

# Katarzyna Kocur-Bera

---

## Dzierżawa międzysąsiedzka oraz od Agencji Nieruchomości Rolnych jako jedna z form użytkowania gruntów rolniczych

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 10/1, 39-49

---

2011

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## **DZIERŻAWA MIĘDZYSĄSIEDZKA ORAZ OD AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH JAKO JEDNA Z FORM UŻYTKOWANIA GRUNTÓW ROLNICZYCH**

Katarzyna Kocur-Bera

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Dzierżawa gruntów rolnych jest jedną z form rozdysponowania gruntami przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Jest to także sposób na powiększenie areалу gruntów bez konieczności ich zakupu. Po akcesji Polski do struktur Unii Europejskiej można zauważyć, iż wzrosła liczba umów międzysąsiedzkich zgłaszanych do ewidencji gruntów i budynków (nawiązywanych między osobami fizycznymi, najczęściej sąsiadami). Zapewne powodem jest możliwość otrzymywania płatności obszarowych przez dzierżawcę. Grunty, które wydzierżawiała ANR często powracają z dzierżaw. Powody tego stanu są różne – od przekazania tych gruntów gminom lub Lasom Państwowym, poprzez wygaśnięcie umów z powodu upływu czasu, do niedotrzymania przez dzierżawców warunków umowy (brak płatności czynszu dzierżawnego czy poddzierżawienie gruntów innej osobie bez zgody ANR). Artykuł jest próbą analizy stanu dzierżaw w gminie Biskupiec.

**Słowa kluczowe:** dzierżawa gruntów rolnych, Agencja Nieruchomości Rolnych, dzierżawy międzysąsiedzkie, powody rozwiązania umów

### **WSTĘP**

Dzierżawa jest powszechnie spotykanym sposobem użytkowania gruntów, który przyczynia się do zmian w strukturze agrarnej oraz prowadzi do powstania nowych lub powiększania istniejących gospodarstw rolnych. Jako instytucja prawna kształtująca stosunki własnościowe w rolnictwie była w dotychczasowej historii Polski traktowana jak przejściowa forma korzystania z rzeczy, a w okresie po II wojnie światowej, w sytuacji nasilonych działań socjalizacyjnych, wręcz zepchnięto ją na margines instytucji prawnych kształtujących stosunki w rolnictwie [Sadowski 1998].

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Katarzyna Kocur-Bera, Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Romana Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn, e-mail: katarzyna.kocur@uwm.edu.pl

Obecnie dzierżawa rolnicza stanowi podstawowy instrument prawny przekształceń własnościowych i poprawy struktury obszarowej rolnictwa [Szamańska 2002]. Popularność tej formy użytkowania gruntów wynika z kilku powodów. Wymaga ona mniejszego zaangażowania środków finansowych niż zakup ziemi. Przy powszechnym braku kapitału w rolnictwie stała się dla dużego grona rolników, przedsiębiorców, spółek pracowniczych dogodnym i łatwo dostępnym sposobem objęcia w użytkowanie nieruchomości rolnych. Kolejną zaletą dzierżawy jest to, że posiadany kapitał własny może być od razu angażowany w proces produkcji, zakup niezbędnych maszyn i urządzeń oraz środków obrotowych.

Celem artykułu jest analiza transakcji dzierżaw zawieranych przez Agencje Nieruchomości Rolnych oraz między sąsiadami na wybranym obszarze.

## **CECHY DZIERŻAWY GRUNTÓW W POLSKIM SYSTEMIE PRAWNYM**

Ogólne zasady dotyczące sposobu wykonywania prawa dzierżawy uregulowane są przepisami kodeksu cywilnego. Jest to prawo dotyczące wszystkich nieruchomości, z których wdzierżawiający może otrzymać pożytki. Dzierżawa gruntu rolnego jest prawem zobowiązaniowym, niedziedzicznym, terminowym. Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania czynszu przez okres trwania umowy, który może być waloryzowany. W umowie o oddanie nieruchomości w dzierżawę należy określić sposób korzystania z nieruchomości. Poddzierżawienie nieruchomości może nastąpić tylko za zgodą właściciela gruntu. Dzierżawcy nieruchomości rolnej przysługuje prawo pierwokupu [Surowiec i in. 2003].

## **BADANIA WŁASNE**

Na potrzeby tego opracowania jako metody badawcze wykorzystano analizę literatury, analizę dokumentacji, metodę obserwacyjną oraz analizę i syntezę uzyskanych wyników.

Analizą objęto gminę Biskupiec, położoną w powiecie olsztyńskim, w województwie warmińsko-mazurskim. Materiał źródłowy stanowią dane uzyskane w Oddziale Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych w Olsztynie (ANR) oraz dane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (filia w Biskupcu). Od ANR otrzymano dokumentację dotyczącą 429 dzierżaw zawartych oraz 164 dzierżaw rozwiązanych na terenie powiatu olsztyńskiego w latach 2001–2006. Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej – Filia w Biskupcu udostępnił wykazy 69 dzierżaw zawartych między sąsiadami. Dane, na podstawie których przeprowadzono analizę dzierżaw zawartych obejmują informacje o strukturze gruntów wdzierżawionych, szczegółowym położeniu nieruchomości, dacie zawarcia umowy, stawkach czynszu dzierżawnego i okresie trwania dzierżawy dla konkretnych umów. Analizując dzierżawy rozwiązane, wykorzystano ponadto dane na temat powodów, dla których dzierżawa wygasła. Uzyskanie określonego typu

danych, na podstawie niezbędnych informacji, posłużyło do odpowiedniego zanalizowania dzierżaw nieruchomości rolnych.

Ważną rolę odgrywa, różniąc się od dzierżawy z Agencją Nieruchomości Rolnych, dzierżawa międzysąsiedzka, którą również objęto badaniem. Rolnicy decydują się oddać ziemię, gdy nie są w stanie wykorzystać w pełni gruntu, np. w przypadku śmierci rolnika, kiedy wdowa nie potrafi gospodarować, a nie chce sprzedać gospodarstwa. Ta forma gospodarowania pozwala na przeczekanie niekorzystnej sytuacji, bez konieczności zmiany właściciela. Rodziny utrzymujące się z zatrudnienia pozarolniczego z różnych powodów, nie zamierzają jej sprzedawać, wolą część gospodarstwa wydzierżawić, a do własnego użytku pozostawić 1–2 ha.

Przed wejściem Polski do Unii Europejskiej dzierżawy między rolnikami najczęściej miały charakter nieformalny i były zawierane za porozumieniem ustnym. Dopuszczalne były także różne formy zapłaty (pieniądze, miernik naturalny, świadczenie usług czy też tylko opłata podatku). Jednakże po akcesji rolnicy-dzierżawcy zaczęli zwracać uwagę na formalną stronę zawarcia umów, gdyż dzięki temu uzyskiwali dopłaty do gruntów dzierżawionych. Przedmiotem dzierżaw międzysąsiedzkich są przede wszystkim małe arealy, które służą powiększeniu potencjału produkcji. Motywem skłaniającym rolników do przekazywania ziemi w dzierżawę jest niechęć do wyzbywania się własności, gdy ziemia jest tania, a ogólna sytuacja gospodarcza charakteryzuje się brakiem stabilności, z wyjątkiem sytuacji losowych, rodzinnych i pozarolniczych aspiracji zawodowych.

Zainteresowanie tą formą gospodarowania odgrywa dużą rolę w kształtowaniu struktury agrarnej kraju. Jednocześnie zapewnia powiększenie powierzchni gruntów rolnych oraz staje się alternatywą dla kupna ziemi.

## **CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU BADAŃ**

Gmina Biskupiec, w której prowadzono badania, położona jest na pograniczu Pojezierza Olsztyńskiego i Pojezierza Mrągowskiego, w południowej części historycznej Warmii, na ważnym szlaku turystycznym, określanym często mianem szlaku Grzbietu Mrągowskiego. Biskupiec, gmina miejsko-wiejska, graniczy z gminami: od północy – Kolno, od wschodu – Sorkwity, od południa – Dźwierzuty, od zachodu – Barczewo, od północnego zachodu – Jeziorany. Obszar gminy zajmuje 29 038 ha, z czego obszar miasta – 500 ha. Gmina obejmuje miasto Biskupiec i 29 sołectw, w których znajdują się 53 miejscowości wiejskie. Według stanu na 31 grudnia 2008 r. na jej terenie mieszkało 19 030 osób, z czego zdecydowana większość na terenie miasta [Ludność... 2009].

W Biskupcu krzyżują się szlaki komunikacyjne o dużym znaczeniu turystycznym. Droga nr 16 prowadzi z Olsztyna do Mrągowa (26 km od Biskupca) i Mikołajek (50 km). Odgałęzienia tego szlaku biegną z Mrągowa do Świętej Lipki (20 km) i Reszła (26 km), Kętrzyna (25 km) i Gierłozy (34 km), Giżycka (41 km) i Rucianego Nidy (37 km). Z południa na północ przecina Biskupiec droga ze Szczytna (38 km) do Bartoszc (50 km) z odgałęzieniem do Jezioran (30 km).

Warunki klimatyczno-glebowe i czyste środowisko sprzyjają rozwojowi rolnictwa, w tym produkcji zdrowej żywności. Użytki rolne stanowią 16 537 ha, tj. 56,95% gminy, w tym grunty orne – 9959 ha. Na łąki i pastwiska przypada 6540 ha, na sady – 38 ha. Na terenie gminy przeważają gleby IV i V klasy. Lasy obejmują 7590 ha, tj. 26,14% jej powierzchni. Większe kompleksy leśne w okolicach Biskupca znajdują się w północnej i północno-wschodniej części gminy, w otoczeniu jeziora Dadaj, Korek i Białe, w centralnej części na północ od miasta oraz w południowej części gminy. W lasach przeważają świerk, sosna, brzoza dąb, olsza, modrzew, grab i jesion. Wyodrębnione są rezerваты przyrody w Zabrodziu i Dębowie (24,72 ha) z pomnikami przyrody (dąb i buk) oraz 9 parków wiejskich. W gminie znajdują się także tereny podlegające ochronie jako użytki ekologiczne. Należy do nich 250-hektarowe rozlewisko Łąki Dymerskie – kompleks podmokłych, zarośniętych trzciną łąk tworzących obecnie bagna – pozostałość po osuszonym jeziorze oraz 70-hektarowe zlotowisko żurawi znajdujące się między rozlewiskiem łąki Dymerskie a drogą ze wsi Dymier do Dźwierzut. Są to użytki rolne klasy V i VI służące jako zlotowisko jesienne żurawi (w szczycie do 2500 ptaków).

Ogółem w gminie działa 1051 gospodarstw rolnych prowadzących produkcję. Przeciętna wielkość gospodarstwa wynosi około 20 ha. Należy podkreślić znaczną liczbę gospodarstw rolnych (169 gospodarstw) o dużym areale gruntów. Głównym kierunkiem produkcji jest chów bydła, trzody chlewnej, hodowla drobiu oraz uprawa zbóż i roślin okopowych [Serwis Urzędu Miejskiego... 2010].

## **ANALIZA UMÓW DZIERŻAWY ZAWARTYCH W GMINIE BISKUPIEC**

W tabeli 1 i tabeli 2 zestawiono grunty w gminie Biskupiec wydzierżawione od Agencji Nieruchomości Rolnych oraz dzierżawy podpisane między osobami prywatnymi. Zestawienie obejmuje wszystkie obręby gminy Biskupiec. W latach 2001–2006 ANR wydzierżawiła ogółem 592,9384 ha w gminie Biskupiec, dzierżawy międzysąsiedzkie 20.11.2006 r. stanowiły 386,5944 ha. Struktura gruntów wydzierżawianych jest podobna. W około 90% dzierżawa dotyczyła użytków rolnych.

Głównym źródłem pochodzenia gruntów oddanych w dzierżawę przez ANR są były przedsiębiorstwa gospodarki rolnej (PGR). Największą powierzchnię po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych ANR wydzierżawia na terenie obrębu Mojtyny, natomiast z Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ) w obrębach Czerwonka i Sadowo. Największy areal dzierżaw międzysąsiedzkich występuje w obrębie Labuszewo (20,02% powierzchni wszystkich zawartych dzierżaw międzysąsiedzkich).

W latach 2001–2006 w gminie Biskupiec zawarto 55 umów z ANR, z czego najwięcej w obrębach: Borki Wielkie, Kamionka oraz Węgój. Dzierżawy prywatne stanowi 69 umów, z których największa liczba występuje w obrębach Bredynki oraz Kobyły (tab. 3).

Tabela 1. Powierzchnia gruntów wdzierżawionych od ANR w gminie Biskupiec w latach 2001–2006 [ha]

Table 1. Area of lands leased from the APA in Biskupiec Municipality in 2001–2006 [ha]

Obręb Section	Dzierżawa z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (stan na listopad 2006) Leased from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (as of November 2006)							
	z Państwowych Przedsiębiorstw Gospodarki Rolnej from State Agricultural Enterprises				z Państwowego Funduszu Ziemi from the State Land Fund			
	użytki rolne arable land	las i grunty leśne forests and forest land	pozostałe grunty other land	ogółem total	użytki rolne arable land	las i grunty leśne forests and forest land	pozostałe grunty i nieużytki other land	ogółem total
Kolonia Biskupiec	–	–	–	–	–	–	–	–
Bredynki	31,1400	0,7100	2,3500	34,2000	6,7282	0,0000	0,7870	7,5152
Botowo	–	–	–	–	2,8100	0,3600	1,1200	4,2900
Biesowo	–	–	–	–	5,6700	0,0000	0,1100	5,7800
Biesówko	–	–	–	–	–	–	–	–
Borki Wielkie	–	–	–	–	6,6900	0,0000	0,3900	7,0800
Czerwonka	–	–	–	–	12,8600	0,0000	0,1300	12,9900
Kamionka	5,0200	0,0000	0,0000	5,0200	4,2500	0,0000	0,0000	4,2500
Kobuły	–	–	–	–	9,5200	0,0000	0,1700	9,6900
Łabuszewo	112,3140	8,7396	1,3100	122,3636	–	–	–	–
Łabuchy	–	–	–	–	3,0200	0,0000	0,0000	3,0200
Mojtyny	258,8700	8,3800	17,7900	285,0400	10,6400	1,3300	0,0000	11,9700
Najdymowo	6,7500	0,0000	0,3500	7,1000	–	–	–	–
Nowe Marcinkowo	14,2100	0,0000	0,6100	14,8200	–	–	–	–
Parleza Mała	–	–	–	–	–	–	–	–
Rasząg	–	–	–	–	–	–	–	–
Rukławki	–	–	–	–	8,3900	0,0000	0,0000	8,3900
Rudziska	–	–	–	–	4,7200	0,0000	0,2500	4,9700
Rzeck	0,0000	3,0500	1,3000	4,3500	1,8504	0,0000	1,3892	3,2396
Sadowo	–	–	–	–	11,9700	0,0000	0,4300	12,4000
Stanclewo	–	–	–	–	4,9000	0,0000	0,0500	4,9500
Stryjewo	–	–	–	–	–	–	–	–
Węgój	–	–	–	–	5,6200	0,4100	0,3200	6,3500
Wilimy	–	–	–	–	8,5500	0,0000	0,0900	8,6400
Zabrodzie	–	–	–	–	–	–	–	–
Zarębiec	–	–	–	–	0,6000	0,0000	0,0000	0,6000
Adamowo	–	–	–	–	3,7900	0,0000	0,1300	3,9200
Lipowo	–	–	–	–	–	–	–	–
Pudląg	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Ogółem Total</b>	<b>428,3040</b>	<b>20,8796</b>	<b>23,7100</b>	<b>472,8936</b>	<b>112,5786</b>	<b>2,1000</b>	<b>5,3662</b>	<b>120,0448</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Oddziale Terenowym ANR w Olsztynie

Source: Own study on the basis of data obtained in the Olsztyn Regional Office APA

Tabela 2. Powierzchnia zawartych dzierżaw międzysąsiedzkich w gminie Biskupiec [ha]  
(stan na listopad 2006 r.)Table 2. Area of neighbour-to-neighbour leasing concluded in the Biskupiec Municipality  
in ha (as for November 2006)

Obręb Section	Dzierżawa międzysąsiedzka Neighbour-to-neighbour lease			Ogółem total
	użytki rolne arable land	las i grunty leśne forests and forest land	pozostałe grunty other land	
Kolonia Biskupiec	10,3700	0,0000	0,1200	10,4900
Bredynki	49,3134	1,1900	1,0443	51,5477
Botowo	24,7000	0,8100	1,1500	26,6600
Biesowo	14,5000	0,0000	0,3600	14,8600
Biesówko	32,7100	0,0000	0,7400	33,4500
Borki Wielkie	18,4378	0,8800	0,2134	19,5312
Czerwonka	40,3994	4,8155	2,6345	47,8494
Kamionka	2,6800	0,0000	0,0700	2,7500
Kobuły	52,7800	3,4300	2,8647	59,0747
Łabuszewo	74,5614	1,7500	1,0900	77,4014
Łabuchy	40,5400	0,0500	0,4700	41,0600
Mojłtyny	1,9200	0,0000	0,0000	1,9200
<b>Ogółem Total</b>	<b>362,9120</b>	<b>12,9255</b>	<b>10,7569</b>	<b>386,5944</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (filia w Biskupcu).

Source: Own study on the basis of data obtained in the Surveying and Cartographic Documentation Centre (Biskupiec Branch).

Tabela 3. Zestawienie liczby umów dla poszczególnych obrębów gminy Biskupiec

Table 3. Number of agreements per sections of the Biskupiec Municipality

Obręb Section	Dzierżawa z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa Leased from the Stock of the Agricultural Property Agency		Dzierżawa międzysąsiedzka Neighbour-to-neighbour lease
	liczba umów [szt.] number of contracts [items]		
	1	2	
Kolonia Biskupiec	0	2	2
Bredynki	3	10	10
Botowo	1	9	9
Biesowo	2	5	5
Biesówko	0	2	2
Borki Wielkie	5	6	6
Czerwonka	4	7	7
Kamionka	5	1	1
Kobuły	4	10	10
Łabuszewo	4	9	9

cd. tabeli 3 – cont. Table 3

1	2	3
Labuchy	1	7
Mojtyny	4	1
Najdymowo	1	0
Nowe Marcinkowo	2	0
Parleza Mała	0	0
Rasząg	0	0
Rukławki	1	0
Rudziska	1	0
Rzeck	3	0
Sadowo	2	0
Stanclewo	3	0
Stryjewo	0	0
Węgój	5	0
Wilimy	1	0
Zabrodzie	0	0
Zarębiec	1	0
Adamowo	2	0
Lipowo	0	0
Pudląg	0	0
<b>Ogółem</b>	<b>55</b>	<b>69</b>
<b>Total</b>		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Oddziale Terenowym ANR w Olsztynie oraz w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (filia w Biskupcu)

Source: Own study on the basis of the data obtained in Olsztyn Regional Office ANR and in the District Surveying and Cartographic Documentation Centre (Biskupiec Branch)

W omawianych latach w gminie Biskupiec rozwiązano 39 umów. Agencja wydzierżawiała te grunty przeważnie osobom fizycznym, tylko w jednym przypadku dzierżawę zawarto z osobą prawną. Na wniosek dzierżawcy umowę dzierżawy na nieruchomości o powierzchni 62,6200 ha rozwiązano 23.04.2001 r., czyli około 9 lat przed czasem wygaśnięcia tej umowy. Spośród 39 rozwiązanych dokumentów trzy umowy obejmowały nieruchomości o powierzchni w grupie obszarowej 50,01–100,00 ha, natomiast w pięciu umowach powierzchnia gruntów wcześniej wydzierżawianych wynosiła ponad 100 ha. Nieruchomość o największej powierzchni gruntów wycofanych z dzierżawy miała 315,4342 ha. Powodem rozwiązania umowy dzierżawy było wyłączenie gruntów do sprzedaży w związku z prawem pierwokupu dzierżawcy (tabela 4).

Analiza tabeli nr 4 wskazuje powody, dla których nieruchomości oddane wcześniej w dzierżawę powróciły do ANR. Na wniosek dzierżawcy rozwiązano 15,38% umów, 23,08% umów zakończyło się sprzedażą gruntów innym osobom niż dzierżawca, gdyż dzierżawca nie wyraził chęci ich wykupu. Najwięcej umów dzierżaw-



nych rozwiązano z powodu wyłączenia części gruntów dla gmin i lasów państwowych (41,03%), najmniej zaś z powodu winy dzierżawcy (5,13%) i wygaśnięcia umowy ze względu na okres, na który została ona zawarta (5,13%). Wyłączenie gruntów dla innych jednostek oraz do sprzedaży (pierwokup) spowodowało wycofanie z dzierżawy gruntów o powierzchni stanowiącej ponad 56% powierzchni całkowitej gruntów zwróconych ANR. Największą powierzchnię gruntów (28,36%) wyłączono z dzierżawy z powodu przekazania gminom, Lasom Państwowym lub innym jednostkom. Dzierżawcom sprzedano w drodze pierwokupu 27,82% powierzchni wydzierżawionej, 20,47% zajmowała powierzchnia gruntów, których umowy dzierżawy rozwiązano z winy dzierżawcy, 13,24% sprzedano innym osobom niż dzierżawca, na wniosek dzierżawców rozwiązano umowy dotyczące 6,28% powierzchni gruntów, a 3,84% powierzchni gruntów dzierżawionych powróciło do zasobu z powodu wygaśnięcia umów (upływ czasu).

Tabela 4. Wykaz dzierżaw popegeerowskich rozwiązanych w gminie Biskupiec w latach 2001–2006

Table 4. Leases from former state-owned agricultural enterprises terminated in Biskupiec Municipality in 2001–2006

Nr umowy Agreement No.	Powierzchnia ogólna [ha] Total area [ha]	Osoba Person	Data zawarcia umowy Date of concluding the agreement	Okres trwania Duration	Data rozwiązania umowy Date of terminating the agreement	Powód rozwiązania Reason for termination
1	2	3	4	5	6	7
<i>d_24</i>	62,6100	<i>p</i>	6-09-1995	15	23-04-2001	na wniosek on request
<i>d_11</i>	19,3500	<i>f</i>	1-06-1994	10	31-07-2001	sprzedaż sale
<i>d_9</i>	53,4600	<i>f</i>	30-11-1993	10	16-08-2001	umowa wygasła contract expired
<i>d_16</i>	4,7200	<i>f</i>	25-03-1999	10	30-09-2001	na wniosek on request
<i>d_18</i>	10,5700	<i>f</i>	16-11-1999	10	30-09-2001	na wniosek on request
<i>d_15</i>	5,0500	<i>f</i>	30-06-1995	10	31-12-1996	na wniosek on request
<i>d_7</i>	122,3004	<i>f</i>	28-09-1994	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_6</i>	0,2900	<i>f</i>	1-06-1993	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_8</i>	3,1566	<i>f</i>	31-08-1993	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_16</i>	3,5939	<i>f</i>	31-10-1995	12	30-04-2002	na wniosek on request
<i>d_17</i>	38,0076	<i>f</i>	1-06-1996	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_5</i>	27,3974	<i>f</i>	1-03-1994	10	19-07-2002	sprzedaż sale
<i>d_4</i>	26,1163	<i>f</i>	1-06-1993	10	wył.	wył.cz.gr. – p
<i>d_1</i>	4,4445	<i>f</i>	1-10-1993	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_7</i>	114,7613	<i>f</i>	28-09-1994	10	wył.	wył.cz.gr. – i

cd. tabeli 4 – cont. Table 4

1	2	3	4	5	6	7
<i>d_3</i>	1,4300	<i>f</i>	1-03-1994	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_7</i>	76,4559	<i>f</i>	28-09-1994	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_12</i>	159,4800	<i>f</i>	29-11-1996	10	30-01-2003	z winy dzierżawcy the fault of the tenant
<i>d_11</i>	132,7500	<i>f</i>	29-11-1996	10	30-01-2003	z winy dzierżawcy the fault of the tenant
<i>d_12</i>	3,0400	<i>f</i>	31-05-1994	10	28-02-2003	na wniosek on request
<i>d_3</i>	17,0300	<i>f</i>	28-05-1993	10	27-03-2003	sprzedaż sale
<i>d_3</i>	2,6500	<i>f</i>	1-03-1994	10	27-03-2003	sprzedaż sale
<i>d_8</i>	0,2300	<i>f</i>	31-08-1993	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_3</i>	8,5553	<i>f</i>	11-02-1999	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_3</i>	0,0347	<i>f</i>	11-02-1999	20	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_8</i>	315,4342	<i>f</i>	31-08-1993	20	wył.	wył.cz.gr. – p
<i>d_1</i>	2,2374	<i>f</i>	1-10-1993	12	1-10-2005	wył.cz.gr. – i
<i>d_8</i>	0,4500	<i>f</i>	31-08-1993	20	31-08-2013	wył.cz.gr. – i
<i>d_1</i>	45,8281	<i>f</i>	1-10-1993	12	21-06-2004	sprzedaż sale
<i>d_5</i>	14,3297	<i>f</i>	1-06-1993	20	wył.	wył.cz.gr. – p
<i>d_37</i>	17,0900	<i>f</i>	6-06-1995	10	9-08-2004	sprzedaż sale
<i>d_3</i>	0,5097	<i>f</i>	11-02-1999	20	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_12</i>	28,4706	<i>f</i>	9-12-1994	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_4</i>	1,3000	<i>f</i>	29-04-1994	10	29-04-2004	umowa wygasała contract expired
<i>d_4</i>	23,9000	<i>f</i>	31-03-2000	10	22-11-2004	sprzedaż sale
<i>d_3</i>	41,2503	<i>f</i>	11-02-1999	20	wył.	wył.cz.gr. – p
<i>d_14</i>	28,3600	<i>f</i>	26-06-1995	10	21-04-2005	sprzedaż sale
<i>d_13</i>	3,4726	<i>f</i>	18-12-1995	10	wył.	wył.cz.gr. – i
<i>d_13</i>	7,4374	<i>f</i>	18-12-1995	10	5-12-2005	sprzedaż sale

Objaśnienia – Explanations:

*p* – osoba prawna – legal person

*f* – osoba fizyczna – natural person

wył.cz.gr. – i – wyłączenie dla innych jednostek gminy lub Lasów Państwowych – exception for other units of the municipality or the State Forest Administration

wył.cz.gr. – p – wyłączenie do sprzedaży dzierżawcy – pierwokup – exception for the sale to the leaseholder – pre-emption

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Oddziale Terenowym Olsztyn.

Source: Own study on the basis of data obtained in the Olsztyn Regional Office

## WNIOSKI

W gminie Biskupiec Agencja Nieruchomości Rolnych wydzierżawiła ogółem 592,9384 ha. Równoległe z procesem wydzierżawiania gruntów przez ANR nastąpił proces „zwrotu” dzierżaw. Największą grupą powodów, dla których umowy rozwiązywano, było przekazanie części gruntów gminom, Lasom Państwowym lub innym jednostkom (35,37%). Najczęściej występującymi przyczynami zwrotu gruntów dzierżawionych jest upływ czasu obowiązywania zawartych umów, niedotrzymanie warunków umowy przez dzierżawców, rezygnacja dzierżawcy z dalszego gospodarowania na skutek braku opłacalności produkcji lub nabycie dotychczas dzierżawionej nieruchomości na własność. Dzierżawcami nieruchomości były głównie osoby fizyczne. Preferowały one nieruchomości o małej powierzchni. Osoby prawne częściej dzierżawiły nieruchomości duże. Spośród 39 umów zawartych w gminie Biskupiec z ANR, tylko w pięciu przypadkach powierzchnia nieruchomości wynosiła ponad 100 ha.

Dzierżawy międzysąsiedzkie na terenie gminy Biskupiec 20.11.2006 r. obejmowały 386,5944 ha, z czego 94% stanowiły użytki rolne. Na rynku sąsiedzkim dzierżawione nieruchomości zazwyczaj miały małą powierzchnię, a okres trwania umowy był krótki. Zawarto 69 dzierżaw prywatnych, z których największa liczba występowała w obrębach Bredynki oraz Kobyłty.

## PIŚMIENNICTWO

- Ludność. Stan i struktura w przekroju terytorialnym – stan na 31 grudnia 2008. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2009.
- Sadowski A., 1998. Dzierżawa gruntów państwowych w ocenie dzierżawców. Rocznik Naukowy Seria 1, 1: 319–326.
- Serwis Urzędu Miejskiego w Biskupcu, [www.biskupiec.pl](http://www.biskupiec.pl), dostęp: 10.05.2010.
- Surowiec S., Dudzińska M., Jachimowicz H., Kocur-Bera K., 2003. Gospodarowanie nieruchomościami będącymi w Zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Szamańska M., 2002. Dzierżawa jako jedna z form użytkowania gruntów rolniczych. Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu, CCCXLIII, 147–152.
- Umowy dzierżawy z PFZ i innych tytułów – czynne na dzień 31.12.2006 (maszynopis uzyskany z Agencji Nieruchomości Rolnych), oddział Olsztyn.
- Umowy dzierżawy nieruchomości rolnych po byłych ppgrach – czynne na dzień 31.12.2006 (maszynopis uzyskany z Agencji Nieruchomości Rolnych), oddział Olsztyn.
- Dzierżawy rozwiązane z ppgr-ów w latach 2001–2006 (maszynopis uzyskany z ANR), oddział Olsztyn.
- Dzierżawy międzysąsiedzkie w gminie Biskupiec (stan 20.11.2006) – wydruki uzyskane w Starostwie Powiatowym, Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Filia w Biskupcu.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. nr 16, poz. 93 z póź.zm.

**NEIGHBOUR-TO-NEIGHBOUR LEASE AND LEASE  
FROM THE AGRICULTURAL PROPERTY AGENCY AS ONE  
OF THE FORMS OF AGRICULTURAL LAND USE**

**Abstract.** The leasing of arable lands is one of the forms of land allocation by the Agricultural Property Agency. This is also a method of increasing land acreage without the need to make any purchase. After Poland joined the structures of the European Union, the increase in the number of neighbour-to-neighbour agreements registered in the land and building registration system (concluded between natural persons, most frequently neighbours) was observed. Certainly, the reason is the possibility of obtaining area payments by the leaseholders.

The land leased by the Agricultural Property Agency very often returns from lease. The reasons for this are various, from transferring this land to municipalities or to the State Forest Administration, through expiry of agreements due to the lapse of time, breaches of contractual terms by the leaseholders (failure to pay leasehold rent or subleasing the land to another person without the consent of the APA). The article is an attempt to analyse the status of leasing in the municipality of Biskupiec.

**Key words:** lease of arable lands, Agricultural Property Agency, neighbour-to-neighbour lease, reasons for terminating agreements

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 3.11.2010