

**Renata Marks-Bielska**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

---

## **BARIERY I MOŻLIWOŚCI DZIERŻAWY ZIEMI ROLNICZEJ W OPINIACH DZIERŻAWCÓW**

---

**Streszczenie:** Celem badań, których wyniki zaprezentowano w opracowaniu, było wskazanie szans i ograniczeń w funkcjonowaniu dzierżawy rolniczej. Badania przeprowadzono wśród 451 dzierżawców nieruchomości rolnych. Dzierżawa pozwala rolnikom powiększyć własne gospodarstwo (dla 81,4% był to motyw dzierżawy). Umożliwia też użytkowanie gruntów w pobliżu własnego gospodarstwa (40,6%), a także powiększenie bazy paszowej dla produkcji zwierzęcej (36,4%). Pomimo udogodnień związanych z tą formą użytkowania gruntów Skarbu Państwa nie jest ona wolna od wad. Badani rolnicy jako główną barierę użytkowania dzierżawionego gruntu wskazywali niepewność gospodarowania (95,1% wszystkich dzierżawców i 94,2% dzierżawców od Agencji Nieruchomości Rolnych).

**Słowa kluczowe:** dzierżawa, dzierżawca, Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR).

### **1. Wstęp**

Ziemia w rolnictwie obok pracy jest najważniejszym czynnikiem produkcji, który decyduje o jej wielkości. Ziemia to dobro niepomnażalne i nieprzemieszczalne, dlatego racjonalne nią gospodarowanie jest bardzo istotnym elementem działalności rolniczej i prowadzonej polityki rolnej. Zmiany społeczno-gospodarcze po 1989 r. radykalnie odmieniły stosunki gospodarcze w rolnictwie i wpłynęły nie tylko na zmianę źródeł obecnej dzierżawy, ale także na dynamikę i zasięg jej rozwoju<sup>1</sup>. Na początku lat 90. po stronie podażowej rynku ziemi rolniczej pojawiła się ziemia ze zlikwidowanych Państwowych Gospodarstw Rolnych (PGR) i z Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Realizowany od 1992 r. przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>2</sup> (AWRSP) proces przekształceń własnościowych i strukturalnych

---

<sup>1</sup> B. Tańska-Hus, *Dzierżawa rolnicza w Polsce na przestrzeni wieków*, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Wrocław 2009, s. 158.

<sup>2</sup> Powołana na mocy Ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (DzU z 1991 r., nr 107, poz. 464 z późn. zm.). Aktualnie na mocy Ustawy z

w rolnictwie wiązał się z przejściem do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) mienia pochodzącego z 1666 PGR o ogólnej powierzchni ponad 4,5 mln ha gruntów<sup>3</sup>. Przekształcenia miały na celu racjonalizację struktury użytkowania gruntów z państwowych gospodarstw rolnych, które przeciętnie gospodarowały na powierzchni ok. 2250 ha. Podstawową formą przekształceń stała się dzierżawa, będąca dla szerokiego kręgu rolników indywidualnych oraz innych podmiotów gospodarczych dogodną i stosunkowo łatwo dostępną formą użytkowania gruntów, których właścicielem jest Skarb Państwa, a powiernikiem ANR<sup>4</sup>.

Rynek dzierżaw w Polsce, z formalnego punktu widzenia, dotyczy głównie Zasobu WRSP, gdyż dzierżawy międzysąsiedzkie zwykle obejmują niewielkie powierzchnie, a zdecydowana większość umów dzierżawy na prywatnym rynku ma z reguły charakter nieformalny, nie są one również monitorowane przez państwo<sup>5</sup>. Sytuacja ta zmieniła się nieco po wejściu Polski do Unii Europejskiej i objęciu producentów rolnych instrumentami Wspólnej Polityki Rolnej (m.in. dopłaty bezpośrednie, renty strukturalne). W niektórych przypadkach w celu skorzystania z funduszy unijnych konieczne było sformalizowanie prywatnej dzierżawy rolniczej (zamiana dotychczasowych nieformalnych umów, najczęściej bezterminowych, ustnych na notarialne). Z obserwacji zewnętrznej podczas prowadzonych wielokrotnie badań ankietowych dotyczących rynku ziemi rolniczej wynika również wzrost zainteresowania wydzierżawianiem gruntów przez właścicieli niewielkich gospodarstw rolnych po akcesji Polski do UE. Posiadacze niewielkich areałów gruntów rolnych chcieli także uzyskiwać jak najwyższe korzyści majątkowe wynikające z kapitalizacji finansowego wsparcia unijnego czy wzrostu wartości ziemi. Nawet jeśli rolnicy sami nie zajmowali się uprawą ziemi, niechętnie ją sprzedawali<sup>6</sup>. Chętniej akceptowaną formą użytkowania ziemi i utrzymywania jej w dobrej kulturze rolnej, co jest warunkiem koniecznym, aby można było otrzymać dopłaty bezpośrednie, była dzierżawa, która nie zmienia stosunków własnościowych, a tylko użytkowników.

---

11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (DzU z 2003 r., nr 64, poz. 592 z późn. zm.) następcą prawnym AWRSP jest Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR), która realizuje zadania wynikające z polityki państwa, głównie w zakresie tworzenia gospodarstw rolnych, a zwłaszcza powiększania już istniejących gospodarstw rodzinnych.

<sup>3</sup> R. Marks-Bielska, *Nabywanie i dzierżawa nieruchomości rolnych w opiniach rolników z województwa warmińsko-mazurskiego*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej” 2009, nr 4, s. 153.

<sup>4</sup> B. Tańska-Hus, wyd. cyt., s. 158.

<sup>5</sup> *Rynek nieruchomości rolnych, tendencje w 2005 r.*, Biuletyn Informacyjny, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, 3-4/2006, s. 19; R. Marks-Bielska, J. Nazarczuk, *Znaczenie instytucji dzierżawy w polskim rolnictwie*, [w:] *Ekonomia*, red. J. Sokołowski, M. Sosnowski, A. Żabiński, Prace Naukowe UE we Wrocławiu, Wyd. UE, Wrocław 2010, s. 591.

<sup>6</sup> Niechęć do sprzedaży ziemi wynika nie tylko z pobudek ekonomicznych, lecz także z przypisywania ziemi wartości kulturowych i symbolicznych szczególnie ważnych w polskiej tradycji. Szerzej: R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn 2010, s. 52-60.

Celem przeprowadzonych badań było wskazanie szans i ograniczeń w funkcjonowaniu dzierżawy rolniczej. Dla realizacji powyższego celu postawiono następujące pytania badawcze:

1. Jakimi motywami kierowali się dzierżawcy nieruchomości rolnych, podejmując tę formę użytkowania gruntów?

2. Jakie zalety i wady dostrzegają dzierżawcy w tej formie gospodarowania?

Reprezentatywne badania ankietowe przeprowadzono na terenie działania wszystkich Oddziałów Terenowych Agencji Nieruchomości Rolnych, w 2008 r. Zakres podmiotowy badań dotyczących dzierżawy ziemi rolniczej obejmował 451 dzierżawców gruntów rolnych, z których 137 dzierżawiło nieruchomości rolne pochodzące m.in. z Agencji Nieruchomości Rolnych, a pozostałe osoby to dzierżawcy ziemi rolniczej z innych źródeł (od sąsiadów, znajomych, krewnych oraz od innych instytucji niż ANR).

Podstawową zastosowaną metodą badawczą był sondaż diagnostyczny, na który złożyły się takie techniki badawcze, jak: wywiad skategoryzowany, obserwacja zewnętrzna, analiza danych statystycznych pochodzących z ANR. Narzędziem badawczym pomocnym w zdobywaniu informacji był kwestionariusz wywiadu, zawierający głównie pytania zamknięte. W opracowaniu wykorzystano tabelaryczno-opisową i graficzną formę prezentacji danych.

Wyniki badań przedstawione w tym artykule stanowią część szerszego projektu badawczego dotyczącego rynku ziemi rolniczej, zrealizowanego przez autorkę niniejszego opracowania i zaprezentowanego w całości w opracowaniu książkowym<sup>7</sup>.

## 2. Dzierżawa ziemi rolniczej w świetle wyników badań własnych

Wśród osób, które dzierżawiły ziemię od ANR, najdłuższa umowa zawarta była na 20 lat, a najkrótsza na rok. Natomiast w umowach międzysąsiedzkich formalnych – od roku do 30 lat. Umowy międzysąsiedzkie nieformalne były zawierane najczęściej (40%) na czas nieokreślony. Spośród osób, które dzierżawiły ziemię od ANR, 26 (19%) dzierżawiło ziemię z budynkami, 28 (20,4%) kupiło budynki, a 83 osoby (60,6% dzierżawców od ANR) dzierżawiły samą ziemię.

Największy odsetek umów prywatnych dzierżaw (międzysąsiedzkich, między krewnymi i znajomymi) stanowiły umowy ustne (49,8%), które zawierane były na czas nieokreślony (47,9%), następnie umowy poświadczane w urzędach gminy (26,7%), zawierane najczęściej na 10 lat, w dalszej kolejności zaś umowy nieformalne pisemne – 19,8%, na czas nieokreślony (40%), a najrzadziej (11,2%) zawierano 10-letnie umowy w postaci aktów notarialnych (94,1%). Podatek rolny najczęściej płacił dzierżawca (61,7%), który pobierał też dopłaty bezpośrednie za dzierżawione grunty, w 4 przypadkach (1,32%) dzierżawca i właściciel płacili po-

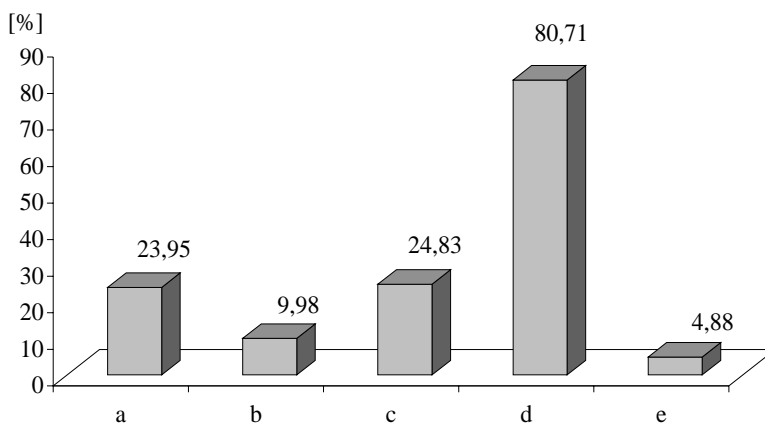
---

<sup>7</sup> Tamże.

datek wspólnie, a 12 badanych osób (4%) dzieliło się dopłatami z właścicielem. Za dzierżawę ziemi dzierżawca najczęściej (67,3%) miał za zadanie utrzymywanie ziemi w dobrej kulturze rolnej, uiszczając opłatę pieniężną (36%), oddawał część plonu (20,8%), a 5 osób użytkowało wydzierżawione grunty bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów na rzecz właściciela ziemi rolnej.

Dzierżawcy od ANR chcieliby skorzystać z możliwości pierwszeństwa nabycia ziemi – 112 osób (81,8% dzierżawców od ANR), 16 (11,7%) nie miało takiego zamiaru lub wiedziało, że nie będzie mogło tego uczynić, m.in. ze względu na możliwość zmiany przeznaczenia gruntu (np. budowa drogi, grunty przeznaczone pod zabudowę, rekreację, grunty o nieuregulowanym statusie prawnym, roszczenia byłych właścicieli), a 9 osób (6,6% ze 137 dzierżawców od ANR) stwierdziło, że trudno powiedzieć.

Przeprowadzając badania, starano się poznać opinie respondentów dotyczące dzierżawy. Największą jej zaletą okazała się możliwość powiększenia areалу gospodarstwa (80,71% wskazań osób, które dzierżawiły grunty) (rys. 1). Wielu dzierżawców (24,8% odpowiedzi) wypowiedziało się, iż ta forma zagospodarowania stwarza możliwość tańszego, niż poprzez zakup, pozyskania ziemi na cele produkcyjne. Niewiele mniej (24% dzierżawców) uznało za zaletę dzierżawy możliwość pierwszeństwa nabycia dzierżawionego gruntu.



$N = 451$  (liczba badanych rolników, którzy dzierżawili grunty)

\* badani dzierżawcy mieli możliwość wskazania więcej niż jednej zalety

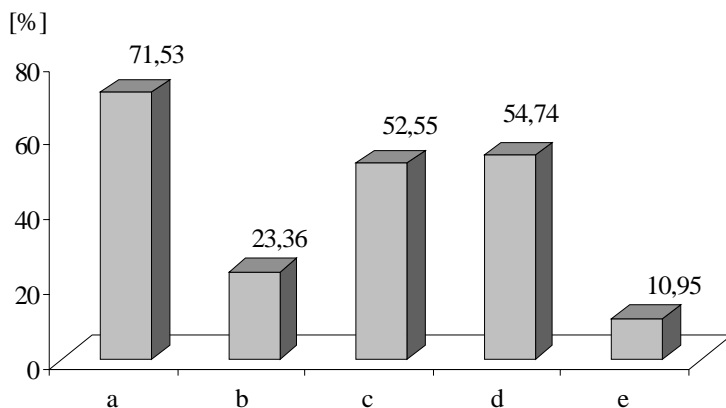
a – pierwszeństwo nabycia, b – możliwość utworzenia gospodarstwa, c – tańsza forma zagospodarowania niż zakup, d – możliwość powiększenia areалу gospodarstwa, e – inne

**Rys. 1.** Zalety dzierżawy określone przez badanych dzierżawców

Źródło: R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce...*, s. 262.

Dzierżawcy od ANR bardzo często (71,5%) wskazywali na tę zaletę dzierżawy (rys. 2). Z uwagi na fakt, że znaczna część umów międzysąsiedzkich dzierżawy

gruntów rolnych miała charakter nieformalny i zawierana była na czas nieokreślony, tylko nieliczni badani rolnicy, którzy dzierżawili ziemię od sąsiadów, znajomych czy krewnych, wskazali, że będą mogli skorzystać z pierwszeństwa zakupu dzierżawionej ziemi.



$N = 137$  (liczba badanych rolników, którzy dzierżawili grunty od ANR)

\* badani dzierżawcy mieli możliwość wskazania więcej niż jednej zalety

a – pierwszeństwo nabycia, b – możliwość utworzenia gospodarstwa, c – tańsza forma gospodarowania niż zakup, d – możliwość powiększenia areалу gospodarstwa, e – inne

**Rys. 2.** Zalety dzierżawy określone przez badanych dzierżawców od ANR

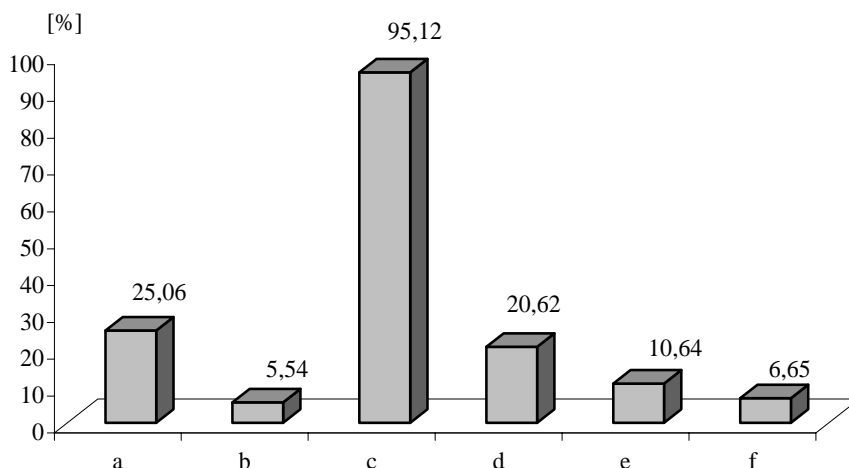
Źródło: R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce...*, s. 263.

Wśród innych zalet wymieniano np. tę, iż dzierżawiąc ziemię, można się starać również, tak jak w przypadku jej kupna, o dopłaty unijne, a w razie braku opłacalności produkcji rolniczej można zrezygnować z dzierżawy. Jako zaletę dzierżawcy wskazywali też bliskość położenia dzierżawionych gruntów w stosunku do własnej działki. W większych gospodarstwach, z uwagi na ustawowe ograniczenia wielkości gospodarstw, dzierżawa była sposobem na pozyskanie większego areálu pod uprawę.

Badani rolnicy zauważyli również wiele wad związanych z tą formą użytkowania gruntów. Za największą wadę dzierżawy respondenci uznali niepewność gospodarowania (95,1% odpowiedzi). Niepewność ta wiązała się np. z możliwością wyłączenia części gruntów z uprawy z większych obszarowo gospodarstw na podstawie zawartych w umowach dzierżawy z ANR klauzul (5,5%). Od 1995 r. w zawieranych umowach dzierżawy Agencja wprowadza klauzule zakładające możliwość wyłączenia do 20% dzierżawionego obszaru z trwających umów dzierżawy na rzecz rolników indywidualnych (dotyczy to powierzchni powyżej 100 ha, prak-

tycznie najczęściej powyżej 300 ha)<sup>8</sup>. Agencja może również wypowiedzieć dzierżawcy umowę z powodu przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne. W wyniku wyłączeń do końca 2008 r. do Zasobu WRSP trafiło ponad 756,7 tys. ha.

Wielu ankietowanych dzierżawców wskazywało, iż konieczność opłacania wysokiego czynszu dzierżawnego jest jedną z największych wad związanych z dzierżawą (25,1% odpowiedzi) (rys. 3).



$N = 451$  (liczba badanych dzierżawców)

\* badani dzierżawcy mieli możliwość wskazania więcej niż jednej wady

a – czynsz, b – możliwość wyłączenia części ziemi z gospodarowania, c – niepewność gospodarowania, d – brak jasnych przepisów, e – brak możliwości dziedziczenia, f – inne

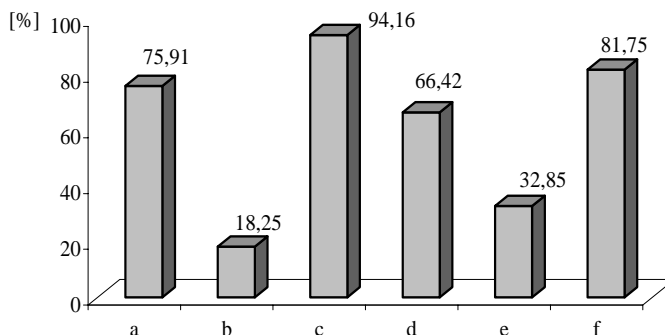
**Rys. 3.** Wady dzierżawy określone przez badanych dzierżawców

Źródło: R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce...*, s. 264.

W grupie dzierżawców od ANR (rys. 4) 75,9% badanych opłatę czynszową uznało za wadę. Swoje opinie uzasadniali tym, że czynsz jest ustalany w przetargu i gdy jest dużo chętnych na daną nieruchomość, jest on wysoki. Dzierżawcom nie odpowiadał fakt, iż w sytuacji, kiedy nie mogliby się podjąć wykupienia ziemi z przyczyn losowych, środki finansowe wydatkowane na czynsz nie są w żaden sposób rekompensowane. Najkorzystniejsze z punktu widzenia dzierżawcy byłoby zaliczanie rat czynszu, na wzór *leasingu*, na poczet wartości nieruchomości, którą dzierżawca w przyszłości mógłby wykupić. Wśród innych (rys. 3) wymienianych przez dzierżawców wad dzierżawy znalazły się np.: brak możliwości dziedzicze-

<sup>8</sup> A. Grzelak, A. Czyżewski, *Dzierżawy nieruchomości rolnych oparte na byłych PGR-ach – stan obecny, uwarunkowania i perspektywy*, [w:] *Znaczenie dzierżawy w polskim rolnictwie*, red. E. Niedzielski, UWM w Olsztynie, Olsztyn 2000, s. 56.

nia, utrudnione inwestowanie, słabsza pozycja w stosunku do właścicieli ziemi rolnej w negocjacjach kredytowych z bankami. Dzierżawcy wskazywali również na brak jasnych przepisów regulujących dzierżawę gruntów rolniczych w Polsce (20,6%) (rys. 3).



$N = 137$  (liczba badanych dzierżawców od ANR)

\* badani dzierżawcy mieli możliwość wskazania więcej niż jednej wady

a – czynsz, b – możliwość wyłączenia części ziemi z gospodarowania, c – niepewność gospodarowania, d – brak jasnych przepisów, e – brak możliwości dziedziczenia, f – inne

**Rys. 4.** Wady dzierżawy określone przez badanych dzierżawców od ANR

Źródło: R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce...*, s. 264.

Spośród 137 dzierżawców, którzy dzierżawili od ANR – 68 (49,6%) deklarowało, że korzystało ze zwolnienia z czynszu dzierżawnego, natomiast 69 (50,4%) nie korzystało. Najwięcej dzierżawców uzyskało ulgi w płatnościach z tytułu klęsk żywiołowych (najczęściej suszy). Zdecydowanie mniejszą rolę odgrywały ulgi i zwolnienia z tytułu pierwszej dzierżawy, odlogowanych gruntów oraz inwestycji zapewniających nowe miejsca pracy.

Przedmiotem zainteresowania badań były również zagadnienia dotyczące wywiązywania się dzierżawców z płatności wynikających z podjęcia dzierżawy. Większość z nich deklarowała, że uiszcza czynsz dzierżawny regularnie, bez opóźnień – 127 dzierżawców (92,7% ankietowanych, którzy dzierżawili ziemię od ANR). Natomiast 10 osób (7,3%) dzierżawiących ziemię od ANR deklarowało, że składało podania do ANR z prośbą o przedłużenie terminu wpłaty, co wiązało się m.in. z niedogodnym, zdaniem respondentów, ustalonym terminem raty czynszu a okresem zbiorów uprawianych roślin, niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, rzutującymi na obniżkę plonów, lub dodatkowymi wydatkami związanymi np. z chorobą członka rodziny.

Największy wpływ na podjęcie dzierżawy miało powiększenie areálu posiadanego gospodarstwa (81,4% odpowiedzi), jest to bowiem tańsza forma poprawy struktury obszarowej niż kupno. Z powiększeniem areálu w gospodarstwach o pro-

dukcji roślinno-zwierzęcej wiązało się ściśle powiększenie bazy paszowej dla zwierząt gospodarskich (36,4% dzierżawców). Często jednak dzierżawa jest doraźną formą użytkowania, dzięki której rolnicy dążą do zakupu ziemi. W wielu przypadkach (17,3% odpowiedzi) motywem dzierżawy ziemi była bowiem możliwość skorzystania w przyszłości z pierwszeństwa jej nabycia. Dotyczyło to szczególnie dzierżawców ziemi od ANR (52 osoby – 38% dzierżawiących ziemię od ANR). Zachęcające okazało się dla rolników powiększanie gospodarstwa ze względu na możliwość uzyskania dopłat unijnych, co w 14% było motywem podjęcia dzierżawy, lub możliwość skorzystania ze środków pomocowych UE na rozwój gospodarstw rolnych (8,9% odpowiedzi) (tab. 1).

**Tabela 1.** Motywy, jakimi kierowali się badani rolnicy przy podjęciu dzierżawy

Motywy	Liczba odpowiedzi	Procent odpowiedzi
Powiększenie areалу posiadanego gospodarstwa	367	81,37
Położenie dzierżawionych gruntów w sąsiedztwie własnego gospodarstwa	183	40,58
Powiększenie bazy paszowej	164	36,36
Możliwość skorzystania w przyszłości z pierwszeństwa nabycia gruntu	78	17,29
Możliwość uzyskania dopłat unijnych	63	13,97
Możliwość skorzystania ze środków pomocowych UE na rozwój gospodarstw rolnych	40	8,87
Utworzenie gospodarstwa/ <i>establishment of a farm</i>	37	8,20
Zabezpieczenie na wypadek utraty pracy poza rolnictwem	16	3,55
Możliwość uzyskania ubezpieczenia w KRUS	8	1,77
Możliwość skorzystania ze zwolnienia z czynszu dzierżawnego	7	1,55
Możliwość skorzystania z bezzwrotnej pomocy UE na rozpoczęcie gospodarowania	2	0,44

*N* = 451 (liczba badanych rolników, którzy dzierżawili ziemię)

\* – badani dzierżawcy mieli możliwość wskazania więcej niż jednego motywu

Źródło: R. Marks-Bielska, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce...*, s. 265.

Rolnicy preferowali pełną własność, która zapewnia im stabilność gospodarowania. Produkcja rolnicza, w związku z tym, że warunkowana jest wieloma czynnikami (np. warunki pogodowe) niezależnymi od człowieka, narażona jest na większe ryzyko niż inne rodzaje produkcji. Kolejny element ryzyka w postaci trudno przewidywalnych decyzji właściciela wydzierżawiającego grunt, przy słabej ochronie praw dzierżawcy, jest poważnym problemem dla użytkowników gruntów rolnych, które nie są ich własnością. Stąd też badani dzierżawcy zdecydowanie szybciej i łatwiej wskazywali wady niż zalety dzierżawy. Często traktowali tę formę użytkowania gruntów jako zło konieczne. Podejmowali dzierżawę, ponieważ np. w okolicy nie było gruntów na sprzedaż, ze względu na nieuregulowaną sytuację prawną ziemi rolniczej (roszczenia byłych właścicieli), ograniczenia w finansowaniu zakupu coraz droższej ziemi uprawnej itp.



### 3. Podsumowanie

Wyniki badań przeprowadzonych wśród rolników dzierżawiących ziemię i ich analiza oraz studium literatury umożliwiły sformułowanie następujących wniosków:

1. Dzierżawa jest formą zagospodarowania popegeerowskiej ziemi prowadzącą do pełnych przekształceń własnościowych, a mianowicie zakupu ziemi przez obecnych dzierżawców m.in. w ramach pierwszeństwa nabycia gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Mimo że w ostatnich latach coraz więcej gruntów było zakupywanych przez rolników, dzierżawa jest dość powszechną formą zagospodarowania popegeerowskiego mienia (na koniec 2009 r. stanowiła 35,56% gruntów przejętych do Zasobu WRSP).

2. Dzierżawa jest też sposobem zagospodarowania ziemi przez rolników indywidualnych w sytuacji, gdy właściciele nie mogą lub nie chcą się zajmować jej uprawą. Ta forma ma obecnie o wiele mniejsze znaczenie niż dzierżawa od Agencji. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż liczba oferowanych gruntów państwowych zmniejsza się z roku na rok (w wyniku wykupywania przedmiotu dzierżawy), w przyszłości większą wartość może mieć dzierżawa od osób prywatnych. Jednak aby to było możliwe, należałoby ujednoczyć prawo i stworzyć przepisy dotyczące zarówno dzierżaw międzysąsiedzkich, jak i od ANR lub innych instytucji. Zapewnienie większej stabilności gospodarowania opartej na jasnych regułach mogłoby się przyczynić do trwałości tej formy zagospodarowania gruntów.

3. Hamujący dla rozwoju dzierżawy może być krótki okres jej trwania, nie-sprzyjający nakładom finansowym na objętą umową ziemię. Średni czas trwania umów zawartych z ANR wynosił 8 lat. Umowy dzierżawy w obrocie międzysąsiedzkim miały najczęściej charakter nieformalny. Często były to jedynie uzgodnienia ustne nieuregulowane żadnymi przepisami.

4. Do głównych wad opisywanej formy użytkowania gruntów badani dzierżawcy zaliczyli: niepewność gospodarowania (95,1% wszystkich dzierżawców i 94,2% dzierżawców od ANR), konieczność opłacania wysokiego czynszu dzierżawnego (odpowiednio 25,1 i 75,9%) oraz brak jasnych przepisów regulujących dzierżawę w Polsce (odpowiednio 20,6 i 66,4%).

5. Jako zalety dzierżawy badani rolnicy wskazali: możliwość powiększenia areálu gospodarstwa (80,7% wszystkich dzierżawców i 54,7% dzierżawców od ANR) i prawo pierwszeństwa zakupu dzierżawionych gruntów (odpowiednio 24 i 71,5%).

6. Do głównych motywów, które skłoniły badanych dzierżawców do skorzystania z opisywanej formy użytkowania ziemi rolniczej, oprócz powiększenia areálu własnego gospodarstwa (81,4%), znaczny odsetek badanych (40,6%) zaliczył również położenie dzierżawionych gruntów w sąsiedztwie własnego gospodarstwa oraz powiększenie bazy paszowej dla produkcji zwierzęcej (36,4%).

## Literatura

- Grzelak A., Czyżewski A., *Dzierżawy nieruchomości rolnych oparte na byłych PGR-ach – stan obecny, uwarunkowania i perspektywy*, [w:] *Znaczenie dzierżawy w polskim rolnictwie*, red. E. Niedzielski, UWM w Olsztynie, Olsztyn 2000, s. 53-62.
- Marks-Bielska R., *Nabywanie i dzierżawa nieruchomości rolnych w opiniach rolników z województwa warmińsko-mazurskiego*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej” 2009, nr 4, s. 153-165.
- Marks-Bielska R., *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn 2010.
- Marks-Bielska R., Nazarczuk J., *Znaczenie instytucji dzierżawy w polskim rolnictwie*, [w:] *Ekonomia*, red. J. Sokołowski, M. Sosnowski, A. Żabiński, Prace Naukowe UE we Wrocławiu, Wyd. UE, Wrocław 2010, s. 590-597.
- Rynek nieruchomości rolnych, tendencje w 2005 r.* Biuletyn Informacyjny, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, 3-4/2006, s. 19-20.
- Tańska-Hus B., *Dzierżawa rolnicza w Polsce na przestrzeni wieków*, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Wrocław 2009.
- Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (DzU 1991, nr 107, poz. 464 z późn. zm.).
- Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (DzU 2003, nr 63, poz. 592 z późn. zm.).

## **BARRIERS AND POSSIBILITIES OF AGRICULTURAL PROPERTIES LEASING IN LEASHOLDERS' OPINIONS**

**Summary:** The objective of the present work is the presentation of opportunities and limitation in the functioning of leasehold. The research was conducted among 451 leaseholders of agricultural real estates. The leasehold allows farmer to increase their own farms (for 81.4% of them it was a reason of leasehold). The leasehold gives an opportunity to use agriculture land near their farms (40.6%) and also expand the fodder base for animals production (36.4%). Despite the facilities related to that form of State Treasury land holding, it is not free of some weaknesses. As the main barrier to leasehold the farmers indicated the insecurity of farming (95.1% of all leaseholders and 94.2% leaseholders from APA).