

Jerzy Bański

## Zmiany własnościowe użytków rolnych w wybranych krajach Europy Środkowej

**Streszczenie:** Celem opracowania jest ocena wybranych zmian w rolniczym użytkowaniu ziemi pod wpływem procesów prywatyzacyjnych w Czechach, Słowacji, Rumunii i na Węgrzech. Badanie dotyczy przede wszystkim zjawiska rozdrobnienia własności i użytkowania gruntów rolnych. Analizowane kraje przyjęły podobną koncepcję prywatyzacji i restytucji majątku ziemskiego, ale efekty tych procesów były zróżnicowane. Rezultatem zmian własnościowych był przede wszystkim dynamiczny wzrost liczby indywidualnych gospodarstw rolnych. Proces ten miał szczególne natężenie na Węgrzech i w Rumunii. Od kilkunastu lat obserwować można jednak w tych krajach ubytek liczby gospodarstw rolnych oraz wzrost znaczenia dużych przedsiębiorstw produkcyjnych. Z kolei w Czechach i na Słowacji pomimo prywatyzacji gruntów pozostały one w zarządzaniu dużych holdingów i spółek produkcyjnych. We wszystkich badanych krajach kształtuje się dominująca rola dużych gospodarstw produkcyjnych. W Czechach, na Słowacji i częściowo na Węgrzech, drobni właściciele dzierżawią grunty dużym holdingom produkcyjnym, dzięki czemu fragmentacja własności nie spowodowała rozdrobnienia użytkowania ziemi. Natomiast w Rumunii doszło do bardzo dużego rozdrobnienia własności i użytkowania gruntów, co obniżyło efektywność i konkurencyjność tamtejszego rolnictwa.

**Słowa kluczowe:** Europa Środkowa, rolnictwo, rozdrobnienie, użytki rolne, prywatyzacja, zmiany własnościowe.

### 1. Wprowadzenie

Upadek systemu socjalistycznego w krajach Europy Środkowej charakteryzował się dynamicznymi przeobrażeniami w sektorze rolnictwa. Polegały one między innymi na prywatyzacji i restytucji majątku, czego rezultatem była redukcja stanu posiadania sektora państwowego i spółdzielczego na rzecz rolnictwa indywidualnego.

---

**Prof. dr hab. Jerzy Bański**, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa, jbański@twarda.pan.pl.

Ważnym wskaźnikiem dokonujących się zmian własnościowych była ziemia, w tym przede wszystkim grunty rolne, które przed 1989 r. w zdecydowanej większości były zagospodarowane w Europie Środkowej przez sektor uspołeczniony (Bański 2014).

Kolektywizacja indywidualnych gospodarstw rolnych, która polegała na tworzeniu rolniczych spółdzielni produkcyjnych i włączaniu do nich na ogół małych gospodarstw rodzinnych, powiodła się prawie we wszystkich krajach socjalistycznych. Pisali o tym między innymi: Floor Brouwer i in. (1991), Constantin Iordach i Arnd Bauerkamper (2011), Nigel Swain (1985) oraz David Turnock (1989). Towarzyszyła jej nacjonalizacja dużych własności ziemskich i późniejsze tworzenie na ich bazie gospodarstw państwowych. Tylko w Polsce i byłej Jugosławii przez cały okres socjalizmu utrzymało się rolnictwo indywidualne dysponujące większością użytków rolnych i odgrywające w gospodarce żywnościowej tych krajów główną rolę produkcyjną. W schyłkowym okresie socjalizmu gospodarstwa prywatne w Jugosławii władały 84%, a w Polsce 76% ogólnej powierzchni użytków rolnych (Bański 2011).

W nowej rzeczywistości społeczno-ekonomicznej sektor rolnictwa poddany został silnej presji ze strony innych sektorów gospodarczych poszukujących nowych przestrzeni do rozwoju. W wyniku rozrostu terytorialnego miast oraz rozbudowy infrastruktury technicznej i społecznej powierzchnia gruntów zagospodarowanych przez rolnictwo uległa redukcji we wszystkich krajach postsocjalistycznych (Balteanu, Popovici 2010; Janku i in. 2016; Toth-Naar, Molnar, Vinogradov 2014, Popovici, Balteanu, Kucsicsa 2013). Ponadto w związku ze słabnącą rolą rolnictwa w stosunku do innych sektorów gospodarki znaczne powierzchnie najsłabszych jakościowo gruntów rolnych przeznaczano pod zalesianie. Równocześnie obserwowano zmiany w strukturze użytków rolnych, w tym procesy rozdrabniania ziemi, zarówno pod względem własności jak i użytkowania (Giovarelli, Bledsoe 2001; Hartvigsen 2013; Swinnen, Mathijs 1997). Na przykład na obszarze należącym obecnie do Republiki Czeskiej, przed 1989 r. blisko 95% powierzchni gruntów rolnych było w zarządzie gospodarstw spółdzielczych i państwowych, a w wyniku procesu prywatyzacji oraz restytucji prawie całość przeszła w ręce dużej grupy właścicieli prywatnych (Bicik, Jelecek 2009). Podobne procesy dokonały się w Rumunii, Słowacji i na Węgrzech, co stworzyło możliwości zmiany ustroju rolnego, w którym podstawową rolę miały odgrywać gospodarstwa rodzinne (Zadura 2009).

Celem tego opracowania jest ocena zmian w rolniczym użytkowaniu ziemi pod wpływem procesów prywatyzacyjnych w wybranych krajach Europy Środkowej. Szczególną uwagę zwrócono na zjawisko rozdrobnienia własności i użytkowania gruntów rolnych. Badaniami objęto Republikę Czeską, Węgry, Rumunię i Słowację. Tworzą one zwarty obszar w Europie Środkowej, mają porównywalne uwarunkowania fizyczno-geograficzne i podobną historię ostatnich kilkudziesięciu lat. Pominęto Polskę, ponieważ procesy rozdrabniania gruntów pod wpływem zmian

własnościowych miały raczej regionalny charakter. Ponadto sektor uspołeczniony dysponował tylko 25% powierzchni użytków rolnych, a więc zmiany własnościowe miały stosunkowo mniejszy zakres niż w innych krajach tego regionu Europy.

Należy podkreślić fakt, że dane statystyczne w krajach Europy Środkowej gromadzone są według odrębnych zasad i metodologii; ponadto różna jest ich dostępność. Dlatego w opracowaniu wykorzystano przede wszystkim materiały statystyczne publikowane przez Eurostat. Ważnym źródłem informacji była również literatura przedmiotu autorstwa badaczy z krajów objętych analizą.

## 2. Prywatyzacja ziemi – bilans otwarcia

Zmiany własnościowe, jakie dokonały się po 1989 r. w krajach postsowieckich, miały różny charakter i dynamikę. W Czechosłowacji okres socjalizmu przyniósł prawie całkowite uspołecznienie ziemi; w obecnych granicach Republiki Czeskiej uspołecznionymi użytkami rolnymi gospodarowały socjalistyczne spółdzielnie produkcyjne (65% powierzchni użytków rolnych) i gospodarstwa państwowe (35% powierzchni użytków rolnych). Rezultatem kolektywizacji rolnictwa było powiększenie jednostkowych pól uprawnych (uprawy wielkopowierzchniowe), na które mogły wjechać duże maszyny rolnicze (Janku i in. 2016).

Teoretycznie ziemia rolna należała do prywatnych właścicieli, ale nie mogli oni jej użytkować, bo w praktyce była zarządzana przez spółdzielnie rolnicze lub gospodarstwa państwowe. Takich właścicieli nazywano *naked owners*, bo „teoretycznie” należące do nich grunty rolne były użytkowane bez jakiegokolwiek rekompensaty (Bandlerova, Marisova 2003). Na Słowacji około 65% ogółu powierzchni gruntów rolnych w okresie socjalizmu było formalnie własnością prywatną. Po 1989 r. nowe władze Czech i Słowacji uznały, że prywatna własność ziemi uległa tylko zawieszeniu w latach 1948–1989, co stanowiło podstawę do jej restytucji. O zwrot działek (do 150 ha użytków rolnych) mogły starać się osoby stale zamieszkałe w ówczesnej Czechosłowacji, które były właścicielami tych gruntów w 1948 r. lub były ich spadkobiercami. W przypadku braku możliwości zwrotu majątku ziemskiego oferowana była inna nieruchomość lub rekompensata w formie bonów skarbowych. W rezultacie 3,4 mln ha użytków rolnych wróciło do rąk prywatnych, a około 400 tys. ha gruntów pozostało we władaniu państwowym i użytkują je obecnie rolnicy indywidualni, spółki i podmioty należące do innych form własnościowych.

Podobne procesy zachodziły na Słowacji. Restytucja ziemi była wyraźnie utrudniona ze względu na zwartość rozłogu pól; wydzielanie z nich działek nie miało uzasadnienia ekonomicznego. W pierwszej dekadzie istnienia nowego państwa nadano lub przywrócono prawo własności dla około połowy wszystkich użytków rolnych. Pozostałe grunty były w administracji Słowackiego Funduszu Ziemi. Część

gruntów, bez właściciela, została znacjonalizowana i przekazana do użytkowania jednostkom terytorialnym. Pomimo głębokich zmian własnościowych zdecydowana większość gruntów rolnych jest użytkowana przez byłe spółdzielnie rolnicze, które przekształciły się w spółki prawa handlowego.

Na Węgrzech proces kolektywizacji, który nasilił się w okresie 1948–1962, spowodował przejmowanie prywatnej własności ziemskiej przez nowo tworzone gospodarstwa państwowe i socjalistyczne spółdzielnie produkcyjne. W 1990 r. około 75% powierzchni użytków rolnych należało do 1500 rolniczych spółdzielni produkcyjnych; w tym samym czasie działały też 124 gospodarstwa państwowe (Kovacs 2005). Reforma reprivatyzacyjna przeprowadzona była w latach 1992–1996 i polegała na rekompensacie wartości utraconego mienia, przekształceniu spółdzielni rolniczych i prywatyzacji państwowych gospodarstw rolnych. W sumie około 2700 tys. ha użytków rolnych przeznaczono na zaspokojenie roszczeń reprivatyzacyjnych, pozostała zaś część gruntów rolnych została rozdysponowana pomiędzy członków spółdzielni produkcyjnych lub sprzedana prywatnym właścicielom oraz załogom gospodarstw państwowych. Według Terese Kovacs (2005) około 1,5 mln osób otrzymało ziemię ze spółdzielni, 0,5 mln osób odzyskało zwrot własności ziemskiej i 0,5 mln osób uzyskało „golden crown” land (jest to historyczna jednostka miary oceniającej jakość gruntów rolnych).

W 2011 r. około 80% powierzchni użytków rolnych na Węgrzech znalazło się w rękach prywatnych (Toth-Naar, Molnar, Vinogradov 2014). Wykształciły się dwa główne typy gospodarstw rolnych: wielkoobszarowe przedsiębiorstwa rolnicze (8,8 tys. gospodarstw użytkujących powierzchnię 2122 tys. ha użytków rolnych) i gospodarstwa rodzinne (482,5 tys. gospodarstw użytkujących na powierzchni 2468 tys. ha użytków rolnych)<sup>1</sup>. Wśród gospodarstw rodzinnych zdecydowanie przeważa grupa małych gospodarstw liczących kilka hektarów gruntów rolnych, natomiast wśród przedsiębiorstw rolniczych dominują takie, których powierzchnia gruntów rolnych ma co najmniej kilkaset hektarów.

W Rumunii władze socjalistyczne znacjonalizowały własność kościelną, własność rodziny królewskiej i prywatną własność ziemską o powierzchni przekraczającej 50 ha użytków rolnych. Proces kolektywizacji i nacjonalizacji objął około 90% powierzchni gruntów rolnych. W 1989 r. podstawową formą własności ziemi były spółdzielnie produkcyjne (3776 jednostek) władające 59% powierzchni użytków rolnych oraz państwowe gospodarstwa rolne (411 jednostek) gospodarujące na blisko 30% powierzchni użytków rolnych (Balteanu, Popovici 2010). Model rumuńskiej prywatyzacji gruntów rolnych przewidywał zwrot do 10 ha użytków rolnych byłym właścicielom gruntów, zmuszonym w przeszłości do ich oddania

<sup>1</sup> Dane Hungarian Central Statistical Office z 2013 r.

w zasób socjalistycznych spółdzielni produkcyjnych. Ustawa ograniczała możliwości przenoszenia prawa własności takich gruntów i określała dopuszczalny obszar gospodarstwa rolnego do powierzchni 100 ha użytków rolnych. W rezultacie przekształceń własnościowych zwrócono byłym właścicielom przeszło 9 mln ha gruntów użytkowanych przez rolnictwo.

### 3. Analiza zmian w zakresie użytkowania i własności gruntów rolnych

Zgodnie z danymi Eurostatu w 2013 r. w analizowanych krajach Europy Środkowej było ponad 4 mln podmiotów użytkujących grunty rolne<sup>2</sup>. Jednakże łatwo zauważyć bardzo silnie zróżnicowane przestrzenne pod względem ich liczby. Na przykład w Republice Czeskiej było tylko około 26 tys. podmiotów użytkujących grunty rolne, w Rumunii zaś – aż ponad 3,5 mln. Biorąc pod uwagę inne kraje Unii Europejskiej, można stwierdzić, że liczba gospodarstw rolnych w Republice Czeskiej i na Słowacji jest stosunkowo nieduża, natomiast na Węgrzech i w Rumunii osiąga rekordowe wartości. Konsekwencją tych różnic jest również wyraźna dysproporcja wielkościowa gospodarstw rolnych; o ile w Czechach przeciętne gospodarstwo dysponuje powierzchnią ponad 130 ha gruntów rolnych, to w Rumunii ma mniej niż 4 ha.

**Tabela 1.** Liczba podmiotów użytkujących grunty rolne  
**Table 1.** The number of entities which farm agricultural land

Kraj \ Rok	2005	2007	2010	2013
Czechy	41 180	38 490	22 580	25 950
Rumunia	4 121 250	3 851 790	3 724 330	3 563 770
Słowacja	66 360	66 520	23 720	22 050
Węgry	662 370	565 950	534 020	453 090

Źródło: Eurostat.  
Source: Eurostat.

Prywatyzacja i restytucja ziemi spowodowały gwałtowny wzrost liczby indywidualnych użytkowników gruntów rolnych, głównie na Węgrzech i w Rumunii. Na przykład na Węgrzech w połowie lat 90. ubiegłego wieku było ponad 1,4 mln

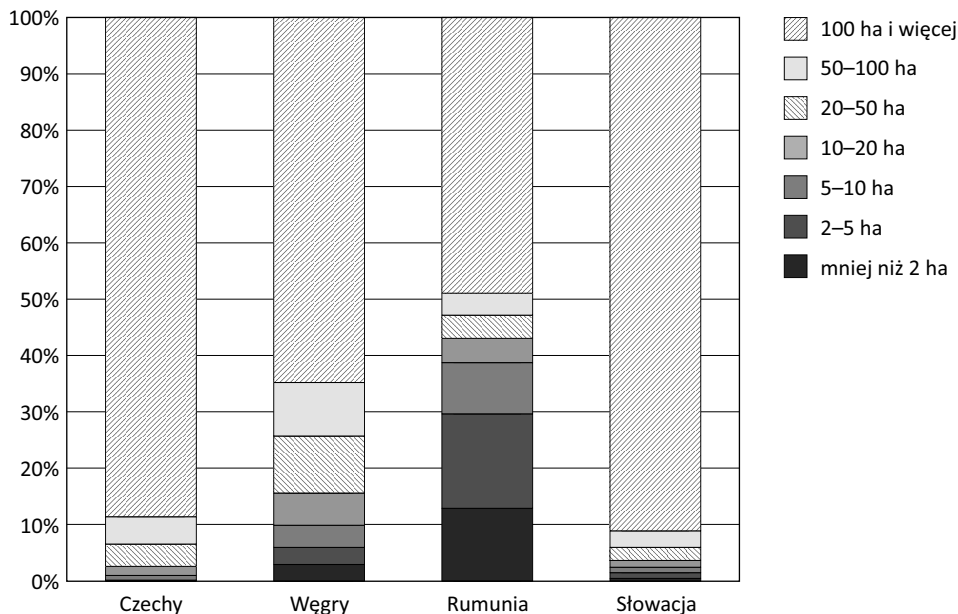
<sup>2</sup> Eurostat posługuje się pojęciem „podmioty użytkujące grunty rolne”, które jest szersze w swoim zakresie od pojęcia „gospodarstwo rolne”. Jednakże, biorąc pod uwagę skalę badania, możemy pominąć wynikające z tego różnice. Przy czym odrębną kategorię stanowi „indywidualne” lub „rodzinne gospodarstwo rolne”, dlatego każdorazowo jest ono użyte w tekście w pełnym brzmieniu.

indywidualnych gospodarstw rolnych (Hartsa, Kovach, Szelenyi 1998). Z biegiem lat ich liczba ulegała szybkiej redukcji. Szacuje się, że w latach 1990–2000 ubyło tam około 30%, a w okresie 2000–2010 około 50% gospodarstw rodzinnych. Zjawisko takie wynikało z kilku przyczyn, wśród których wymienia się przede wszystkim: niską opłacalność produkcji rolnej, samozaopatrzeniowy charakter gospodarstw, równoczesne zatrudnienie ich właścicieli w innych sektorach gospodarki oraz proces starzenia się ludności (Sadowski, Takacs-György 2005; Toth-Naar, Molnar, Vinogradov 2014). W tym samym czasie obserwowano wzrost liczby dużych gospodarstw rolnych (głównie spółek i holdingów produkcyjnych).

W przypadku Rumunii liczba indywidualnych gospodarstw wzrosła gwałtownie, a późniejsza ich redukcja przebiegała raczej powoli. Negatywnym efektem restytucji własności był podział gruntów socjalistycznych spółdzielni produkcyjnych na małe działki. W wyniku transformacji systemowej liczba użytkowników gruntów rolnych wzrosła do około 4 mln (Benedek 2000). Szacuje się, że ponad 60% rolników, którzy odzyskali grunty rolne, to osoby starsze, a ich własność przekazywana spadkobiercom ulegała dalszemu rozdrobnieniu. Po krótkotrwałej stabilizacji liczba indywidualnych gospodarstw rolnych w Rumunii uległa zmniejszeniu do około 3,5 mln w 2013 r.

Interesujących wniosków dostarcza analiza struktury wielkościowej gospodarstw rolnych w badanych krajach (rysunek 1). Brak porównywalnych danych z lat wcześniejszych uniemożliwia zbadanie dynamiki zmian w tym zakresie, ale obraz struktury z 2010 r. pozwala potwierdzić wcześniejsze wnioski, że transformacja w sektorze rolnictwa Czech i Słowacji utrzymała w zasadzie wcześniejszą strukturę wielkościową gospodarstw rolnych, które zmieniły tylko prawn-administracyjną formę własności. Natomiast na Węgrzech i w Rumunii nastąpiła znaczne rozdrobnienie własności, czego rezultatem była także fragmentacja użytkowania ziemi.

Rozdrobnienie lub konsolidacja gruntów są ściśle zależne od przepływów na rynku ziemi. Prywatyzacja i restytucja własności ziemi zwiększyła możliwości jej obrotu. Jednakże na początku okresu transformacji rynek gruntów rolnych był raczej uśpiony, na co składało się wiele przyczyn, które były zróżnicowane przestrzennie oraz wynikały ze specyfiki rozwiązań prawnych i ogólnej sytuacji społeczno-ekonomicznej w poszczególnych krajach. Na przykład w Czechach w latach 1992–2002 tylko 174 tys. ha gruntów rolnych było przedmiotem obrotu rynkowego (Zadura 2005). Najczęściej były one zlokalizowane na obszarach atrakcyjnych turystycznie lub w sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, a ich nabywcy prawdopodobnie planowali zmianę przeznaczenia gruntów z funkcji rolniczej na budowlaną. Podobne zjawisko obserwowano w innych krajach Europy Centralnej; w Rumunii w okresie 2000–2006 tereny zabudowane w sąsiedztwie dużych miast zwiększyły powierzchnię o 42 tys. ha.



**Rysunek. 1.** Powierzchnia gruntów rolnych użytkowana przez grupy wielkościowe gospodarstw rolnych w 2010 r.

**Figure. 1.** The area of agricultural land used by the size of farms in 2010

Źródło: Eurostat.  
Source: Eurostat.

Ceny gruntów rolnych w Europie Środkowej w porównaniu do analogicznych cen w krajach zachodnich są bardzo niskie, co powinno sprzyjać przepływowi ziemi. Trzeba jednak podkreślić, że w całym okresie transformacji obserwować można dynamiczny wzrost cen ziemi. Według danych Eurostat przeciętna cena gruntów rolnych w Czechach w okresie 2000–2009 wzrosła z 1555 Euro do 2249 Euro za 1 ha, na Słowacji z 895 Euro do 1256 Euro za 1 ha, w Rumunii zaś w okresie 2000–2005 z 351 Euro do 879 Euro za 1 ha. Szczególnie duże zmiany cen użytków rolnych wystąpiły po wejściu krajów Europy Środkowej do UE. Ceny gruntów są przy tym silnie zależne od lokalizacji, wielkości działki i ich przeznaczenia. Najsilniejszą stymulantą wzrostu cen gruntów był rozwój mieszkalnictwa na obszarach wiejskich sąsiadujących z dużymi aglomeracjami (Ihlanfeldt 2007). W 2011 r. ceny gruntów rolnych w Czechach wahały się od około 260 do 5500 Euro/ha<sup>3</sup> przy średniej wynoszącej około 2000 Euro/ha (Strelecek i in. 2011). Małe działki (do

<sup>3</sup> Wg kursu 100 CZK = 3,7 Euro.

1 ha), których przeznaczenie było głównie nierolnicze, osiągały przeciętną cenę w 2007 r. 59 000 Euro/ha i od 2000 r. ich wartość wzrosła aż o 73%. Z kolei cena gruntów powyżej 5 ha, na których prowadzono produkcję rolną, wynosiła średnio 1324 Euro/ha i spadła w analogicznym okresie o ok. 15%. Na Węgrzech wzrost ceny gruntów rolnych wynikał przede wszystkim z faktu oczekiwanego przystąpienia do Unii Europejskiej i związanych z tym kwestii nabywania nieruchomości przez obcokrajowców oraz możliwości korzystania z subsydiów dla rolnictwa (Popp, Stauder 2003).

Na kwestię rozdrobnienia użytkowania gruntów rolnych wpływa dzierżawa, dzięki której można uniknąć rozpraszania ziemi. Łatwo sobie bowiem wyobrazić setki właścicieli gruntów, których własność dzięki dzierżawie użytkowana jest przez jednego rolnika. Dzięki temu możemy prowadzić produkcję na stosunkowo dużych powierzchniach. Dzierżawa jest popularna w Czechach, Słowacji i na Węgrzech. Na przykład w Czechach na początku pierwszej dekady XXI w., podlegało jej aż 95% gruntów rolnych. Ziemia jest tam dzierżawiona spółkom produkcyjnym lub niewielkiej grupie gospodarstw indywidualnych. Natomiast na Węgrzech z dzierżawy pochodzi około 93% użytków rolnych użytkowanych przez spółki produkcyjne (Toth-Naar, Molnar, Vinogradov 2014). Z kolei w Rumunii dzierżawa nie jest tak popularna i podlega jej mniej niż 20% powierzchni wszystkich użytków rolnych.

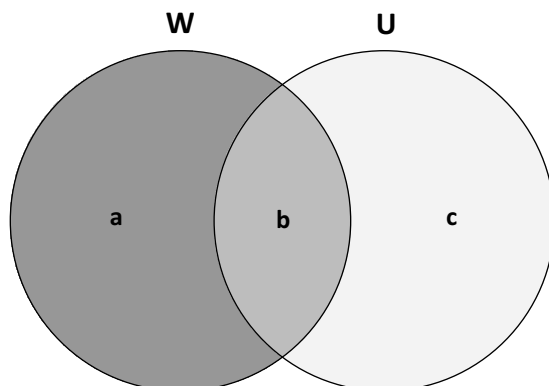
#### 4. Bilans zmian

Jednym z rezultatów procesów prywatyzacji w sektorze rolnictwa było pogłębienie się rozdrobnienia ziemi, które, jak podkreśla Morten Hartvigsen (2014), dotyczyło zarówno własności, jak i użytkowania. W literaturze przedmiotu zjawisko fragmentacji ziemi uznaje się powszechnie za istotny problem w użytkowaniu ziemi (King, Burton 1982; van Dijk 2003). Nadmierne rozdrobnienie użytków rolnych generuje dodatkowe koszty i czas związane z dojazdem do działek, utrudnia wykorzystanie dużych maszyn i prowadzenie prac polowych, wydłuża granice pomiędzy działkami i wyklucza strefy graniczne z użytkowania, stwarza konieczność budowy gęstej sieci dróg dojazdowych do działek, komplikuje ewidencję gruntów, a czasem powoduje konflikty pomiędzy właścicielami.

Biorąc pod uwagę formę własności i formę użytkowania ziemi, można wyróżnić trzy kategorie relacji pomiędzy nimi: a) właściciel gruntu nie jest jego użytkownikiem, b) właściciel gruntu jest równocześnie jego użytkownikiem i c) użytkownik wykorzystuje grunt niebędący jego własnością (rysunek 2). Z teoretycznego punktu widzenia można wyróżnić kilka scenariuszy rozdrabniania ziemi. Pierwszy z nich polega na rozdrobnieniu własności i równocześnie na rozdrobnieniu użytkowania gruntów (wzrasta liczebność a, b i c). Drugi scenariusz przewiduje podział



własności, ale pozostawienie niezmienionej struktury użytkowania gruntów, na przykład dzięki zjawisku dzierżawy (wzrasta liczebność a i b). Można też sobie wyobrazić brak rozdrobnienia własności, ale jednocześnie wzrost fragmentacji użytkowania (wzrasta liczebność b i c).



**Rysunek. 2.** Schemat relacji własność (W) – użytkowanie (U) gruntów rolnych: a – właściciel gruntu nie jest jego użytkownikiem, b – właściciel gruntu jest równocześnie jego użytkownikiem, c – użytkownik nie jest właścicielem gruntu  
**Figure 2.** Schematic relationship: ownership (W) – use (U) of agricultural land: a – owner of the land is not the user, b – owner of the land is at the same time the user, c – user does not own the land

Źródło: opracowanie własne na podstawie van Dijk 2003.  
 Source: own research based on van Dijk 2003.

Rezultatem rozdrobnienia własności użytków rolnych w badanych krajach była polaryzacja wielkościowa gospodarstw rolnych, która pociągnęła za sobą wiele innych zjawisk w strukturze agrarnej. Z jednej strony powstała duża grupa małych i niekonkurencyjnych gospodarstw rodzinnych, z drugiej zaś w wyniku przekształcenia dotychczasowych socjalistycznych spółdzielni produkcyjnych powstały spółki rolnicze lub inne podmioty prawne dysponujące dużym potencjałem ziemi rolniczej. Na przykład w 2007 r. w Republice Czeskiej ponad 66% gospodarstw rolnych nie przekraczało powierzchni 10 ha, ale użytkowały one zaledwie 2,2% ogółu powierzchni użytków rolnych. Natomiast gospodarstwa bardzo duże o areale ponad 500 ha użytkowały około 72% całkowitej powierzchni gruntów rolnych, ale przy tym stanowiły tylko 4% ogółu gospodarstw rolnych.

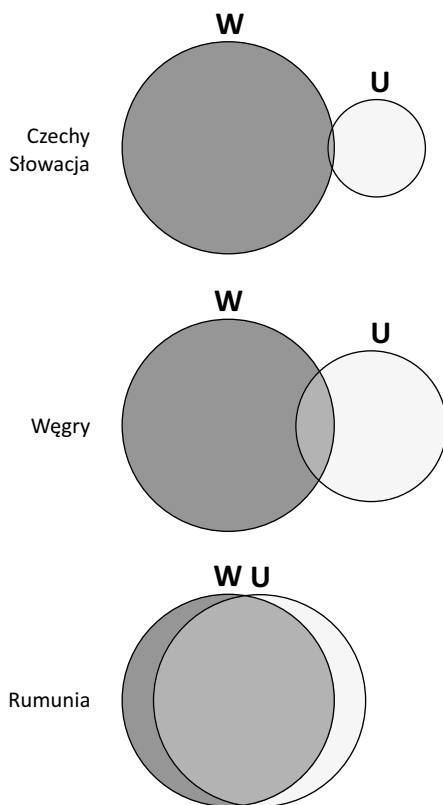
Głównym zjawiskiem czeskiej i słowackiej transformacji w rolnictwie była prywatyzacja wielkich holdingów rolniczych, co w początkowym okresie pogorszyło

stan ekonomiczny sektora żywnościowego. Było to związane ze zmniejszeniem poziomu nawożenia i wykorzystania środków ochrony roślin, brakiem spójnego zarządzania gruntami rolnymi i wzrostem terenów odłogowanych i ugorowanych. Proces prywatyzacji odegrał bardzo ważną rolę dla współczesnej sytuacji w użytkowaniu ziemi, bo jego konsekwencją jest zmiana ekonomicznych i organizacyjnych warunków produkcji. Małe gospodarstwa rolne posiadające niewielkie powierzchnie upraw są nieefektywne i prawdopodobnie skazane w przyszłości na likwidację. Natomiast dotychczasowe spółdzielnie produkcyjne przekształcały się w spółki prawa handlowego, co pozwoliło na utrzymanie dużych jednostek produkcyjnych.

Rozdrobnienie własności w Czechach i na Słowacji spowodowało rozdrobnienie użytkowania gruntów rolnych, ale w stopniu niedużym i niezagrażającym dysfunkcji sektora rolnictwa. Procesy prywatyzacji stwarzały zagrożenie rozdrobnienia użytkowania gruntów rolnych, ale okazuje się, że najbardziej optymalną i racjonalną formą organizacji produkcji są duże przedsiębiorstwa rolnicze. W tym kontekście można zastanawiać się, czy decyzja o likwidacji wszystkich państwowych gospodarstw rolnych w Polsce była słuszna. Według jej zwolenników gospodarstwa takie, jako twór systemu socjalistycznego, nie przystawały do kształtującego się wolnego rynku. Jednakże część tych gospodarstw była w dobrej kondycji ekonomicznej i po zreformowaniu mogły one, podobnie jak w Czechach lub na Słowacji, z powodzeniem konkurować na rynku żywności (Bański 2011; Zgliński 2003). PGR-y miały wyspecjalizowaną i dobrze wykształconą kadrę pracowniczą, dysponowały bogatym parkiem maszynowym i infrastrukturą techniczną oraz gospodarowały na dużych powierzchniach użytków rolnych. Pełniły też ważne funkcje społeczne, stabilizując rynek pracy na wsi. Po ich upadku wykształciły się obszary wykluczenia społecznego, z bardzo wysokim poziomem bezrobocia i patologiami społecznymi. Trzeba też uwzględnić fakt przejmowanie niektórych własności przez tzw. nomenklaturę, którą stanowili dotychczasowi zarządcy gospodarstw państwowych, co można ocenić negatywnie. Nowy system gospodarczy był dla nich okazją do szybkiego awansu ekonomicznego oraz kształtowania nieformalnych układów i koterii w nowo tworzonych strukturach samorządowych.

Na Węgrzech wykształciła się wyraźna dwubiegunowość gospodarstw rolnych, czyli małe kilkuhektarowe gospodarstwa rodzinne i duże holdingi produkcyjne. Pierwsza kategoria gospodarstw dysponuje niewielkim areałem ziemi i odgrywa raczej małą rolę produkcyjną, ale stanowi istotny element społeczny na wsi w zakresie stabilizacji rynku pracy i zabezpieczenia minimalnych dochodów. Podobną rolę odgrywają małe gospodarstwa „socjalne” w Polsce lub Rumunii, z których duża część produkuje przede wszystkim na własne potrzeby. Druga kategoria gospodarstw rolnych na Węgrzech to nieliczne, ale przy tym duże holdingi produkcyjne dysponujące ponad 70% ogółu powierzchni użytków rolnych. Ich znaczenie powinno

wzrastać, bo dysponują one własnymi środkami inwestycyjnymi, wykorzystują nowoczesne metody produkcji i zarządzania. W dużych gospodarstwach rolnych koncentrują się także środki finansowe kierowane z Unii Europejskiej do sektora rolnictwa. Na przykład w pierwszych latach członkostwa Węgier w Unii Europejskiej około 90% dopłat rolniczych przekazano tylko do 100 podmiotów, które były dużymi firmami produkcyjnymi (Land... 2013). Można więc mówić o koncentracji subsydiów w gospodarstwach dużych. Przykład ten wraz z wykazanim wcześniej dynamicznym ubytkiem gospodarstw indywidualnych świadczy o pogłębiającej się dywersyfikacji wielkościowej i ekonomicznej gospodarstw rolnych na Węgrzech.



**Rysunek 3.** Modele relacji własności i użytkowania gruntów jako efektu zmian własnościowych w rolnictwie Czech, Słowacji, Węgier i Rumunii

**Figure 3.** Models of ownership – use of land relation, as an effect of changes in ownership in the agriculture of the Czech Republic, Slovakia, Hungary and Romania

Źródło: opracowanie własne.  
Source: own research.

Przekształcenia własnościowe w Rumunii charakteryzowały się silną fragmentacją własności i równie dużym rozdrobnieniem użytkowania gruntów rolnych. Na bazie wielkich gospodarstw uspołecznionych działających przed 1990 r. powstało ponad cztery miliony gospodarstw indywidualnych, w zdecydowanej większości słabych ekonomicznie, bez własnych funduszy inwestycyjnych i niskotowarowych lub samozaopatrzeniowych. Podobnie jak w przypadku Węgier ich liczba zmniejsza się, co jest świadectwem koncentracji ziemi w większych jednostkach, ale zmiany te są raczej powolne. Proces redukcji gospodarstw najmniejszych powinien przybrać na sile.

W Czechach, Słowacji i częściowo na Węgrzech można mówić o dużej rozbieżności pomiędzy własnością gruntów rolnych a ich użytkowaniem, tj. większość użytków rolnych zagospodarowana jest przez duże podmioty rolnicze, ale grunty te należą do licznej grupy właścicieli. W okresie transformacji systemowej nie doszło do rozdrobnienia użytkowania gruntów rolnych, głównie dzięki powszechnej dzierżawie (Doucha i in. 2004). Można z tego wyciągnąć bardziej ogólny wniosek, że z wielkością gospodarstw rolnych skorelowana jest ilość gruntów dzierżawionych; im większy udział w strukturze użytkowania ziemi gospodarstw dużych, tym większy udział gruntów dzierżawionych.

Warto zauważyć, że we wszystkich analizowanych krajach próby odbudowy lub znacznego zwiększenia roli gospodarstw rodzinnych raczej nie powiodły się. Reaktywacja małych gospodarstw indywidualnych okazała się porażką ekonomiczną. Na rynku żywnościowym dominujące znaczenie mają tam różne formy organizacyjne producentów rolnych (holdingi, spółdzielnie, spółki itp.) dysponujące dużymi powierzchniami użytków rolnych. Potwierdzają to badania Andrzeja Zadury (2009), z których wynika, że niepowodzenia prywatnej działalności w sektorze rolnictwa, oprócz czynników technicznych i społecznych, wynikały też z zaniku indywidualnej przedsiębiorczości. Beneficjenci restytucji, nieposiadający kwalifikacji zawodowych, chcieli szybko sprzedać odzyskane grunty, co spowodowało ich nadpodaż, a w rezultacie początkową stabilizację, a miejscami nawet spadek cen gruntów rolnych oraz wzrost powierzchni ziemi odłogowanej.

Procesy prywatyzacyjne przyczyniły się też pośrednio do zmniejszenia powierzchni użytków rolnych. Na przykład w Rumunii nowi właściciele gruntów porzucali ich uprawę z uwagi na niską opłacalność produkcji, brak środków inwestycyjnych lub inne bardziej dochodowe zajęcia. Należy też uwzględnić fakt, że duża grupa właścicieli indywidualnych gospodarstw rolnych w Rumunii to osoby starsze, które rezygnują z działalności produkcyjnej. Ponadto likwidacji spółdzielni produkcyjnych towarzyszyła degradacja infrastruktury technicznej, a w konsekwencji obniżenie możliwości produkcyjnych. W okresie 1989–2006 udział użytków rolnych objętych systemem nawadniania zmniejszył się z 20% do około 3%. Susze, które

wystąpiły w 2000 r. i spowodowały spadek produkcji zbóż o 40%, przyczyniły się do rezygnacji licznych gospodarstw rodzinnych z dalszego prowadzenia produkcji rolnej (Balteanu, Popovici 2010).

Procesy własnościowe uwolniły przepływ gruntów w obrębie sektora rolnictwa, ale także do innych sektorów gospodarki. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze charakteryzowała przede wszystkim tereny wokół miast i obszary o niskiej jakości agroekologicznej. W pierwszym przypadku właściciele użytków rolnych wykorzystywali okazję do ich zbycia po wysokiej cenie, w drugim przypadku rezygnowali z produkcji rolnej i przeznaczali grunty pod zalesianie. Można było oczekiwać, że prywatyzacja w rolnictwie zwiększy dynamikę przepływów na rynku ziemi. W stosunku do okresu socjalizmu rynek ziemi uzyskał bowiem dużą swobodę, a ceny gruntów rolnych w Europie Środkowej, w porównaniu do analogicznych cen w krajach zachodnich, były bardzo niskie. Jednakże opłacalność produkcji rolnej była niewielka i zniechęcała do powiększania gospodarstw rolnych, a zmiany przeznaczenia gruntów na inne cele chroniły restrykcyjne przepisy. Do stagnacji na rynku ziemi rolniczej przyczynił się też niski poziom czynszu dzierżawnego. Na przykład w Czechach wynosi on około 1% oficjalnej ceny gruntu, przez co zniechęca dzierżawców do zakupu ziemi. Sprzedaż ziemi ograniczona była również przez gwałtowny wzrost jej cen w okresie poprzedzającym członkostwo w UE i w latach następnym oraz wieloletnią karencję na zakup gruntów przez obcokrajowców.

## 5. Podsumowanie

W okresie ostatniego ćwierćwiecza w sektorze rolnictwa krajów Europy Środkowej wystąpiły bardzo duże zmiany, które wynikały z prywatyzacji gospodarstw państwowych i spółdzielczych oraz zwrotu mienia odebranego właścicielom w okresie socjalizmu. Do początku lat 90. w gospodarce rolnej krajów Europy Środkowej, z wyjątkiem Polski, władał niepodzielnie sektor uspołeczniony. Natomiast rolnictwo indywidualne miało raczej marginalne znaczenie. Kolejne lata przyniosły dywersyfikację rolniczego użytkowania ziemi, zarówno pod względem formy własności, jak i użytkowania.

W bardzo ogólnej ocenie można stwierdzić, że analizowane kraje przyjęły podobną koncepcję prywatyzacji i restytucji majątku ziemskiego, ale efekty tych procesów były wyraźnie zróżnicowane. Prywatyzacja gruntów rolnych była zgodna z „zachodnim” modelem organizacji rolnictwa, według którego podstawową rolę ustroju rolnego miało stanowić gospodarstwo rodzinne. Jednakże ostateczne rezultaty nie potwierdziły tego kierunku działań; w Czechach, na Słowacji i częściowo na Węgrzech utrzymały się duże przedsiębiorstwa rolnicze, w których zmieniła się forma zarządzania użytkami rolnymi.

W badanych krajach początek okresu transformacji doprowadził do dużego rozdrobnienia własności i użytkowania gruntów rolnych. Rezultatem zmian własnościowych był przede wszystkim dynamiczny wzrost liczby indywidualnych gospodarstw rolnych. Proces ten miał szczególne natężenie na Węgrzech i w Rumunii. Od kilkunastu lat obserwować można jednak w tych krajach ubytek liczby gospodarstw rodzinnych oraz wzrost znaczenia dużych przedsiębiorstw produkcyjnych. Z kolei w Czechach i na Słowacji, pomimo zwrotu gruntów rolnych ich prawowitym właścicielom, pozostały one w zarządzaniu dużych holdingów i spółek produkcyjnych. Można uogólnić, że we wszystkich badanych krajach wzrasta znaczenie dużych gospodarstw produkcyjnych będących sukcesorami postkomunistycznych spółdzielni i gospodarstw państwowych.

W Czechach i na Słowacji drobni właściciele użytków rolnych dzierżawią je dużym holdingom produkcyjnym, dzięki czemu rozdrobnienie własności nie spowodowało rozdrobnienia użytkowania ziemi. Podobna sytuacja jest na Węgrzech, ale tam, na skutek powstania stosunkowo licznej grupy gospodarstw rodzinnych, można mówić o większym niż w Czechach rozdrobnieniu użytkowania ziemi. Natomiast w Rumunii doszło do bardzo dużej fragmentacji własności i użytkowania gruntów, co obniżyło efektywność i konkurencyjność tamtejszego rolnictwa.

## Bibliografia

- Balteanu D., Popovici E. (2010). Land use changes and land degradation in post-socialist Romania. *Romanian Journal of Geography*, 54 (2), 95–105.
- Bandlerova A., Marisova E. (2003). Importance of ownership and lease of agricultural land in Slovakia in the pre-accession period. *Agricultural Economics*, 49 (5), 213–216.
- Bański J. (2011). Changes in agricultural land ownership in Poland in the period of the market economy. *Agricultural Economics*, 57 (2), 93–101.
- Bański J. (2014). Structure and ownership of agricultural land in Poland in the first years of new millennium. *Journal of Agricultural Science and Technology B*, 4, 85–93.
- Benedek J. (2000). Land reform in Romania after 1989: Towards market oriented agriculture? W: Tillack P., Schulze E. (red.), *Land Ownership, Land Markets and Their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe* (s. 423–434). Halle–Saale: IAMO.
- Bicik I., Jelecek L. (2009). Land use and landscape changes in Chechia during the period of transition 1990–2007. *Geografie*, 114 (4), 263–281.
- Brouwer F., Thomas J., Chadwick M. (1991). *Land Use Change in Europe: Processes of Change, Environmental Transformations and Future Patterns*. Stockholm Environment Institute: Springer Sciences + Business Media.
- Dijk van T. (2003). Scenarios of Central European land fragmentation. *Land Use Policy*, 20, 149–158.

- Doucha T., Divila E., Fischer M. (2005). Land use and ownership and the Czech farm development. W: Floriańczyk Z., Czapiewski K. (red.), *Rural Development Capacity in Carpathian Europe* (s. 139–151). Warszawa: Institute of Agricultural and Food Economics, Institute of Geography and Spatial Organization, Polish Academy of Sciences (seria: Rural Areas and Development, t. 3).
- Giovarelli R., Bledsoe D. (2001). *Land Reform in Eastern Europe*. FAO.
- Hartsa I., Kovach I., Szelenyi I. (1998). The price of privatization. The post-communist transformational crisis of the Hungarian agrarian system. W: Szelenyi I. (red.), *Privatising the Land. Rural Political Economy in Post-Communist Societies* (s. 21–42). London: Routledge.
- Hartvigsen M. (2013). *Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation*. Land Tenure Working Paper, 24, FAO.
- Hartvigsen M. (2014). Land mobility in a Central and Eastern European land consolidation context. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 10 (1), 23–46.
- Ihlanfeldt K.R. (2007). The effect of land use regulation on housing and land prices. *Journal of Urban Economics*, 61, 420–435.
- Iordach C., Bauerkamper A. (red.) (2011). *The Collectivization of Agriculture in Communist Eastern Europe*. Budapest: Central European University Press.
- Janku J., Sekac P., Barakova J., Kozak J. (2016). Land use analysis in terms of farmland protection in the Czech Republic. *Soil and Water Resources*, 11 (1), 20–28.
- King R., Burton S. (1982). Land fragmentation: Notes on a fundamental rural spatial problem. *Progress in Human Geography*, 6 (4), 475–494.
- Kovacs T. (2005). Restructuring agriculture. W: Barta G., Fekete E., Szorenyine I., Timar J. (red.), *Hungarian Space and Places: Patterns of Transition* (s. 259–271). Pecs: Centre for Regional Studies.
- Land concentration, land grabbing and people's struggles in Europe* (2013). Transnational Institute (TNI) for European Coordination Via Campesina and Hands off the Land network, FIAN.
- Popovici E., Balteanu D., Kucsicsa G. (2013) Assessment of changes in land-use and land-cover pattern in Romania using Corine Land Cover database. *Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences*, 8 (4), 195–208.
- Popp J., Stauder M. (2003). Land market in Hungary. *Agricultural Economics*, 49 (4), 173–178.
- Sadowski A., Takacs-György K. (2005). Results of agricultural reform: Land use and land reform in Poland and Hungary. *Studies in Agricultural Economics*, 103, 53–70.
- Strelecek F., Jelinek L., Lososova J., Zdenek R. (2011). Relationship between the land rent and agricultural land prices in the Czech Republic. *Statistica*, 48 (2), 49–59.
- Swain N. (1985). *Collective Farms Which Work*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Swinnen J., Mathijs E. (1997). Agricultural privatisation, land reform and farm restructuring in Central and Eastern Europe: A comparative analysis. W: Swinnen J. i in. (red.), *Agricultural Privatisation, Land Reform and Farm Restructuring in Central and Eastern Europe* (s. 333–373). Aldershot: Ashgate Publishing Ltd.

- Toth-Naar Z., Molnar M., Vinogradov S. (2014). Impact of land use changes on land value in Hungary. *Roczniki Naukowe, Stowarzyszenie Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu*, 16 (6), 500–504.
- Turnock D. (1989). *Eastern Europe: An Economic and Political Geography*. London: Routledge.
- Zadura A. (2005). *Zarządzanie gruntami rolnymi w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, Ekonomiczne i społeczne uwarunkowania rozwoju polskiej gospodarki żywnościowej po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej*, 6, Program wieloletni 2005–2009. Warszawa: Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej PIB.
- Zadura A. (2009). Transformacja ustrojowa rolnictwa w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. *Roczniki Nauk Rolniczych, Seria G*, 96 (4), 248–255.
- Zgliński W. (2003). Skutki transformacji Państwowych Gospodarstw Rolnych w ujęciu przestrzennym. W: Stasiak A. (red.), *Przemiany zagospodarowania terenów wiejskich w Polsce* (s. 151–192). Biuletyn KPZK PAN, 207.

## Ownership Changes of Agricultural Land in Selected Countries of Central Europe

**Abstract:** The aim of the study is to evaluate selected changes in agricultural land use under the privatization processes in the Czech Republic, Slovakia, Romania and Hungary. The study focuses on the phenomenon of fragmentation of ownership and farming of agricultural land. The analyzed countries have adopted a similar concept of privatization and restitution of land but the effects of these processes were varied. The most prominent result of ownership changes was a dynamic growth in the number of individual farms. This process was especially intensive in Hungary and Romania. For several years a decrease in the farm number and a growing importance of large companies has been observed in those countries. On the other hand, in the Czech Republic and Slovakia, despite the privatization of land it remains in the management of large corporate groups and production companies. Large farms play a dominant role in all of the surveyed countries. In the Czech Republic, Slovakia and partly in Hungary smallholders lease farming land to large production corporations, so that fragmentation of ownership has not resulted in the fragmentation of land use. However, Romania has experienced ownership fragmentation at very high degree, which lowered the efficiency and competitiveness of the agricultural sector.

**Key words:** Central Europe, agriculture, fragmentation, land use, privatization, ownership changes.