

Hubert Kryszk, Krystyna Kurowska

Dzierżawa jako forma rozdysponowania gruntów rolnych w zasobie Skarbu Państwa w aspekcie nowych uregulowań prawnych

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 45/1, 385-396

2016

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.



DOI: 10.18276/sip.2016.45/1-30

Hubert Kryszk*

Krystyna Kurowska**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

DZIERŻAWA JAKO FORMA ROZDYSPONOWANIA GRUNTÓW ROLNYCH Z ZASOBU SKARBU PAŃSTWA W ASPEKTCIE NOWYCH UREGULOWAŃ PRAWNYCH¹

Streszczenie

Po wejściu Polski do Unii Europejskiej można było zaobserwować zjawisko wzmożonego zainteresowania nabywaniem nieruchomości rolnych. W odniesieniu do znacznej części gruntów rolnych pozostających w Zasobie Skarbu Państwa dzierżawa funkcjonuje jako forma rozdysponowania tych gruntów. 1 maja 2016 roku skończył się okres przejściowy w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zostały przygotowane i wprowadzone w życie nowe regulacje prawne mające na celu uniemożliwienie nabywania ziemi przez osoby niebędące obywatelami polskimi. Zgodnie z aktualnym prawem dzierżawa ma stanowić główną formę rozdysponowania gruntów pozostających w Zasobie Skarbu Państwa. W ramach artykułu podjęto próbę identyfikacji czynników mających wpływ na wielkość uzyskiwanego czynszu dzierżawnego. Analizą objęto okres od 1992 do 2016 roku (pierwsze półrocze). Celem prowadzonych badań jest określenie tendencji w gospodarowaniu nieruchomościami pozostającymi w Zasobie Skarbu Państwa, w tym głównie w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych w aspekcie nowych uwarunkowań prawnych.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna, dzierżawa gruntów rolnych, zasób Agencji Nieruchomości Rolnych, czynsz dzierżawny

* Adres e-mail: hubert.kryszk@uwm.edu.pl.

** Adres e-mail: krystyna.kurowska@uwm.edu.pl.

¹ Artykuł opracowano w ramach przedsięwzięcia „Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w gospodarowaniu i kształtowaniu przestrzeni obszarów wiejskich”, umowa nr 04/SFKiW/2016.

Wstęp

Dzierżawa obok sprzedaży, odkupu i pierwokupu jest jedną z form rozdysponowania oraz obrotu nieruchomościami. Aktualnie będzie podstawową formą rozdysponowania gruntów rolnych pozostających w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP).

Dzierżawa gruntów rolnych polega na tym, że właściciel oddaje ziemię w użytkowanie innym podmiotom pod warunkiem opłacania czynszu dzierżawnego. Zgodnie z art. 693 k.c. (Ustawa, 1964) przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Z punktu widzenia ekonomiki rolnej dzierżawa rolnicza stanowi formę organizacji gospodarstwa rolnego, natomiast w płaszczyźnie prawa i polityki rolnej jest instrumentem kształtowania struktury. Kwestie wykonania dzierżawy reguluje art. 696 k.c., który brzmi, iż dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Kryterium wyodrębnienia dzierżawy rolniczej stanowi przedmiot dzierżawy. Może nią być pojedyncza działka gruntu, jak również gospodarstwo rolne (Suchoń, 2006, s. 204). Zdaniem Marks-Bielskiej (2010) efektywność dzierżawy gruntów jest porównywalna z rolnictwem na własnej ziemi pod warunkiem, że istnieją stabilne warunki dzierżawy zagwarantowane prawnie i jeśli jest ona oparta na wieloletniej umowie. Dzierżawa rolnicza pozwala na utworzenie lub powiększenie gospodarstwa rolnego bez konieczności ponoszenia kapitałochłonnych nakładów związanych z zakupem ziemi (Kudryś-Kujawska, Oleńczuk-Paszal, 2013, s. 151). Jest to szczególnie istotne w ostatnich latach, kiedy obserwujemy znaczny wzrost wartości nieruchomości rolnych zarówno na rynku prywatnym, jak i w odniesieniu do gruntów rolnych zbywanych z ZWRSP.

30 kwietnia weszła w życie ustawa z 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585) zmieniająca między innymi ustawę z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2012, poz. 803, z późn. zm.). W preambule ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego dodano zapis, iż niniejszą ustawę uchwała się „w celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania

ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich”.

Jak wynika z założeń ustawodawcy, głównym celem nowych regulacji prawnych jest wzmocnienie ochrony ziemi rolniczej przed spekulacyjnym wykupem przez podmioty krajowe i zagraniczne (osoby fizyczne i prawne), zatrzymanie niekorzystnego trendu w strukturze agrarnej oraz poprawa sytuacji ekonomicznej polskich rolników. Ustawa ma również zagwarantować realną ochronę polskiej ziemi przed niekontrolowanym wykupem. Jednym z powodów wprowadzenia regulacji jest fakt, że 1 maja 2016 roku przestał obowiązywać 12-letni okres ochronny na zakup ziemi rolnej przez cudzoziemców.

W wyniku wprowadzenia nowych regulacji prawnych podstawowym sposobem zagospodarowania państwowej ziemi staje się dzierżawa. Zamierzeniem ustawodawcy było wprowadzenie rozwiązań korzystnych dla rolników (dzierżawa jako najtańszy sposób pozyskania gruntów rolnych). Dzierżawy mają być długotrwałe, zawierane nawet na okres powyżej 10 lat. Rozwiązania te mają umożliwić rolnikom indywidualnym racjonalne planowanie produkcji.

Obecnie dzierżawionych jest ponad 1 mln ha, co stanowi około 73% powierzchni będącej w zasobie. Tylko w 2016 roku Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) zamierza przeznaczyć do dzierżawy ponad 100 tys. ha gruntów rolnych. Stawki czynszu dzierżawnego mają być wyznaczane przez właściwego ministra ds. rozwoju wsi. Wpływy z tytułu dzierżaw ziemi państwowej będą przeznaczone między innymi na odkup i pierwokup gruntów. Z uwagi na istotne zmiany przepisów prawnych w zakresie regulacji dotyczących gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zaistniała potrzeba podjęcia badań mających na celu pokazanie dotychczasowych działań związanych z funkcjonowaniem rynku dzierżawy w Polsce.

1. Metodyka badań

Na potrzeby artykułu zastosowano metodę monograficzną w odniesieniu do przeglądu literatury, przepisów prawnych, dokumentów regulujących zasady i tryb gospodarowania nieruchomościami pozostającymi w zasobie ANR. Szczególną uwagę zwrócono na zmiany w przepisach prawnych, które weszły w życie w związku z ograniczeniem w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziem-

ców. W ramach badań uwzględniono uwarunkowania historyczne rynku dzierżawy gruntów rolnych w Polsce oraz dokonano przeglądu rynku dzierżawy gruntów rolnych w wybranych krajach Unii Europejskiej.

Kolejnym elementem badań była analiza rynku dzierżawy gruntów rolnych w Polsce. Objęto nią uzyskane czynsze dzierżawne za grunty rolne z ZWRSP w ramach przetargów ograniczonych i nieograniczonych oraz dzierżaw międzysąsiedzkich. Do podjęcia badań poświęconych dzierżawie gruntów rolnych jako formie rozdysponowania gruntów państwowych przyczynił się fakt wprowadzenia nowych przepisów prawnych regulujących obrót ziemią rolną w Polsce. Względy poznawcze były główną przesłanką oceny rynku dzierżawy funkcjonującego dotychczas w kraju i porównania tej formy obrotu ziemią z modelem dzierżawy rolniczej w innych państwach.

2. Dzierżawa gruntów rolnych w Unii Europejskiej

W krajach Europy Zachodniej dzierżawa jest podstawą prawną organizacji gospodarstw rolnych. W niektórych krajach, na przykład w Anglii, Francji, Włoszech czy Holandii, ma charakter masowy i obejmuje ponad 50% użytków rolnych (Lichorowicz, 2010). Z badań Ziętary (2006) wynika, iż w 2002 roku dzierżawa gruntów rolnych w niektórych państwach przekraczała nawet 70% w użytkowaniu gruntów rolnych (Belgia, Francja, Niemcy). Wynika to z faktu, że ziemia rolna w tych państwach jest bardzo droga. Dzierżawa rolnicza wpływa na wzrost efektywności czynnika pracy przez między innymi wzrost efektów skali produkcji w przedsiębiorstwach rolniczych (Jarka, 2008, s. 134). Gospodarstwa dzierżawione mają ten sam status prawny co gospodarstwa oparte na własności gruntów (Lichorowicz, 2010, s. 64). Pomimo dużej popularności dzierżawy gruntów rolnych w Unii Europejskiej nie przyjęto jednolitych aktów prawnych regulujących instytucję dzierżawy (Król, 2012). W poszczególnych krajach są różne regulacje dotyczące dzierżawy. Samo pojęcie *dzierżawa rolnicza* ma też różne znaczenie. Wyróżnić można następujące formy dzierżawy: wieczystą, połowniczą, długoterminową, krótkoterminową, o zasięgu ogólnokrajowym czy regionalnym.

Celami dzierżawy rolniczej w krajach zachodnioeuropejskich Unii Europejskiej są (Lichorowicz, 2010; Suchoń, 2006):

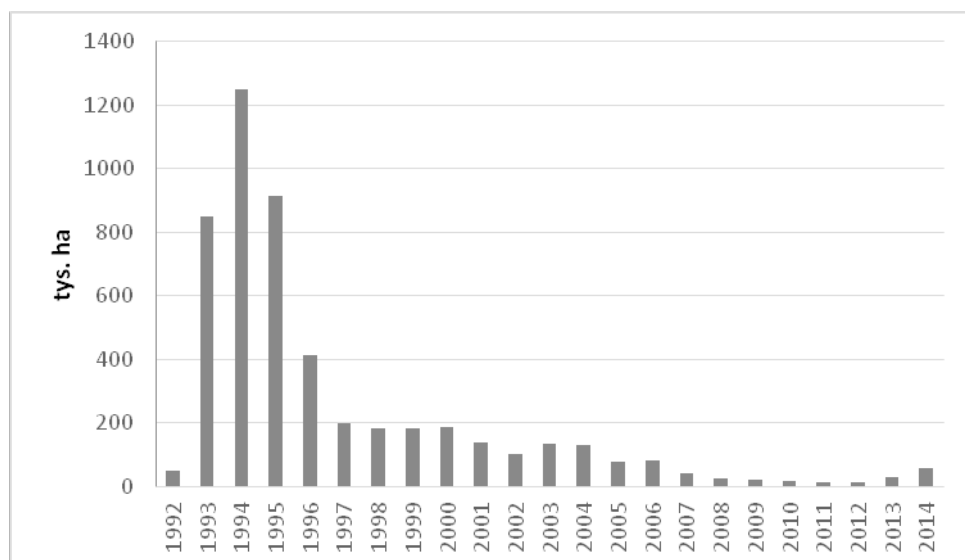
- a) stabilizacja czasowego prowadzenia przez dzierżawcę gospodarstwa rolnego (dzierżawy wieloletnie);

- b) obowiązek zawarcia umowy dzierżawy;
- c) przedłużenie dzierżawy na następny okres (aktualizacja czynszu);
- d) reglamentacja czynszów dzierżawnych (ochrona dzierżawcy przed wygórowanym czynszem dzierżawnym);
- e) swoboda dzierżawcy przy podejmowaniu decyzji produkcyjnych (dokonywanie inwestycji, zmiana substancji gruntu, zmiana profilu produkcyjnego);
- f) prawo pierwokupu w odniesieniu do dzierżawionych gruntów;
- g) zmiana strony umowy dzierżawy – kontynuacja dzierżawy w przypadku śmierci dzierżawcy lub wydzierżawiającego;
- h) kształtowanie struktury agrarnej kraju (kontrola nadmiernego rozdrobnienia bądź nadmiernej koncentracji gruntów).

3. Dzierżawa gruntów rolnych w Polsce

Dzierżawa gruntów rolnych w Polsce na długą tradycję. Dotychczas skala dzierżawy nie była wysoka i bardzo często nie wykraczała poza nieformalne umowy ustne. Zasięg i charakter dzierżawy w Polsce kształtował się na tle przemian historycznych i rozwoju rolnictwa. W okresie zaborów dzierżawa rolnicza była podstawową formą użytkowania gruntów gospodarstwa chłopskiego. W 1864 roku uwłaszczenie chłopów przyczyniło się do ograniczenia dzierżawy rolniczej. Okres międzywojenny charakteryzował się rozwojem dzierżawy drobnej, tak zwanej parcelowej. Najwięcej gospodarstw opartych tylko na gruntach dzierżawionych występowało w grupie obszarowej do 2 ha (ponad 49 tys.) oraz w przedziale 2–5 ha (ponad 84 tys.) (Tańska-Hus, 2010, s. 282). Dopiero w 1954 roku zapoczątkowane zmiany w polityce rolnej wpłynęły znacznie na obrót ziemią w drodze dzierżawy. W tym czasie większe znaczenie odgrywała jednak dzierżawa prywatna (Tańska-Hus, 2008). Kolejne zmiany ustrojowe zainicjowane w 1989 roku zmieniły warunki ekonomiczne i prawne w Polsce (Jarka, 2010; Ostrowski, 1999). Nastąpił wtedy istotny wzrost udziału dzierżawy w użytkowaniu gruntów Skarbu Państwa. W latach 1993–1995 wydzierżawiono około 3 mln ha, co stanowiło wówczas znaczną część ZWRSP (4,7 mln ha). Powierzchnię gruntów dzierżawionych z Zasobu ANR na przestrzeni lat 1992–2014 przedstawiono na rysunku 1.

Rysunek 1. Grunty w dzierżawie z Zasobu ANR w latach 1992–2014



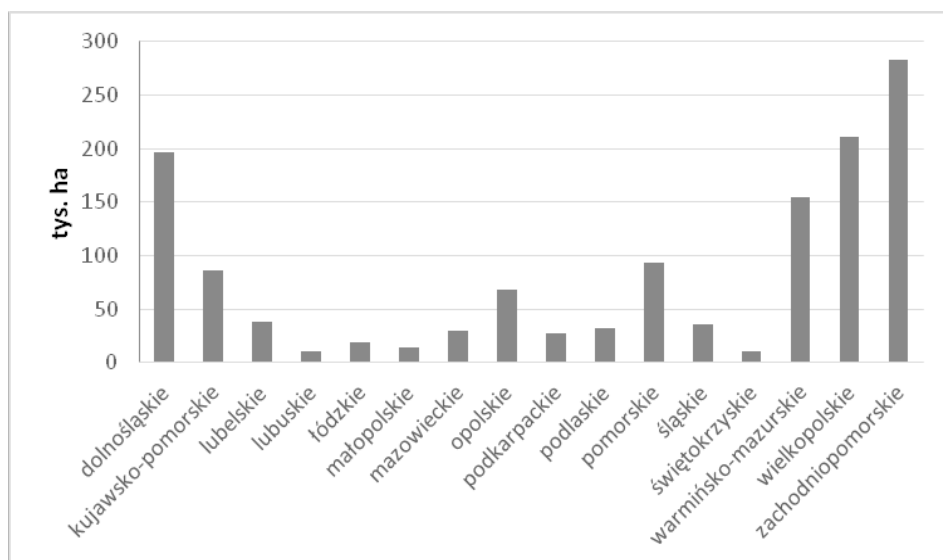
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

Od początku funkcjonowania ANR wydzierżawiła łącznie 4,74 mln ha. Wynika to z faktu, iż część nieruchomości wydzierżawiana była więcej niż jeden raz. Dzierżawa gruntów z Zasobu ANR ma charakter cyrkulacyjny, co oznacza, że wydzierżawione grunty często wracają do Zasobu do ponownego rozdysponowania. Powroty z dzierżaw wiążą się z wygaśnięciami umów z upływem terminów, na jakie zostały zawarte, część umów zostaje rozwiązana. W 2011 roku miała miejsce kolejna istotna nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Ustawa, 1991), która polegała na wyłączeniu 30% powierzchni użytków rolnych i przeznaczeniu ich na sprzedaż (dotyczyło to działek o dużej powierzchni, powyżej 400 ha) (Majchrzak, 2012, s. 165).

Wśród większości polskich rolników nadal jednak panuje przekonanie o tym, że prawo własności gruntów świadczy o statusie rolnika i jego możliwościach inwestycyjnych (Jarka, 2008, s. 135), zdecydowana większość gospodarstw indywidualnych bazuje więc na własnej ziemi. W pojedynczych przypadkach zdarza się, że cała wykorzystywana powierzchnia pochodzi z dzierżawy. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej to nastawienie zaczęło się zmieniać. Chęć pozyskania gruntów rolnych oraz rosnące ich ceny w kraju wpłynęły na większe zainteresowanie dzierżawą rolniczą w odniesieniu do gruntów pozostających w ZWRSP. Przyczyniło się to do wykształ-

cenia dzierżawy jako formy nietrwałego rozdysponowania gruntów państwowych, którymi gospodarowała ANR. Na początku praktykowane były umowy długoterminowe. W miarę wzrostu cen nieruchomości rolnych i większego zainteresowania ziemią rolną zaczęto wprowadzać umowy krótkoterminowe. Działalność ANR wprowadziła też nowe standardy w zakresie regulacji stosunków pomiędzy dzierżawcą a wdzierżawiającym. Umowy zawierano na piśmie z określeniem terminu i wysokości czynszu dzierżawnego. Po 3 latach dzierżawca nabywał prawo pierwokupu i mógł wystąpić z wnioskiem do ANR o nabycie dzierżawionych nieruchomości rolnych. Aktualny stan Zasobu pozostającego w dyspozycji ANR zobrazowano na rysunku 2. Stan Zasobu na terenie kraju jest zróżnicowany. Najwięcej gruntów do rozdysponowania znajduje się w województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim oraz dolnośląskim.

Rysunek 2. Zasób ANR i grunty w dzierżawie – stan na 31 grudnia 2015 r.



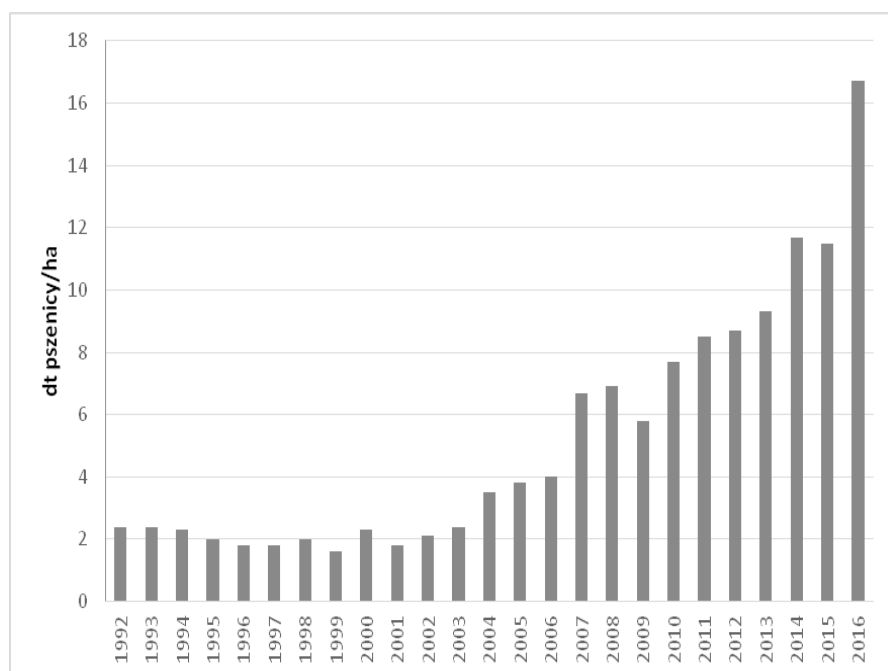
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

Rola dzierżaw w kształtowaniu struktury agrarnej w Polsce również jest zróżnicowana przestrzennie. Jak wynika z danych ANR, najwięcej dzierżaw wystąpiło w regionach, w których ceny ziemi były stosunkowo wysokie. Dotyczy to głównie województw: wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego. Ponadto jednym z warunków otrzymania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych jest ich utrzymanie w dobrej kulturze rolnej. Wpłynęło to na rozwój dzierżawy międzysąsiedzkiej.

4. Analiza czynszów dzierżawnych w Polsce

W ostatnich latach w Polsce dzierżawa stała się bardziej powszechnym sposobem użytkowania gruntów. Użytkowanie dzierżawne łączy się z dużym ryzykiem związanym z nieprzewidywalnością zmian warunków rynkowych. W miarę zainteresowania dzierżawą gruntów rolnych rósł też czynsz dzierżawny. Na wysokość czynszów dzierżawnych i dynamikę ich zmian wpływa wiele czynników. Najważniejszym z nich jest poziom cen ziemi rolniczej i popytu na nią (Kudryś-Kujawska, Oleńczuk-Paszel, 2013, s. 152). Czynsz dzierżawny zazwyczaj określany jest w decytonach (dt) pszenicy. Zatem na wysokość czynszu dzierżawnego mają również wpływ wahania cen na rynku pszenicy. Istotnym czynnikiem jest także jakość zasobów użytków rolnych oraz powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych (Kudryś-Kujawska, Oleńczuk-Paszel, 2013, s. 158). Kształtowanie się średnich czynszów dzierżawnych w Polsce w latach 1992–2016 przedstawiono na rysunku 3. Dane za rok 2016 obejmują pierwsze półrocze.

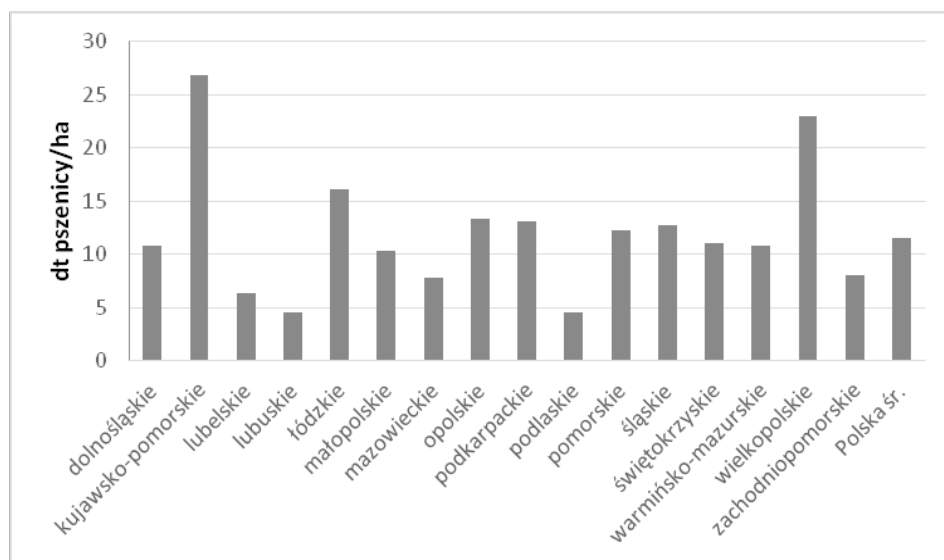
Rysunek 3. Średnia wysokość czynszu dzierżawy 1 ha gruntów w latach 1992–2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

Od 1992 do 2004 roku czynsz dzierżawny kształtował się na podobnym poziomie i wynosił około 2 dt pszenicy/ha. Przełomowym okresem jest wejście Polski do Unii Europejskiej, gdzie od 2004 roku obserwujemy coroczny wzrost czynszu. Według danych ANR średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów dzierżawionych przez ANR wyniosła równowartość 11,5 dt pszenicy/ha. Jak wynika z danych (rys. 3), w pierwszym półroczu 2016 roku nastąpił najbardziej znaczący wzrost czynszów dzierżawnych, do poziomu powyżej 16 dt pszenicy/ha (tj. 773 zł/ha)². W tym samym czasie na rynku prywatnym czynsze dzierżawne były jeszcze wyższe (ok. 900 zł/ha). Istotnym elementem jest też zróżnicowanie przestrzenne czynszu dzierżawnego w 2016 roku, co zobrazowano na rysunku 4.

Rysunek 4. Średnia wysokość czynszu dzierżawnego z Zasobu ANR w I kwartale 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ANR.

Czynsz dzierżawny w I kwartale 2016 roku w poszczególnych regionach kraju był bardzo zróżnicowany. Kształtował się na poziomie od 4,5 dt pszenicy/ha (województwo lubuskie) do 26,9 dt pszenicy /ha (województwo kujawsko-pomorskie).

² W przeliczeniu na średnią krajową cenę skupu pszenicy.

Podsumowanie

Do niedawna panowało przekonanie o tym, iż stworzenie racjonalnego systemu dzierżaw w kraju jest jednym z głównych celów rozwoju polskiego rolnictwa. Zagadnienie to jest szczególnie istotne wobec zmniejszania różnic strukturalnych i gospodarczych rodzimego rolnictwa przodujących krajów Unii Europejskiej.

30 kwietnia 2016 roku weszła w życie ustawa, która zmieniła zasady obrotu ziemią rolną w Polsce. Określa ona zasady kupna/sprzedazy ziemi oraz dzierżawy ziemi państwowej (z Zasobu ANR). Ze względu na to, żeby polscy rolnicy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej, ustawodawca wstrzymuje jej sprzedaż na 5 lat. Ma to umożliwić rolnikom długotrwałą dzierżawę ziemi państwowej pozostającej w dyspozycji ANR na korzystnych warunkach. Dzięki temu rolnicy, których nie stać na zakup ziemi, będą mogli rozwijać swoje gospodarstwa. Na podstawie nowych regulacji prawnych przedłużane są dotychczasowe umowy (nawet krótkoterminowe) na kolejny okres, maksymalnie na 10 lat. W przypadku rolników indywidualnych umowy są przedłużane nawet do lat 15. Niepokojący jest fakt, iż w ostatnim czasie (już po wprowadzeniu nowych regulacji prawnych) znacznie wzrósł czynsz dzierżawny. Szczególnie wysokie czynsze są w przypadku nowych dzierżaw, uzyskiwane w ramach przetargów nieograniczonych.

Wprowadzone regulacje mają również przeciwdziałać wykupywaniu gruntów w celach innych niż rolnicze. Podstawą rozwoju systemu dzierżaw w Polsce jest stworzenie stabilnych ram prawnych, ponieważ dotychczasowe regulacje nie były wystarczające.

Duże ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych pozostających w Zasobie ANR oraz zbyt krótki okres od wejścia w życie przedmiotowych przepisów nie pozwalają jednoznacznie określić siły i kierunku zmian na rynku nieruchomości rolnych, w tym dzierżaw rolniczych. Na podstawie obserwacji rynku dzierżaw w krajach, w których rolnictwo jest bardzo rozwinięte, ta forma prawna odgrywa znaczącą rolę w użytkowaniu gruntów. Czynnikiem sprzyjającym dzierżawie są przede wszystkim wysokie ceny gruntów rolnych.

Literatura

- Jarka, S. (2008). Szanse i zagrożenia dzierżawy gruntów rolnych w Polsce. *Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G*, 95 (1), 134–141.

- Jarka, S. (2010). Znaczenie dzierżawy gruntów rolnych w Polsce. *Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, 84, 47–53.
- Król, M.A. (2012). *Niesformalizowana dzierżawa gruntów rolnych w Polsce – ramy prawne i skutki praktyczne*. Warszawa: Fundacja Programów Pomocy dla Rolnictwa.
- Kurdyś-Kujawska, A., Oleńczuk-Paszal, A. (2013). Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego a ryzyko w działalności gospodarstw rolnych w Polsce. *Journal of Agribusiness and Rural Development*, 2 (28), 151–159.
- Lichorowicz, A. (2010). Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej). *Przegląd Prawa Rolnego*, 2 (7), 63–78.
- Majchrzak, A. (2012). Dzierżawa gruntów rolnych Skarbu Państwa w świetle nowych regulacji prawnych. *Journal of Agribusiness and Rural Development*, 2 (24), 159–166.
- Marks-Bielska, R. (2010). *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*. Olsztyn: Wyd. UW-M.
- Ostrowski, L. (1999). Międzysąsiedzkie dzierżawy gruntów rolnych w Polsce w latach 1991–1997. W: W. Ziętara (red.), *Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce*. Warszawa: Wyd. SGGW.
- Suchoń, A. (2006). Dzierżawa gruntów rolnych w obcych systemach prawnych – wybrane zagadnienia. *Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu, CCCLXXVII*, 203–214.
- Tańska-Hus, B. (2008). Dynamika rozwoju oraz zasięg dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w latach 1992–2006. *Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G*, 95 (1), 118–125.
- Tańska-Hus, B. (2010). Dzierżawa rolnicza jako instrument mobilności gruntów w Polsce na przestrzeni wieków. *Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G*, 97 (3), 279–289.
- Ustawa z 23.04.1964 – Kodeks cywilny. t.j. Dz.U. 2016, poz. 380, z późn. zm.
- Ustawa z 19.10.1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. t.j. Dz.U. 2015, poz. 1014, z późn. zm.
- Ustawa z 11.04.2003 o kształtowaniu ustroju rolnego. t.j. Dz.U. 2012, poz. 803, z późn. zm.
- Ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Dz.U. 2016, poz. 585.
- Ziętara, W. (2006). Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw. *Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, 58, 75–88,

LEASE AS A FORM OF ADMINISTRATION OF AGRICULTURAL LAND WITH STATE TREASURY RESOURCES IN TERMS OF NEW REGULATIONS

Abstract

After the Polish accession to the European Union we observe increased interest in the acquisition of agricultural properties. In respect of a substantial part of agricultural land remaining in the Stock of the State Treasury of land lease functions as a form of distribution of this land. On 1 May 2016. had finished a transitional period in the acquisition of real estate by foreigners. They were prepared and implemented new regulations aiming to preventing the acquisition of land by non-Polish citizens. According to the current law, land lease is to be the main form of distribution of land remaining in the Stock of the State Treasury. As part of the article attempts to identify the factors that affect the size of rent obtained. The analysis covered the period from 1992 to 2016 (first half of year). The aim of the study is to identify trends in the management of real estate remaining in the Stock SP, including mainly the disposal of the Agricultural Property Agency in terms of new legal requirements.

Translated by Krystyna Kurowska

Keywords: agricultural land, lease of agricultural land, Agricultural Real Estate Agency resources, rent

JEL Codes: C1, R5, Q11, Q15, G38