

ROLA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA W KSZTAŁTOWANIU STRUKTURY AGRARNEJ W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO-MAZURSKIM

Marcin Bąk✉

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy w Olsztynie
ul. Głowackiego 6, 10-448 Olsztyn, **Polska**

ABSTRAKT

Proces przekształceń własnościowych w państwowym sektorze rolnictwa swoim zakresem objął ponad 4,7 mln ha (19,8% gruntów rolnych w Polsce), które przejęto do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992–2017 głównie z państwowych gospodarstw rolnych, PFZ i innych tytułów. Z gruntów przejętych ok. 18% (808,6 tys. ha) stanowiły grunty położone w woj. warmińsko-mazurskim, pochodzące w głównej mierze z 270 byłych państwowych gospodarstw rolnych, których udział w strukturze wynosił 84,8%. Celem badań była identyfikacja wpływu przekształceń własnościowych w państwowym sektorze rolnictwa na kształtowanie się struktury agrarnej w województwie warmińsko-mazurskim. Zagadnienie analizowano m.in. w oparciu o dane z raportów z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych za lata 1992–2017, dane roczników statystycznych GUS oraz wybrane pozycje literatury przedmiotu, dane z ewidencji gospodarczej KWR oraz aktów prawnych. Istotny wpływ na zmiany w strukturze agrarnej miały przyjęte rozwiązania formalno-prawne, sytuacja społeczno-gospodarcza, sytuacja ekonomiczno-finansowa przejmowanych pegeerów, niejako warunkująca tempo przejmowania i przygotowania oraz zakres, poziom, formy jak również dynamikę zagospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W wyniku procesu zagospodarowania Zasobu WRSP udział sektora prywatnego w strukturze władania zwiększył się prawie 1,9-krotnie, tj. z 48,6% w 1992 r. do ok. 90% w 2017 r. W analizach wskazano, że w woj. warmińsko-mazurskim w wyniku prowadzonej działalności trwale zagospodarowano przez sprzedaż 354,1 tys. ha gruntów, a na podstawie 11,9% zawartych umów na działki o powierzchni powyżej 20 ha objęło 78,0% nabytych gruntów zarówno przez osoby fizyczne, jak i prawne. Dane statystyczne wskazują, że w głównej mierze na bazie tych gruntów mogło powstać 1012 gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 50 ha. Procesom przekształceń własnościowych towarzyszyły również procesy zmniejszania się liczby gospodarstw rolnych (z 57,6 tys. w 2002 r. do 42,0 tys. w 2016 r.)¹ oraz blisko 1,8-krotnego wzrostu przeciętnej powierzchni gospodarstwa rolnego koncentracji, tj. 12,4 ha w 1992 do 22,79 ha w 2017 r.

Słowa kluczowe: zagospodarowanie, nieruchomości rolne Skarbu Państwa, struktura agrarna

¹ Indywidualne gospodarstwa rolne powyżej 1 ha.

✉ marcin82-82@o2.pl

WPROWADZENIE

Wraz ze zmianami społeczno-gospodarczymi w 1989 r. w Polsce wprowadzono zasady gospodarki rynkowej, które spowodowały zmiany w organizacji i ekonomicznej funkcjonowaniu podmiotów gospodarczych. Sektor rolnictwa, a w szczególności państwowe gospodarstwa rolne, zmiany te odczuły bardzo dotkliwie. Z poprzedniego systemu wyszły one wprawdzie ze znacznym majątkiem produkcyjnym, ale z przyczyn obiektywnych (np. złej lokalizacji obiektów przetwórstwa w stosunku do bazy surowcowej), jak i subiektywnych (np. biernego lub nieudolnego zarządzania) majątek ten nie zawsze był racjonalnie wykorzystywany. Kierownicy i załoga państwowych gospodarstw rolnych, przyzwyczajeni do gwarantowanych przez państwo cen oraz możliwości pokrycia niedoborów finansowych ze środków budżetu państwa, nie byli w stanie samodzielnie dostosować się do nowych warunków i efektywnie prowadzić działalności gospodarczej. Skutkiem tego w latach 1990–1992 gwałtownie pogorszyła się sytuacja finansowo-ekonomiczna tych gospodarstw, spadła produkcja, lawinowo rosło zadłużenie, dużą część pracowników zwolniono z pracy, pojawiły się grunty odłogowane, a w wielu gospodarstwach rozpoczęły się egzekucje komornicze (Brzezicki 1996, Marks-Bielska i Woźniak 2009)

Trudna sytuacja pegeerów wynikała nie tylko z wycofania się państwa z jakichkolwiek dotacji podmiotowych, ale także z:

- obłożenia zaciągniętych wcześniej kredytów wysokimi odsetkami spłacanymi miesięcznie bądź kwartalnie w takim stopniu, że w krótkim okresie przekroczyły one wartość samych kredytów;
- ok. 20% spadku popytu na produkty rolne, co spowodowało zamrożenie pieniądza w niesprzedanych płodach, zwiększając koszty ich magazynowania;
- niekorzystnych relacji cen produktów rolnych i cen środków produkcji;
- ograniczenia możliwości spłaty zaciągniętego kredytu w związku z wprowadzeniem polityki antyinflacyjnej w końcu 1989 r., a więc w okresie obniżonych wpływów finansowych w rolnictwie;

- wzrostu dywidendy na skutek przeszacowania majątku założycielskiego pegeerów;
- wprowadzenia podatku od ponadnormatywnych wynagrodzeń, niedostosowanego do sezonowości dochodowości w rolnictwie;
- indywidualnych postaw dyrekcji i załóg pegeerów służących osiągnięciu własnych interesów, a nie interesu przedsiębiorstwa;
- braku zainteresowania załogi dalszym losem przedsiębiorstwa (w przypadku jego likwidacji, a więc i utraty miejsca pracy, wielu ludzi liczyło na otrzymanie zasiłku dla bezrobotnych, dalsze korzystanie z mieszkań zakładowych i działki przyzagrodowej) (Marks-Bielska i Kisiel 2003, Kozłowska-Burdziak 2006).

Sektor państwowy w rolnictwie polskim nigdy nie był dominujący, jednak odgrywał istotną rolę produkcyjną i polityczną. Udział sektora państwowego w użytkowaniu gruntów, a tym samym w produkcji rolniczej, wykazywał duże zróżnicowanie terytorialne.

W konsekwencji, skala problemu i skutki przekształceń tego sektora były również przestrzennie zróżnicowane. W ujęciu krajowym udział sektora państwowego w 1992 r. we władaniu gruntami rolnymi w Polsce wynosił 19,8%, zaś sektor prywatny 80,2%. Z kolei odmiennie kształtowały się proporcje w województwie warmińsko-mazurskim, w którym udział sektora publicznego stanowił 51,4%, a prywatnego – 48,6% (Rzeszutek i Komar 1999).

Zdaniem Kurowskiej i in. (2016), rola Agencji Nieruchomości Rolnych na Warmii i Mazurach była znacząca. Pozytywna praca ARN OT Olsztyn przełożyła się na utrzymywanie ciągłości upraw rolnych, powiększanie areału przez rodzinne gospodarstwa rolne oraz przekazywanie ziemi nieodpłatnie jednostkom samorządu. Przekształcone ziemie wykorzystano do zaspokojenia potrzeb inwestycji publicznych na terenach byłych pegeerów. Należy również zauważyć, że Agencja finansowo wspierała mieszkańców zamieszkałych w byłych pegeerach, dotując wiele przedsięwzięć przeciwdziałającym ubóstwu i aktywizując społeczność do działań.

CEL, ZAKRES I METODYKA BADAŃ

Celem badań jest identyfikacja wpływu przekształceń własnościowych w państwowym sektorze rolnictwa na kształtowanie się struktury agrarnej w województwie warmińsko-mazurskim. W analizie i ocenie roli nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w kształtowaniu struktury agrarnej wykorzystano dane z raportów z działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) – następcy prawnego Agencji Nieruchomości Rolnych (AWRSP) za lata 1992–2017, dane z roczników statystycznych GUS oraz wybrane pozycje literatury przedmiotu, dane z ewidencji gospodarczej KOWR oraz aktów formalno-prawnych regulujące proces przekształceń własnościowych w państwowym sektorze rolnictwa. Wyniki badań zgromadzono, przeanalizowano i przedstawiono w formie tabelarycznej, graficznej oraz opisowej.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PEGEERÓW W WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIM W LATACH 1990–1992

Na obszarze aktualnego woj. warmińsko-mazurskiego na początku 1990 r. istniało ponad sto dużych wieloobiektywnych przedsiębiorstw i kombinatów rolnych. W wyniku zarówno oddolnych, jak i odgórnych nacisków na dyrekcje przedsiębiorstw wiele z nich podzielono na mniejsze jednostki, w związku z czym liczba ich wzrosła do 270. Podziały te w dużej części były skutkiem niekorzystnego finansowo 1991 r., kiedy to tylko niewiele ponad 10% z tych gospodarstw uzyskało dodatni wynik finansowy. Wprawdzie jeszcze rok wcześniej prawie wszystkie pegeery wykazały dodatnie wyniki finansowe, jednak były to z reguły tzw. zyski papierowe, wyliczone wskutek inflacyjnego przeliczenia inwentarza żywego i zapasów. Sytuacja taka miała negatywny wpływ na sytuację finansową tych przedsiębiorstw w roku następnym, gdyż wysokie zyski uprawniały załogi do naliczania funduszu premiowego, na wypłatę którego należało zaciągać dodatkowe kredyty (Rzeszutek i Komar 1999).

Symptomami gwałtownie pogarszającej się sytuacji ekonomicznej państwowych gospodarstw rolnych tego regionu były:

- spadek nawożenia mineralnego z 232 kg NPK/1 ha UR w sezonie 1989/90 do 78 kg NPK/1 ha UR w sezonie 1991/92;
- spadek pogłowia zwierząt z 58,6 SD/100 ha UR w 1990 r. do 46,6 SD/100 ha UR w 1992 r.;
- zmniejszenie się sprzedaży produktów rolnych z 23,6 jednostek zbożowych z 1 ha UR w 1990 r. do 14,2 jednostek zbożowych z 1 ha UR w 1992 r.;
- wzrost zadłużenia w bankach, ZUS-ie, Urzędach Skarbowych (popiwiek, dywidenda), jak również u wierzycieli handlowych.

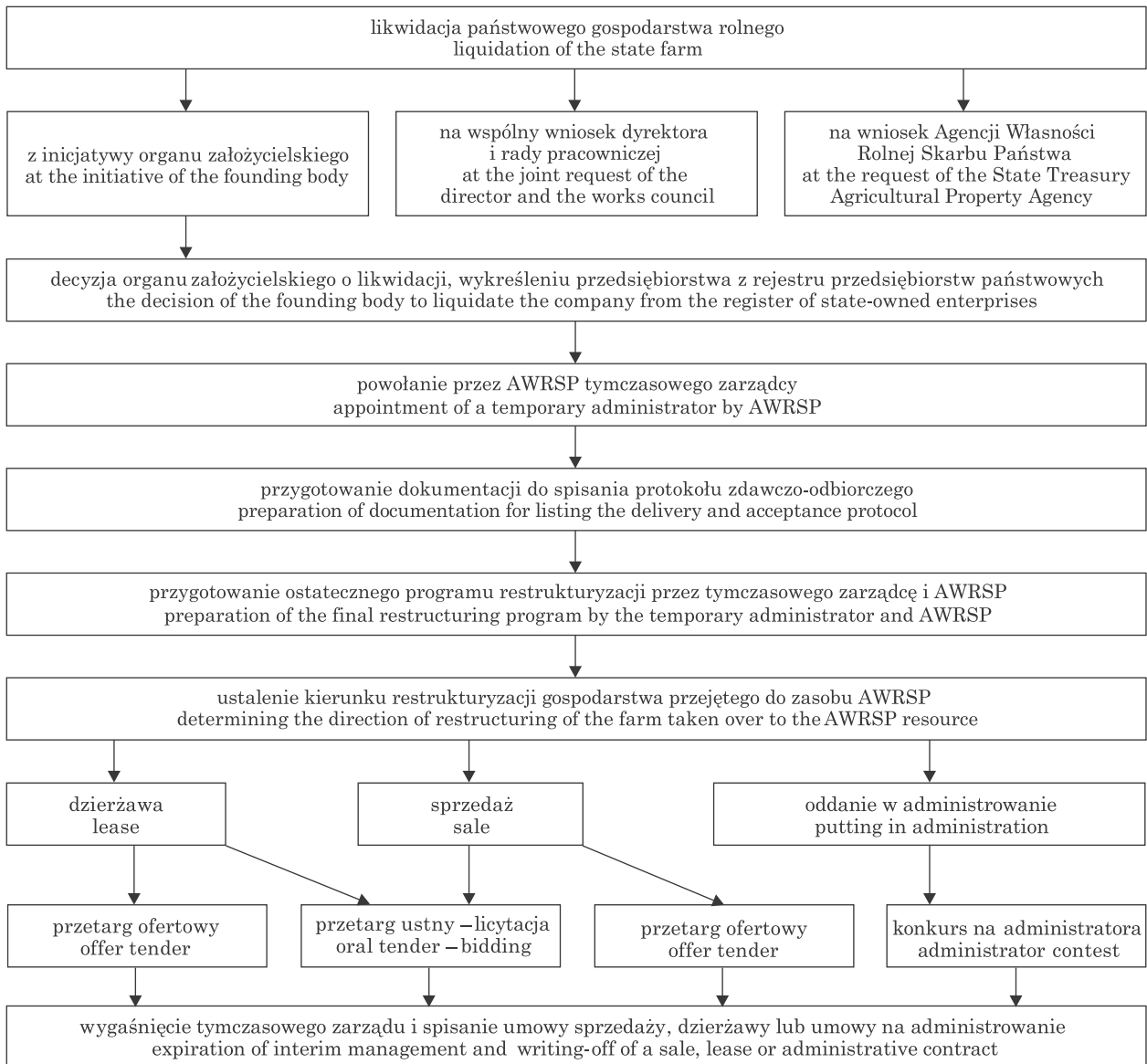
Pogarszające się jednocześnie warunki gospodarowania (susza, dekonjunktura w rolnictwie, tzw. zatory płatnicze itp.) sprawiły, że w 1992 r. prawie 80% pegeerów tego regionu utraciło płynność finansową. Następstwem tego było zaprzestanie spłaty zobowiązań, utrata zdolności kredytowej oraz problemy bieżącego finansowania działalności gospodarczej. W wielu gospodarstwach następowała wysprzedaż majątku obrotowego, w tym przede wszystkim inwentarza żywego, maszyn oraz środków transportowych. W znacznej liczbie jednostek po raz pierwszy pojawili się komornicy, wszczynając egzekucje. W tym miejscu nadmienić należy, że egzekucje zobowiązań względem wierzycieli mogły się odbywać tylko na majątku obrotowym gospodarstw, gdyż ziemię i budynki pegeery miały w zarządzie. Sytuacja taka w następstwie braku możliwości spłaty mogła spowodować upadłość mniejszych banków i firm handlowych, szczególnie nowo powstałych po 1989 r. (Rzeszutek i Komar 1999).

PRZEJMOWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH Z WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

W celu przyspieszenia przystosowania wielkotowarowej gospodarki rolnej do nowych warunków z 19 października 1991 r. Sejm przyjął ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 140/2015, poz. 1014, z późn. zm.) (Wyszkowska 2000, Marks-Bielska i Kisiel 2003). Nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwi-

erzej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej zgodnie z definicją zawartą w art. 46 Kodeksu Cywilnego (Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny – Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93). Należy zauważyć, że definicja ta uległa zawężeniu w Ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego



Rys. 1. Schemat przejęcia państwowego gospodarstwa rolnego przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa do Zasobu WRSP
Źródło: opracowanie własne na podstawie Jaworowskiego (1999)

Fig. 1. Diagram of taking over of the state farm household by the Agency of Agricultural Ownership of State Treasury to the WRSP Resources

Source: own study based on Jaworowski (1999)

(Dz.U. z 2018 r. poz. 1405), zgodnie z zapisami której przez nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, jednak z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Ustawa ta wprowadziła do gospodarki polskiej nowe reguły odnoszące się do nieruchomości znajdujących się w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych wchodzących w skład Państwowego Funduszu Ziemi oraz przejmowanych na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów. Sprecyzowano w niej pojęcie państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej i reguły ich restrukturyzacji zgodnie z przyjętą procedurą prawną. Podmiotem realizującym przepisy tej ustawy została państwowa osoba prawna wykonująca prawa własności i inne prawa rzeczowe w imieniu skarbu Państwa, nazwana Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP) (Spychalski 1999). Następcą prawnym AWRSP po zmianie nazwy była Agencja Nieruchomości Rolnych (Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Dz.U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159), której zadania następnie przejął i realizuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) utworzony 1 września 2017 r. na mocy Ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa z 10 lutego 2017 r. (Dz.U. 2017 poz. 623).

Istotę AWRSP charakteryzowały następujące zasady funkcjonowania:

- powiernictwo – wyrażające się w swobodnym (w granicach prawa) dysponowaniu majątkiem Skarbu Państwa, w wyniku powierzenia przez Państwo wszystkich swoich uprawnień, wobec tego majątku;
- samofinansowanie – oznaczające konieczność prowadzenia gospodarki w okresie przekształceń i samych przekształceń bez dofinansowania zewnętrznego; agencja działała na rzecz Skarbu Państwa, ale stanowiąc odrębną osobę prawną, w imieniu własnym; konsekwencją takiej konstrukcji prawnej było przyjęcie i stosowanie w praktyce zasady samofinansowania tej instytucji;
- obligatoryjność przekształceń – co oznaczało dla państwowych gospodarstw rolnych konieczność

podporządkowania się procedurom restrukturyzacyjnym; żeby to było możliwe państwowe przedsiębiorstwa gospodarki rolnej zlikwidowano nie tylko fizycznie, ale i formalnie.

Przejmowane pegeery traciły osobowość prawną, co umożliwiło urządzenie będącej uprzednio w ich zarządzie przestrzeni rolniczej wraz z wyposażeniem, na nowych zasadach bez przeszkód prawnych w reorganizacji zarządzania nimi. Po przejęciu nieruchomości rolnych zlikwidowanych pegeerów do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa opracowano program restrukturyzacyjny. Po przygotowaniu programu restrukturyzacji i jego zatwierdzeniu przez oddział terenowy (w przypadku dużych gospodarstw przez prezesa agencji) oraz jego konsultacji z samorządem lokalnym mogło nastąpić rozdysponowanie mienia w całości lub w części (Jaworowski 1999, rys. 1).

Na terenie obecnego woj. warmińsko-mazurskiego przejęto do Zasobu WRSP mienie 270 byłych państwowych gospodarstw rolnych. Grunty przejmowane do Zasobu WRSP pochodziły z różnych źródeł (m.in. z pegeerów, z PFZ i z innych tytułów), miały powierzchnię ponad 808,6 tys. ha, z których 84,8% stanowiły grunty popegeerowskie (grunty ppgr). Wraz z gruntem Agencja przejęła budynki, budowle majątek obrotowy, a także mieszkania zakładowe z infrastrukturą osiedlową, m.in. kotłownie, hydroforne, oczyszczalnie ścieków, szamba, linie energetyczne, świetlice osiedlowe (Informacja z działalności ANR OT Olsztyn. 2017).

ZAGOSPODAROWANIE GRUNTÓW ROLNYCH Z TERENU WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

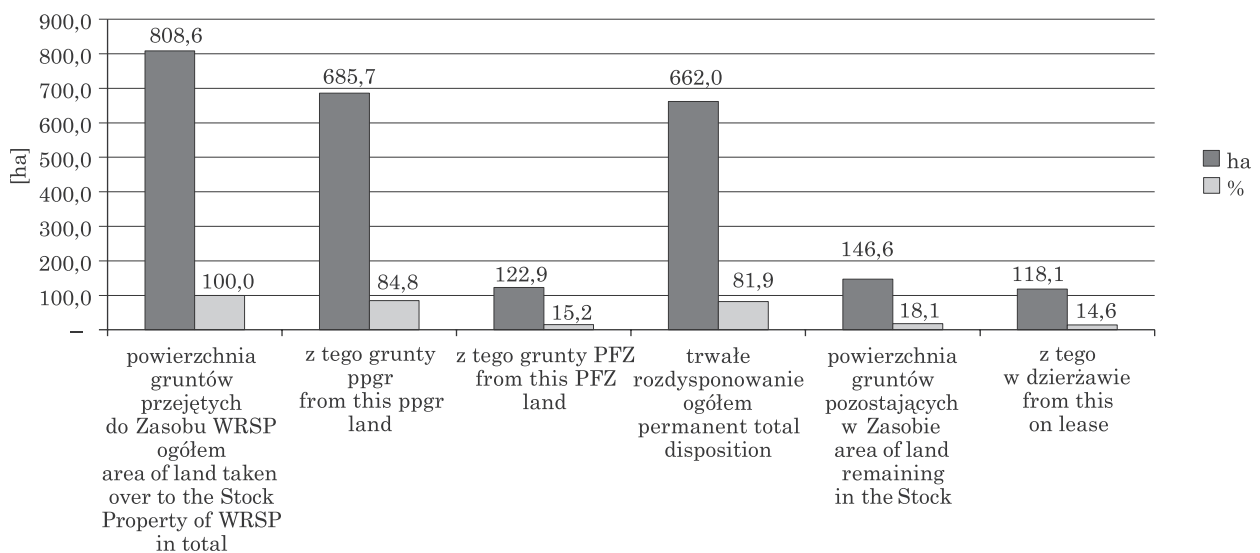
Podjmując działania związane z zagospodarowaniem popegeerowskich gruntów OT AWRSP w Olsztynie, od początku funkcjonowania Agencji do końca czerwca 2017 r., ogłosił 112 854 przetargów na grunty z woj. warmińsko-mazurskiego. Odbyły się 117 045 przetargi, a 54,2% z nich rozstrzygnięto. Do dzierżawy lub sprzedaży zaoferowano łącznie ponad 2177,2 tys. ha. Według stanu na koniec czerwca 2017 r. trwale rozdysponowano 81,9% przejętej do

Zasobu WRSP powierzchni (662,0 tys. ha), z czego sprzedano 62,1% (502,1 tys. ha), a 159,9 tys. ha przekazano nieodpłatnie lasom państwowym, regionalnym zarządom gospodarki wodnej i marszałkowi województwa, kościelnym osobom prawnym, jednostkom samorządu terytorialnego, innym jednostkom oraz na pozostałe cele (przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, rozdysponowanie w trybie przepisów o scalaniu i wymianie gruntów, wniesienie aportem do spółek i in.). W Zasobie WRSP w woj. warmińsko-mazurskim pozostaje ok. 146,6 tys. ha, a ok. 118,1 tys. ha (14,6%) jest dzierżawionych. Oferowana w przetargach powierzchnia (2 177 222 ha) przekroczyła tę przejętą do Zasobu (808 637 ha) w związku z kilkakrotnym oferowaniem tych samych nieruchomości w kolejnych przetargach oraz ponownym zagospodarowaniem nieruchomości z wygasłych i rozwiązanych umów dzierżawy (Informacja z działalność ANR OT Olsztyn, czerwiec 2017., rys. 2).

W wyniku tak dużej liczby przetargów oraz podaży gruntów w województwie powstały gospodarstwa rolne, których właściciele – byli dzierżawcy zaczynający z niewielkim kapitałem – dziś są posia-

daczami dużych przedsiębiorstw lub dużego majątku. Gospodarka wolnorynkowa oraz akces Polski do Unii Europejskiej w znacznym stopniu przyczyniły się do wzrostu atrakcyjności gruntów i chęci pozyskania ziemi jako lokaty kapitału. Polityka ta doprowadziła do znacznego wzrostu cen ziemi rolnej w porównaniu ze wzrostami ceny pszenicy oraz czynszu dzierżawnego. Największa dynamika wzrostu cen gruntów nastąpiła począwszy od 2004 r., a procesowi temu towarzyszyły relatywnie niewielkie wzrosty w poziomach czynszu dzierżawnego (wyrażonego w dt pszenicy), które potęgowały duże wahania cen pszenicy na rynku, co w konsekwencji wpływało na brak poczucia stabilności prowadzonej działalności i jej efektywność oraz podejmowanie decyzji odnośnie do zakupu dzierżawionych gruntów (rys. 3).

Wyraźnie ożywienie w trwałym rozdysponowaniu ziemi nastąpiło w momencie wstąpienia Polski do UE, tj. po 1 maja 2004 r. Polityka państwa ukierunkowana głównie na sprzedaż spowodowała wyraźny wzrost cen uzyskiwanych przez Agencję oraz powstanie wielkoobszarowych gospodarstw. Zdaniem Ogryzka i in. (2014), w przypadku gospodarstw zorganizowanych cechy gruntów nie stanowią priorytetowego czynnika



Rys. 2. Zagospodarowanie przejętych gruntów do Zasobu WRSP z woj. warmińsko-mazurskiego wg stanu na koniec 2017 r.

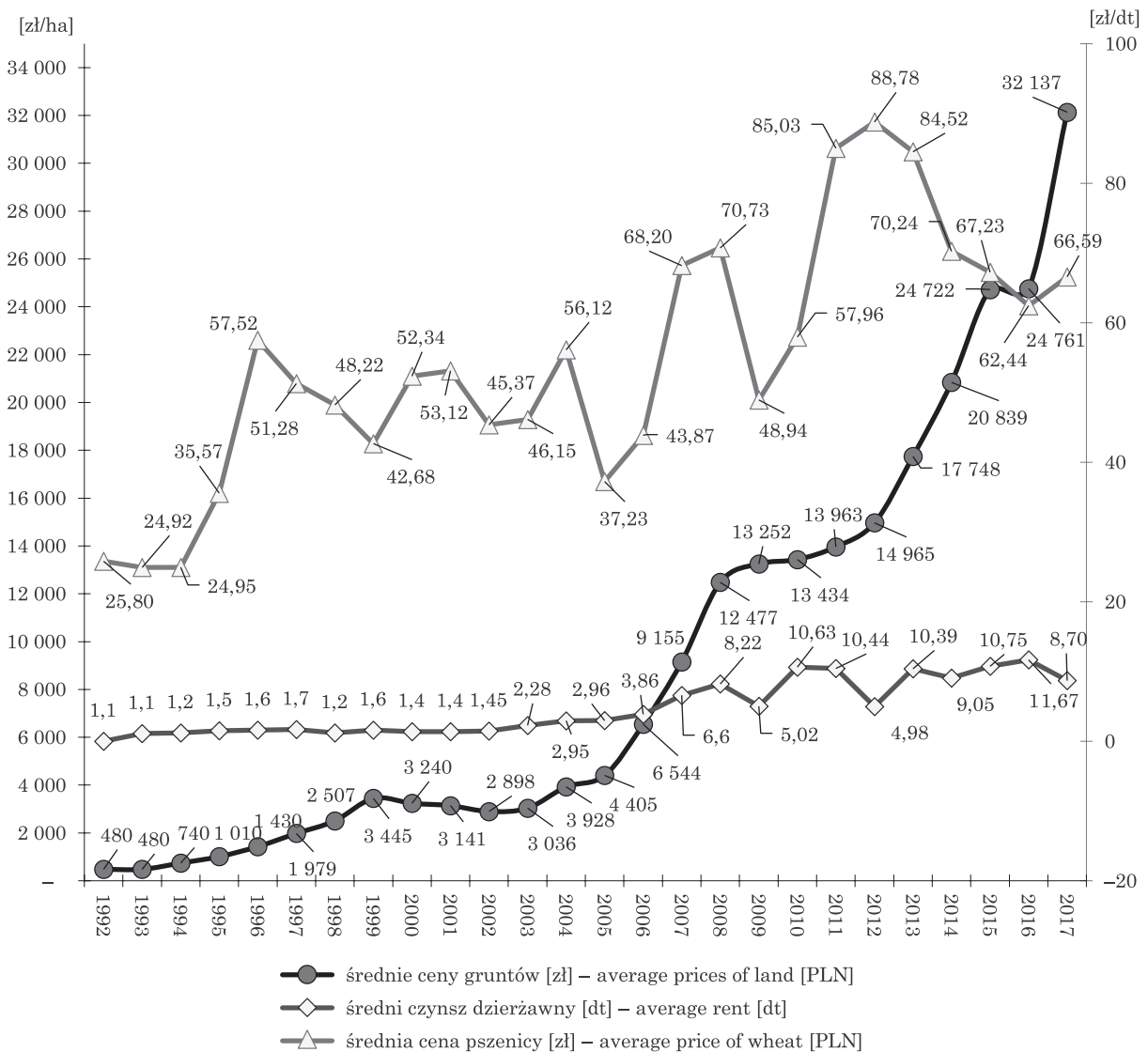
Fig. 2. Management of the lands taken over to the WRSP Resources from the area of warmińsko-mazurskie province as of the end of 2017

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych z ewidencji KOWR OT Olsztyn

Source: own study on the basis of the statistical data from the KOWR OT Olsztyn register

zakup. Najważniejsza jest powierzchnia (im większa powierzchnia, tym działka bardziej atrakcyjna). Związane to jest z członkostwem Polski w Unii Europejskiej (wysokie dotacje do hektara z tzw. dopłat bezpośrednich, możliwość korzystania z programów unijnych w gospodarowaniu przestrzenią pod kątem ekologicznym, społecznym czy infrastrukturalnym).

W wyniku przeprowadzonych i rozstrzygniętych przetargów ogółem sprzedano 354,1 tys. ha, co stanowi 43,8% gruntów przejętych do Zasobu WRSP z woj. warmińsko-mazurskiego. Analizując poziom i strukturę sprzedaży, można zauważyć asymetrię, z której wynika, że na 1012 zawartych umów (3,7%) o powierzchni powyżej 50 ha przypadało 57,6%



Rys. 3. Kształtowanie się cen sprzedaży gruntów oraz wysokość czynszu dzierżawnego i średniej ceny pszenicy w latach 1992–2017 w woj. warmińsko-mazurskim

Fig. 3. Shaping of sale prices of lands and level of lease rent and average price of wheat between 1992–2017 in the area of the warmińsko-mazurskie province

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych z ewidencji KOWR OT Olsztyn
 Source: own study on the basis of the statistical data from the KOWR OT Olsztyn register

powierzchni gruntów. Biorąc natomiast pod uwagę sprzedaż gruntów o wielkości powyżej 20 ha, to 11, 9% zawartych umów obejmowało 78,0% nabytych gruntów zarówno przez osoby fizyczne, jak i prawne (tab. 1).

Przekształcenia własnościowe byłych pegeerów realizowane przez KOWR (wcześniej ANR) w woj. warmińsko-mazurskim w sposób istotny wpływają na przeobrażenia obszarów wiejskich. Nastąpił przepływ ziemi z sektora publicznego do prywatnego. O ile w chwili powstania Agencji udział sektora prywatnego w strukturze władania wynosił 48,6%, to po dwudziestu pięciu latach zwiększył się do ok. 90% (rys. 4).

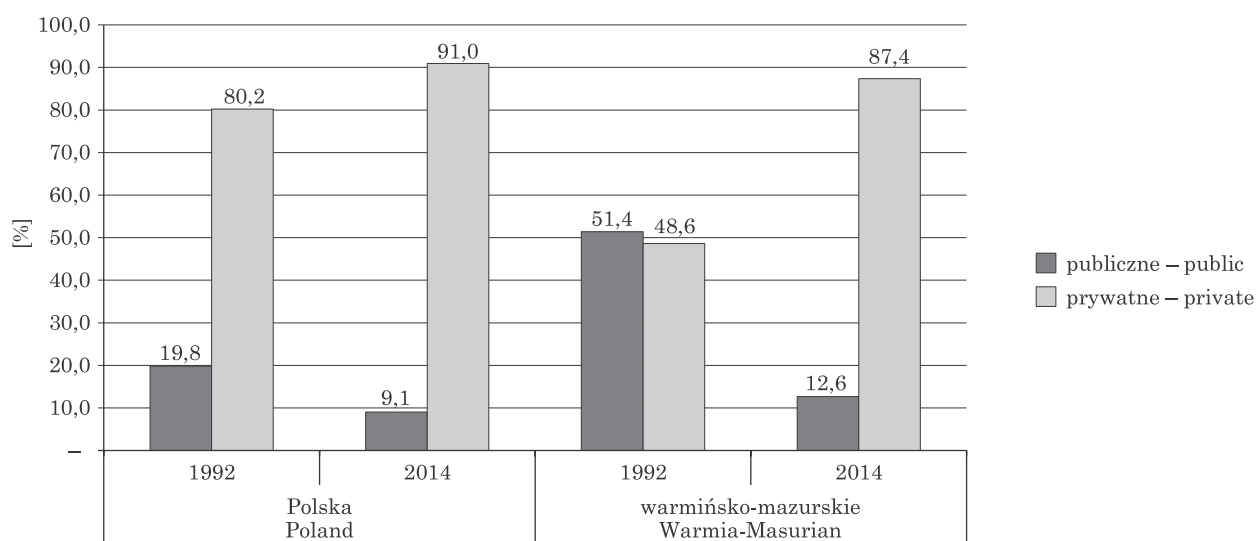
Sprzedając i wydzierżawiając ziemię rolnikom na powiększenie obszaru dotychczasowych gospodarstw, Agencja wpływa na poprawę ich struktury obszarowej. Skutkiem tego przeciętna powierzchnia gospodarstwa indywidualnego w województwie wzrosła z 12,4 ha w roku 1992 do 22,79 ha w 2017 r. Istotnym i pozytywnym skutkiem jest istnienie dużych gospodarstw, tzn. o obszarze użytków rolnych powyżej 20 ha. Wytwarzają one ziemiopłody głównie na sprzedaż do konsumpcji oraz dla przemysłu rolnego na przetwórstwo. Wzrost obszarowy tej grupy gospodarstw stwarza jednocześnie szansę powstania nowych stanowisk pracy dla bezrobotnych.

Tabela 1. Powierzchnia i struktura sprzedaży gruntów rolnych z Zasobu WRSP położonych w woj. warmińsko-mazurskim w latach 1992–2017 wg wielkości obszaru na 1 umowę

Table 1. Area and structure of farm lands from the WRSP Resources located in the area of the warmińsko-mazurskie province between 1992–2017 by the size of the area per 1 agreement.

Zakres powierzchni gruntów w umowie [ha] Area of land in the contract [ha]	Powierzchnia gruntów [ha] Area of land [ha]				Razem Together		Zawarte umowy Agreements concluded				Razem Together	
	osoby fizyczne physical people		osoby prawne i inne legal and other persons				osoby fizyczne physical people		osoby prawne i inne legal and other persons			
	ha	%	ha	%	ha	%	liczba number	%	liczba number	%	ha	%
0 - 0,9999	1 807,1	1,3	56,8	0,3	1 863,9	1,2	4 964	35,5	156	24,7	5 120,0	35,0
1 - 1,9999	2 619,2	1,9	83,79	0,5	2 703,0	1,7	1 803	12,9	58	9,2	1 861,0	12,7
2 - 4,9999	8 108,8	5,9	308,65	1,7	8 417,4	5,4	2 495	17,8	94	14,9	2 589,0	17,7
5 - 9,9999	12 863,6	9,4	589,80	3,3	13 453,4	8,7	1 806	12,9	82	13,0	1 888,0	12,9
10 - 19,9999	17 745,2	12,9	911,53	5,1	18 656,7	12,0	1 253	9,0	64	10,1	1 317,0	9,0
20 - 49,9999	39 881,6	29,1	3 300,69	18,5	43 182,3	27,8	1 250	8,9	98	15,5	1 348,0	9,2
50 - 99,9999	17 026,4	12,4	2 817,33	15,8	19 843,7	12,8	240	1,7	40	6,3	280,0	1,9
100 - 299,9999	24 679,2	18,0	5 806,55	32,5	30 485,8	19,7	140	1,0	30	4,7	170,0	1,2
300 - 499,9999	12 542,6	9,1	3 985,52	22,3	16 528,1	10,7	33	0,2	10	1,6	43,0	0,3
Razem, w tym: Together, including:	137 273,7	100,0	17 860,67	100,0	155 134,4	100,0	13 984	100,0	632	100,0	14 616,0	100,0
Powyżej 50 ha Over 50 ha	54 248,2	39,5	12 609,4	70,6	66 857,6	43,1	413,0	3,0	80,0	12,7	493,0	3,4
Powyżej 20 ha Over 20 ha	94 129,8	68,6	15 910,1	89,1	110 039,9	70,9	1 663,0	11,9	178,0	28,2	1 841,0	12,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych z ewidencji KOWR OT Olsztyn
Source: own study on the basis of the statistical data from the KOWR OT Olsztyn register



Rys. 4. Struktura użytków rolnych w 1992 r. i w 2014 r. według władania w Polsce i w woj. warmińsko-mazurskim [%]

Źródło: opracowanie własne na podstawie rocznika statystycznego rolnictwa 1993 oraz 2015

Fig. 4. Structure of farm arable lands 1992 and 2014 by ownership in Poland and in the area of the warmińsko-mazurskie province [%]

Source: own study on the basis of the statistical yearbook of agriculture 1993 and 2015

PODSUMOWANIE

Zgodnie z przyjętymi założeniami prywatyzacja sektora państwowego w rolnictwie zmierza do tworzenia warunków sprzyjających efektywnemu gospodarowaniu. Wyraża się to w rezygnacji państwa z zarządzania gospodarstwami rolnymi i w wykorzystaniu atrybutu przedsiębiorczości osób podejmujących gospodarowanie na własny rachunek i własne ryzyko. Przyjęte w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa rozwiązania prawne umożliwiają indywidualne podejście do każdego przekształcanego przedsięwzięcia oraz zastosowanie różnych kierunków rozdysponowania mienia: sprzedaży, dzierżawy, administrowania, tworzenia spółek prawa handlowego. W ustawie przewidziano także różnorodność stosowanych metod rozdysponowania majątku – przetargi licytacyjne i ofertowe, przetargi ograniczone, tryb bezprzetargowy, nieodpłatne przekazanie oraz dopuszczenie różnych podmiotów do prywatyzacji nieruchomości rolnych należących do Skarbu Państwa: indywidualnych rolników, byłych pracowników pegeerów, firm

z otoczenia rolnictwa, spółek z udziałem kapitału zagranicznego².

Specyfika działalności Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie jest związana ze znacznym udziałem w przeszłości na analizowanym terenie ziemi państwowej. Ogółem Olsztyński Oddział Terenowy KOWR przejął do Zasobu WRSP 935,9 tys. ha gruntów, które stanowiły 19,7% gruntów przejętych w kraju. Większość przejętych gruntów (808, 6 tys. ha – 86,4%) pochodziło z obecnego woj. warmińsko-mazurskiego. W wyniku procesu przekształceń własnościowych nastąpił przepływ ziemi z sektora publicznego do prywatnego. Największy transfer gruntów występował w regionach Polski północnej i północno-zachodniej, w których udział państwa w ich władaniu był duży. Do takich obszarów zalicza się woj. warmińsko-mazurskie, w którym w wyniku procesu zagospodarowania Zasobu WRSP udział sektora prywatnego w strukturze władania wzrósł z 48,6% w 1992 r. do ok. 90% w 2017 r. W wyniku zagospodarowania przejętych gruntów przez dzierżawę i sprzedaż ziemi rolnikom

² Agencja Nieruchomości Rolnych, <http://www.anr.gov.pl>, dostęp: 16.11.2007.

(na powiększenie obszaru dotychczasowych gospodarstw) zmieniła się jednocześnie struktura obszarowa gospodarstw. W efekcie tych działań przeciętna powierzchnia gospodarstwa indywidualnego w woj. warmińsko-mazurskim wzrosła z 12,4 ha w 1992 r. do 22,79 ha w 2017 r., a w skali kraju z poziomu 6,5 ha do 10,8 ha. W wyniku przepływu gruntów rolnych w strukturze obszarowej gospodarstw powstało 1012 wielkoobszarowych gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 50 ha, które wytwarzają ziemiopłody głównie na potrzeby przemysłu rolnego (przetwórstwo rolno-spożywcze).

W perspektywie przyszłych lat KOWR z racji powierzonych zadań będzie wspierał rozwój gospodarstw rodzinnych, głównie w oparciu o nadzór i regulację transferów gruntów prywatnych. Ze względu na wprowadzone ustawowo ograniczenia sprzedaży gruntów Skarbu Państwa będą one głównie dzierżawione w celu wsparcia gospodarstw rodzinnych.

PIŚMIENNICTWO

- Brzezicki, R. (1996). Stowarzyszenie Polski z Unią Europejską: niezbędne procesy dostosowawcze polskiej gospodarki, w: *Stowarzyszenie Polski z Unią Europejską. Niezbędne procesy dostosowawcze polskiej gospodarki żywnościowej (Joining European Union by Poland: necessary adjustment processes of the Polish economy)*, in: *Joining European Union by Poland. Necessary adjustment processes of the Polish food economy*. Wyd. IERiGŻ, Warszawa.
- Jaworowski, J. (1999). *Przekształcenia własnościowe w rolnictwie (Ownership transformations in agriculture)*. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Kozłowska-Burdziak, M. (2006). *Instytucjonalne uwarunkowania przekształceń własnościowych państwowych gospodarstw rolnych w Polsce w latach 1992–2002 (Institutional conditions for ownership transformation of state-owned farm households in Poland between 1992–2002)*. Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok.
- Kurowska, K., Ogryzek, M., Kryszk, H. (2016). *Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w gospodarowaniu i kształtowaniu przestrzeni obszarów wiejskich (Analysis of changes in the ownership structure of the organized farm households from the resources of ANR OT Olsztyn. Sustained and multi-functional development of rural areas)*. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Marks-Bielska, R., Kisiel, R. (2003). *Wieś i rolnictwo w okresie transformacji systemowej (1989–2000) ze szczególnym uwzględnieniem przekształceń rolnictwa państwowego [Village and agriculture in the period of system transformation (1989–2000) taking especially into account the transformation of state agriculture]*. Wydawnictwo MALT-ART-GRAF Jezierski, Olsztyn.
- Marks-Bielska, R., Woźniak, D. (2009) *Przekształcenia własnościowe w sektorze rolnictwa państwowego, w: Przemiany w polskiej gospodarce w okresie transformacji systemowej (1989–2007) [Ownership transformations in the sector of state agriculture, in: Village and agriculture in the period of system transformation (1989–2000) taking especially into account the transformation of state agriculture]*. Red. R., Kisiel, R., Marks-Bielska. Wydawnictwo MAL-ART-GRAF Jezierski, Olsztyn.
- Mioduszeński, J. (2012). *Trwałość zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa (Durability of managing State farm property)*. *Roczniki Naukowe t. XIV(3)*, 270–277.
- Ogryzek, M., Cymerman, R., Kurowska, K., Kryszk, H. (2014). *Analiza zmian struktury własnościowej zorganizowanych gospodarstw rolnych z zasobów ANR OT Olsztyn, w: Zrównoważony i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich (Role of the Agency of Agricultural Real estate in managing and shaping the rural areas, in: Sustainable and multifunctional rural development)*. Red. J., Koniczna, A., Trysuła. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Rzeszutek, J., Komar, Z. (1999). *Ekonomiczno-społeczne skutki przekształceń własnościowych obszarów wiejskich Warmii i Mazur, w: Uwarunkowania rozwoju przedsiębiorczości gospodarczej na obszarach wiejskich w kontekście integracji europejskiej (Economic-social effects of ownership transformations of rural areas of Warmia and Mazury region, in: Conditions of development of economic entrepreneurship in rural areas in the context of the European integrity)*. Red. E., Niedzielski. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Spychalski, G. (1999). *Przekształcenia rolnictwa państwowego w Polsce w okresie transformacji systemowej (1990–1998) [Transformations of state agriculture*

- in Poland in the period of system transformation (1990–1998)]. Wyd. AR w Szczecinie, Szczecin.
- Sprawozdanie z działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w 2017 r. (w tym Agencji Rynku Rolnego i Agencji Nieruchomości Rolnych w okresie od 1 stycznia do 31 sierpnia 2017 r. [Report on the activity of the National Centre of Agricultural Support in 2017 (including Agency of Agricultural Market and Agency of Agricultural Real Estate in the period from 1st of January to 31st of August 2017)]. (2018), Warszawa.
- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 (The Act of 23rd of April 1964. Civil Code. Journal of Laws of the Republic of Poland of 1964 no. 16 it. 93).
- Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dz.U. z 2015 r. nr 140, poz. 1014, z późn. zm. (The Act of 19th of October 1991 on managing agricultural State-owned real estate. Journal of Laws of the Republic of Poland No. 140/2015, it. 1014, as amended).
- Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Dz.U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159 (The Act of 11th of April 2003 on shaping farm system. Journal of Laws of the Republic of Poland of 2012 it. 803, of 2016 it. 585, 1159).
- Ustawa z 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa. Dz.U. z 2017 r. poz. 623 (The Act of 10th of February 2017 on National Centre of Agricultural Support. Journal of Laws of the Republic of Poland of 2017 it. 623).
- Wyszkowska, Z. (2000), Ekonomiczne i społeczne problemy gospodarstw i obszarów popegeerowskich, w: Problemy rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich w województwie kujawsko-pomorskim. Synteza badań oraz kierunki działania (Economic and social problems of the households and post-PGR areas, in: Problems of development of agriculture and rural areas in the kujawsko-pomorskie province. Synthesis of research and directions of actions). Red. S., Łojewski, Z., Skinder. Wydawnictwa Uczelniane ART, Bydgoszcz.

THE ROLE OF AGRICULTURAL REAL ESTATE OF STATE TREASURY IN SHAPING THE AGRARIAN STRUCTURE IN THE WARMIŃSKO-MAZURSKIE PROVINCE

ABSTRACT

The process of ownership transformations in the state sector of agriculture covered over 4,7 millions of ha (19,8% of farm lands in Poland) with its scope, which were taken over from the Resources of State-owned Agricultural Property between 1992–2017 mainly from the state-owned agricultural households, PFZ and other titles. From the taken over lands, about 18% (808,6 thous. ha) included lands located in the warmińsko-mazurskie province, coming mainly from 270 former PGRs/state collective farm/ the participation of which in the structure amounted to 84,8%. The purpose of the research was the identification of the influence of ownership transformations in the state agricultural sector on shaping the agrarian structure in the warmińsko-mazurskie province. The issue was analysed, i.a., on the basis of the data from reports of the Agency of Farm Property for the year from 1992 to 2017, the data of the statistical yearbooks GUS/Chief Statistical Office/ selected positions of the thematic literature, data from the economic register KWR and legal acts. A significant influence on the changes in agrarian structure was affected by adopted formal-legal solutions, economic-financial situation of the PGRs being taken over as somehow conditioning the pace of taking over and preparing as well as the scope, level, forms as dynamics of developing the agricultural state-owned real estate. As a result of the process of managing the WRSP Resources, a participation of the private sector in the structure of ownership increased nearly 1,9-times, i.e. from 48,6% in 1992 to about 90% in 2017. The analyses made indicate that in the warmińsko-mazurskie as a result of the activity conducted, there were 354, 1 thous. ha of lands permanently managed by means of sale, and on the basis of 11,9%

of the agreements concluded for the plots with the area above 20 ha it covered 78,0% of the lands acquired both by natural and legal persons. Statistical data indicates that to the main extent, on these lands there could have been 9,0 thousands of farm households established with the area above of 50 ha. The processes of ownership transformations were accompanied also by the processes of reducing a number of farm households (from 57,6 thousands in 2002 to 42,0 thousands in 2016)³ with an increase of nearly 1.6 times of average area of individual farm households of concentration i.e. 14,0 ha in 2002 to 22,07 ha in 2016.

Key words: management, farm households of State Treasury, agrarian structure

³ Individual farm households above 1 ha