

**Wiesława Lizińska**  , **Roman Kisiel, Olga Senyszyn**

Wydział Nauk Ekonomicznych  
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

## Regulacje obrotu ziemią rolniczą w opinii rolników

**Abstrakt:** Celem artykułu była diagnoza świadomości rolników odnośnie wprowadzonych zmian i relatywnie największych utrudnień spowodowanych regulacjami w ramach ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw [Dz.U. 2016, poz. 585]. W artykule zwrócono również uwagę na kwestię znaczenia dzierżawy ziemi z ZWRSP. Do realizacji wymienionych celów wykorzystano wyniki badań bezpośrednich przeprowadzonych w II połowie 2016 r. wśród 143 rolników powiatu elbląskiego (województwo warmińsko-mazurskie). W zdecydowanej większości (83,8%) dla rolników, którzy dzierżawią grunty z ZWRSP, ma ona istotne znaczenie. Potwierdzają oni opieranie funkcjonowania gospodarstwa na tej formie użytkowania gruntów. Istotniejsze jest jednak dla nich kupno takich gruntów (51,8% rolników) niż dzierżawa. Największym utrudnieniem w obrocie ziemią (53,1%) może być konieczność spełnienia licznego warunków przy nabywaniu nieruchomości oraz zakaz zbywania nieruchomości przez 10 lat od dnia jej nabycia. Rolnicy w większości (58,7%) potwierdzili skuteczność wprowadzonych regulacji w ograniczaniu spekulacyjnego obrotu ziemią rolniczą.


**Słowa kluczowe:** interwencja państwa, regulacje prawne, rynek ziemi rolniczej


**Kody JEL:** Q15, Q18, R38

### Wstęp

Interwencja państwa na rynku ziemi rolniczej w postaci regulacji prawnych jest przedmiotem toczącej się dyskusji nie tylko w Polsce, ale także w Europie i na świecie. Głównym jej powodem jest zjawisko nadmiernej koncentracji oraz wykorzystywania ziemi na cele pozarolnicze [Sobiecki 2015]. Tradycyjną formą interwencji państwa w rolnictwie było kształtowanie ram instytucjonalnych funkcjonowania

---

Wiesława Lizińska  <https://orcid.org/0000-0002-6957-2846>

 [wieslawa.lizinska@uwm.edu.pl](mailto:wieslawa.lizinska@uwm.edu.pl), UWM, WNE, ul. Oczapowskiego 4/202, 10-719 Olsztyn

tęgo sektora, w tym zwłaszcza regulowanie praw własności [Yucer i in. 2016]. Interwencja taka może być efektem określonych celów politycznych, a wprowadzane regulacje mogą mieć różny charakter i wpływać na różne prawa częściowe [De Alessi 1980]. Każda interwencja rządu narusza jednak interesy jednych grup społecznych na rzecz innych. W polityce kształtowania ustroju rolnego grupą uprzywilejowaną w dostępie do ziemi są rolnicy indywidualni [Maśniak 2015].

Konkurencja na rynku ziemi jest związana nie tylko z bezpośrednim dostępem do gruntów, często bowiem użytkowanie gruntów jest ważnym aspektem kształtowania stosunków społecznych [Duczkowska-Małysz 1985, Marks-Bielska 2010, Exner i in. 2015]. Chociaż gospodarka rynkowa zmienia postawę rolników wobec ziemi na bardziej racjonalną [Podedworna 2001], to jednak, jak zauważają Halamska i inni [2003] oraz Marks-Bielska [2010], polscy rolnicy mają silne poczucie przywiązania do ziemi. Ze względu na wykorzystywanie przez rolnictwo specyficznego czynnika produkcji, jakim jest ziemia, na gruncie teorii zawodności rynku wyrosło silne przekonanie o potrzebie interwencjonizmu w tym obszarze [Wilkin 2003].

Integracja Polski z Unią Europejską zdeterminowała nowe uwarunkowania kształtowania rynku ziemi rolniczej [Majewski 2008]. Wpłynęło to m.in. na decyzje o ustanowieniu w obrocie ziemią tzw. okresów przejściowych [Swinnen i Vranken 2009]. Choć nowe regulacje nie mogą utrudniać prowadzenia działalności lub też różnicować dostępu do powszechnych ułatwień, to jednak każde państwo posiada autonomię w kwestii szczegółowych regulacji w tym zakresie [Marks-Bielska i Zielińska 2015]. Stopień i forma regulacji są zróżnicowane, ale najbardziej restrykcyjne przepisy w większości państw odnoszą się do nieruchomości wykorzystywanych turystycznie lub rekreacyjnie, a także nieruchomości przygranicznych [Ciaian i in. 2012].

Zakończenie okresów przejściowych powinno co do zasady oznaczać liberalizację przepisów. Rynek ziemi rolniczej w niektórych państwach jest postrzegany jako wyjątkowo wrażliwy, w związku z tym zdecydowano o jego dalszej ochronie wobec cudzoziemców [Marks-Bielska i Lizińska 2015, Polauf i Tiba 2015]. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny wskazuje, że dążąc do ograniczenia niekorzystnych praktyk na rynku ziemi rolniczej, powinny być dozwolone działania mające na celu ograniczenie spekulacji, utrzymanie lokalnych tradycji i zapewnienie odpowiedniego użytkowania gruntów [Lizińska i in. 2017]. Według wytycznych Komisji Europejskiej z października 2017 r., uwzględniających orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości UE, interwencja na rynku ziemi rolniczej i ograniczanie wolności działalności gospodarczej powinny respektować zasadę proporcjonalności użytych środków do zamierzonego celu [Pyrgies 2018]. Wskazany cel został uwzględniony w ustawie o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej

Skarbu Państwa (ZWRSP) oraz o zmianie niektórych ustaw [Dz.U. 2016, poz. 585]. Jak wskazuje się w uzasadnieniu do ustawy [ANR 2016], rozwiązanie takie było konieczne ze względu na interesy ekonomiczne państwa oraz ochronę polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce. Jak zauważa Hurrelmann [2008], pojawienia się nowych barier wejścia na ten rynek wskutek wprowadzenia nowych regulacji może determinować zmiany po stronie popytowej na rynku ziemi rolnej. W uzasadnieniu do ustawy wskazano, że ziemia rolnicza powinna pozostawać nadal w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), a podstawowym sposobem zagospodarowania tej ziemi powinny być korzystne dla rolników trwale dzierżawy [ANR 2016].

Współcześnie istota dzierżawy gruntów rolnych sprowadza się do możliwości utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego bez konieczności wydatkowania znacznych środków w celu nabycia własności ziemi [Marks-Bielska i in. 2006]. Na przestrzeni wieków dzierżawa rolnicza stanowiła zawsze istotny instrument mobilności gruntów [Tańska-Hus 2010]. Użytkowanie gruntów rolnych na zasadach dzierżawy stanowi również od wielu lat wyznacznik przemian agrarnych i procesów koncentracji w rolnictwie [Jarka 2010]. Jak zauważa Urban [2017], wstrzymanie sprzedaży nieruchomości rolnych z ZWRSP oraz to, że większość pozostających w tym zasobie gruntów została wydzierżawiona na wieloletnie okresy, spowodują wzrost roli międzysąsiedzkich dzierżaw ziemi rolnej. Dzierżawa gruntów rolnych stanowi również istotny element kształtowania struktury agrarnej państw członkowskich UE. Powierzchnia gruntów rolnych znajdującej się w dzierżawie często przekracza w niektórych krajach 50% zasobów ziemi rolnej (od 16% w Irlandii do 88% na Słowacji) [Majchrzak 2013].

Nowe przepisy obowiązujące aktualnie na rynku ziemi rolnej wzbudzają jednak w społeczeństwie nie tylko różne opinie, ale także wprowadziły pewne niejasności czy też wątpliwości niezwiązane z głównym celem ich wprowadzenia<sup>1</sup>. W związku z tym Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi opublikowało w marcu 2018 r. na stronie Rządowego Centrum Legislacji projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw [RCL 2018].

Celem artykułu była diagnoza świadomości rolników odnośnie wprowadzonych zmian i relatywnie największych utrudnień spowodowanych regulacjami w ramach ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw [Dz.U. 2016, poz. 585]. Ze względu na wskazanie w uzasadnieniu do cytowanej ustawy, że podstawowym sposobem zagospodarowania ziemi z ZWRSP powinny być korzystne dla rolników trwale dzierżawy, w artykule zwrócono również uwagę na kwestię znaczenia dzierżawy ziemi z ZWRSP dla funkcjonowania badanych gospodarstw.

---

<sup>1</sup>Wątpliwości wystąpiły m.in. w kwestii sprzedaży egzekucyjnej, zabezpieczenia kredytu hipoteką czy też przekazywania ziemi zstępnym. Wiele niedogodności odczuwają osoby niebędące rolnikami indywidualnymi przy podziałach majątku z racji rozvodu bądź dziedziczenia po śmierci osoby bliskiej.

## Metody i źródła badań

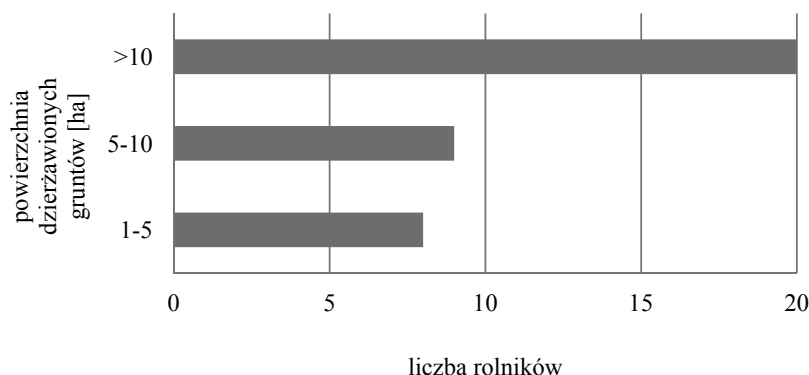
Realizację omówionych celów przeprowadzono dzięki wykorzystaniu wyników badań bezpośrednich zrealizowanych w II połowie 2016 r. wśród 143 rolników powiatu elbląskiego (województwo warmińsko-mazurskie). Wybór zarówno województwa, jak i powiatu był uwarunkowany znaczeniem sektora rolnictwa w rozwoju tych jednostek terytorialnych oraz stosunkowo dużą powierzchnią gruntów z ZWRSP do rozdysponowania (23 tys. ha – stan na koniec 2016 r.) oraz wydzierżawionych (119 tys. ha) [Sikorska 2017]. Powierzchnia użytków rolnych województwa warmińsko-mazurskiego stanowiła w 2016 r. 53,9% jego powierzchni (średnio w Polsce 60,1%) i jednocześnie 7,0% powierzchni użytków rolnych w kraju. Dominujące w rolnictwie gospodarstwa indywidualne użytkowały 876,1 tys. ha (90,2%). Udział ten średnio w kraju wynosił 91,4%. Jak wynika z danych GUS, w 2016 r. udział pracujących w sekcjach rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo wynosił dla województwa 16,0%, średnio w kraju 15,6% [GUS 2017].

## Wyniki badań

Mimo stosunkowo dużej podaży gruntów z ZWRSP pozostających do rozdysponowania w województwie warmińsko-mazurskim wśród badanych rolników tylko część z nich (37 ze 143 rolników) dzierżawi grunty od ANR. Jednocześnie na podstawie danych GUS [2017] oraz IERiGŻ-PIB [Sikorska 2017] zauważa się, że w województwie warmińsko-mazurskim na koniec 2016 r. zawartych było 5202 umów dzierżawy z ZWRSP, co przy ogólnej liczbie gospodarstw wynoszącej 42 862 tys. daje udział na poziomie 12,1%. W badanej grupie rolników udział ten był ok. dwa razy większy.

Grunty dzierżawione z ZWRSP to zazwyczaj grunty o stosunkowo dużej powierzchni. W badanej grupie rolników największą grupę (54,0%) stanowili ci, którzy dzierżawili powierzchnię powyżej 10 ha. Dzierżawcy ci byli często jednocześnie posiadaczami dużych gospodarstw, bowiem 18 rolników posiadało gospodarstwa o powierzchni powyżej 50 ha. Powierzchnia dzierżawionych gruntów często stanowiła ok. 50% powierzchni gospodarstwa (rys. 1).

Znaczenie dzierżawionych gruntów dla funkcjonowania gospodarstw potwierdzili badani rolnicy, stwierdzając, że chcą korzystać z dzierżawy w kolejnych latach (83,8% badanych). Motywacji ich deklaracji upatruje się w dwóch zasadniczych aspektach. Z jednej strony podkreśla się znaczenie uprawnień, jakie daje dzierżawa z punktu widzenia chęci zakupu ziemi po zakończeniu umowy, z drugiej stanowi ona alternatywę dla zakupu ziemi, co jest szczególnie ważne, gdy rolnik nie dysponuje wystarczającym zasobem kapitału lub nie ma możliwości nabycia gruntu ze względu na brak oferty sprzedaży.

**Rysunek 1**

Zróżnicowanie powierzchni gruntów dzierzawionych z ZWRSP przez badanych rolników

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

Badani rolnicy nie opowiedzieli się jednoznacznie, która z form użytkowania gruntów jest dla nich ważniejsza: posiadanie gruntów na własność czy dzierżawa. Rolnicy wskazywali jednak najczęściej, że istotniejsze dla nich jest kupno gruntów (51,8% rolników). Stosunkowo dużą grupę stanowili rolnicy, którzy nie byli zdecydowani w tej kwestii (30,8%).

Uwzględniając zatem, że ponad połowa rolników przypisywała duże znaczenie do możliwości zakupu ziemi po zakończeniu umowy dzierżawy, można wnioskować o jednocześnie dużym znaczeniu dla rolników nowych regulacji związanych ze wstrzymaniem sprzedaży gruntów z ZWRSP i zmianami innych ustaw. Biorąc pod uwagę znaczenie cytowanych ustaw dla kształtowania rynku ziemi rolniczej w Polsce istotne jest również poznanie opinii rolników na temat ich znaczenia dla prowadzonej działalności – aktualnie i w przyszłości.

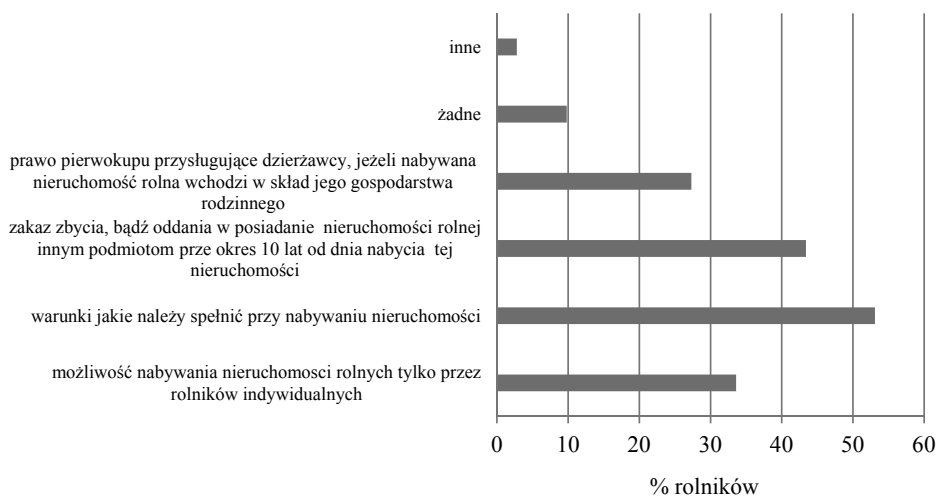
Jak zauważa Pyrgies [2018], przy istotnych ograniczeniach stosowanych w obrocie własnościowym prywatna dzierżawa stanowi swoisty bufor bezpieczeństwa, który łagodzi konsekwencje tych ograniczeń.

Oczywistą konsekwencją wprowadzenia nowych regulacji były skutki nie tylko dla rynku ziemi rolniczej, ale także m.in. dla rynku nieruchomości inwestycyjnych. Zasadniczą kwestią dla samych rolników jest ta, która odnosi się do zmiany uwarunkowań zarządzania rozwojem gospodarstw, głównie w sferze możliwości kształtowania ich powierzchni. W związku z tym w badaniach podjęto także problem diagnozy poziomu wiedzy rolników dotyczącej nowych zasad obrotu ziemią rolną. Wiedza taka jest bowiem, jak w każdej działalności gospodarczej, niezbędna do właściwego podejmowania decyzji związanych z zarządzaniem gospodarstwem. Niestety 60,1% ankietowanych rolników nie zna wszystkich nowych przepisów mimo ich obowiązywania już od kilku miesięcy. Znajomość tych treści zadeklarowało 39,9% ankietowanych. Zdiagnozowany poziom znajomości nowych regulacji może być efektem tego, że w badanej grupie rolników tylko ok. 1/4 dzierżawiło

grunty z ZWRSP i potencjalnie to oni powinni być bardziej zainteresowani informacjami na temat nowych regulacji niż pozostali rolnicy. Brak wiedzy na temat nowych przepisów może być także związany z ogólnym brakiem świadomości rolników o znaczeniu wprowadzania nowych przepisów dla całego rynku ziemi rolniczej, jej obrotu – nie tylko na rynku ziemi państwowej, ale także na rynku ziemi prywatnej<sup>2</sup>. Rolnicy mogą również koncentrować się na tych przepisach, które mogą mieć dla nich znaczenie, pomijając pozostałe regulacje, które uznają za mniej istotne.

Do wskazanych powyżej regulacji odnieśli się rolnicy, oceniając potencjalne skutki ich wprowadzenia dla sytuacji na rynku ziemi rolnej. Zdaniem rolników największym utrudnieniem w obrocie ziemią rolniczą może być konieczność spełnienia przez osoby fizyczne chcące nabyć nieruchomość licznych warunków (53,1%), czyli m.in.: konieczność posiadania wykształcenia rolniczego czy zamieszkiwanie na terenie gminy przez 5 lat od dnia nabycia nieruchomości w danej gminie (rys. 2).

Kolejnym przepisem, który według 43,4% ankietowanych może sprawiać trudności w obrocie ziemią, jest zakaz zbycia bądź przekazania nieruchomości rolnej



## Rysunek 2

Utrudnienia w obrocie ziemią rolniczą w opinii rolników

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

<sup>2</sup>Dotyczy to m.in. kontroli prywatnego obrotu nieruchomościami rolnymi (oprócz wprowadzonego trybu administracyjnego, pozostawiono prawo pierwokupu i wykupu przez ANR), rozszerzonego prawa pierwokupu akcji i udziałów w spółkach, będących właścicielami nieruchomości rolnych (z wyjątkiem: zbywania akcji dopuszczonych do obrotu na rynku giełdowym oraz zbywania akcji i udziałów na rzecz osoby bliskiej), poszerzonego zakresu stosowania prawa wykupu (m.in. do nieruchomości rolnych od spółek osobowych, a także w przypadkach, gdy nabycie następuje w wyniku orzeczenia sądu, organu administracji publicznej i w wielu innych przypadkach, przy jednoczesnym określeniu wyjątków, kiedy prawo wykupu nie ma zastosowania) [Pyrgies 2018].

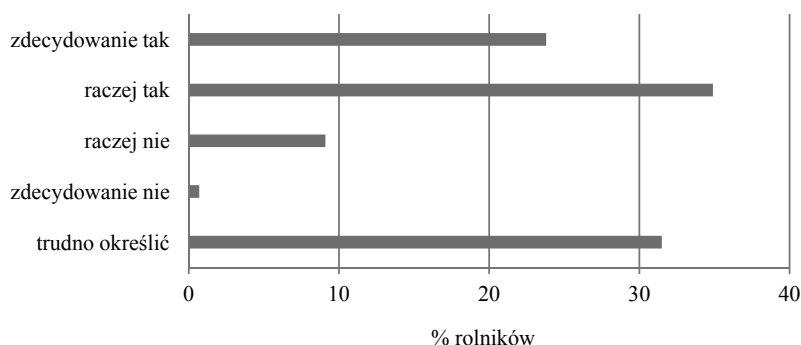
podmiotowi innym podmiotom bez zgody sądowej przez 10 lat od dnia jej nabycia. Potwierdzeniem istotności tego utrudnienia, a jednocześnie pewnej nieadekwatności do różnych sytuacji życiowych rolników jest propozycja rozwiązania [RCL 2018], które przygotowano jako odpowiedź na oczekiwania rolników, uwzględniając znaczną część wniosków przekazywanych przez organizacje rolnicze, jednostki samorządu terytorialnego, a także osoby fizyczne i prawne oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Nowe regulacje dotyczą umożliwienia sprzedaży lub oddania nieruchomości rolnej w posiadanie przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia w przypadku, gdy nabywcą będzie osoba bliska zbywcy, będąca rolnikiem indywidualnym lub młodym rolnikiem zarządzającym gospodarstwo rolne. Ponadto zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia będzie wyrażana przez dyrektora generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej, a nie przez sąd [RCL 2018].

Jak zauważa Pyrgies [2018], gdyby sprzedaż była realizowana przede wszystkim na rzecz sprawdzonych i wiarygodnych dzierżawców w ramach pierwszeństwa w nabyciu, nie byłoby większych obaw co do racjonalnego rozdysponowania gruntów – uwzględniając nie tylko potrzeby rolników indywidualnych, ale także zasadność zachowania efektywnych gospodarstw wielkotowarowych korzystających przede wszystkim z dzierżawy nieruchomości ZWRSP. Według autora ekspertyzy część rygorystycznych ograniczeń wprowadzonych ustawą byłaby zbędna (m.in. wstrzymanie sprzedaży nieruchomości ZWRSP, zakaz zbywania czy przekazania w użytkowanie przez 15 lat nieruchomości nabytych z ZWRSP pod groźbą sankcji finansowych).

W związku ze zmianami w ustawach oraz wstrzymaniem sprzedaży ziemi z ZWRSP zakazano m.in. kupna podmiotom innym niż rolnicy indywidualni gruntów powyżej 0,3 ha. Badani rolnicy w zdecydowanej większości popierają tę regulację (56,7%). Zatem mimo przeważającej przychylności dla zaostrzenia przepisów dotyczących nabywania nieruchomości rolnych dla podmiotów innych niż rolnicy indywidualni istnieje wśród samych rolników wiele wątpliwości. Wielu z nich zauważa bowiem, że niektóre nowe przepisy mogą sprawić trudności dla nich samych.

Uwzględniając zatem istniejące utrudnienia w obrocie ziemią oraz odnosząc się do dotychczasowych doświadczeń i wiedzy rolników w zakresie faktycznych transakcji na rynku ziemi rolnej, w badaniach podjęto także problem skuteczności wprowadzonych regulacji w ograniczaniu spekulacyjnego obrotu ziemią rolniczą. Większość z nich (58,7%) oceniło wprowadzone regulacje jako skuteczne narzędzie ograniczania spekulacji. Należy jednak zauważyć, że stosunkowo liczna (31,5%) była również grupa rolników, której trudno było ocenić, czy te zmiany będą skuteczne (rys. 3).

Stwierdza się, że większość rolników jest przekonana, choć w różnym stopniu, że dzięki nowej ustawie nie będą występowały nieprawidłowości (głównie poprzez wykorzystanie luk w przepisach) przy transakcjach kupna–sprzedaży ziemi, jakie występowało do momentu wstrzymania sprzedaży gruntów z ZWRSP.



**Rysunek 3**

Ocena skuteczności wprowadzonych regulacji w ograniczaniu spekulacyjnego obrotu ziemią rolniczą w opinii rolników

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

Interesujące jest to, że np. w całym 2016 r. w stosunku do roku poprzedniego w zakresie rynkowego i nierynkowego obrotu ziemią rolniczą liczba transakcji kupna–sprzedaży uległa zmniejszeniu, a wzrosła liczba transakcji o charakterze nierynkowym, zwłaszcza darowizn. Z punktu widzenia przemian strukturalnych jest to zjawisko niekorzystne, gdyż jak podkreśla Pyrgies [2018], to transakcje rynkowe mają pozytywny wpływ na zmiany struktury obszarowej gospodarstw, transakcje nierynkowe zaś sprzyjają stagnacji i opóźniają procesy koncentracji w rolnictwie, zwłaszcza, że część z nich może mieć charakter działań pozornych.

Jak wynika z analizy sytuacji na rynku ziemi rolniczej przeprowadzanej przez IERiGŻ-PIB [Sikorska 2017], w 2016 r. notariaty odnotowały o 25% mniej transakcji kupna–sprzedaży ziemi niż w roku poprzednim. Spadek liczby tych transakcji dotyczył przede wszystkim transakcji z udziałem osób prawnych, głównie z udziałem ANR (spadek o 75%). Tak duży spadek może być skutkiem wprowadzonych w 2016 r. regulacji, należy jednak jednocześnie zauważyć, że relacja taka uwarunkowana była stosunkowo dużą liczbą transakcji zawartych w 2015 r. W przypadku transakcji kupna–sprzedaży na rynku prywatnym ich liczba w 2016 r. była zbliżona do tych z lat 2011 i 2013. Przypuszcza się, że wzrost liczby transakcji kupna–sprzedaży w 2015 r. z udziałem osób prawnych był uwarunkowany zapowiedziami wprowadzenia nowych regulacji na rynku ziemi rolniczej, związanych z końcem okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców.

## Podsumowanie

Jednym z istotniejszych wydarzeń, które w istotny sposób wpłynęło na sytuację na rynku ziemi rolniczej w Polsce w ostatnich latach, jest integracja z UE. Konsekwencje tego procesu można zauważyć nie tylko w obrębie zmieniających się sukces-



sywnie regulacji prawnych związanych z obrotem ziemią rolniczą, ale także sytuacji na tym rynku w postaci kształtującej się podaży, popytu i ceny ziemi (dodatkowo stymulowanej m.in. instrumentami wspólnej polityki rolnej). Elementem dającym podstawę do oceny zasadności i skuteczności wprowadzanych regulacji jest z jednej strony analiza zawieranych na rynku transakcji, a z drugiej opinia tych, których w sposób bezpośredni dotyczą wprowadzane przepisy, a mianowicie rolników.

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że w zdecydowanej większości dla rolników, którzy dzierżawią grunty z ZWRSP, dzierżawa ta ma dla nich istotne znaczenie, gdyż potwierdzają, że funkcjonowanie gospodarstwa jest uwarunkowane dzierżawieniem gruntów (83,8%), jednocześnie podkreślając, że możliwość kupna takich gruntów jest także dla nich ważna (51,8% rolników). Wprowadzone cytowaną ustawą regulacje obrotu ziemią rolniczą mogą mieć dla nich zatem duże znaczenie.

Odnosząc się do nowych regulacji na rynku ziemi rolniczej, badani stwierdzili, że największym utrudnieniem (53,1%) może być konieczność spełnienia licznych warunków przy nabywaniu nieruchomości oraz zakaz zbycia nieruchomości przez 10 lat od dnia jej nabycia. Uwzględniając obowiązujące regulacje oraz dotychczasowe doświadczenia i wiedzę w zakresie transakcji na rynku ziemi rolnej, rolnicy w większości (58,7%) potwierdzili skuteczność wprowadzonych regulacji w ograniczaniu spekulacyjnego obrotu ziemią rolniczą. Stosunkowo licznej grupie rolników (31,5%) trudno było ocenić, czy te zmiany będą skuteczne. Z takimi wątpliwościami, dotyczącymi skuteczności regulacji na rynku ziemi rolniczej, można się także spotkać w innych opracowaniach dotyczących sytuacji na tym rynku.

## Literatura

- ANR, 2016: *Uzasadnienie do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości*, wydawnictwo Agencji Nieruchomości Rolnych, Warszawa.
- CIAIAN P., KANCS A., SWINNEN J., Van HERCK K., VRANKEN L., 2012: *Sales market regulations for agricultural land in EU Member States and candidate countries, factor markets*, Centre for European Policy Studies, Brussels.
- De ALESSI L., 1980: *The Economics of property rights: A Review of evidence*, Research of Law and Economic 2, 1–47.
- DUCZKOWSKA-MAŁYSZ K., 1985: *Ziemia w polityce rolnej PRL*, *Więś i Rolnictwo*, 4 (49), 27–42.
- EXNER A., BARTELS L.E., WINDHABER M., FRITZ S., SEE L., POLITTI E., HOCHLEITHNER S., 2015: *Constructing landscapes of value: Capitalist investment for the acquisition of marginal or unused land – The case of Tanzania*, *Land Use Policy* 42, 652–663, DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.002>
- GUS, 2017: *Rocznik Statystyczny Rolnictwa*, Dział Wydawnictw Statystycznych GUS, Warszawa, 2017.

- HALAMSKA M., LAMARCHE H., MAUREL L.C., 2003: *Rolnictwo rodzinne w transformacji postkomunistycznej. Anatomia zmiany*, IRWiR PAN, Warszawa.
- HURRELMANN A., 2008: *Analysing agricultural land markets as organisations: An empirical study in Poland*, *Journal of Economic Behavior & Organization* 67, 338–349.
- JARKA S., 2010: *Znaczenie dzierżawy gruntów rolnych w Polsce*, *Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej* 84, 47–84.
- LIZIŃSKA W., MARKS-BIELSKA R., BABUCHOWSKA K., 2017: *Intervention on the agricultural land market in relation to the end of the transitional period for purchasing agricultural land by foreigners*, *Equilibrium, Quarterly Journal of Economics and Economic Policy* 12 (1), 171–183, DOI: 10.24136/eq.v12i1.9
- MAJCHRZAK A., 2013: *Rola dzierżawy gruntów rolnych w kształtowaniu struktury agrarnej Polski na tle państw członkowskich Unii Europejskiej*, *Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych* 2, 63–82.
- MAJEWSKI E., 2008: *Historic landmarks in the development of agricultural land market in Poland after the year 1989*, *Applied Studies in Agribusiness and Commerce – APSTRACT* 1–2, 41–44, DOI: 10.19041/APstract/2008/1-2/6
- MARKS-BIELSKA R., 2010: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wydawnictwo UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- MARKS-BIELSKA R., KISIEL R., DANILCZUK J., 2006: *Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia*, *Ośrodek Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego w Olsztynie*, Olsztyn.
- MARKS-BIELSKA R., LIZIŃSKA W., 2015: *Kształtowanie się cen ziemi w Polsce z uwzględnieniem okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców*, *Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich* 102 (3), 42–55.
- MARKS-BIELSKA M., ZIELIŃSKA A., 2015: *Farmland acquisition by foreigners in Poland in years 2000–2013*, [w:] *Rural Development 2015: Innovations and Sustainability, 7th International Scientific Conference, Kaunas*, DOI: <http://doi.org/10.15544/RD.2015.100>
- MAŚNIAK J., 2015: *Interwencjonizm na rynku ziemi rolniczej z perspektywy austriackiej szkoły ekonomii*, *Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu* 17 (3), 265–270.
- PODEDWORNA H. 2001: *Polscy farmerzy i ich świat społeczny*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- POLAUF T., TIBA M., 2015: *Hungary. New legislative regime concerning Hungarian agricultural land*, Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati, Vienna, [http://www.chsh.com/fileadmin/docs/2013\\_2014/CHSH\\_1035809-v1-CEE\\_NL\\_2\\_2014\\_HP\\_-\\_HU.pdf](http://www.chsh.com/fileadmin/docs/2013_2014/CHSH_1035809-v1-CEE_NL_2_2014_HP_-_HU.pdf).
- PYRGIES J., 2018: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce*, TEP, Warszawa.
- RCL, 2018: *Projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, Rejestr prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów UD330/2018, Rządowe Centrum Legislacji, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12304900>
- SIKORSKA A. (red.), 2017: *Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*, *Analizy Rynkowe* 20. Publikacje Programu Wieloletniego 2015–2019, Warszawa.

- SOBIECKI R., 2015: *Interwencjonizm w rolnictwie: dlaczego jest konieczny?*, *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie* 2, 38–47.
- SWINNEN J.F.M., VRANKEN L., 2009: *Land & EU accession review of the transitional restrictions by new member states on the acquisition of agricultural real estate*, Centre for European Policy Studies, Brussels.
- TĄŃSKA-HUS B., 2010: *Dzierżawa rolnicza jako instrument mobilności gruntów w Polsce na przestrzeni wieków*, *Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G* 97 (3), 279–289.
- URBAN S., 2017: *Dzierżawa ziemi rolniczej w Polsce*, *Zeszyty Naukowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy* 22 (1), 25–36.
- US Olsztyn, 2017: *Rolnictwo w województwie warmińsko-mazurskim w 2016 r.*, wydawnictwo Urzędu Statystycznego w Olsztynie, Olsztyn.
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016, poz. 585, z późn. zm.).
- WILKIN J., 2003: *Interwencjonizm państwowy w rolnictwie – dlaczego był, jest i będzie*, [w:] A. Kowalski (red.), *Dostosowanie polskiego rynku rolnego do wymogów Unii Europejskiej*, SGH, IERiGŻ, ARR, Warszawa, 39–50.
- YUCER A.A., KAN M., DEMIRTAS M., KALANLAR S., 2016: *The importance of creating new inheritance policies and laws that reduce agricultural land fragmentation and its negative impacts in Turkey*, *Land Use Policy*, 56, 1–7, DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.04.029>

## Agricultural land market regulations in the opinion of farmers

**Abstract:** The purpose of the paper was to diagnose farmers' awareness of the changes introduced and the relatively greatest difficulties caused by regulations under the Act of 14 April 2016 on suspending the sale of agricultural property of the State Treasury and amending certain acts [Journal of Laws 2016, item 585]. The article also draws attention to the issue of the importance of land lease from the Agricultural Property Stock of the State Treasury. Implementation of the above objectives were based on the results of direct research carried out in the second half of 2016 among 143 farmers in the Elbląski powiat (Warmińsko-Mazurskie Voivodeship). In the vast majority (83.8%) for farmers who lease land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury, it is significant. They confirm the operation of the holding on this form of land use. However, it is more important for them to buy such land (51.8% of farmers) than lease. The biggest obstacle in the turnover of land (53.1%) may be the need to meet a number of conditions when purchasing real estate and prohibit the sale of real estate for a period of 10 years from the date of its acquisition. Most farmers (58.7%) confirmed the effectiveness of the introduced regulations in limiting speculative trade in agricultural land.

**Key words:** state intervention, law regulations, agricultural land market

**JEL classification:** Q15, Q18, R38

Otrzymano: 28 maja 2018 r. / Zaakceptowano: 22 czerwca 2018 r.  
Received: 28 May 2018 / Accepted: 22 June 2018