

## DZIERŻAWA ROLNICZA JAKO INSTRUMENT MOBILNOŚCI GRUNTÓW W POLSCE NA PRZESTRZENI WIEKÓW

*Bożena Tańska-Hus*

Instytut Nauk Ekonomicznych i Społecznych Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu  
Kierownik: prof. dr hab. Barbara Kutkowska

Motto:

*Człowiek jest wielki nie przez to, co posiada,  
lecz przez to, kim jest, nie przez to co ma,  
lecz przez to, czym dzieli się z innymi*

Jan Paweł II

Słowa kluczowe: dzierżawa rolnicza, zasięg dzierżawy, źródła dzierżawy  
*Key words: lease agricultural, scope lease, resources lease*

S y n o p s i s. W opracowaniu przedstawiono analizę mobilności gruntów w drodze dzierżawy w Polsce na przestrzeni wieków. Scharakteryzowano zasięg i źródła dzierżawy gruntów w Polsce w okresie zaborów, w II Rzeczypospolitej, w Polsce Ludowej i współcześnie. Badania wykazały, że dzierżawa gruntów była i jest obecnie istotnym czynnikiem mobilności gruntów przyczyniającym się do powiększania i powstania nowych większych obszarowo gospodarstw. Mobilność gruntów w drodze dzierżawy państwowej i prywatnej charakteryzuje się zróżnicowaniem terytorialnym.

### WSTĘP

Dzierżawa rolnicza już w prawie rzymskim była postrzegana jako istotny instrument mobilności gruntów. W okresie tym wykształciło się kilka jej form. Najstarszą była tzw. *agri vectigales*, której przedmiotem były nienajlepsze pod względem jakości grunty, położone często w okolicach górzystych i trudne do uprawy. Właściciele tych gruntów oddawali je najczęściej w dzierżawy długoterminowe. W okresie pryncypatu w państwie rzymskim występowały jeszcze formy dzierżawy długoterminowej – wieczystej w wielkich posiadłościach w Algierii i Tunezji. Wśród licznych form dzierżawy największe znaczenie zyskała justyniańska emfiteuza, której ostateczny kształt nadał cesarz Justynian. Przedmiotem justyniańskiej dzierżawy były grunty cesarskie, kościelne i grunty właścicieli prywatnych. Emfiteuza nie zniknęła po śmierci Justyniana. Była w dalszym ciągu stosowana na Wschodzie w Cesarstwie Bizantyjskim oraz na Zachodzie. Występowała także w późniejszych formacjach społeczno-ekonomicznych. W średniowieczu stanowiła istotny czynnik mobilności gruntów w wielu krajach Europy Zachodniej. Istniała w Polsce przedrozbiorowej i rozbiorowej, w II Rzeczypospolitej,

w Polsce Ludowej, a i obecnie setki tysięcy hektarów gruntów są użytkowane w tej formie. Ukształtowana w prawie rzymskim, zachowała co do istoty swój charakter do chwili obecnej. Celem opracowania jest określenie znaczenia dzierżawy rolniczej jako instrumentu przyczyniającego się do mobilności gruntów w Polsce na przestrzeni wieków.

### MOBILNOŚĆ GRUNTÓW W DRODZE DZIERŻAWY W ZABORACH

W okresie zaborów dzierżawa była wykorzystywana w reformach rolnych, ponieważ zmieniała feudalny układ stosunków rolnych. Zniesienie osobistego poddaństwa chłopów wywarło istotny wpływ na chłopskie prawo do ziemi. Zmianom tym pomocna była właśnie dzierżawa gruntów, która stanowiła podstawową formę użytkowania gospodarstwa chłopskiego na gruntach prywatnych, narodowych i kościelnych. W zaborze rosyjskim były to dzierżawa czasowa i wieczysta. W zaborze austriackim, chłopci byli na tzw. prawie zakupnym, czyli posiadali grunty w drodze dzierżawy wieczystej, lub na prawie „niezakupnym”, czyli na dzierżawie czasowej [Lubicz 1909]. Natomiast w zaborze pruskim były to dzierżawy czasowe – „na gorszym prawie” – i dzierżawy dziedziczne – „na lepszym prawie” [Borkowski 1962]. Znamiennym było natomiast to, że stosunki dzierżawne w początkowym okresie zaborów oparte były na pańszczyźnie, czyli odrobku. Istotnym problemem, który wymagał uregulowania w stosunkach dzierżawnych w okresie zaborów, było zniesienie pańszczyzny i zastąpienie jej czynszem dzierżawnym w formie pieniężnej. Oczynszowanie dzierżawców przebiegało w różny sposób i w różnych okresach w poszczególnych zaborach. W dobrach prywatnych Królestwa Polskiego w 1846 r. było 25,4% gospodarstw czynszowych liczących ponad 3 morgi, 15,4% gospodarstw czynszowo-pańszczyźnianych, a pańszczyźnianych aż 59,2%. Najwięcej gospodarstw czynszowych było w gubernii warszawskiej – 31%, zaś najmniej w radomskiej i augustowskiej (tab. 1.).

Spośród gospodarstw czynszowych 51% było na kontraktach wieczystych, 38% na zwyczajnym, a 11% na kontraktach czasowych. Gospodarstw pańszczyźnianych-czynszowych na kontraktach wieczystych było 49%, na czasowych – 21%, na zwyczajnym – 30%. Natomiast ponad 89% gospodarstw pańszczyźnianych dzierżawiło grunty na podstawie umowy słownej lub zwyczajnej, 7% na podstawie umów wieczystych, a 3,5% na zasadzie umów czasowych [Bortkiewicz 1958].

Tabela 1. Gospodarstwa czynszowe w majątkach prywatnych Królestwa Polskiego do roku 1846

Gubernia	Gospodarstwa						Razem
	czynszowe		czynszowo – pańszczyźniane		pańszczyźniane		
	liczba	udział [%]	liczba	udział [%]	liczba	udział [%]	
Warszawska	21 401	31	16 036	24	30 337	45	67 774
Radomska	7 147	14	3 753	7	40 590	79	51 490
Lubelska	21 095	31	5 422	8	41 225	61	67 742
Płocka	2 845	20	5 127	36	6 054	44	14 026
Augustowska	1 155	11	2 199	21	6 692	68	10 046
Razem	53 643	25,4	32 537	15,4	124 898	59,2	211 078

Źródło: [Bortkiewicz 1958].

W okresie zaborów, pomimo uwłaszczenia chłopów, dzierżawa rolnicza stanowiła istotny instrument mobilności gruntów zarówno w dobrach prywatnych, jak i narodowych oraz kościelnych. W Galicji w 1893 roku dzierżawa obejmowała 30% gruntów przeznaczonych pod uprawę, przy czym największy stopień mobilności gruntów w drodze dzierżawy występował na Podolu – 38,6%, a najmniejszy w Galicji Zachodniej – 18%, przy istotnych różnicach w poszczególnych powiatach. Bowiem w powiecie tarnobrzeskim tylko 14% gruntów użytkowanych było w drodze dzierżawy, natomiast w powiecie Trębdowa dzierżawa obejmowała aż 75% użytków rolniczych [Bujak 1908].

Według spisu powszechnego z 1902 r. w Galicji ponad 10% ogólnej liczby gospodarstw (106276) pozostawało w stosunkach dzierżawnych, w tym około 14 tys. opartych było wyłącznie na gruntach dzierżawionych, a ponad 93 tys. gospodarstw użytkowało grunty własne i dzierżawione. Na ogólną liczbę gospodarstw dodzierżawiających grunty gospodarstwa, które posiadały obszar własny większy lub równy dzierżawionemu, stanowiły 75%. Najmniej takich gospodarstw występowało w grupie obszarowej 2-5 ha (43,3%), natomiast dodzierżawieniem większej powierzchni niż własna były zainteresowane gospodarstwa od 0,5-5 ha (84,5%). Dzierżawa całych folwarków występowała częściej w Galicji Wschodniej niż Zachodniej i obejmowała 1652 gospodarstw dzierżawionych ponad 50 ha (tab. 2.).

Tabela 2. Gospodarstwa dzierżawiące grunty w 1902 roku

Grupa obszarowa [ha]	Gospodarstwa					
	oparte wyłącznie na dzierżawie		posiadające obszar własny większy lub równy dzierżawionemu		posiadające obszar własny mniejszy od dzierżawionego	
	liczba	[%]	liczba	[%]	liczba	[%]
do 0,5	2998	22,7	1 628	2,4	2 623	11,3
0,5-1,0	2639	19,9	5 221	7,4	5 728	24,7
1,0-2,0	2341	17,7	15 472	22,3	6 951	29,9
2,0-5,0	2035	15,4	30 549	43,7	5 297	22,8
5,0-10,0	710	5,3	13 137	18,2	1 516	6,6
10,0-20,0	359	2,7	3 275	4,6	588	2,6
20,0-50,0	465	3,5	465	0,6	292	1,3
50,0-100,0	412	3,1	43	0,1	94	0,5
powyżej 100	1240	9,3	105	0,2	90	0,4
Razem	13 199	100	69 895	100	23 179	100

Źródło: [Bujak 1908].

Z kolei w zaborze pruskim w Wielkopolsce w roku 1816 gospodarstw na lepszym prawie (dzierżawie wieczystej) było 29745, a na prawie gorszym (dzierżawie czasowej) 23784, przy czym gospodarstwa mniejsze obszarowo (poniżej 3,7 ha) stanowiły ponad 50% tego rodzaju dzierżaw (tab. 3.).

W latach 1882-1907 w zaborze pruskim własne grunty stanowiły ponad 80% ogólnej powierzchni gospodarstwa. Największy ich udział występował w gospodarstwach średniorolnych i wielkorolnych, a najniższy w gospodarstwach karłowatych i folwarcznych. Nato-

Tabela 3. Dzierżawa w Wielkopolsce w 1816 roku

Wielkość gospodarstwa [ha]	Charakter praw do ziemi			
	lepszą dzierżawą (dziedziczna)		gorszą (dzierżawa czasowa)	
	liczba gospodarstw	[%]	liczba gospodarstw	[%]
poniżej 3,75	15 270	51,3	14 176	59,6
3,75	13 693	46,1	9 154	38,5
powyżej 3,75	782	2,6	454	1,9
Razem	29 745	100	23 784	100

Źródło: [Borowski 1962].

miast poziom mobilności gruntów w drodze dzierżawy kształtował się odwrotnie. Najniższy odsetek ziemi dzierżawionej występował w gospodarstwach średniorolnych i wielkorolnych, a najwyższy w gospodarstwach karłowatych i folwarcznych. W poszczególnych rejonach zaboru pruskiego nie występowały wyraźne tendencje w mobilności gruntów w drodze dzierżawy, tym niemniej największy zasięg dzierżawa miała na Śląsku i Pomorzu Zachodnim, a wyraźnie mniejszy na Warmii i Mazurach (tab. 4.).

Tabela 4. Udział powierzchni dzierżawionej w stosunku do całej powierzchni gospodarstw w zaborze pruskim w latach 1882-1907 [%]

Typy gospodarstw	Wielkopolska		Śląsk		Pomorze Gdańskie		Pomorze Zachodnie		Warmia i Mazury	
	1882	1907	1882	1907	1882	1907	1882	1907	1882	1907
Karłowate	14,0	17,4	33,0	28,3	16,5	18,2	22,0	21,3	16,0	17,0
Małorolne	10,0	13,4	15,4	16,1	12,5	13,6	17,3	25,8	8,0	11,4
Średniorolne	3,5	7,9	6,8	8,5	7,0	7,5	11,7	13,4	4,3	4,3
Wielkorolne	3,7	4,5	3,4	3,2	3,9	3,1	8,5	7,4	3,4	3,4
Folwarczne	15,6	16,7	18,6	14,2	10,6	16,6	21,3	17,4	12,6	9,9

Źródło: [Zarys historii 1970].

#### MOBILNOŚĆ GRUNTÓW W DRODZE DZIERŻAWY W POLSCE MIĘDZYWOJENNEJ

Reformy uwłaszczeniowe chłopów w okresie zaborów wpłynęły w znacznym stopniu na mobilność gruntów w formie dzierżawy w okresie międzywojennym. Świadczą o tym dane spisu powszechnego z 30 listopada 1921 r., które wykazały, że ponad 85% gospodarstw rolnych było prowadzone z tytułu własności gruntów. Liczba gospodarstw wyłącznie dzierżawionych wynosiła 87 176, co stanowiło zaledwie 2,7% ogółu gospodarstw. Gospodarstwa dodzierżawiające grunty stanowiły 7,3%. Gospodarstwa te dzierżawiły grunty o powierzchni 1 873 690 ha i dotyczyło to 324,8 tys. dzierżawców. Najwięcej gospodarstw opartych tylko na gruntach dzierżawionych występowało w grupie obszarowej do 2 ha – ponad 49 tys., natomiast gospodarstw dodzierżawiających grunty w grupie obszarowej od 2-5 ha było ponad 84 tys. (tab. 5.).

Tabela 5. Gospodarstwa wiejskie według powierzchni ogólnej i tytułu władania ziemią według spisu z 30 listopada 1921 r.

Wielkość	Liczba gospodarstw					Powierzchnia [ha]			
	ogółem	posiadających grunty				ogółem	grunty		
		własne	dzierżawione	własne i dzierżawione	inne		własne	dzierżawione	inne
0-2	1108758	863990	49279	69333	126156	1075610	941265	73091	61254
2-5	1001851	891111	14855	84287	11598	3432560	3255400	148208	28952
5-20	1044785	940485	16481	78180	9639	9347068	8897269	393117	56682
20-100	87599	75171	3608	5313	3507	2896254	2554402	216475	125377
> 100	18916	15246	2953	441	276	13589177	12505794	1042799	40584
Ogółem	3261909	2786003	87176	237554	151176	30340669	28154130	1873690	312849
%	100,0	85,4	2,7	7,3	4,6	100,0	92,8	6,2	1,0

Źródło: [Rocznik Statystyki RP 1927].

Największy stopień mobilności gruntów w formie dzierżawy występował w woj. poznańskim, gdzie na ogólną liczbę gospodarstw (9 173 572) gospodarstwa dzierżawione stanowiły 4,9%, zaś dodzierżawiające grunty – 11,4%, obejmując 8,8% ogółu powierzchni UR województwa. Województwem o znacznym zasięgu dzierżawy było także woj. wołyńskie, gdzie gospodarstw dzierżawionych było 4,7%, a dodzierżawiających 8,7% i zajmowały one 8,1% gruntów. Natomiast najczęściej gospodarstw opartych na gruntach własnych i dzierżawionych występowało w woj. krakowskim – 13,5% [Rocznik Statystyki RP 1927].

Bogatych materiałów w zakresie mobilności gruntów w drodze dzierżawy, a szczególnie danych o drobnej dzierżawie tzw. parcelowej dostarczył spis wielkiej własności z lipca 1921 r. Według danych tego spisu z gruntów wielkiej własności 5,9% było użytkowane przez 148,2 tys. drobnych dzierżawców. Dzierżawa parcelowa najbardziej rozpowszechniona była w woj. śląskim, gdzie podmiotem tego rodzaju dzierżawy było 30,3% ogółu gruntów wielkiej własności. Poza tym dzierżawa parcelowa dużą rolę odegrała w woj. krakowskim (18,7%) i wołyńskim (18,5%). Najstabilniej rozwinięta była w woj. poleskim, lwowskim – około 7% [Wielka własność 1925].

Ogółem w Polsce międzywojennej aż 54,7% dzierżawionych działek miało areal poniżej 1 ha, 37,2% od 1-5 ha, a tylko 8,1% powyżej 5 ha. Drobniejsze parcele (do 1ha) przeważały w woj. kieleckim, krakowskim, lwowskim, natomiast dzierżawa powyżej 5 ha przeważała zdecydowanie w woj. nowogrodzkim (tab. 6.).

Tabela 6. Struktura dzierżaw parcelowych według grup obszarowych [%]

Województwo	Udział grupy obszarowej		
	< 1 ha	1-5 ha	> 5 ha
Warszawskie	25,2	57,1	17,7
Łódzkie	44,0	47,5	8,5
Kieleckie	52,0	39,1	8,3
Lubelskie	15,3	65,9	18,3
Białostockie	27,5	55,2	17,3
Okr. Adm. wileńskiej	33,7	55,5	10,8
Nowogrodzkie	17,8	47,2	35,0
Poleskie	32,2	58,4	9,4
Wołyńskie	24,6	64,2	11,2
Poznańskie	47,4	47,8	4,8
Krakowskie	39,8	44,3	7,8
Lwowskie	60,5	31,7	6,2
Stanisławowskie	65,6	28,2	10,0
Tarnopolskie	58,7	31,1	12,1
Śląskie	89,2	10,8	-
Pomorskie	39,8	44,3	15,9
Polska	54,7	37,2	8,1

Źródło: [Wielka własność 1925].

W okresie międzywojennym wydierżawiano również całe folwarki. Dzierżawa folwarczna przeważała zdecydowanie nad dzierżawą parcelową pod względem obszaru. Według spisu powszechnego z 1921 r. w ogólnej powierzchni dzierżawionych gruntów (1 873 690 ha) dzierżawa folwarczna powyżej 100 ha zajmowała 1 042 799 ha i najbardziej była rozwinięta w woj. poznańskim.

#### MOBILNOŚĆ GRUNTÓW W FORMIE DZIERŻAWY W POLSCE LUDOWEJ

W Polsce Ludowej mobilność gruntów w formie dzierżawy w dalszym ciągu stanowiła trwały element w strukturze wsi. Mobilność gruntów w tej formie ulegała jednak zmianom pod wpływem rozwoju stosunków własnościowych oraz tworzenia i powiększenia gospodarstw rolnych. W latach 1944-1960 występował na zmianę, to spadek, to wzrost liczby dzierżaw, natomiast od początku lat 60. nastąpiło ożywienie mobilności gruntów w drodze dzierżawy. Według danych NSP z 1960 r. ogólna powierzchnia gruntów znajdujących się w dzierżawie wynosiła 1,5 mln ha i stanowiło to 8,9% ogółu ziemi użytkowanej przez gospodarstwa o obszarze ponad 0,10 ha. W całości dzierżawionych gruntów dzierżawa gruntów z Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ) wynosiła 524 tys. ha, a dzierżawa prywatna – 976 tys. ha. Udział dzierżawionych gruntów wykazywał dość znaczne zróżnicowanie terytorialne. Mobilność gruntów w formie dzierżawy

Tabela 7. Udział gruntów dzierżawionych według danych NSP 1960 roku

Województwo	Udział gruntów dzierżawionych [%]		
	od państwa	od osób prywatnych	ogółem
Poznańskie	8,7	3,9	12,6
Bydgoskie	6,0	3,9	9,9
Warszawskie	2,0	5,9	7,9
Łódzkie	1,7	6,1	7,8
Białostockie	2,5	3,3	5,8
Lubelskie	3,1	4,1	7,2
Kieleckie	0,6	5,6	6,2
Rzeszowskie	3,1	3,7	6,8
Krakowskie	0,5	3,9	4,4
Katowickie	3,6	4,6	8,2
Opolskie	6,8	2,5	9,3
Wrocławskie	10,3	1,1	11,4
Zielonogórskie	7,5	1,4	8,9
Szczecińskie	11,3	0,8	12,1
Koszalińskie	10,5	1,2	11,7
Gdańskie	7,6	3,0	10,6
Olsztyńskie	7,5	2,5	10,0

Źródło: [Szemberg 1962].

była najbardziej rozpowszechniona na ziemiach zachodnich i północnych oraz w rejonie środkowozachodnim (np. w woj. poznańskim 12,4%, wrocławskim 11,4%), natomiast stosunkowo mały jej stopień występował w rejonach południowoschodnich i wschodnich (w woj. krakowskim 4,4%, kieleckim 6,2%). Dzierżawa gruntów państwowych przeważała w woj. szczecińskim (11,3%), koszalińskim (10,5%), wrocławskim (10,3%), natomiast dzierżawa międzysąsiedzka w rejonach centralnych (woj. łódzkie 6,1%) oraz południowo-wschodnich (tab. 7.).

Według danych NSP z 1970 r. przy ogólnej liczbie gospodarstw, wynoszącej 3 mln – gospodarstw indywidualnych dzierżawiących grunty było 629,2 tys. Gospodarstwa te dzierżawiły grunty o powierzchni 1216,2 tys. ha, w tym dzierżawa gruntów państwowych dotyczyła powierzchni 588,6 ha. Przeciętna wielkość dzierżawy na gospodarstwo wynosiła 1,93 ha. Obszar dzierżawionych gruntów w przeliczeniu na gospodarstwo zwiększał się ze wzrostem powierzchni gospodarstw (tab. 8.).

Tabela 8. Dzierżawa gruntów w gospodarstwach indywidualnych w 1970 roku

Grupa [ha]	Ogółem liczba gospodarstw dzierżawiących [tys.]	Ogółem liczba gospodarstw dzierżawionych grunty [tys.]	Udział gospodarstw dzierżawionych grunty [%]	Powierzchnia ogółem gruntów [tys. ha]			Wielkość dzierżawy na gospodarstwo [ha]
				własne	dzierżawione		
					ogółem	od państwa	
0,5-2	770,2	158,9	20,6	780,8	101,8	63,7	0,64
2-5	967,5	175,2	18,1	2986,0	229,5	105,9	1,31
5-10	886,3	172,5	19,5	5906,9	398,0	171,4	2,31
10-15	296,0	87,4	29,5	3250,2	288,3	155,6	3,30
15 i więcej	114,3	35,2	30,8	2085,5	198,6	92,0	5,64
Razem lub średnio	3034,3	629,2	20,7	15009,2	1216,2	588,6	1,93

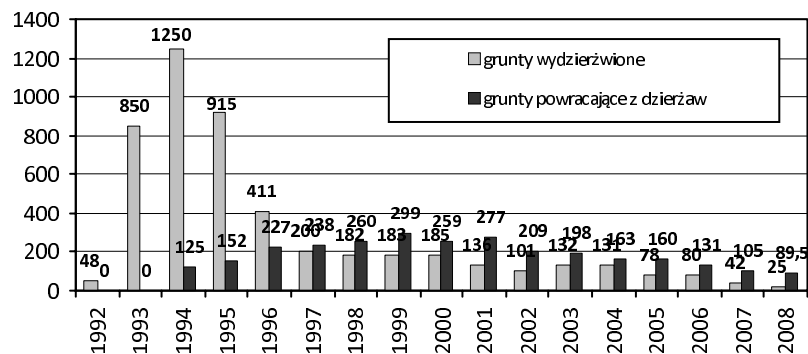
Źródło: obliczenia własne na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego z 1970 r.

W roku 1972 wzrósł stopień mobilności gruntów w formie dzierżawy, która obejmowała powierzchnię 1,88 mln ha gruntów. Całość dzierżawionych gruntów stanowiły dzierżawy z PFZ obejmujące powierzchnię 670 tys. ha i z tego źródła korzystało 380 tys. dzierżawców. Natomiast dzierżawa prywatna obejmowała 1210 tys. ha i dotyczyła 441 tys. dzierżawców. Dzierżawa gruntów państwowych osiągała największe rozmiary w rejonach zachodnich i północnych, gdzie 220 tys. dzierżawców dzierżawiło około 400 tys. ha. Międzysąsiedzka dzierżawa przeważała w rejonach wschodnich i północnych, tam 321 tys. gospodarstw użytkowało w formie dzierżawy 770 tys. ha. Największy stopień mobilności gruntów w drodze dzierżawy występował w rejonie zachodnim i północnym (koszalińskie – 15,1% ogółu użytków). Rejony centralne charakteryzowały się średnim stopniem mobilności gruntów w formie dzierżawy (pozańskie – 12,6% ogółu użytków). Najslabiej rozwinięty był system dzierżawy w woj. wschodnich i południowych (białostockie – 5,8% ogółu UR, a krakowskie – 4,4% UR). W roku 1972 powierzchnia gruntów dzierżawionych wynosiła w kraju 2,3 ha średnio na gospodarstwo [Szemberg 1973].

#### MOBILNOŚĆ GRUNTÓW W FORMIE DZIERŻAWY W LATACH 1990-2008

Do roku 1990 udział dzierżawionych gruntów nie przekraczał 4% ogółu UR i obejmował w podobnych relacjach dzierżawy gruntów państwowych i międzysąsiedzkich. Dopiero przekształcenia własnościowe i strukturalne w rolnictwie rozpoczęte w 1990 r. wpłynęły w dużym stopniu na zwiększenie mobilności gruntów w drodze dzierżawy. Analiza procesu wydzierżawiania gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ZWRSP w latach 1992-2008 wykazała, że największy stopień mobilności gruntów w drodze dzierżawy wystąpił w latach 1993-1996. W dzierżawę przekazano wówczas 70% powierzchni wydzierżawionej w latach 1992-2008 (rys. 1).

W kolejnych latach zaznaczyła się tendencja zmniejszania mobilności gruntów w drodze dzierżawy. W latach 1997-2000 wydzierżawiono rocznie około 200 tys. ha, w latach 2001-2004 ponad 100 tys. rocznie, a od roku 2005 poniżej 100 tys. ha rocznie. Według stanu na koniec 2008 roku Agencja Nieruchomości Rolnych od 1992 r. wydzierżawiała ponad 4,5 mln ha gruntów, natomiast w dzierżawie pozostawało ponad 1,7 mln ha gruntów, co jest wynikiem „powro-



Rysunek 1. Wielkość gruntów wydierżawionych i zwróconych do Zasobu WRSP w latach 1992-2008 [tys. ha]  
Źródło: [Raport 2009].

tów” gruntów z dzierżawy. Do połowy lat 90 następował szybki wzrost powierzchni wydierżawianej, przy praktycznym braku, a później stosunkowo małej skali powrotów z dzierżawy. W drugiej połowie lat 90. tempo przyrostu wydierżawionej powierzchni malało, a równocześnie pojawiało się, a następnie nasiliło zjawisko „powrotów” gruntów z wcześniejszych dzierżaw. Od roku 1997 powierzchnia gruntów powracających z dzierżawy była zdecydowanie większa od wydierżawionej (rys. 1.). Do końca 2008 r. wróciło z dzierżawy narastająco 2758,2 tys. ha.

Z analizy struktury obszarowej gruntów pozostających w dzierżawie wynika, że do końca 2008 r. dominowały umowy na dzierżawę małych powierzchni do 1 ha – 41,2% ogółu zawartych umów obejmujących jedynie 23,2 tys. ha. W grupie obszarowej 10-100 ha znajdowało się 428 tys. ha (13,1% ogółu umów). Natomiast tylko 1,1% dzierżawców dzierżawiło powierzchnię 876 tys. ha, co stanowiło około 49% ogółu gruntów w dzierżawie (tab. 9).

Tabela 9. Grunty w dzierżawie (stan na 31.12. 2008 r.)

Grupa obszarowa	Powierzchnia gruntów wydierżawionych		Liczba zawartych umów	
	[ha]	[%]	[liczba]	[%]
do 1	23 267	1,3	46 701	41,2
1-2	29 669	1,7	21 204	18,7
2-5	57 264	3,2	18 374	16,2
5-10	64 646	3,6	9 163	8,1
10-20	96 295	5,4	6 834	6,0
20-50	186 678	10,5	5 997	5,3
50-100	145 958	8,3	2 106	1,8
100-300	288 606	16,2	1 625	1,4
300-500	302 214	17,1	766	0,7
500-1000	268 561	15,2	383	0,3
1000 i więcej	307 852	17,4	165	0,1
Razem	1 771 011	100	113 318	100

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych ANR.



Dane z tabeli 10. wskazują na wyraźne zróżnicowanie terytorialne mobilności gruntów dzierżawionych. Z 16 województw największy stopień mobilności dzierżawy występuje w woj. zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, dolnośląskim. Grunty pozostające w dzierżawie w tych województwach stanowią ponad 58% gruntów dzierżawionych w kraju. Obejmują powierzchnię ponad 1 mln ha gruntów i dotyczą 41,4 tys. zawartych umów. Natomiast stosunkowo niski stopień mobilności ziemi w drodze dzierżawy obserwuje się w woj. łódzkim – 1,2%, małopolskim – 0,6% i świętokrzyskim – 0,7%.

Tabela 10. Grunty w dzierżawie według województw (stan na 31.12.2007 r.)

Województwo	Powierzchnia		Liczba zawartych umów	
	[ha]	[%]	[liczba]	[%]
Dolnośląskie	234 684	12,8	18 862	15,5
Kujawsko-pomorskie	115 421	6,3	5 431	4,4
Lubelskie	54 101	3,0	12 047	9,8
Lubuskie	149 073	8,2	16 372	13,5
Łódzkie	20 163	1,2	1 783	1,4
Małopolskie	11 416	0,6	1 669	1,6
Mazowieckie	31 634	1,7	3 018	2,5
Opolskie	105 724	5,8	4 973	4,0
Podkarpackie	32 510	1,8	4 053	3,4
Podlaskie	43 941	2,4	9 544	7,8
Pomorskie	1 348 759	7,4	5 785	4,7
Śląskie	36 755	2,0	4 264	3,5
Świętokrzyskie	12 484	0,7	1 744	1,4
Warmińsko-mazurskie	245 274	12,4	1 558	9,4
Wielkopolskie	240 677	13,1	6 147	5,0
Zachodnio-pomorskie	358 965	19,6	14 836	12,1
Razem	1 827 582	100	122 386	100

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych ANR.

W analizowanym okresie następowały również zmiany w mobilności gruntów w drodze dzierżaw międzysąsiedzkich. W latach 1991-2000 powierzchnia dzierżaw międzysąsiedzkich systematycznie wzrastała. W roku 1991 obszar nowych dzierżaw wynosił 200 tys. ha, a w roku 2000 – 360 tys. ha. Średni obszar dzierżawy wynosił w 1991 – 2,8 ha, a w roku 2000 wzrósł do 5,9 ha. Na gruntach dzierżawionych w drodze dzierżawy prywatnej gospodarowało w 1991 roku 71,5 tys. gospodarstw, a w roku 2000 – 60 tys. W roku 2000 około 12% indywidualnych gospodarstw użytkowało grunty dzierżawy międzysąsiedzkiej, a w roku 2005 około 17% gospodarstw. Mobilność gruntów w drodze dzierżawy międzysąsiedzkiej charakteryzowała się zróżnicowaniem przestrzennym. W roku 2005 duży udział gospodarstw z dzierżawą sąsiedzką występował w makroregionach: środkowozachodnim (22,1%), południowozachodnim (26,2%) i północnym (21,9%). Na tych obszarach ponad 1/5 gospodarstw korzystała z dzierżawy międzysąsiedzkiej. Natomiast na wschodzie Polski, a zwłaszcza

Tabela 11. Regionalne zróżnicowanie indywidualnych gospodarstw dzierżawiących grunty w latach 2000-2005

Wyszczególnienie	Ogółem liczba gospodarstw [tys.]	Gospodarstwa z dzierżawą gruntów [%]		
		ogółem	własne i dzierżawione	tylko dzierżawione
Polska				
2000	3927	12,2	11,7	0,5
2005	3705	16,6	16,0	0,7
Makroregiony				
Środkowozachodni				
2000	478	19,0	18,4	0,6
2005	475	22,1	21,0	0,6
Środkowowschodni				
2000	1538	12,9	12,2	0,7
2005	1409	17,3	16,4	0,9
Południowowschodni				
2000	1251	6,2	6,2	0,0
2005	1192	9,8	9,6	0,2
Południowozachodni				
2000	358	16,2	15,9	0,3
2005	332	26,2	25,6	0,6
Północny				
2000	302	17,9	16,6	1,3
2005	297	21,9	19,6	2,0

Źródło: [Rynek ziemi rolniczej 2007].

śląskim, gdzie obejmowała ponad 30% ogółu gruntów wielkiej własności. W Polsce Ludowej dzierżawa gruntów w dalszym ciągu stanowiła trwały element w strukturze użytkowania ziemi rolniczej. Według danych NSP z 1960 r. powierzchnia gruntów znajdujących się w dzierżawie wynosiła 1,5 mln ha, a w roku 1972 – 1,8 mln. Największy stopień mobilności gruntów w formie dzierżawy występował w rejonie zachodnim i północnym. Rejony centralne charakteryzowały się średnim stopniem mobilności gruntów w drodze dzierżawy, a naj słabiej rozwinięty był system dzierżawy w województwach wschodnich i południowych. W latach 1991-2008 wystąpił duży wzrost mobilności gruntów w drodze dzierżawy w wyniku procesu przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie. Ogółem do 2008 r. wydzierżawiono ponad 4,5 mln gruntów, a w dzierżawie pozostało 1,7 mln gruntów. Największy stopień mobilności gruntów w formie dzierżawy wystąpił w latach 1993-1996, kiedy to przekazano 70% powierzchni wydzierżawionej w latach 1992-2008. Obecnie największy udział gruntów w dzierżawie występuje w woj. zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, wiel-

cza w makroregionie południowowschodnim tylko co dziesiąte gospodarstwo prowadziło gospodarstwo w oparciu o dzierżawę prywatną (tab. 11.).

## PODSUMOWANIE

Na przestrzeni wieków dzierżawa rolnicza stanowiła zawsze istotny instrument mobilności gruntów. W okresie zaborów była podstawową formą użytkowania gospodarstwa chłopskiego, mimo że przybierała różną postać. W zaborze rosyjskim była to dzierżawa czasowa i wieczysta, w zaborze austriackim była to dzierżawa na prawie „zakupnym” i „niezakupnym”, a w zaborze pruskim „na gorszym prawie” i „na lepszym prawie”. Reformy uwłaszczeniowe chłopów w okresie zaborów wpłynęły w znacznym stopniu na mobilność gruntów w formie dzierżawy w okresie międzywojennym. Według spisu powszechnego z 1921 r. liczba gospodarstw wyłącznie dzierżawionych wynosiła 2,7%, a dodzierżawiających grunty – 7,3%. Największy stopień mobilności gruntów w formie dzierżawy występował w woj. poznańskim. W okresie międzywojennym rozwinięta była dzierżawa parcelowa zwłaszcza w woj.

kopolskim i dolnośląskim i obejmuje 58% gruntów dzierżawionych w kraju. Istotne zmiany występowały także w mobilności gruntów dzierżaw międzysąsiedzkich. W roku 2000 około 12% indywidualnych gospodarstw użytkowało grunty dzierżawy międzysąsiedzkiej, a w roku 2005 – 17%. Stosunkowo duży udział dzierżaw międzysąsiedzkich występuje w makroregionie środkowozachodnim (22%) i południowozachodnim (26%).

## LITERATURA

- Borkowski S. 1962: *Rozwarstwienie wsi wielkopolskiej w latach 1807-1914*, Wyd. UP, Poznań.
- Bortkiewicz F. 1958: *Nadziały i powinności chłopów pańszczyźnianych w dobrach Królestwa Polskiego*, PWN, Warszawa.
- Bujak F. 1908: *Galicja*, Księgarnia pod Firmą E. Wende i Spółka, Warszawa, [w:] *Zarys historii gospodarstwa wiejskiego w Polsce*, 1970: PWRiL, Warszawa.
- Lubicz S. 1909: *Sprawa włościańska w Polsce porozbiorowej*, Nakładem Muzeum Narodowego w Rapperswilu, Kraków.
- Raporty z działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa z lat 1993-2004*, AWRSP, Warszawa.
- Raporty z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych z lat 2005-2008*, ANR, Warszawa.
- Rocznik Statystyki RP 1925/26*, GUS, Warszawa 1927.
- Rynek ziemi rolniczej*, 2007: IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Szemberg A. 1962: *Przemiany struktury agrarnej gospodarstw chłopskich w latach 1952-1960*, PWRiL, Warszawa.
- Szemberg A. 1973: *Dzierżawa ziemi w świetle wyników badań ankietowych*, IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Wielka własność rolna. Statystyka Polski*, 1925: GUS, Warszawa t.V.

*Bożena Tańska-Hus*

AGRICULTURAL LEASE AS A LAND MOBILITY INSTRUMENT IN POLAND  
IN THE COURSE OF CENTURIES

## Summary

The article presents a land mobility analysis through land lease in Poland in the course of centuries. There have been described the range and sources of land lease in Poland in the period of the periods of Partitions of Poland, the II Republic of Poland, the Polish People's Republic and at present. The research revealed that a land lease was and still is a relevant factor of land mobility which contributes to farms enlargement and to creation of new farms of larger land area. The land mobility through state and private lease is characterized by the territorial diversity.

Adres do korespondencji:  
dr hab. Bożena Tańska-Hus prof. nadzw. UP we Wrocławiu  
Instytut Nauk Ekonomicznych i Społecznych  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
pl. Grunwaldzki 24a  
50-363 Wrocław  
tel. (71) 320 17 88  
e-mail: bozena.tanska-hus@up.wroc.pl