

Mirosław Machnacki

ORCID: 0000-0003-3383-7491

Katedra Finansów, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Determinanty skali i efektów dzierżawy gruntów rolnych w gospodarstwach roślinnych

Streszczenie

W pracy przedstawiono aspekty prawne, społeczne i ekonomiczne dzierżawy gruntów rolnych. Określono podstawowe czynniki wpływające na skłonność do zawierania umów dzierżawy, wysokość czynszów dzierżawnych oraz efekty ekonomiczno-ekologiczne wynikające ze skali dzierżaw w różnych województwach. Szczegółowej analizie poddano związki pomiędzy skalą dzierżaw a wybranymi wskaźnikami w latach 2008, 2012, 2016 dla województw: łódzkiego, kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, wielkopolskiego.

Słowa kluczowe: dzierżawy gruntów rolnych, czynsz dzierżawny, ceny ziemi, efektywność ekonomiczno-ekologiczna gospodarstw, gospodarstwa ukierunkowane na produkcję roślinną (typ uprawy polowe).

1. Wstęp

Dzierżawy gruntów rolnych stanowią ważny element zarówno polityki rolnej, społecznej, jak i działań dotyczących rozwoju zrównoważonego rolnictwa. Właściciele gruntów niechętnie pozbywają się praw własności z różnych powodów. W pierwszym rzędzie należy podkreślić przywiązanie do ojcowizny. Następnym aspektem to zabezpieczenie na starość. Emerytury rolnicze są na niskim poziomie natomiast przesłanki o ryzyku oszczędzania na rynku kapitałowym nie zawsze skłaniają do zamiany własności gruntów rolnych na środki pieniężne. Istotną przesłanką jest również fakt, że część właścicieli gruntów mimo młodego wieku z uwagi na niski obszar posiadanego gospodarstwa i brak odpowiedniej infrastruktury do prowadzenia intensywnej produkcji rolnej, która zapewniłaby dochód parytetowy rezygnuje z prowadzenia działalności rolniczej na rzecz prowadzenia pozarolniczej działalności lub pracy najemnej. Instrumenty prawne oraz ekonomiczne nie zmuszają do pozbywania się ziemi w związku z tym wygodną formą jest wydzierżawienie gruntów. Dla dzierżawców z kolei taka forma jest łatwa do zaakceptowania, gdyż umożliwia zwiększenie areалу użytkowanych gruntów, co umożliwi zwiększenie skali produkcji lepsze wykorzystanie posiadanych zasobów środków trwałych i pracy przyczynia się do uzyskania dochodu zapewniającego godziwą opłatę za pracę właściciela i jego rodziny, a nadwyżkę uzyskanych dochodów pozwala przeznaczyć na nowe inwestycje umożliwiające wzrost intensywności produkcji oraz dostosowanie się do wynikających z przepisów prawa lub wymagań rynku warunków. Z punktu widzenia interesu publicznego natomiast wymiana gruntów w zakresie dzierżaw zapewnia ich rolnicze użytkowanie,

co zapobiega degradacji w postaci zarastania i zakrzaczenia oraz zmianę ekosystemu. Właściciele najczęściej wobec dzierżawcy wymagają zachowania granic ich działek, co jest niekorzystne z punktu widzenia technologicznego (małe pola to większe koszty zabiegów agrotechnicznych), ale pozostawienie między jako pasa gruntu innego niż sąsiadujące z nim uprawy oraz innych elementów krajobrazu, jak zagajniki, żywopłoty, zadrzewienia śródpolne, na których likwidację na ogół nie godzi się właściciel zdecydowanie wpływa pozytywnie na bioróżnorodność obszarów wiejskich (Anderson, 2004; Baudoux, 2001, s. 249–261; Wolfert, 2002, s. 260–278).

2. Uwarunkowania w zakresie trwałości, metod zawierania umów oraz czynników kształtujących poziom czynszów dzierżawnych

Dzierżawa gruntów rolnych powinna być ważnym instrumentem realizacji polityki rolnej państwa. Ma ona istotny wpływ na kształtowanie odpowiedniej struktury agrarnej oraz wpływa na osiąganie odpowiedniej skali produkcji. Przy poszukiwaniu sposobów wzrostu konkurencyjności rolnictwa najczęściej wskazuje się poprawę struktury agrarnej. Umowa dzierżawy jest jednym z istotnych elementów prawidłowego ukształtowania relacji pomiędzy wydzierżawiającym i dzierżawcą. Wydzierżawiający pozbywa się najczęściej prawa do nadzoru nad losami przekazywanych gruntów przez określony czas. Długość tego okresu kształtowany jest na podstawie różnych przesłanek. Są one natury prawnej jak również wynikają ze specyfiki ziemi jako czynnika produkcji. Grunt posiadają różne cechy fizyko-chemiczne związane z ich składem mineralnym, historią tworzenia w dawnych epokach położenia i układu podglebia co wpływa na stosunki wodne w glebie. Te elementy decydują o jakości gleb, wpływają na ich klasę bonitacyjną i określają potencjał plonotwórczy ziemi. Jednak działania rolnika umożliwiają w pewnym zakresie zmiany fizykochemiczne gleb. Szczególnie gleby słabsze reagują pozytywnie poprawą parametrów na skutek działań różnych zabiegów agrotechnicznych jak wprowadzanie odpowiedniej ilości substancji organicznej w postaci nawozów naturalnych, słomy czy nawozów zielonych, oddziaływanie na prawidłowe pH gleb czy stosowanie prawidłowego zmianowania. Również gleby jakościowo dobre mogą poprzez nieprawidłowe użytkowanie ulegać degradacji czyli systematycznemu pogorszeniu ich walorów jak chociażby ubytek próchnicy czy nadmierne gromadzenie pestycydów szczególnie przy stosowaniu monokultur (np. wieloletnia uprawa kukurydzy na ziarno).

Dzierżawca decydując się na nową dzierżawę nie ma pełnej wiedzy na temat cech jakościowych obejmowanego w użytkowanie gruntu, szczególnie gdy nie jest sąsiadem wydzierżawiającego i nie zna historii prowadzonych na gruntach zabiegów i zmianowania. Z kolei wydzierżawiający nie zna dokładnie planów dzierżawcy, nie zna jego założeń co do konserwacji objętych w posiadanie gruntów, ani również co jest istotne przy długich okresach, jego działań formalno-prawnych przysługujących pewnym formom dzierżaw. Nieznane są również relacje cen produktów rolnych i czynników produkcji w latach dzierżaw. Stąd istnieje asymetria informacji przy podejmowaniu decyzji a tworzenie umów podlega teorii agencji (Marks-Bielska, Zielińska, 2014, s. 55–68). Wzrost kosztów pracy w działach pozarolniczych gospodarki narodowej oraz innych czynników produkcji jak nawozy, paliwa i środki trwałe przyczynia się od

rozwierania się nożyc ceny i spadku jednostkowej opłacalności produkcji rolniczej. Rolnicy w celu poprawy wyników ekonomicznych gospodarstw zmuszeni są do ciągłego zwiększania wolumenu produkcji co w przypadku gospodarstw ukierunkowanych na działalność silnie związaną z ziemią zmusza do ciągłego zwiększania powierzchni gospodarstw rolniczych. Zakup ziemi ograniczony jest wieloma czynnikami. Podstawowym problemem jest ograniczoność zasobów ziemi przeznaczonej do sprzedaży, wysokie ceny oraz konieczność angażowania i zamrażania kapitału (Ziętara, 2016, s. 303–309; Laskowska, 2011, s. 151–153).

Produkcyjna forma dzierżawy szczególnie wymusza trwałość tego stosunku. Powszechnie podkreśla się potrzebę stabilnego posiadania przez producenta rolnego gruntów rolnych. Krótkoterminowe dzierżawy w mniejszym stopniu narażone są na zagrożenia wynikające ze zmian otoczenia zewnętrznego (Ciaian, Kancen, Swinnen, 2010, s. 92) i są z punktu widzenia prawnego i finansowego najbardziej bezpieczne dla obu stron kontraktu. Nie mniej wcześniej wymienione uwarunkowania wynikające ze specyfiki produkcji rolnej przemawiają za długookresowymi stosunkami dzierżawnymi. Istnieje więc zawsze problem, co do ustalenia odpowiedniego okresu. Oprócz czynników natury osobistej obu stron, istotne są czasami rozstrzygnięcia pochodzące od ustawodawcy. Wynika to zarówno z określenia minimalnego, jak i maksymalnego czasu dzierżaw, ale również z wymogów w zakresie ubiegania się o wsparcie finansowe pochodzące z funduszy europejskich, które wymaga wieloletnich deklaracji (Suchoń, 2008, s. 54–56). W interesie wydzierżawiającego jest również z punktu widzenia przepisów odpowiednie kształtowanie okresu dzierżawy, jak chociażby uzyskanie świadczeń emerytalno-rentowych, zasiłków dla bezrobotnych i stypendiów itp. Ograniczenia okresu dzierżaw, jeśli chodzi o ich dolną granicę, głównie chroni dzierżawcę, natomiast górne limity służą ochronie przede wszystkim wydzierżawiającego (Zadura, 2012, s. 54–55). W Polsce, ale również w wielu innych krajach, zawarte umowy pisemne po ich zakończeniu bez protestu właściciela przekształcają się w umowy na czas nieokreślony, a ich wypowiedzenie wymaga minimum rocznego terminu. Często prowadzi to do konfliktów na linii dzierżawca i właściciel, szczególnie gdy ten ostatni ma ściśle sprecyzowane plany co do dalszych losów gruntu, np. przekazanie następcy po ukończeniu nauki czy osiągnięciu pełnoletniości, samodzielne podjęcie działalności rolniczej po okresie choroby i rekonwalescencji, sprzedaż gruntów w związku potrzebami finansowymi czy korzystnym układem cen na rynku.

Umowy dzierżawy często ograniczają swobodę w zakresie sprzedaży, a wręcz dają dzierżawcy prawo pierwokupu. Potrzeba więc ścisłych uregulowań prawnych, które biorą pod uwagę interesy obu stron uczestniczące w kontrakcie. Sprawa nie jest prosta, na co wskazuje różnorodność regulacji w krajach chociażby Europy Zachodniej (Klare, Peters, 1980, s. 107–133; Majchrzak, 2014, s. 15–27). Często umowy zawierane są w formie pisemnej, szczególnie między podmiotami publicznymi, jak KOWR (dawniej ANR), gminami i osobami prywatnymi, szczególnie gdy istnieją potrzeby przedstawienia dokumentu instytucjom publiczno-prawnym. Istnieją jednak często również ustne, międzysąsiedzkie umowy zawierane najczęściej na okres od roku do 10 lat. Często po okresie 2-, 3-letniej próby sformalizowanej dzierżawy przechodzi ona za zgodą właściciela na czas nieoznaczony. Co prawda ustawodawstwo idzie w kierunku

uprawnień właściciela w zakresie zwiększenia uprawnień produkcyjnych dzierżawcy, jednak jego swoboda na użytkowanym gruncie również jest ograniczona.

Niewłaściwe prowadzenie działalności na wydzierżawionym gruncie np. niezgodne z zasadami dobrej praktyki rolniczej czy prowadzenie działalności pozarolniczej poddzierżawianie innym podmiotom, usuwanie znaków granicznych działek może być podstawą do natychmiastowego rozwiązania dzierżawy. Również nieterminowe i niezgodne z umową regulowanie czynszów dzierżawnych skutkuje w podobny sposób. Czynsz traktowany jest bowiem szczególnie. Świadczy o tym chociażby specyfika prawa podatkowego w podejściu to tego źródła dochodu. Nie jest on bowiem traktowany tylko i wyłącznie jako zwrot z zainwestowanego kapitału, ale ma na celu zapewnić minimum egzystencji dzierżawcy i wydzierżawiającemu. Stąd często odniesienie w zakresie kształtowania czynszu do dochodów parytetowych obydwu stron. Od pewnego czasu dzierżawy stanowią istotny czynnik uzupełniający niskie emerytury rolnicze dla rolnika są czymś w rodzaju dodatkowych ubezpieczeń na starość. Istotne są tu przepisy związane z ubezpieczeniem rolników w KRUS oraz systematyczne poszerzanie kręgu osób, którzy jako dzierżawcy mogą zapewnić otrzymanie świadczeń emerytalno-rentowych dla wydzierżawiających emerytów (Walczak, 2014, s. 306–315). Dziesięcioletnia dzierżawa stanowi bowiem wymagany element zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej, co jest warunkiem koniecznym otrzymania części uzupełniającej świadczeń. Rozwiązanie takiego kontraktu skutkuje natychmiastowym wstrzymaniem tej części świadczenia, co dodatkowo zabezpiecza dzierżawcę. Czynsz dzierżawny oprócz charakteru socjalnego kształtowany jest najczęściej jednak stosownie do wartości wydzierżawianego majątku (Lichorowicz, 2011, s. 187). W jego ustaleniu oprócz wielkości przekazywanych gruntów ważną rolę odgrywają również takie czynniki jak ceny ziemi w danym rejonie, dostępność źródeł finansowania umożliwiających zakup ziemi na własność poziom dochodów rolniczych i koszty czynników produkcji stanowiących substytut gruntów wysokiej jakości (Kuźmiński, 2015, s. 227–239).

3. Materiał i metody

W pracy przedstawiono badania wpływu wybranych czynników na poziom dzierżaw, czynsze dzierżawne oraz efektywność ekonomiczną dzierżaw dla gospodarstw ukierunkowanych na produkcję roślinną. Badania oparto na analizie danych z systemu FADN dla gospodarstw zaliczonych do typu rolniczego 1 „Uprawy polowe” (TF 8). Analizę wykonano dla gospodarstw z lat 2008, 2012, 2016. Przedstawiono wyniki badań dla całego kraju, jak również dla wybranych sąsiadujących ze sobą czterech województw (kujawsko-pomorskie, łódzkie, mazowieckie, wielkopolskie). Wszystkie województwa pochodzą z pasa środkowej Polski, ale różnią się historią rozwoju rolnictwa, strukturą agrarną, odległością od zachodniej granicy. Uzyskane wyniki przedstawiono w postaci tabelarycznej i rysunków. Dokonano analizy korelacji wybranych czynników określających związki pomiędzy wielkością dzierżaw, jak i wysokością czynszów przy użyciu nieparametrycznej metody korelacji rang Spearmana.

4. Wyniki badań

Analiza literatury wskazuje na ważną rolę dzierżaw w zakresie rozwoju rolnictwa. Podkreśla się zarówno gospodarczą, społeczną, jak również ekologiczną wagę umów dzierżawy gruntów rolnych. Zwraca się również uwagę na pozytywne efekty ekonomiczne wzrostu skali produkcji w rolnictwie i poprawę wykorzystania czynników produkcji. W tabeli 1 przedstawiono zależności wybranych czynników dotyczących dzierżaw w gospodarstwach ukierunkowanych w produkcji roślinnej w okresie lat 2008–2016. Produkcja roślinna i jej efekty w dużym stopniu uzależnione są od przebiegu warunków pogodowych w poszczególnych latach. Wybrane lata są zróżnicowane pod tym względem.

Tabela 1. Zależności udziału dzierżaw, cen ziemi i czynszu dzierżawnego od wybranych czynników dla wszystkich województw za lata 2008, 2012, 2016 w gospodarstwach wyspecjalizowanych w produkcji roślinnej (TF 8, typ 1 — uprawy polowe)

Zmienna zależna	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀
Udział dzierżaw	1,000	0,182	-0,174	-0,096	-0,387	-0,016	0,250	-0,204	0,140	-0,010
Cena ziemi	-0,174	-0,248	1,000	0,583	0,174	-0,485	-0,110	0,206	0,135	0,228
Czynsz	-0,387	-0,017	0,174	0,061	1,000	0,341	-0,599	-0,259	0,001	0,165

Legenda:

X₁ — udział procentowy dzierżaw w użytkowanych użytkach rolnych; X₂ — udział zbóż w użytkach rolnych; X₃ — cena ziemi; X₄ — JPO na ha ur użytkowanych w zł; X₅ — czynsz w zł na ha UR; X₆ — rentowność kapitału własnego; X₇ — efektywność wykorzystania maszyn WDB/wartość maszyn w bilansie; X₈ — rentowność zużytych środków produkcji pochodzących z zewnątrz gospodarstwa rolnego; X₉ — wartość dodana brutto na osobę; X₁₀ — dochód rolniczy na osobę pełnozatrudnioną

JPO — jednolita płatność obszarową, jedna z dopłat bezpośrednich związana z hektarem fizycznym, jednakowa dla całego kraju

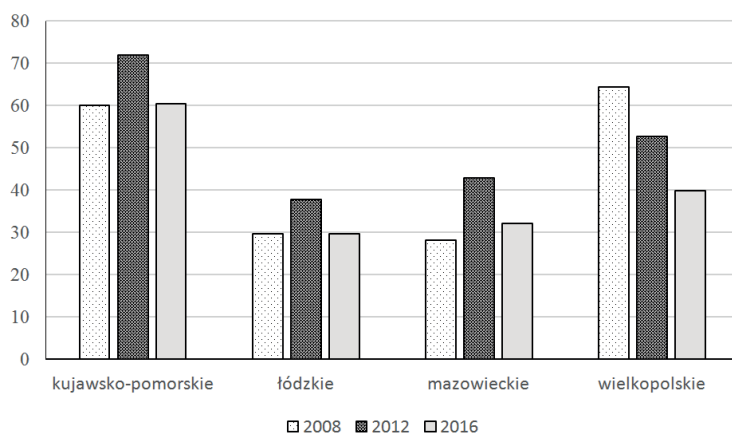
WDB — wartość dodana brutto z działalności operacyjnej gospodarstwa

Źródło: opracowanie własne na podst. danych FADN.

Przeprowadzona analiza (tab. 1) wskazuje na ujemną zależność skłonności do dzierżaw od ceny ziemi i wysokości czynszu dzierżawnego. Zwiększenie udziału dzierżaw w użytkowanych użytkach rolnych przyczynia się do zwiększenia udziału zbóż w strukturze zasiewów, zwiększenia stopnia wykorzystania maszyn oraz wartości dodanej brutto na osobę pełnozatrudnioną w gospodarstwie. Ujemnie natomiast wpływa na efektywność stosowanych nakładów środków produkcji pochodzących spoza gospodarstwa. Wysokość czynszu uzależniona jest od skali dzierżaw w danym województwie. Im większa udział dzierżaw w użytkowanych użytkach rolnych tym czynsz wyższy. Wraz ze wzrostem czynszu maleje udział zbóż, co wskazuje na zależność czynszu od jakości gleb. Na glebach lepszej jakości uprawiane są bowiem rośliny bardziej dochodowe niż zboża. Czynsz dzierżawny skorelowany jest dodatnio z ceną ziemi. W skali całego kraju również obserwuje się pozytywną zależność pomiędzy wysokością czynszu a rentownością kapitału własnego. Oznacza to, że czynsz dzierżawny w największym stopniu uzależniony był od jakości gruntów rolnych, na

co wskazuje udział zbóż i rentowność kapitału własnego. Wysokie ceny czynszów dzierżawnych oddziałują negatywnie na ekonomiczną efektywność wykorzystania maszyn i własnej siły roboczej mierzonej wartością dodaną brutto, co jest efektem negatywnego wpływu na wysokość wartości dodanej.

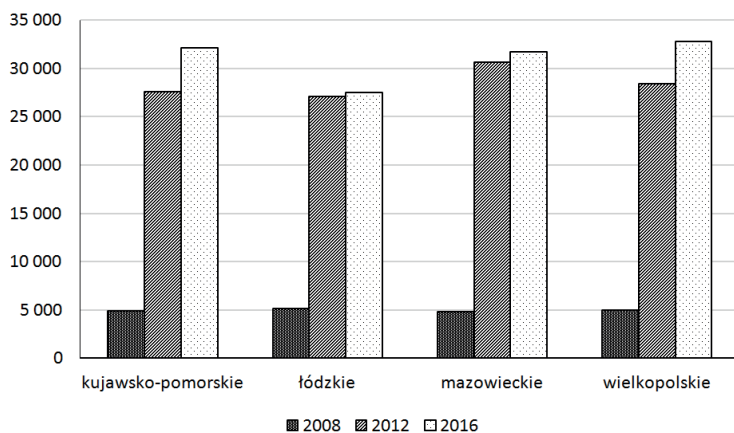
Analizie poddano również zróżnicowanie skali dzierżaw oraz czynszów dzierżawnych i efektów ekonomicznych gospodarstw o typie produkcji roślinnym (typ 1 dla TF 8 w systemie FADN) dla czterech sąsiadujących ze sobą województw środkowej Polski (wielkopolskie, kujawsko-pomorskie, łódzkie, mazowieckie). Dokonano również próby ustalenia związków pomiędzy wysokością czynszów dzierżawnych a ceną ziemi i jej zmianami w związku zakończeniem w roku 2016 memorandum na sprzedaż ziemi obcokrajowcom, co według wielu Autorów istotnie wpływa na rynek ziemi w Polsce (Lizińska, 2016, s. 31–36; Marks-Bielska, Kisiel, Lizińska, 2017, s. 15–27).



Rys. 1. Udział procentowy gruntów dzierżawionych w użytkowanych UR według województw w badanych latach

Źródło: opracowanie własne na podst. danych FADN.

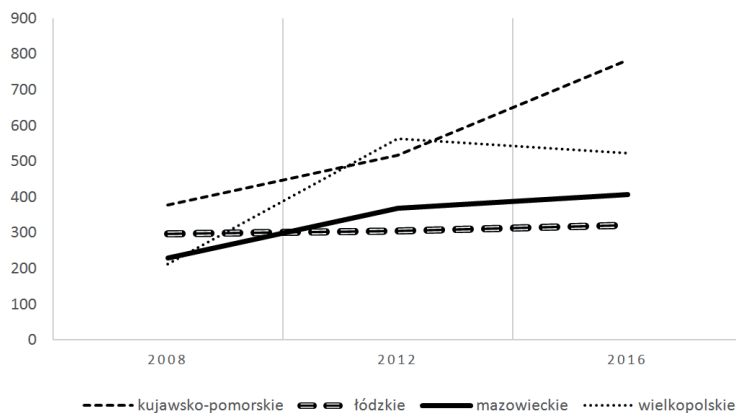
Największy udział dzierżaw w badanych województwach obserwowano w roku 2012 (rys. 1). Jedynie w przypadku województwa wielkopolskiego największy udział dzierżawy obserwowano dla roku 2008. W roku 2016 we wszystkich badanych województwach zaobserwowano spadek udziału dzierżaw. Rok 2016 był rokiem granicznym dla sprzedaży ziemi obcokrajowcom, co wpłynęło bardzo na wzrosty cen ziemi szczególnie w pobliżu granic zachodnich Polski i skłoniło właścicieli do sprzedaży gruntów w obawie przed spadkiem cen. Dzierżawy były więc w części zamieniane na prawa własności.



Rys. 2. Zmiany cen ziemi własnej według opinii rolnika w województwach w badanych latach

Źródło: opracowanie własne na podst. danych FADN.

W badanych latach ceny ziemi (nawet według opinii rolników dotyczących własnych gruntów) wzrosły kilkakrotnie (rys. 2). Najwyższy wzrost i najwyższe ceny dotyczyły województwa wielkopolskiego, najniższe natomiast województwa łódzkiego.

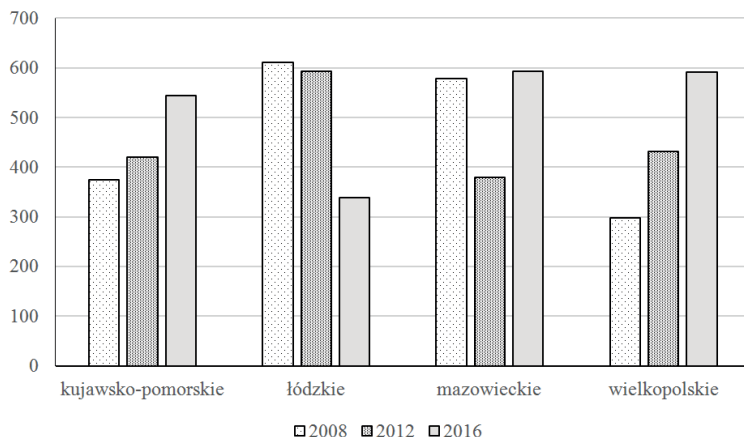


Rys. 3. Czynsz dzierżawny w badanych latach według województw

Źródło: opracowanie własne na podst. danych FADN.

Najwyższy czynsz dzierżawny obserwowano w województwach, w których objawiało się największe zainteresowanie dzierżawami (kujawsko-pomorskie i wielkopolskie) (rys. 3). Pomimo niższych cen ziemi w województwie kujawsko-pomorskim czynsz dzierżawny był wyższy niż w mazowieckim i łódzkim. Prawdopodobnie decydują o tym formy zawieranych umów i sposób rozliczeń pomiędzy dzierżawcą i wydierżawiającym. W części bowiem umów a szczególnie zawieranych między

sąsiadami, dotyczącymi mniejszych powierzchni, część dzierżawy jest przekazywana w postaci dopłat bezpośrednich pobieranych przez właściciela. Jest to co prawda praktyka niezgodna z wytycznymi ARiMR, ale dość powszechnie stosowana. Właściciel bowiem zabezpiecza sobie część opłaty dzierżawnej. Wskazują na to wyniki przedstawione na rysunku 4.

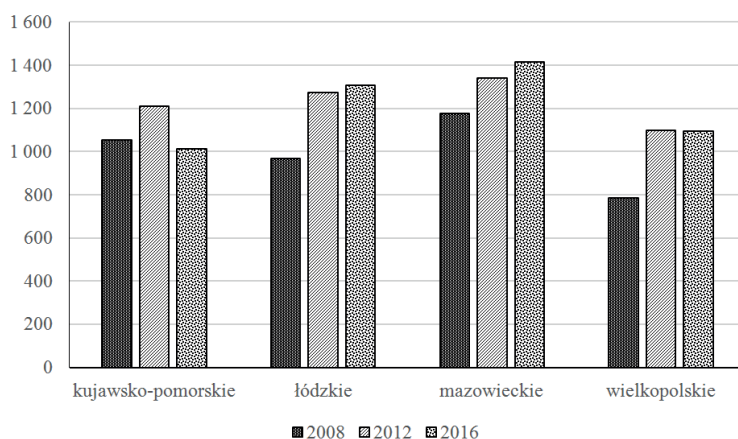


Rys. 4. Wysokość jednolitych płatności obszarowych (JPO) pobieranych przez gospodarstwo w przeliczeniu na 1 ha użytkowanych UR

Źródło: opracowanie własne na podst. danych FADN.

Dla ekonomiczno-ekologicznej oceny prowadzenia działalności rolniczej istotnym wskaźnikiem jest wartość dodana brutto na 1000 zł zużycia pośredniego. Zużycie pośrednie obejmuje bowiem wszystkie nakłady produkcyjne, jak nawozy, środki ochrony roślin, energię, wodę itp. Wskaźnik ten istotny jest zarówno z punktu widzenia ekonomicznego, jak i ekologicznego. Kto bowiem nieefektywnie zużywa środki produkcji, to je rozprasza, a więc zwiększa zanieczyszczenie środowiska lub nadmiernie zużywa zasoby naturalne (Piekut, Machnacki, 2011, s. 203–219).

Dzierżawy wpływają negatywnie na ekonomiczne wykorzystanie nakładów (rys. 5). Jest to uzasadnione potrzebami w zakresie poprawy jakości objętych w dzierżawę gruntów po okresie niskokosztowej działalności poprzednich właścicieli, wzrostem kosztów transportu (pogorszenie rozłogu gospodarstw), czy brakiem pewności co do trwałości umów dzierżaw i stąd zaniechania w zakresie poprawy jakości gruntów rolnych.



Rys. 5. Wartość dodana brutto na 1000 zł zużycia pośredniego

Źródło: opracowanie własne na podst. danych FADN.

5. Wnioski

W badanych czterech województwach udział dzierżaw w ogóle użytkowanych UR był różny: wyższy w województwie wielkopolskim i kujawsko-pomorskim, a najniższy w województwie łódzkim. W badanych województwach zaobserwowano zmniejszenie udziału dzierżaw między rokiem 2012 a 2016.

Czynsze dzierżawne we wszystkich badanych latach najwyższe były w województwach kujawsko-pomorskim i wielkopolskim. Jednak wartość jednolitych płatności obszarowych w przeliczeniu na 1 ha użytkowanych UR najwyższy był w województwach łódzkim i mazowieckim, co oznacza, że w tych województwach znacznie częściej dzierżawy były międzysąsiedzkie, a opłatą za tą usługę były płatności bezpośrednie pobierane przez właściciela. Zróżnicowanie tego wskaźnika w latach dla badanych województw wskazuje dużą zmienność w zakresie zasad najmu.

Wartość dodana brutto na 1000 zł zużycia pośredniego (czyli efektywność nakładów produkcyjnych) była wyższa w województwach o niższym udziale dzierżaw. Również procentowy spadek dzierżaw w 2016 roku wiązał się ze wzrostem tego wskaźnika.

Bibliografia

- Anderson, R. (2004). *The Whole Farm Approach: A Policy to Improve Farm Management Practices. OECD Expert Meeting On Farm Management Indicators And The Environment. Palmerston North. New Zealand, 8–12 March 2004. New Zealand.*
- Baudoux, P. (2001). Beurteilung von Agrarumweltprogrammen — eine ezelnbetriebliche Analyse in Baden — Wutenbergund und Nordbranderburg. *Agrarwirtschaft Bd 50, Heft.*
- Ciaian, P., Kancs, D.A., Swinnen, J.F.M. (2010). *EU Land Markets and the Common Agricultural Policy.* Centre for European (CEPS). Bruksela.
- Klare, K., Peters, W. (1980). Endwicklungder kaufpreiseauf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. *Landbauforschung Volkenrode, 30(2).*

- Kuźmiński, W. (2015). Ekonometryczny model cen gruntów rolnych. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński*, 42(1).
- Laskowska, E. (2011). Inwestowanie na rynku gruntów rolnych w Polsce. *Roczniki Nauk Rolniczych*, s. G, 98(3).
- Lichorowicz, A. (2011). Dzierżawa. W: J. Panowicz-Lipska (red.). *System prawa prywatnego*, t. 8. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- Lizińska, W. (2016). Uwarunkowania i skala nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców Polsce w kontekście opinii rolników woj. warmińsko mazurskiego. *Świat nieruchomości*, 97(3).
- Majchrzak, A. (2014). Determinanty trwałości gospodarowania na tle wybranych państw Europy Zachodniej. *Progress in Economics Science*, 1, 15–27.
- Marks-Bielska, R., Zielińska, A. (2014). Dzierżawa rolnicza w kontekście torii agencji. *Polityka Gospodarcza*, 22, 55–68.
- Marks-Bielska, R., Kisiel, R., Lizińska, W. (2017). Uwarunkowania polityki polskiego rządu odnośnie rynku ziemi rolnej w kontekście zakończenia okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. *Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych*, 3.
- Piekut, K., Machnacki, M. (2011). Ocena ekologiczno-ekonomiczna gospodarstw rolnych na podstawie danych FADN. *Woda, Środowisko, Obszary Wiejskie*, 11(1), 203–219.
- Suchoń, A. (2007). Dzierżawa gruntów rolnych a rozwój obszarów wiejskich. *Studia Iuridica Agraria*, 6.
- Walczak, D. (2014). Wybrane problemy dodatkowego zabezpieczenia emerytalnego rolników Polce. *Prace Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 342.
- Wolfert, J. (2002). *Sustainable Agriculture: How to make it work? A modeling approach to support management of a mixed ecological farm* (PhD Thesis). Wageningen: Wageningen University.
- Zadura, A. (2012). Dzierżawcy pod ochroną. *Rolnik dzierżawca*, 8(185).
- Ziętara, W. (2016). Dzierżawa ziemi w gospodarstwach rolniczych jako podmiotach biogospodarki. *Roczniki SERiA*, 18(2).

Determinants of the scale and effects of the lease of agricultural land on farms of field crops type

Abstract

The work presents the legal, social and economic aspects of the lease of agricultural land. The basic factors influencing the tendency to conclude lease contracts, the amount of rents and the economic and ecological effects resulting from the scale of leases in various voivodships were determined. The dependence between the scale of the lease and selected indicators in 2008, 2012 and 2016 was analyzed in detail. The study concerned the Mazovian, Kujavian-Pomerania Łódź and Greater Poland provinces.

Keywords: lease of agricultural land, rent, land prices, economic and ecological efficiency of farms, farms of field crops type.