

FORMY ZAGOSPODAROWANIA MIENIA ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA*

Aneta Suchoń

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Abstrakt. Agencja Nieruchomości Rolnych (poprzednia nazwa: Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) istnieje już ponad 16 lat. Przedstawiono formy zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP i dane statystyczne w tym zakresie. Dominujące formy to dzierżawa i sprzedaż. Wskazano główne problemy, z jakimi styka się obecnie Agencja. Wynikają one przede wszystkim z braku odpowiednich przepisów prawnych.

Słowa kluczowe: Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, sprzedaż, dzierżawa

WSTĘP

Agencja Nieruchomości Rolnych (poprzednia nazwa: Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa¹) funkcjonuje już ponad 16 lat. W momencie powołania głównym zadaniem tej państwowej osoby prawnej było przejęcie i rozdysponowanie mienia rolnego Skarbu Państwa. To pierwsze zostało praktycznie w całości zrealizowane. Obecnie następuje zagospodarowanie mienia. Od początku działalności do 31 grudnia 2006 roku ANR przejęła do Zasobu WRSP 4 717 940,00 ha gruntów. Z tego do końca 2006 roku zostały sprzedane 1 693 984,00 ha (w tym w 2006 roku – 107 367,00 ha), w dzierżawie pozostawało 1 905 607,00 ha, w użytkowaniu wieczystym 56 691,00 ha, w administrowaniu 2304,00 ha. Z kolei do spółek wniesiono 15 785,00 ha. Duże powierzchnie zostały oddane także nieodpłatnie, w tym: jednostkom samorządu terytorialnego, Lasom

* Artykuł przygotowany w ramach grantu interdyscyplinarnego 4/04/WI/07/AR-UAM.

¹ Na mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003] zmianie uległa nazwa Agencji Własności Rolnych Skarbu Państwa na Agencję Nieruchomości Rolnych. Agencja Nieruchomości Rolnych jest następcą prawnym AWRSP.

Państwowym, osobom prawnym Kościola. Do rozdysponowania, 31 grudnia 2006 roku, pozostało w Zasobie WRSP ok. 386 248,00 ha [Raport... 2007].

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie problematyki form zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP i ocena ich funkcjonowania w praktyce. Z uwagi na to, że ramy niniejszego artykułu są ograniczone, a tematyka szeroka, zostaną przedstawione tylko wybrane zagadnienia.

OGÓLNE INFORMACJE O AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

ANR to państwowa osoba prawna o ogólnokrajowym zasięgu działania z siedzibą w Warszawie. Została powołana na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 2004 b]². W świetle art. 5 ust. 1 wymienionego aktu prawnego Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa w zakresie określonym przepisami. Uprawnienia Agencji w sferze gospodarowania mieniem Skarbu Państwa opierają się na konstrukcji prawnej „powiernictwa”.

Ustawa z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b] reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do:

- 1) nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych,
- 2) innych nieruchomości i składników mienia pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń,
- 3) lasów niewydzielonych geodezyjnie z nieruchomości, określonych w pkt. 1 i 2.

W skład Zasobu WRSP wchodzi zarówno grunty rolne, jak i nierolne, a także inne składniki mienia, np. ruchomości. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b], omawiana instytucja powiernicza gospodaruje Zasobem WRSP przez: 1) sprzedaż mienia w całości lub jego części, 2) oddanie na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym (dzierżawa, najem), 3) wniesienie mienia lub jego części do spółki, 4) oddanie na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania, 5) przekazanie w zarząd, 6) zamiany nieruchomości.

Dzierżawa i sprzedaż są dominującymi formami zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP i dlatego będą przedmiotem dalszych rozważań.

SPRZEDAŻ GRUNTÓW

Dane statystyczne pokazują, że tempo sprzedaży gruntów państwowych wzrasta. Otóż w pierwszym półroczu 2007 roku ANR sprzedała prawie 57 tys. ha gruntów, tj. połowę z zaplanowanych na ten rok (113 tys. ha). Jak wynika ze wstępnych danych, w 2007 roku Agencja sprzedała ponad 103 tys. ha gruntów z Zasobu Własności Rolnej

² Zwana dalej ustawą z 19 października 1991 roku.

Skarbu Państwa (w 2006 roku – 107 tys. ha). W Zasobie do rozdysponowania pozostało około 345 tys. ha, natomiast w dzierżawie znajduje się prawie 1 mln 840 tys. ha. Od początku swojej działalności Agencja sprzedała prawie 1,8 mln ha. Najwięcej gruntów do rozdysponowania znajduje się na terenach województw: zachodniopomorskiego (ponad 60 tys. ha), warmińsko-mazurskiego (prawie 50 tys. ha), lubuskiego (ponad 37 tys. ha), dolnośląskiego (prawie 36 tys. ha). Z kolei najmniej gruntów Agencja posiada w województwach: małopolskim (nieco ponad 5 129 ha), podlaskim i kujawsko-pomorskim (po ok. 7000 ha).

Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa następuje z reguły w formie przetargu. Przepisy ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b] przewidują następujące jego formy: nieograniczony przetarg ustny, nieograniczony przetarg ofert pisemnych, ograniczony przetarg ustny oraz ograniczony przetarg ofert pisemnych.

W przetargu nieograniczonym ustnym biorą udział podmioty, które w wyznaczonym terminie i formie wpłaciły wadium, spełniły inne warunki podane w ogłoszeniu oraz stawily się na przetarg ustny. Jeżeli nie zachodzą okoliczności uzasadniające wstrzymanie przetargu, przewodniczący komisji inicjuje licytację, ogłaszając wywoławczą cenę gruntu, i wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień. Przewodniczący komisji przedstawia kolejne (wyższe) postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu, dopóki – mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej ceny – nie stwierdzi braku dalszych postąpień.

W sytuacjach uzasadnionych względami gospodarczymi ANR może przeprowadzić przetarg pisemny (konkurs ofert). Składa się on z części jawnej i niejawnej. Przeprowadza się go, nawet wtedy, gdy wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu przetargu. ANR może organizować także przetargi ograniczone. Odbývają się one wtedy, gdy w ogłoszeniu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3 b ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b]. Do podmiotów tych zalicza się m.in. osoby fizyczne, spełniające warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, będące np. rolnikami posiadającymi gospodarstwo rolne w gminie, na obszarze której jest położona nieruchomość wystawiona do przetargu oraz zamierzającymi powiększyć to gospodarstwo. W ogłoszeniu o przetargu podaje się warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w procedurze. Zainteresowane podmioty powinny złożyć w miejscu wskazanym przez jego organizatora dowody potwierdzające spełnienie warunków podanych w ogłoszeniu.

Trzeba jednak zaznaczyć, że w przypadkach określonych w przepisach ANR może dokonać sprzedaży gruntów bez przetargu osobom, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości. Sama ustawa z 19 października 1991 roku oraz wydane do niej akty wykonawcze nie określają jednak, co należy rozumieć pod pojęciem „prawo pierwszeństwa”. Ustawodawca nie czyni tego także w innych aktach prawnych, w których funkcjonuje ta instytucja. W literaturze zaznacza się, że pierwszeństwo polega na tym, że określone w ustawie kategorie osób mogą nabyć – z pominięciem innych kandydatów, a tym samym normalnej drogi przetargu – nieruchomości i lokale w domach na gruntach należących do Skarbu Państwa lub Gmin albo otrzymać takie grunty w dalszą dzierżawę lub najem [Prutis 1997].

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b], pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości bez przetargu przysługuje:

- 1) byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed 1 stycznia 1992 r.,
- 2) spółdzielni produkcji rolnej, władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, w odniesieniu do której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 roku,
- 3) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

W przypadku istnienia osoby uprawnionej (np. dzierżawcy) ANR przesyła zawiadomienie na piśmie. Należy w nim podać dane, które zostały zamieszczone w wykazie o sprzedaży, cenę, termin złożenia wniosku o nabycie (który nie może być krótszy niż 21 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia) oraz inne warunki dotyczące nabycia nieruchomości.

Ceny gruntów rolnych w Polsce, mimo że wzrastają, są nadal niższe niż w innych krajach Unii Europejskiej. Dlatego wielu cudzoziemców zainteresowanych jest ich nabyciem. Zgodnie ze stanowiskiem negocjacyjnym Polska otrzymała zgodę na okres przejściowy w odniesieniu do nieruchomości rolnych i leśnych, polegający na tym, iż przez dwanaście lat od daty uzyskania członkostwa w Unii Europejskiej nasz kraj może stosować wobec cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, przepisy ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców [Ustawa... 2004 a]. Oznacza to utrzymanie wymogu uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych.

Inne zasady obowiązują w stosunku do rolników, będących obywatelami państw członkowskich, osiedlających się na terytorium Polski oraz podejmujących pracę na roli na zasadach samozatrudnienia. Osoby te mają możliwość nabywania gruntów rolnych z pominięciem wymogów zawartych w ustawie z 24 marca 1920 roku [Ustawa... 2004 a] o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pod warunkiem wcześniejszej dzierżawy nieruchomości rolnych, stałego zamieszkania w Polsce i samodzielnego uprawiania tych gruntów. Dzierżawa ta musi trwać nieprzerwanie przez trzy lata, a w województwach warmińsko-mazurskim, pomorskim, kujawsko-pomorskim, zachodniopomorskim, lubuskim, wielkopolskim, dolnośląskim i opolskim – przez okres siedmiu lat, licząc od dnia przyjęcia traktatu akcesyjnego, oraz zakończyć się bezpośrednio przed nabyciem własności nieruchomości. Zawarcie umowy dzierżawy wymaga zachowania formy pisemnej z datą pewną.

Trzeba również wspomnieć o instytucji, która może doprowadzić do naruszenia trwałości gospodarowania na gruntach nabytych z Zasobu WRSP. Chodzi mianowicie o prawo odkupu. W świetle kodeksu cywilnego do umowy sprzedaży strony mogą wprowadzić zastrzeżenie prawa odkupu, stwarzając po stronie kupującego obowiązek przeniesienia własności nieruchomości na sprzedawcę z chwilą skorzystania z tego prawa przez uprawnionego za zwrotem ceny, kosztów sprzedaży oraz nakładów. Według art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b] ANR przysługuje prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od ANR, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Pewnym pocieszeniem jest fakt, że ANR korzysta z prawa odkupu w wyjątkowych wypadkach. Według zasad sprzedaży nieruchomości z Zasobu WRSP, wprowadzenie

ustawowego prawa odkupu nie oznacza, że będzie ona korzystać z niego w odniesieniu do wszystkich sprzedawanych nieruchomości. Przepis ten bowiem należy postrzegać jako instrument mający przeciwdziałać ewentualnym zjawiskom spekulacji gruntami rolnymi. W praktyce zatem ANR rozważa, czy skorzystać z prawa odkupu, gdy:

- nabywca odsprzeda nieruchomości rolną na rzecz osoby, która w wyniku tego nabycia będzie właścicielem ponad 500 ha użytków rolnych,
- nabywca nie wywiąże się z obowiązku zainwestowania lub utworzenia nowych miejsc pracy, gdy takie zobowiązanie wynikało z ustaleń przetargu ofert,
- nastąpi zmiana przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne [Dzierżawa... 2003].

DZIERŻAWA GRUNTÓW

Jeżeli chodzi o umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, to zawiera się je, co do zasady, również po przeprowadzeniu procedury przetargowej. Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b] ustawodawca zobowiązał ANR do zawierania umów dzierżawy na czas określony, pozostawiając stronom określenie ich długości. Najczęściej są to okresy wieloletnie, zazwyczaj 10 lat.

Trzeba jednak wytłumaczyć, że przetargu nie stosuje się, jeżeli zachodzi chociażby jedna z wymienionych okoliczności w art. 39 ust. 2 ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2004 b], m.in. dotychczasowy dzierżawca złożył ANR oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach, uzgodnionych z wymienioną osobą prawną, z tym, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Zdarzały się jednak przypadki, że mimo złożenia przez dzierżawcę stosownego oświadczenia woli niektóre Oddziały Terenowe Agencji nie podejmowały z nim żadnych negocjacji, doprowadzając do zakończenia umowy dzierżawy na skutek upływu terminu. Dzierżawcy często uważali, że składając w terminie oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, nie są winni, iż Agencja nie podjęła negocjacji. Dlatego z reguły odmawiali wydania dzierżawionej nieruchomości, domagając się przedłużenia umowy, która wskutek upływu terminu już nie istniała. Powodowało to dużo problemów. Należy zatem ocenić pozytywnie wejście w życie ustawy z dnia 15 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z jej treścią, w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie nowelizacji, ANR miała złożyć propozycje nowych warunków dzierżawy dotychczasowym dzierżawcom nieruchomości, którzy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy złożyli, przed zakończeniem dzierżawy, oświadczenia, o których mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, i nie otrzymali żadnych propozycji Agencji w tym zakresie, pod warunkiem jednak, że w dniu wejścia w życie ustawy [Ustawa... 2007]:

- 1) dzierżawiona nieruchomość była nadal w ich użytkowaniu;
- 2) w terminie opłacali czynsz dzierżawny.

Za okres władania nieruchomością po zakończeniu umowy dzierżawy dotychczasowy dzierżawca jest zobowiązany zapłacić równowartość należnego podatku od nieruchomości, podatku rolnego lub leśnego oraz wynagrodzenie Agencji w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego za ten okres.

Warto również przedstawić zasady, jakie odnoszą się do dzierżawców, którzy obecnie albo w przyszłości wystąpią do ANR z wnioskiem o przedłużenie dzierżawy, składając wymagane oświadczenie. Otóż zgodnie z nowelizacją z dnia 15 czerwca 2007 roku [Ustawa... 2007], w razie nieprzedstawienia przez Agencję dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia przez dzierżawcę o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości domniemywa się, że Agencja wyraziła zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez kolejny rok.

Omawiając zagadnienie przedłużenia dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, nie sposób nie wspomnieć o zmianie wysokości czynszu dzierżawnego. Przepisy bowiem dopuszczają możliwość przedłużenia dzierżawy z zastrzeżeniem jednak, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

Na początku trzeba podkreślić, że w przypadku przedłużenia dzierżawy na następny okres dzierżawny przez wiele lat występował problem równych dla wszystkich zasad ustalania wysokości świadczenia czynszowego. Ustawa z dnia 19 października 1991 roku nie reguluje tej kwestii [Ustawa... 2004 b]. Nie wspomina o niej również ostatnia nowelizacja z 15 czerwca 2007 roku [Ustawa... 2007]. Zostały zatem podjęte odpowiednie działania, mające na celu ujednoczenie procedury, a ich wynikiem było ustalenie przez ANR, w II połowie 2006 roku, odpowiednich zasad. Według nich, podczas określania nowych warunków dzierżawy, należy porównać wysokość dotychczasowego czynszu z takim czynszem, jaki najprawdopodobniej ANR uzyskalaby, wydzierżawiając daną nieruchomość w wyniku przetargu, gdyby umowa nie była przedłużona. Ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego dla gruntów objętych dotychczasową umową dokonuje się na podstawie bazy danych, zawierających informacje o wysokości czynszu, w rozpisaniu na poszczególne rodzaje i klasy użytków rolnych, uzyskiwanych ze wszystkich nieruchomości wydzierżawionych w ciągu ostatniego roku, odrębnie dla każdego powiatu, znajdującego się na obszarze działania danego Oddziału Terenowego ANR. Do obsługi takiej bazy, został opracowany specjalny program komputerowy, który oblicza wysokość średniego czynszu dzierżawnego, a następnie odrzuca transakcje ze skrajnymi wysokościami, tzn. takie, które przekraczają 150% i są niższe niż 50% średniej wysokości czynszu. Bazy danych mają być ustalane corocznie do końca pierwszego kwartału.

Przedstawiając zagadnienie przedłużenia umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, należy przybliżyć problematykę zabezpieczenia wierzytelności ANR z tytułu płatności czynszu dzierżawnego. Takie zabezpieczenie stanowi niewątpliwie przede wszystkim środek ochrony interesów wydzierżawiającego. Według wzoru umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP, dzierżawca, w celu zabezpieczenia zapłaty zaległego czynszu, najczęściej za dwa półrocza oraz za dodatkowy trzymiesięczny okres wyznaczony przez wydzierżawiającego, jest zobowiązany do złożenia ANR zabezpieczenia. Wniesienie zabezpieczenia świadczenia czynszowego jest także niezbędne w momencie przedłużenia dzierżawy, co stanowi problem dla wielu dzierżawców nieruchomości z Zasobu WRSP. Ustalając sposób zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawnego, ANR stosuje formy, które w konkretnej sytuacji najlepiej gwarantują spłatę należności. Zalicza się do nich m.in.: gwarancje bankowe, poręczenie, weksel własny *in blanco*, zastaw na prawach, hipotekę, przelew wierzytelności, blokadę środków pieniężnych na rachunku bankowym. W zależności od konkretnej sytuacji ANR

stosuje jedną lub kilka form zabezpieczenia jednocześnie. Kilka form jest stosowanych tylko wtedy, gdy jedna nie wystarczy do zabezpieczenia całej kwoty wierzytelności. Poza tym ANR wykorzystuje instytucję dobrowolnego poddania się egzekucji przez dzierżawcę w zakresie obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.). Wydaje się, że ANR korzysta z niej przede wszystkim z uwagi na fakt, że jako powiernik Skarbu Państwa musi szczególnie dbać o zabezpieczenie wierzytelności z tytułu płatności czynszu.

Jak zostało już wyjaśnione, dzierżawcom po trzech latach trwania dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia tychże nieruchomości bez przetargu. W świetle przepisów decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży podejmuje ANR. Często jednak dzierżawcy po upływie trzech lat faktycznie do sprzedaży nieruchomości nieruchomości. W wielu przypadkach ANR nie może sprzedać dzierżawcy dzierżawionych gruntów z uwagi na roszczenia byłych właścicieli. Zakaz sprzedaży nieruchomości, w odniesieniu do których zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli albo ich spadkobierców, obowiązuje od listopada 1997 roku, a został wprowadzony w związku z trwającymi w tym czasie pracami nad projektem ustawy reprivatyzacyjnej [Petryna 2002]. Przeznaczenie do sprzedaży jest możliwe tylko w sytuacji złożenia przez byłego właściciela lub jego spadkobierców notarialnego oświadczenia, że nie będą się ubiegać o zwrot nieruchomości w naturze. Wydaje się, że problem roszczeń byłych właścicieli i sprzedaży nieruchomości z Zasobu WRSP zostanie rozwiązany dopiero po wejściu w życie ustawy reprivatyzacyjnej, a prace nad jej uchwaleniem trwają już od wielu lat.

Na koniec 2007 roku w dzierżawie znajdowało się prawie 1 mln 840 tys. ha (na koniec 2006 roku – 1 mln 920 tys. ha). W roku ubiegłym Agencja przekazała w dzierżawę tylko niecałe 42 tys. ha (w 2006 roku – 80 tys. ha). Powierzchnia wydzierżawianych gruntów zmniejsza się od kilku lat. Jest to spowodowane wyczerpywaniem się większych zorganizowanych nieruchomości rolnych w Zasobie oraz faktem, że rolnicy, pomimo wysokich cen, są coraz bardziej zainteresowani zakupem gruntów na własność. W roku ubiegłym w całym kraju odbyło się ok. 51 tys. przetargów, w tym ponad 46 tys. na sprzedaż i prawie 4800 na dzierżawę gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Raport... 2006].

PODSUMOWANIE

Przedstawione rozważania, dotyczące sprzedaży i dzierżawy, skłaniają do sformułowania kilku uwag.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że oprócz powszechnie obowiązującego prawa istotny wpływ na formy zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP mają Wytoczne Prezesa Agencji. Przykładem są chociażby te z 1997 roku, wprowadzające zakaz sprzedaży nieruchomości objętych roszczeniami byłych właścicieli. Taki „stan zawieszenia” w tym zakresie nie jest dobry zarówno dla byłych właścicieli, Agencji, jak i dzierżawców, którzy nie mogą nabyć własności dzierżawionych gruntów rolnych. Ponadto ustalanie jednakowych wytycznych w skali całego kraju jest różnie oceniane. Pojawiają się głosy, że wprowadzone zasady nie uwzględniają potrzeb regionów. Jednak trzeba pa-

miętać, że ANR jest powierniczą osobą prawną i w swoich działaniach uwzględni m.in. interesy właściciela – Skarbu Państwa oraz swoje ustawowe zadania.

Jeżeli chodzi o dzierżawę, to najlepszym rozwiązaniem byłoby, aby postulat stworzenia regulacji poświęconej dzierżawie rolniczej, wysuwany od wielu lat w doktrynie, został wreszcie zrealizowany. Wydaje się, że prace legislacyjne, dotyczące rozbudowy regulacji poświęconej dzierżawie gruntów rolnych, powinny być prowadzone równoległe z pracami nad ustawą poświęconą reformie ANR. Od wielu lat są wysuwane postulaty dotyczące gruntownej modernizacji Agencji. Niektóre zakładały nawet rozwiązanie tejże instytucji. Za niekorzystne trzeba uznać propozycje zawarte w niektórych projektach aktów prawnych, np. ustawy o reformie rolnictwa, reformie rolnej i gospodarstwie rodzinnym³ oraz ustawy o finansowaniu jednostek samorządu terytorialnego⁴. Projekty te przewidywały likwidację AWRSP (obecnie: ANR) i w następstwie bądź zakończenie dzierżawy nieruchomości, bądź wprowadzenie nowych postanowień do zawartych umów dzierżawy. Wydaje się, że lepszym rozwiązaniem dla zachowania ciągłości prowadzonej działalności rolniczej jest, aby nieruchomości rolne, wchodzące w skład Zasobu WRSP, nadal w nim pozostały. ANR ma ponad szesnastoletnie doświadczenie w zakresie gospodarowania państwowymi nieruchomościami rolnymi i korzystniej będzie dokonać jej modernizacji niż na przykład przekazać grunty wchodzące w skład Zasobu WRSP.

LITERATURA

- Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. 2003. Agencja Nieruchomości Rolnych, Zespół Gospodarowania Zasobem, Warszawa, 30-32.
- Petryna F., 2002. Uprawnienia byłych właścicieli. *Agroprzemiany* 9, 8-9.
- Prutis S., 1997. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. *Temida* 2, Białystok, 99-101.
- Raport z działalności za rok 2006. 2007. Agencja Nieruchomości Rolnych. www.anr.gov.pl.
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Tekst jednolity. 2004 b. *Dz. U. RP* 167, poz. 1758, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tekst jednolity. 2004 a. *Dz. U. RP* 208, poz. 2128, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. 2003. *Dz. U. RP* 64, poz. 592.
- Ustawa z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. 2007. *Dz. U. RP* 173, poz. 1218.

³ Projekt został złożony w Sejmie w dniu 17.01.2001 roku (druk nr 2665). Przewidywał on likwidację AWRSP i utworzenie Głównego Urzędu Ziemskiego. Zgodnie z tym projektem umowy dzierżawy nieruchomości z Zasobu WRSP miały zostać wypowiedziane po wejściu w życie ustawy o reformie rolnictwa, reformie rolnej i gospodarstwie rodzinnym.

⁴ Zgodnie z pierwotną wersją projektu, złożoną w Sejmie w maju 2001 roku, AWRSP miała przekazać do dnia 31 grudnia 2001 roku pozostające w jej dyspozycji mienie Skarbu Państwa właścicielom, ze względu na położenie, starostom. Dotychczasowi dzierżawcy mieli uzgadniać ewentualną kontynuację dzierżawy gruntów rolnych ze starostami.