8,5 ha, od 100 do 300 ha – 176 ha, natomiast powyżej 300 ha – 659 ha na umowę. W 2006 roku Agencja miała zawartych ponad 134 tys. umów dzierżawy. Najwięcej z tych umów dotyczyło nieruchomości do 100 ha (97,7%). Niepokojącym zjawiskiem są tzw. „powroty z dzierżaw”. W okresie 15 lat działalności Agencji wygasło lub rozwiązano około 171 tys. umów dzierżawy na powierzchni 2634,3 tys. ha. Cechą charakterystyczną dzierżawy jest jej odpłatność. Agencja przejęła zasadę, że czynsz dzierżawny jest określony w równowartości dt/ha pszenicy. Średnio poziom czynszu w latach 1992-2002 wahał się w granicy 2,0 dt/ha pszenicy, natomiast w latach 2003-2006 osiągnął tendencję wzrostową z 2,5 dt/ha w 2003 r. do 4,0 dt/ha w 2006 r. Wysokość czynszu dzierżawnego wykazuje zróżnicowanie terytorialne i powierzchniowe.

## LITERATURA

- Pańko W. 1975: Dzierżawa gruntów rolnych. PWN, Warszawa.  
Raporty z działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1998, 1999. AWRSP, Warszawa.  
Raporty z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych w 2005 i 2006. ANR, Warszawa.  
Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. 2007: Raport Nr 10, IERiŻ, Warszawa.  
Szemberg A. 1993: Dzierżawa ziemi w świetle wyników badań ankietowych. IER. Warszawa.  
Tańska-Hus B. 1999: Znaczenie dzierżawy rolniczej w rozwoju obszarów wiejskich. *Rocz. Nauk. SERiA*, t. II, z. 5.

*Bożena Tańska-Hus*

DYNAMICS OF PROGRESS AND SCOPE OF THE LEASE OF THE STATE  
TREASURY LAND IN THE YEARS 1992-2006

Summary

*As a result of ownership and structural transition process in farming there has been a significant increase of lease in use of State Treasury land. In the years 1992-2006 the Agency of Agricultural Property leased over 4.5 millions hectares of land from its resources. Over 71% of hectares were leased by the Agency in 100 ha area complexes and greater, and 29% allotments up to 100 ha. The Agency leased the land to both physical and legal entities. In general over 98% of deals were done with physical people but the leased area was 60% of all the leased land. As per 31.12.2006 there were in lease 1,892.1 thousands of ha and about 59% of that were located in the North-Eastern Poland. In 2006 the Agency had over 134 thousands of lease deals made. Most of them referred to immovables up to 100 ha (97.7%). A distressing phenomenon are so called "lease returns". During 15 year of the Agency activity there were 171 thousands of lease deals which did extinct or were canceled on a 2,643.3 thousands ha. A characteristic lease feature is its payment. An average rent level in the years 1992-2002 reached 2.0 dt of wheat per ha. but in the years 2003-2006 there was an increasing tendency from 2.5 dt per ha in 2003 to 4.0 dt per ha in 2006.*

Adres do korespondencji:  
dr hab. Bożena Tańska-Hus prof. nadzw. UP we Wrocławiu  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Katedra Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa  
Pl. Grunwaldzki 24a  
50-363 Wrocław  
tel. (0 71) 320 17 88  
e-mail: dorota.kowalik@up.wroc.pl