

Halina Bartkiewicz

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sulechowie

CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA PODJĘCIE DZIERŻAWY ROLNICZEJ W OPINII LUBUSKICH ROLNIKÓW

FACTORS AFFECTING THE LAND LEASE IN THE OPINION OF FARMERS IN LUBUSKIE PROVINCE

Słowa kluczowe: dzierżawa rolnicza, motywy dzierżawy, umowy dzierżawy

Key words: agricultural lease, lease motives, lease contracts

Synopsis. Przedstawiono warunki zawieranych umów oraz motywy podejmowania dzierżawy przez użytkowników indywidualnych gospodarstw rolnych w województwie lubuskim. Rolnicy pozytywnie odnoszą się do instytucji dzierżawy, która przyczynia się do poprawy struktury obszarowej gospodarstwa. Najczęściej wymienianym motywem oddawania gruntów w dzierżawę są problemy zdrowotne. Większość rolników wybiera tę formę pozyskania ziemi ze względu na możliwość zwiększenia skali produkcji, otrzymanie dopłat oraz brak środków finansowych na zakup.

Wstęp

Prowadzenie produkcji rolniczej jest zdeterminowane posiadaniem ziemi, która pełni w tym dziale gospodarki narodowej podwójną rolę – przedmiotu i środka pracy. Możliwość wykorzystywania gruntów rolniczych w celach wytwórczych wynika z posiadania prawa ich własności lub prawa do użytkowania. To drugie rolnik może nabyć zawierając umowę dzierżawy, która stanowi jedną z form szerzej rozumianego obrotu ziemią. Z ekonomicznego punktu widzenia dzierżawa jest tożsama z własnością, ponieważ pozwala na zorganizowanie jednostki produkcyjnej. Jednocześnie stanowi prawny instrument kształtowania struktury agrarnej [Tańska-Hus 2000]. Dzierżawa nie tylko wpływa na jej poprawę, ale również odgrywa istotną rolę w procesie unowocześniania polskiego rolnictwa, ponieważ pozwala zaoszczędzić środki finansowe, które mogą zostać przeznaczone na modernizację gospodarstw [Dzun 2008].

Dzierżawa odgrywa w Polsce znacznie mniejszą rolę niż w krajach „starej” Unii, jednak jej znaczenie systematycznie wzrasta. Proces ten jest zauważalny zarówno w odniesieniu do gospodarstw wielkoobszarowych, powstałych na gruntach byłych pegeerów, jak i w rolnictwie indywidualnym, gdyż według danych IERiGŻ-PIB, w 2007 r. dzierżawiło ziemię już co 5 gospodarstwo [Sikorska i in. 2008]. Jako przyczyny wzrostu dynamiki rozwoju rynku dzierżaw wskazuje się najczęściej: ograniczoną podaż gruntów, szybki wzrost ich cen oraz aspiracje dochodowe producentów rolnych, możliwe do zrealizowania, dzięki zwiększeniu skali produkcji [Sikorska i in. 2010].

Krajowy rynek dzierżaw w przeważającej mierze dotyczy gruntów Zasobu WRSP, administrowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych, która nie tylko jest istotnym ich oferentem, ale także propagatorem „poprawnych” wzorców obrotu ziemią. Relatywnie słabiej rozpoznany jest segment dzierżaw międzysąsiedzkich, gdyż nie jest monitorowany przez państwo, a większość zawieranych na nim umów ma charakter nieformalny [Rynek nieruchomości... 2006].

Cel, materiał i metodyka badań

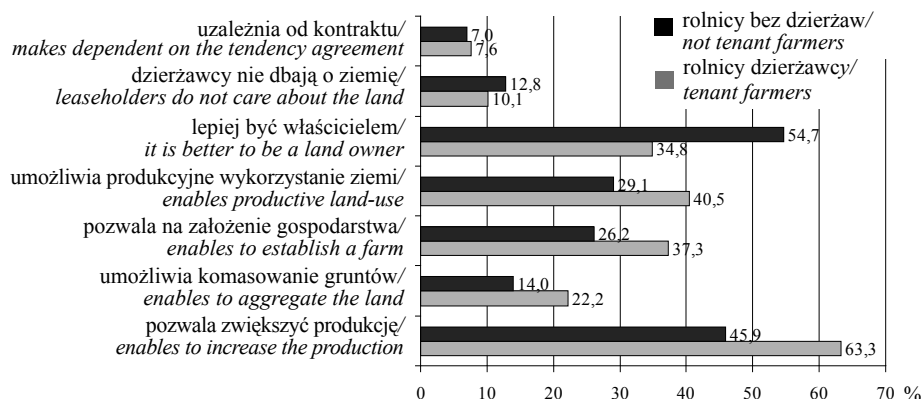
Celem artykułu było scharakteryzowanie warunków umów dzierżawy zawartych przez lubuskich rolników zarówno z ANR, jak i z osobami fizycznymi oraz przedstawienie czynników wpływających na wybór tej formy pozyskania gruntów.

Podstawowy materiał badawczy stanowiły wyniki uzyskane w badaniach ankietowych, przeprowadzonych na próbie 330 producentów prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych w województwie lubuskim, przy tym szczegółowe analizy oparto na grupie 158 dzierżawców. Dane analizowano za pomocą metody opisowo-porównawczej, wykorzystując graficzne i tabelaryczne formy ich prezentacji.

Wyniki badań

Przez wiele lat skala dzierżaw rolniczych była niewielka, a wynikało to przede wszystkim z uwarunkowań historycznych i postrzegania ziemi głównie w kategoriach społeczno-kulturowych (ojcowizna, miejsce życia, zabezpieczenie socjalne) oraz przyznawania prymatu prawu własności [Sikorska 2006]. W pierwszej kolejności zapytano rolników, jakie są ich opinie wobec dzierżawy (rys. 1), przy tym wyrazem negatywnej postawy były cechy takie, jak: „uzależnia od kontraktu”, „dzierżawcy nie dbają o ziemię” i „lepiej być właścicielem”. Można zauważyć, iż znacząco różnią się odpowiedzi respondentów w zależności od tego, czy są oni obecnie dzierżawcami, czy też nie. Gospodarujący wyłącznie na gruntach własnych reprezentują tradycyjny pogląd w kwestii własności, gdyż 54,7% z nich uważa, iż najlepiej jest być właścicielem ziemi. Jednak pozostałe udzielone przez nich odpowiedzi wskazują, iż mają oni raczej pozytywny stosunek do dzierżawy, choć są w swych ocenach bardziej sceptyczni niż dzierżawcy. Producenci z ziemią we władaniu sądzą, że dzierżawa głównie pozwala zwiększyć produkcję (63,3%) i umożliwia produkcyjne wykorzystanie ziemi (40,5%). 37% z nich wskazuje, iż jest to dobry sposób na założenie gospodarstwa. Dopiero czwartą z kolei wskazywaną opinią jest pogląd, iż lepiej posiadać ziemię na własność. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują zatem, że rolnicy, którzy aktualnie nie mieli ziemi we władaniu, choć odnoszą się do tej formy obrotu ziemią stosunkowo dobrze, wyrażają znacznie mniej przychylnie opinie niż rolnicy będący obecnie dzierżawcami. Nasuwa się zatem wniosek, iż na pozytywny „odbiór” dzierżawy, wpływają przede wszystkim indywidualne doświadczenia danego producenta rolnego.

Gospodarstwa badane to jednostki produkcyjne prowadzące działalność rolniczą na gruntach wyłącznie własnych (57,3%), wyłącznie dzierżawionych (4,2%) oraz własnych i dzierżawionych (43,6%). Strukturę własnościową użytków rolnych charakteryzowanych podmiotów według przedstawiono w tabeli 1 według wyróżnionych grup obszarowych. Powierzchnia ogólna użytków rolnych w grupie 1-5 ha wyniosła 148,6 ha, z



Rysunek 1. Opinie badanych dotyczące dzierżawy

Figure 1. The farmers' opinion about the land lease

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych
Source: own study based on results of questionnaire research

Tabela 1. Struktura własnościowa gruntów w badanych gospodarstwach

Table 1. The land possessional structure in farms

Wyszczególnienie/Specification	Gospodarstwa ogółem/ Farms total	Powierzchnia użytków rolnych gospodarstwa [ha]/ Farm lands' area [ha]						
		1-5	5-10	10-20	20-30	30-50	50-100	> 100
Powierzchnia UR ogółem [ha]/Total farm lands area [ha]	16 086,3	148,6	373,5	817,0	1180,0	2126,9	3144,8	8295,5
Powierzchnia dzierżawiona [ha]/Leased area [ha]	6 276,6	8,0	37,0	106,5	162,9	311,1	1208,1	4893,0
Udział powierzchni dzierżawionej w powierzchni ogółem [%]/The participation of leased area in total area [%]	39,0	5,4	9,9	13,0	13,8	14,6	38,4	59,0
Liczba gospodarstw z dzierżawą [%]/The amount of farms with lease [%]	47,9	13,6	21,7	40,4	55,6	38,0	79,5	85,7

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1

tego 8 ha, czyli 5,4% stanowiły grunty dzierżawione. W kolejnych grupach udział powierzchni dzierżawionej wzrastał wykładniczo, aż do 59% w ponad 100 ha jednostkach produkcyjnych. Wynika z tego, iż dzierżawa istotnie przyczyniła się do poprawy struktury obszarowej badanych gospodarstw. Jednocześnie można zauważyć, że wraz ze wzrostem powierzchni gospodarstwa zwiększa się udział jednostek z dzierżawą. Ogółem w badanej populacji było to 47,9%, co oznacza że prawie co drugie gospodarstwo użytkuje ziemię rolniczą na zasadzie władania. W gospodarstwach najmniejszych udział ten wyniósł 13,6% wobec 85,7% w jednostkach największych.

Dzierżawiona ziemia pochodzi głównie od osób prawnych (74,7%), przede wszystkim z zasobów administrowanych przez ANR, ale także gminnych i kościelnych. Należy przy tym zaznaczyć, że większość rolników pozyskiwała ziemię z wielu źródeł. Wyłącznie z dzierżaw międzysąsiedzkich korzysta 27,8% ankietowanych, natomiast 46,6% badanych podjęło dzierżawę na gruntach pochodzących tylko od osób prawnych (głównie ANR). Średnio 1 gospodarstwo użytkuje 12,5 ha gruntów mających z zasobów prywatnych, przy minimum 0,9 ha i maksymalnej powierzchni 68,3 ha. Od osób prawnych średnio pozyskano 48,5 ha. Wynika z tego, że znacznie bardziej do poprawy struktury obszarowej obserwowanych jednostek produkcyjnych przyczynił się zasób gruntów państwowych, co jest charakterystyczne dla regionu, w którym prowadzono badania.

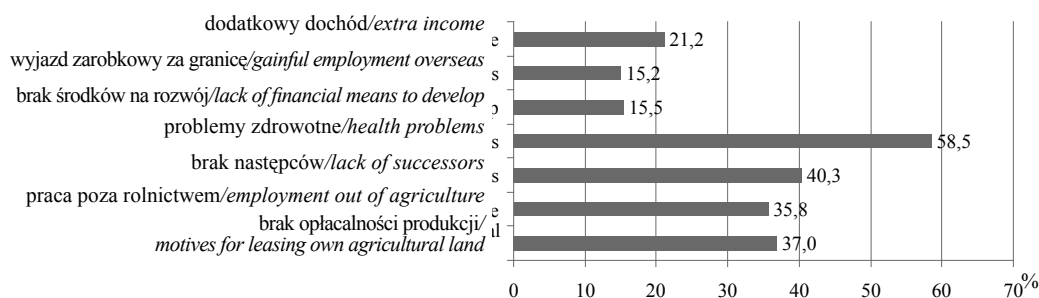
W przyszłości 44,9% producentów rolnych zamierza powiększyć areał gruntów, przy tym 58,8% z nich wolałoby kupić ziemię, 6,8% wydzierżawić, a 34,5% nie określiło preferowanej formy powiększenia obszaru użytków rolnych. Porównując te wyniki z opiniami na temat dzierżawy (rys. 1) można stwierdzić, iż przyczyn wzrostu roli tej formy obrotu ziemią nie należy upatrywać w liberalizacji postaw rolników indywidualnych względem niej, ponieważ większość respondentów przyznaje jednak prymat własności. Zatem realnym przypuszczeniem jest, że na rozwój rynku dzierżaw wpływa przede wszystkim aktualna sytuacja popytowo-podażowa w odniesieniu do zasobu ziemi, przejawiająca się ograniczoną ilością ofert i wzrostem zapotrzebowania.

Przeprowadzone badania dotyczące warunków zawierania umów dzierżawy z ANR wykazały, że średni czas na jaki została zawarta umowa to 10 lat. Był to również okres, na który umowy zawarło najwięcej rolników (63,9%). 10,1% z nich miało umowy na 15 lat, a 9,3% na 5 lat. Tylko w jednym przypadku kontrakt podpisano na 30 lat. 70,4% badanych odpowiada okres na jaki zawarto umowę, przy tym oceniając czas ich trwania, rolnicy wskazywali, iż jeśli jest zbyt krótki (mniej niż 5 letni), ogranicza ich uprawnienia do uczestnictwa w niektórych programach rozwoju wsi i rolnictwa i uniemożliwia racjonalne planowanie inwestycji. 66% ankietowanych deklaruje, że w przyszłości skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, natomiast aż 12% jest pewnych, że tego nie zrobi, a 21% nie podjęło jeszcze decyzji w tej kwestii. Mimo preferowania przez badanych własności ziemi, do wykupu z pewnością nie motywuje fakt, iż ankietowani płacili czynsz średnio w wysokości 2,5 dt pszenicy za 1 ha, natomiast średnia cena gruntu rolnego przy zakupie od Agencji w lubuskim w 2009 r. kształtowała się na poziomie 9970 zł [Sikorska i in. 2010]. Możliwość pierwszeństwa nabycia jest jednym z elementów, dla których rolnicy chętnie sięgają po grunty Zasobu WRSP, jednak nie w każdej sytuacji ANR może je później przeznaczyć do sprzedaży (roszczenia, planowane zmiany zagospodarowania terenu). Jest to jedną z możliwych przyczyn niechęci ponad 10% respondentów do skorzystania z ustawowego przywileju.

Analiza umów dzierżawy zawieranych na rynku międzysąsiedzkim wykazała, że 51,2% z nich miało charakter aktu notarialnego, co może świadczyć o upowszechnianiu się „prawidłowych” wzorców w zakresie obrotu ziemią. Niemniej jednak, prawie co druga umowa miała charakter nieformalny. Najczęściej wskazywanym wyjaśnieniem tego stanu rzeczy była zażyłość (dobra znajomość, więzy rodzinne) oraz zaufanie do wydzierżawiającego. Brak umowy pisemnej wynikał również z chęci ograniczenia kosztów związanych z podpisaniem umowy. Kilkunastu respondentów niechęć do formalizacji kontraktu przez wydzierżawiającego tłumaczyła możliwością korzystania przez niego z dopłat bezpośrednich (przy umowie w formie aktu notarialnego płatności przyznawane są dzierżawcy). Średni czas zawartej umowy wyniósł 6,8 lat, przy tym dla umów nieformalnych było to 2,9, a dla pisemnych 8,7 lat. 23% kontraktów zawartych w formie ustnej nie miało określonego żadnego terminu, co w znacznym stopniu ograniczało pewność gospodarowania, ale umożliwiało użytkującemu czasowe zwiększenie skali produkcji. Najczęściej wskazywanymi formami czynszu dzierżawnego za ziemię są: gotówka (40,2%), opłacenie podatku rolnego (36,6%), utrzymanie gruntów w dobrej kulturze (32,9%) i dopłaty (21,9%), przy tym w większości przypadków ostateczna wysokość zobowiązania jest określoną ich kombinacją. Według deklaracji osób opłacających czynsz w gotówce średnio kształtował się on na poziomie 280 zł/ha, czyli o około 78% więcej niż wynosi przeciętna wartość oszacowana przez GUS dla lubuskiego w 2009 r. (218,3 zł/ha), ale prawie o połowę mniej niż średnio w Polsce (426,8 zł/ha) [Sikorska i in. 2010]. Jeśli ceny ziemi w lubuskim od wielu lat są najniższe w kraju, a na rynku ziemią istotną rolę odgrywa ANR [Bartkiewicz 2010], również czynsze powinny być niskie. 81,7% respondentów uznało wysokość zobowiązań czynszowych za raczej niewielkie obciążenie. Podatek rolny opłaca 62% dzierżawców, w tym również ci, którzy korzystają z ziemi na mocy kontraktu ustnego. Płatności bezpośrednie pobiera 69,5% dzierżawiających, przy tym w 6% przypadków obie strony dzielą się nimi. Wydaje się, iż motywem określenia formy czynszu w postaci utrzymania gruntu w dobrej kulturze w przypadku umów nieformalnych jest chęć właściciela ziemi do korzystania z dopłat do gruntów, na co wskazało 62,5% respondentów.

Rozwój dzierżawy rolniczej, zwłaszcza na rynku międzysąsiedzkim, zależy od zarówno od skłonności producentów rolnych do pozyskiwania gruntów w tej formie, jak też od ilości oferowanej ziemi. W badaniach poproszono respondentów o wskazanie najważniejszych czynników, które wpływają na podjęcie decyzji o wydzierżawieniu własnych gruntów.

Najczęściej wymienianymi przyczynami oddania ziemi w użytkowanie (rys. 2) były: problemy zdrowotne (58,5%), brak następców (40,3%), nieopłacalność produkcji (37%) oraz praca poza rolnictwem (35,8%). Najmniej ważnym czynnikiem okazały się ograniczenia rozwojowe gospodarstwa wynikające z braku kapitału (15,5%). Przedstawione wyniki stanowią potwierdzenie, że procesy wyzbywania ziemi najczęściej związane są z sytuacją rodzinną, losową lub zawodową rolników [Sikorska i in. 2010].



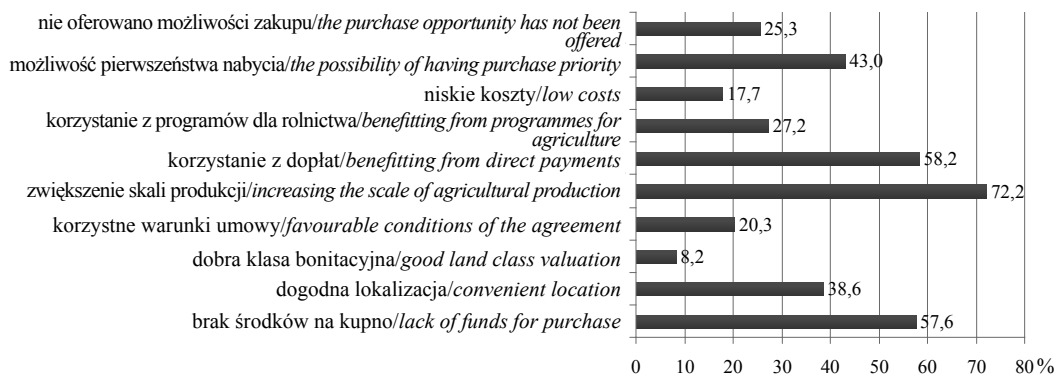
Rysunek 2. Motywy wydzierżawiania własnej ziemi
Figure 2. The motives to give the land on the lease

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1

Jak wynika z danych na rysunku 3 najczęściej wskazywanym motywem podjęcia dzierżawy rolniczej było zwiększenie skali produkcji (72,2% odpowiedzi), co należy wiązać z chęcią maksymalizacji dochodu.

Dla co drugiego (58,2%) rolnika zachętę stanowiła możliwość uzyskania dopłat, a dla co czwartego (27,2%) możliwość korzystania z programów rozwojowych dla rolnictwa. Ważnym motywem podjęcia dzierżawy był brak pieniędzy na zakup gruntów (57,6%). Zatem badani producenci rolni, chcąc powiększyć areal użytków rolnych wybierali formę dostępną dla nich finansowo. Należy też zauważyć, że większość kontraktów (z ANR) podpisano do 2006 roku, czyli w momencie, w którym nie w pełni ujawniły się korzyści wynikające z wprowadzenia instrumentów WPR oraz ożywienia koniunktury w rolnictwie [Sikorska 2006]. 43,3% respondentów zdecydowało się na dzierżawę ze względu na możliwość pierwszeństwa nabycia ziemi po zakończeniu okresu trwania umowy, co świadczy iż w tych przypadkach dzierżawa stanowiła pierwszy etap prywatyzacji gruntów państwowych. Dla 38,6% ważne były uwarunkowania lokalizacyjne, a co czwarty rolnik zadeklarował, że podjęcie decyzji o dzierżawie wynikało z ograniczeń podaży. Można te wyniki potraktować, jako potwierdzenie tezy o lokalnym charakterze rynku ziemi rolniczej. Najmniej ważnym czynnikiem wpływającym na decyzję o podjęciu dzierżawy okazała się być jakość użytków rolnych. Wyjaśnienia tej sytuacji należy upatrywać w tym, iż rolnicy dążący do poprawy struktury obszarowej swoich gospodarstw, w obliczu ograniczonej ilości oferowanej ziemi, starali się pozyskać każdy jej hektar pojawiający się na rynku [Gradziuk 2008].



Rysunek 3. Motywy podjęcia dzierżawy rolniczej

Figure 3. The motives to take out the land on lease

Źródło: jak na rys. 1

Source: see fig. 1

Wnioski

Przedstawione wyniki badań pozwoliły na sformułowanie kilku wniosków.

1. Rolnicy raczej pozytywnie odnoszą się do instytucji dzierżawy, przy tym bardziej sceptyczni w jej ocenie są producenci nieużytkujący aktualnie ziemi na zasadzie władania, przyznający prymat pełnej własności.
2. Dzierżawa rolnicza przyczynia się do poprawy struktury obszarowej gospodarstw. W jednostkach o areale 1-5 ha UR udział powierzchni dzierżawionej wyniósł 5,4% wobec 59% w obiektach ponad 100 ha. Zaobserwowano, że wraz ze wzrostem obszaru zwiększa się powierzchnia gruntów dzierżawionych i liczba gospodarstw z dzierżawą.
3. Warunki umów zawieranych przez rolników z ANR w zakresie czasu trwania i wysokości czynszu są z reguły uznawane za korzystne. Mimo to ponad 10% badanych nie będzie korzystało w przyszłości z przywileju pierwszeństwa nabycia.
4. Umowy zawierane na międzysąsiedzkim rynku dzierżaw rolniczych w ponad połowie przypadków miały sformalizowany charakter. Powodami zawierania umów w formie ustnej była zażyłość (znajomość, więzy rodzinne) oraz wzajemne zaufanie partnerów, a także chęć korzystania właściciela ziemi z dopłat bezpośrednich. Najczęściej wskazywana forma czynszu to opłata pieniężna, która dla ponad 80% respondentów stanowiła niewielkie obciążenie.
5. Zdaniem ankietowanych na podjęcie decyzji o wydzierżawieniu własnej ziemi najbardziej oddziałują: sytuacja losowa (problemy zdrowotne), rodzinna (brak następcy) i zawodowa (praca poza rolnictwem) właściciela gruntów.
6. Wśród motywów podejmowania dzierżawy, dominują te o charakterze ekonomicznym. 72,2% badanych wskazało możliwość powiększenia skali produkcji, następnie korzystanie z dopłat (58,2%) oraz brak środków finansowych na zakup (57,6%). Istotnym według respondentów czynnikiem jest również możliwość skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia, a najmniej znaczącym jakością gruntów.

Literatura

- Bartkiewicz H.** 2010: Znaczenie jakości w kształtowaniu cen ziemi rolniczej. *Rocz. Nauk. SERiA*, t. XII, z. 4, 14-19.
- Dzun W.** 2008: Duży wygra, mały przegra z Unią. *Rolnik Dzierżawca*, 11(140), 19-23.
- Rynek nieruchomości rolnych, tendencje w 2005 r. 2006: *Biuletyn Informacyjny MRiRW*, 3-4, ARiMR, 19-20.
- Gradziuk B.** 2008: Zmiany w zasobach ziemi gospodarstw rolniczych osiągających sukcesy gospodarcze. *Rocz. Nauk Roln.*, seria G, t. 91, z. 2, 40.
- Sikorska A.** 2006: Dzierżawa jako instrument przemian w strukturze agrarnej gospodarstw chłopskich w Polsce. UKIE, Warszawa, 3, 27.
- Sikorska A., Ciodyk T., Zagórski T., Zadura A., Buks B.** 2008: Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy. *Analizy rynkowe IERiGŻ-PIB*, 11, 28.
- Sikorska A., Ciodyk T., Zagórski T., Zadura A., Buks B.** 2010: Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy. *Analizy rynkowe IERiGŻ-PIB*, 13, 27, 26, 29, 8.
- Tańska-Hus B.** 2000: Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie. *Zesz. Nauk. Akademii Rolniczej we Wrocławiu*, 383, Rozprawy CLXX, 7.

Summary

The paper presents the conditions of the lease contracts and the motives of the lease agreements taken by the individual farmers in lubuskie province. The farmers have positive attitude to the lease institution, which contributes to the improvement of the land structure. Healthy inconvenience are the most popular motive to give the land on the lease. Majority farmers take out the land to lease in order to gain the land from the point of view of capability for increase the scale of production, getting the direct payments and the lack of financial funds to buy the land.

Adres do korespondencji:

mgr inż. Halina Bartkiewicz
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sulechowie
Instytut Zarządzania i Inżynierii Rolnej w Kalsku
Kalsk 80
66-100 Sulechów
tel. (68) 352 94 57
e-mail: halina.b@interia.pl