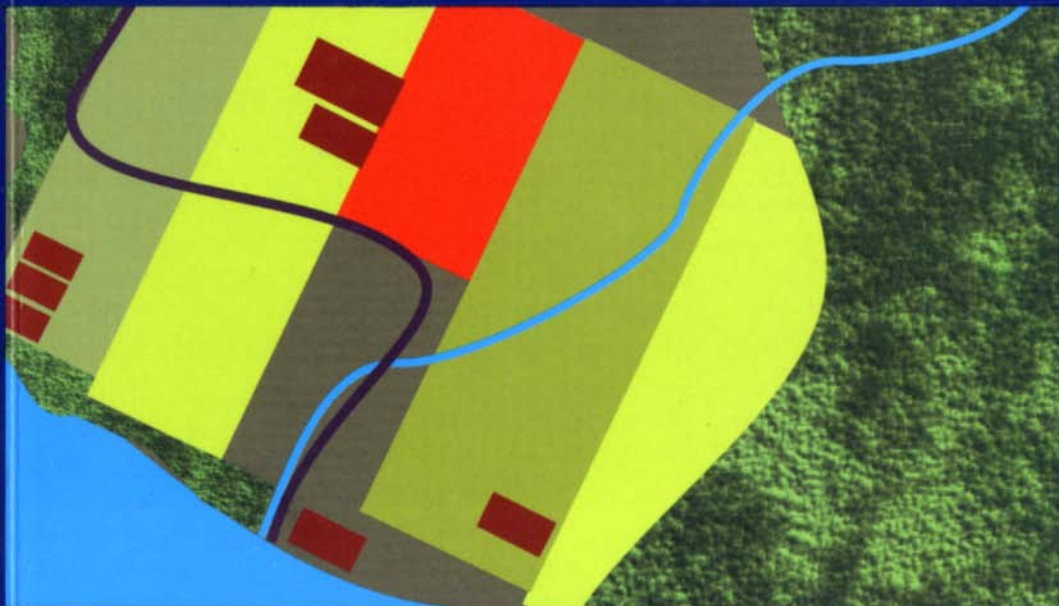


*Stanisław Prutis*

**GOSPODAROWANIE  
NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI  
SKARBU PAŃSTWA**



**KOMENTARZ i ORZECZNICTWO SN i NSA**

**GOSPODAROWANIE  
NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI  
SKARBU PAŃSTWA**

*Stanisław Prutis*

**GOSPODAROWANIE  
NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI  
SKARBU PAŃSTWA**

KOMENTARZ I ORZECZNICTWO SN i NSA



**Temida2**

Białystok 1997

© Copyright by Temida 2  
Białystok 1997

Żadna część tej pracy nie może być powielana i rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny), włącznie z fotokopiowaniem, bez pisemnej zgody wydawcy.

ISBN 83-86137-36-3

Opracowanie graficzne okładki  
Jerzy Banasiuk, Krzysztof Kruszewski

Opracowanie typograficzne  
Krzysztof Kruszewski

Redaktor techniczny  
Jerzy Banasiuk



236616

BIBLIOTEKA GŁÓWNA FILII UW  
w Białymstoku



FUW0001606

Wydawca: **Temida 2**

Przy współpracy i wsparciu finansowym Wydziału Prawa  
Uniwersytetu Warszawskiego w Białymstoku

4-327/86

Druk: Orthdruk, Białystok

## Spis treści:

### I

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.....	7
<b>Rozdział 1:</b> Przepisy ogólne.....	7
<b>Rozdział 2:</b> Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	23
<b>Rozdział 3:</b> Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	45
<b>Rozdział 4:</b> Gospodarka finansowa Agencji .....	65
<b>Rozdział 5:</b> Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	74
<b>Rozdział 6:</b> Sprzedaż i nabywanie nieruchomości.....	88
<b>Rozdział 7:</b> Zarząd .....	120
<b>Rozdział 8:</b> Dzierżawa i najem.....	138
<b>Rozdział 9:</b> Gospodarka mieszkaniowa i socjalna.....	161
<b>Rozdział 10:</b> Przepisy końcowe i przejściowe .....	173

### II

Zestawienie tez orzeczeń Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w przedmiocie objętym regulacją komentowanej ustawy.....	181
---	-----



**Ustawa z dnia 19 października 1991 r.****o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa**

(tekst pierwotny: Dz.U. nr 107, poz. 464; zm. Dz.U. z 1993 r. nr 5, poz. 23 i nr 6, poz. 29; zm. Dz. U. z 1994 r. nr 1, poz. 3, tekst jednolity: Dz.U. z 1995 r. nr 57, poz. 299; zm. Dz.U. z 1996 r. nr 59, poz. 268).

## Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**Art. 1. Ustawa reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do:**

1) nieruchomości rolnych w rozumieniu kodeksu cywilnego i innych nieruchomości 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 nie wydzielonych geodezyjnie z nieruchomości, określonych w pkt 1 i 2.

1. Regulacja prawna gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowi jeden z trzech reżimów prawnych gospodarowania gruntami stanowiącymi własność państwa. Dwa pozostałe reżimy to: 1) gospodarowanie gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy uregulowane przepisami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm. oraz 2) gospodarowanie gruntami i innymi nieruchomościami związanymi z gospodarką leśną uregulowane przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. nr 101, poz. 444 z późn. zm.). W tym stanie rzeczy podstawową kwestią jest rozgraniczenie stosowania poszcze-

gólnych reżimów poprzez określenie zakresu przedmiotowego ich stosowania. Zakres **przedmiotowy** ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa określają przepisy art. 1 oraz art. 2 ust. 2 ustawy.

2. Zakres przedmiotowy ustawy określony został poprzez wyliczenie (opisanie) składników mienia Skarbu Państwa, będącego własnością Skarbu Państwa w chwili wejścia w życie ustawy lub którego właścicielem stanie się Skarb Państwa w przyszłości (art. 2 ust. 2 ustawy). Składnikami mienia Skarbu Państwa objętego regulacją ustawy są:

1) nieruchomości rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego;

2) inne nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej; w odniesieniu do obu wymienionych wyżej kategorii nieruchomości wyłączone jest stosowanie ustawy, o ile grunty takie znajdują się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych;

3) inne nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń;

4) lasy nie wydzielone geodezyjnie z nieruchomości określonych w pkt 1-3.

3. Zgodnie z art. 46<sup>1</sup> k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Nieruchomościami rolnymi są zatem te grunty, które rzeczywiście lub przynajmniej potencjalnie mogą służyć celom szeroko rozumianej działalności wytwórczej w rolnictwie. Obecna definicja nieruchomości rolnych używa określenia - „wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie”, podczas gdy definicja poprzednia mówiła o „użytkowaniu na cele produkcji rolnej”. Pomimo podobieństwa znaczeniowego słów „użytkować” oraz „wykorzystywać” wydaje się, że obecne sformułowanie oznacza roz-

szerzenie zakresu pojęcia nieruchomości rolnych. Oprócz nieruchomości użytkowanych na cele produkcji rolnej, do nieruchomości rolnych zaliczyć należy także te, które służą lub mogą służyć prowadzeniu działalności wytwórczej, a więc takie grunty, gdzie zlokalizowane są zakłady przetwarzania produktu rolnego (np. mleczarnia, masarnia, chłodnia, suszarnia czy młyn, związane z prowadzonym gospodarstwem).

4. Określenie „inne nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej” oznacza, iż niezależnie od aktualnego, rzeczywistego wykorzystania gruntu (na cele rolnicze, bądź nierolnicze) regulacją ustawy objęte są nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, jeżeli o ich rolniczym przeznaczeniu stanowi treść planu zagospodarowania przestrzennego. Chodzi tu o postanowienia planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy, jak również o zmiany w planach zagospodarowania przestrzennego, dokonane w sposób prawem przewidziany (por. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. nr 89, poz. 415).

5. Spod działania ustawy wyłączone są, stanowiące własność Skarbu Państwa, nieruchomości rolne oraz inne nieruchomości przeznaczone w planach na cele gospodarki rolnej, jeżeli znajdują się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych (art. 1 pkt 1 in fine). Od zasady, opartej na kryterium przedmiotowym, iż nieruchomości rolne podlegają reżimowi ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa uczyniono wyjątek oparty na kryterium podmiotowym - wszelkie grunty, niezależnie od swojego charakteru i przeznaczenia, znajdujące się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych wyłączone są spod działania omawianej ustawy (por. ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach - Dz.U. nr 101, poz. 444, z późn. zm.).

6. Regulacją ustawy objęte są także „inne nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń” (art. 1 pkt 2 ustawy).



Oznacza to, iż oprócz nieruchomości rolnych, także wszelkie inne nieruchomości, niezależnie od ich charakteru i miejsca położenia, takie jak: budynki mieszkaniowe, budynki socjalne: żłobki, przedszkola, domy wypoczynkowe, hotele, zajazdy, stadiony, a także wszelkie inne składniki majątkowe o charakterze rolniczym (inventarz żywy i martwy) i nierolniczym, pozostałe po likwidacji struktur organizacyjnych państwowej gospodarki rolnej podlegają przepisom ustawy. Mowa tu o „strukturach organizacyjnych” ponieważ oprócz mienia pozostającego po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej regulacją ustawy, po nowelizacji, objęto także mienie pozostałe po likwidacji zjednoczeń i zrzeszeń, które stanowiły formy grupowania przedsiębiorstw gospodarki rolnej, a których likwidacja przeciągała się i nie do końca była uregulowana. Nowelizacja uregulowała status nieruchomości (grunty i budynki) pozostałych po likwidacji w 1982 r. zjednoczeń i w 1989 r. - zrzeszeń ppgr. Budynki te zostały wzniesione ze środków ppgr.; nie było więc powodu, aby wyłączyć je z zakresu przedmiotowego ustawy, jeżeli nadal stanowią one własność Skarbu Państwa. A zatem wszelkie składniki majątkowe pozostałe po likwidacji ww. struktur organizacyjnych rolnictwa państwowego podlegają przejściu przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa i gospodarowanie nimi odbywa się na zasadach uregulowanych w komentowanej ustawie.

7. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa... (Dz.U. z 1994 r., nr 1 poz. 3), nieruchomości oraz inne składniki mienia pozostałe po likwidacji zjednoczeń, zrzeszeń państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, podlegają przekazaniu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy stanowiły własność Skarbu Państwa. Przekazanie nieruchomości następuje w drodze decyzji wojewody właściwego ze względu na miejsce jej położenia w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Z przekazania nieruchomości sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.

8. Przypomnieć należy, iż państwowe gospodarstwa rolne oraz inne państwowe osoby prawne, które miały w zarządzie państwowe grunty rolne nie skorzystały z dobrodziejstwa „uwłaszczenia” wprowadzonego ustawą z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. nr 79, poz. 464 z późn. zm.) tzn. nie uzyskały, tak jak inne przedsiębiorstwa państwowe, prawa użytkowania wieczystego gruntów i prawa własności stojących na tych gruntach budynków. Przepis art. 2 ust. 1 powołanej ustawy stwierdzał m.in., że uprawnienia państwowych gospodarstw rolnych do będących w ich zarządzie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa reguluje odrębna ustawa. Ustawą tą okazała się komentowana ustawa, która zadecydowała o likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

9. Regulacja ustawy ma także zastosowanie w odniesieniu do lasów nie wydzielonych geodezyjnie z nieruchomości rolnych i innych nieruchomości objętych zakresem ustawy. Jest to wyjątek od zasady, iż lasy i grunty związane z gospodarką leśną, stanowiące własność Skarbu Państwa, znajdują się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe i parków narodowych. Wyjątek ten wprowadzony został przepisem art. 12 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1994 r. nr 1, poz. 3), a przyczyną takiej regulacji były praktyczne trudności we wdrożeniu poprzednio obowiązującej zasady, zgodnie z którą wszelkie lasy i grunty przeznaczone do zalesienia, stanowiące własność Skarbu Państwa, przeszły w zarząd Lasów Państwowych. Zasadę tę wyrażał przepis art. 74 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w którym postanowiono, że lasy państwowe stanowiące własność Skarbu Państwa, a nie będące w zarządzie Lasów Państwowych, w tym także lasy i grunty przeznaczone do zalesienia, znajdujące się w zasobach Państwowego Funduszu Ziemi, przechodzą w zarząd Lasów Państwowych. Przepisy ustawy o lasach weszły w życie w dniu 1 stycznia 1992 r., tak jak przepisy komentowanej ustawy, co doprowadziło, w sferze regulacji prawnej, do rozgraniczenia reżimów gospodarowania gruntami rolnymi i gruntami leśnymi. Przekazywanie



gruntów leśnych w zarząd Lasów Państwowych wymagało jednak stosownych wydzieleni geodezyjnych, aby na gruntach ustalić przebieg granic użytków rolnych i leśnych. Pracochłonność i kosztowność wydzieleni geodezyjnych spowodowała, iż wytworzyła się formalna bariera przejmowania przez Agencję Własności Rolnej mienia likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi. Z tego względu nastąpiła interwencja ustawodawcza. Zgodnie z powołanym wyżej art. 12 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r., lasy podlegające zarządowi Lasów Państwowych, nie wydzielone geodezyjnie z nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz z nieruchomości pozostałych po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, z dniem wejścia w życie ustawy tj. z dniem 18 stycznia 1994 r., przeszły do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Konsekwencją tej zmiany jest rozszerzenie zakresu przedmiotowego komentowanego przepisu o pkt 3 dotyczący lasów.

10. Gdy chodzi o lasy wchodzące do Zasobu Własności Rolnej stwierdzić należy iż, w świetle przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Agencja Własności Rolnej traktowana jest jak właściciel lasów (art. 6 pkt 3 ustawy) zobowiązany do prowadzenia gospodarki leśnej w oparciu o plan urządzenia lasu zatwierdzony - w odniesieniu do lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej - przez wojewodę po uzyskaniu opinii właściwego nadleśnictwa (art. 22 ust. 1 pkt 2 ustawy). Wojewodowie sprawują nadzór nad gospodarką leśną w lasach wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej (art. 5 ust. 1 ustawy). Agencję Własności Rolnej obciąża obowiązek podatkowy w postaci podatku leśnego od lasów wchodzących w skład Zasobu (art. 61 ust. 2 ustawy). Gdy chodzi o problemy dysponowania lasami wchodzącymi w skład Zasobu por. uwagi do art. 12 oraz 24 omawianej ustawy.

11. Reasumując uwagi na temat zakresu przedmiotowego ustawy stwierdzić można, iż ustawa reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa obejmującym nie tylko nieruchomości rolne, lecz także inne nieruchomości, w tym grunty leśne, czy grunty prze-

znaczone pod zabudowę, dla których to gruntów obowiązujący porządek prawny przewiduje odrębne regulacje prawne, w postaci ustawy o lasach, czy też ustawy o gospodarowaniu gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. W stosunku do tych kategorii gruntów, oprócz przepisów omawianej ustawy znajdują pomocnicze zastosowanie przepisy regulujące zasady gospodarowania danym rodzajem gruntów, o czym świadczą wyżej przytoczone przepisy ustawy o lasach, a także przewidziane w art. 12 ust. 4 i 6 ustawy odesłania do przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

**Art. 2. 1. Zasady gospodarowania obejmują mienie, o którym mowa w art. 1, znajdujące się:**

- 1) w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych,
- 2) w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych,
- 3) w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych,
- 4) w Państwowym Funduszu Ziemi.

**2. Zasady gospodarowania obejmują także nieruchomości rolne przejmowane na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów.**

1. Przepis art. 2 ust. 1 ustawy jest przepisem o charakterze interpretacyjnym, albowiem precyzuje, przy pomocy dodatkowych kryteriów, zakres przedmiotowy mienia Skarbu Państwa stanowiącego źródła utworzenia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Podkreślić należy, że art. 2 ust. 1 nie rozszerza zakresu mienia Skarbu Państwa określonego w art. 1 - każda nieruchomość, o której mowa w art. 2 ust. 1, objęta jest również dyspozycją przepisu art. 1 ustawy. Nieruchomości Skarbu Państwa, w dniu wejścia w życie ustawy, znajdowały się wszakże we władaniu różnorodnych jednostek organizacyjnych, państwowych i spółdzielczych, a także osób fizycznych, władających tymi nieruchomościami pod różnymi tytułami prawnymi i posiadających zróżnicowany zakres uprawnień do korzystania z gruntów. Wiele gruntów niezagospodarowanych pozostało w bezpośredniej administracji Państwowego Funduszu Ziemi. Dlatego też uza-



sadnione jest, dla wyeliminowania wątpliwości co do tworzenia Zasobu, sprecyzowanie źródeł i kierunków wpływu nieruchomości Skarbu Państwa do Zasobu. Zwrócić należy uwagę, iż - zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy - Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa tworzy mienie, o którym mowa w art. 1 i 2, przejęte przez Agencję Własności Rolnej w trybie niniejszej ustawy.

2. Przepisom ustawy podlegają także nieruchomości (grunty) rolne pozostające w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, takich jak np. szkoły inne niż szkoły wyższe, zakłady służby zdrowia, zakłady karne. Nie oznacza to, że wspomniane jednostki państwowe utraciły możliwość dalszego sprawowania zarządu tymi nieruchomościami w chwili wejścia w życie ustawy. Mogły one nadal zarządzać tymi nieruchomościami rolnymi, ale już na zasadach określonych w ustawie i pod nadzorem Agencji Własności Rolnej (por. Z. Marmaj: Prywatyzacja PGR, Zielona Góra 1992, s. 9-10).

3. Szerszego wyjaśnienia wymaga zagadnienie użytkowania wieczystego gruntów rolnych Skarbu Państwa przez osoby fizyczne i prawne. Komentowany przepis art. 2 ust. 1 pkt 2 dodany został nowelą z grudnia 1993 r. w pierwotnym brzmieniu ustawy zagadnienie użytkowania wieczystego państwowych nieruchomości rolnych nie było uregulowane. Stan taki spowodowany był brakiem jasnego rozstrzygnięcia, czy grunty rolne mogą być przedmiotem użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 232 § 1 k.c. przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być grunty „położone w granicach administracyjnych miast” oraz „grunty położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki”. Zasadą jest więc, że przedmiotem użytkowania wieczystego są grunty zurbanizowane. „Umownie traktując, pojęcie nieruchomości „zurbanizowanych” obejmuje określone w art. 1 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości grunty zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę” (E. Gniewek: Obrót nieruchomościami państwowymi i komunalnymi, Kraków 1994 r., s. 14). Inne grunty Skarbu Państwa mo-

gą być także przedmiotem użytkowania wieczystego, ale jedynie w przypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych (art. 232 § 2 k.c. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 42 lit. b ustawy z 17 V 1990 r. - Dz.U. nr 55, poz. 321).

3a. Pierwszym przypadkiem ustanowienia z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntów rolnych jest „uwłaszczenie” szkół wyższych. Na mocy art 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz.U. nr 65, poz. 385) grunty państwowe pozostające w dniu wejścia w życie ustawy (tj. w dniu 27 września 1990 r.) w zarządzie uczelni stały się przedmiotem użytkowania wieczystego uczelni. Wobec braku określenia rodzaju gruntów objętych dyspozycją przepisu przyjąć należy, że dotyczył on wszystkich kategorii gruntów niezależnie od ich przeznaczenia, w tym także gruntów rolnych, które szczególnie w uczelniach o profilu rolniczym znajdowały się również w zarządzie szkół wyższych.

Drugi przypadek ma charakter analogiczny, a dotyczy jednostek badawczo-rozwojowych. Na podstawie ustawy z dnia 22 lutego 1991 r. o zmianie ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych (z mocą obowiązującą od dnia 11 marca 1991 r.) grunty będące własnością Skarbu Państwa (lub gmin), pozostające w zarządzie jednostki badawczo-rozwojowej, stały się przedmiotem użytkowania wieczystego tej jednostki (art. 64 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych - tekst jednolity: Dz.U. z 1991 r. nr 44, poz. 194).

W obu przypadkach ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów nastąpiło z mocy prawa. Z mocy prawa, i to nieodpłatnie, nastąpiło także nabycie własności budynków przez szkoły wyższe i jednostki badawczo-rozwojowe. Nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy oraz własności budynków i urządzeń związanych trwale z gruntami nie wymaga decyzji stwierdzającej wojewody lub zarządu gminy; decyzja taka nie jest również konieczna do dokonania wpisu w księdze wieczystej praw nabytych z mocy przepisów ustawy. Połgład taki wyraził Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 18 VIII 1992 r.



(III CZP 103/92 oraz III CZP 100/92) dotyczących nabycia praw przez jednostki badawczo-rozwojowe na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o tych jednostkach. Pogląd ten znajduje również zastosowanie, gdy chodzi o „uwłaszczenie” szkół wyższych.

3b. Koncepcja, że przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być również grunty rolne torowała sobie drogę nie bez wahań samego ustawodawcy. Dowodem tego jest art. 64 komentowanej ustawy w jej pierwotnym brzmieniu. Przepis ten stanowił, iż w ustawie z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz.U. z 1991 r. nr 44, poz. 194) w art. 64 w ust. 1 w pkt 1 po wyrazie „grunty” dodaje się wyraz „nierolne”. Zmiana ta oznaczała, aby nie „uwłaszczać” jednostek badawczo-rozwojowych na gruntach rolnych, a zatem by dokonane już „uwłaszczenie” ograniczyć do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów innych niż rolne oraz do nabycia własności budynków. Zmiana ta - jak słusznie stwierdza Z. Marmaj - chybiła jednak celu „jako że wspomniane „uwłaszczenie” z mocy prawa nastąpiło z chwilą wejścia w życie wspomnianego przepisu art. 64 ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych. Przepis ten miał działanie „jednorazowe” i regulował sytuacje zastane w dniu jego wejścia w życie. Nie działa on na przyszłość, stąd też nowelizacja wprowadzona ustawą z 19 października 1991 r. (art. 64) niczego w tym przedmiocie nie zmieniła i zmienić nie mogła (Prywatyzacja PGR, s. 11).

*(Uwaga dla czytelnika: zbiegiem okoliczności przepis art. 64 ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych został zmieniony przepisem ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa noszącym taki sam numer - art. 64, co może powodować trudności z odczytaniem powyższego tekstu).*

3c. Ostateczne rozstrzygnięcie kwestii użytkowania wieczystego gruntów rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa przynosi nowela komentowanej ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. Ustawa ta ostatecznie potwierdza (art. 4 oraz art. 7), że jednostki badawczo-rozwojowe oraz szkoły wyższe nabyły, z mocy przepisów omówionych w punkcie 3a komentarza, użytkowanie wieczyste także gruntów rol-

nych, o ile w chwili wejścia w życie tych ustaw grunty rolne pozostawały w zarządzie tych państwowych osób prawnych.

Na mocy art. 13 ustawy nowelizującej nastąpiło także „uwłaszczenie” Polskiej Akademii Nauk - z dniem wejścia w życie ustawy (tj. z dniem 18 stycznia 1994 r.) grunty rolne Skarbu Państwa pozostające w zarządzie Polskiej Akademii Nauk stały się przedmiotem użytkowania wieczystego Akademii, a budynki i urządzenia trwale związane z gruntami rolnymi stały się jej własnością. Podobnie jak w przypadku szkół wyższych i jednostek badawczo-rozwojowych „uwłaszczenie” Polskiej Akademii Nauk nie wymaga wydania decyzji potwierdzającej jakiegokolwiek organu.

Reasumując stwierdzić należy, iż aktualnie obowiązujące przepisy przewidują możliwość użytkowania wieczystego gruntów rolnych Skarbu Państwa przez szkoły wyższe, jednostki badawczo-rozwojowe oraz Polską Akademię Nauk. Gdy chodzi o wykonywanie tego prawa zob. uwagi do art. 17b ustawy.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi będącymi własnością Skarbu Państwa odnoszą się także do gruntów rolnych (a także innych składników mienia) znajdujących się w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych (art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy). Gdy chodzi o użytkowanie przepis dotyczy zarówno prawa użytkowania przez osoby fizyczne (art. 252-270 k.c.), jak i użytkowania przez osoby prawne (art. 284 k.c.), w tym w szczególności użytkowania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 271-279). Działaniem ustawy objęte są również stany faktyczne władania gruntami Skarbu Państwa bez tytułu prawnego zarówno przez osoby fizyczne, jak i osoby prawne, a także bliżej nie określone inne jednostki organizacyjne. Od momentu przejęcia takich gruntów do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa gospodarowanie tymi gruntami należy do kompetencji Agencji. O dalszych losach gruntów użytkowanych przez osoby fizyczne i prawne rozstrzygają przepisy art. 16 i 17a ustawy. Grunty będące w faktycznym władaniu winny być zagospodarowane w formach prawnych określonych ustawą.



5. Państwowy Fundusz Ziemi utworzony został dekretem z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (tekst jednolity: Dz.U. z 1945 r. nr 3, poz. 13) w celu zrealizowania przebudowy ustroju rolnego. PFZ stanowił zawsze część mienia państwowego, zorganizowaną i administrowaną w sposób szczególny jako wyodrębniona masa majątkowa, aczkolwiek od czasu jego utworzenia do okresu likwidacji zmianom ulegały funkcje PFZ, zakres składników majątkowych tworzących fundusz, a także formy dysponowania tymi składnikami (szerzej na temat PFZ por. A. Zieliński: *Formy prawne gospodarowania nieruchomościami rolnymi Państwowego Funduszu Ziemi*, Poznań 1980).

W chwili wejścia w życie komentowanej ustawy Państwowy Fundusz Ziemi, stanowiący wyodrębnioną masę majątkową, obejmował te państwowe nieruchomości (gruntowe i budynkowe), które były przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, jeżeli zarazem nie znajdowały się one w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych (głównie państwowych gospodarstw rolnych) lub w trwałym użytkowaniu spółdzielczych i innych społecznych osób prawnych. Państwowy Fundusz Ziemi obejmował tylko te rolnicze zasoby gruntów państwowych, które nie były trwale rozdysponowane na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej.

5a. Utworzenie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zapoczątkowało proces likwidacji PFZ, który - formalnie rzecz biorąc - powinien być już zakończony, albowiem przejście mienia do Agencji winno nastąpić nie później niż po upływie trzech lat od utworzenia Agencji. Termin ten upłynął z początkiem roku 1995, ale wiadome jest, że przekazywania PFZ nie zakończono w tym terminie ze względu na problemy związane z ustaleniem stanu prawnego gruntów. Z chwilą zakończenia przekazywania PFZ do Agencji ulegnie on likwidacji, albowiem wygasły również źródła dopływu nieruchomości do PFZ - aktualnie nieruchomości przejmowane na rzecz Skarbu Państwa przekazywane są do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 18 ustawy).

5b. Przekazanie Agencji nieruchomości PFZ stanowi zadanie wojewody (art. 17 ustawy), z tym że przekazanie to dotyczy gruntów pozostających w bezpośredniej gestii administracji oraz gruntów będących przedmiotem dzierżawy; inne grunty - będące przedmiotem zarządu czy użytkowania przekazywane były w trybie odrębnych procedur.

Dodać należy, że do czasu przekazania gruntów PFZ do zasobu wojewoda zachowywał pełne kompetencje co do sposobu zagospodarowania PFZ, w szczególności mógł, na wniosek gminy, przekazać na jej własność grunty Państwowego Funduszu Ziemi położone na jej terenie, na podstawie art. 15 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191). Powołany przepis utracił moc w dniu 18 stycznia 1994 r., albowiem został „skreślony” postanowieniem art. 6 ustawy nowelizującej z dnia 29 grudnia 1993 r.

Wątpliwości co do momentu przejścia przez Agencję praw i obowiązków w odniesieniu do gruntów Państwowego Funduszu Ziemi trafnie wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 listopada 1994 r. (SA/Kr 2916/93): „Przejęcie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa praw i obowiązków wynikających z wykonywania przez Skarb Państwa prawa własności w odniesieniu do nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi nie nastąpiło ex lege w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. ..., lecz następuje z chwilą uzyskania waloru ostateczności przez decyzję właściwego wojewody o przekazaniu Agencji konkretnej nieruchomości (art. 17 ust. 1 tej ustawy). Decyzja taka nie ma charakteru deklaratoryjnego, nie działa ex tunc, lecz jest decyzją konstytutywną, o skutkach ex nunc”. (wyrok opublikowany w *Orzecznictwie NSA* nr 3/1995, poz. 141).

6. Określone przepisami ustawy zasady gospodarowania mają zastosowanie nie tylko do mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa w dniu wejścia w życie ustawy i przekazanego do Agencji, lecz znajdują także zastosowanie do nieruchomości rolnych przejmowa-



nych w innym trybie na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów (art. 2 ust. 2 ustawy). Tak jak poprzednie nieruchomości rolne przejmowane na rzecz państwa zasilaty Państwowy Fundusz Ziemi, tak obecnie nieruchomości takie przekazywane są Agencji Własności Rolnej, wchodząc w ten sposób do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Podkreślić należy, iż nowelizacja przepisu sprecyzowała wyraźnie, że chodzi nie o wszystkie kategorie nieruchomości, lecz o nieruchomości „rolne”, co ogranicza przedmiot przejęcia do nieruchomości rolnych (w rozumieniu kodeksu cywilnego) oraz ich części składowych.

Gdy chodzi o tytuł prawny przejęcia przepis ten obejmuje zarówno przejęcie mienia na rzecz Skarbu Państwa w drodze orzeczenia sądowego w postępowaniu karnym (przepadek mienia), jak i w postępowaniu cywilnym (stwierdzenie nabycia spadku na podstawie art. 935 § 3 k.c.), a także na podstawie oświadczenia woli zainteresowanego właściciela (zrzeczenie się własności nieruchomości - art. 179 k.c.), złożonego za zgodą rejonowego organu rządowej administracji ogólnej. Przykładem decyzji administracyjnej jest decyzja Agencji Własności Rolnej o przejęciu na własność Skarbu Państwa nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, wydawana na wniosek właściciela gruntów, który ma ustalone prawo do emerytury lub renty (art. 58 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity: Dz.U. z 1993 r. nr 71, poz. 342 z późn. zm.). Źródłem nabycia własności nieruchomości rolnych przez Skarb Państwa mogą być także decyzje administracyjne o zatwierdzeniu projektów scalenia lub wymiany gruntów, jeżeli postępowania te dotyczą gruntów Skarbu Państwa (por. ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, - tekst jednolity: Dz.U. z 1989 r. nr 58, poz. 349 z późn. zm.).

**Art. 2a. Ilekroć w ustawie jest mowa o „państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej”, rozumie się przez to przedsiębiorstwa państwowe:**

**1) których podstawowym przedmiotem działalności - zgodnie z aktem o utworzeniu - jest produkcja roślinna i zwierzęca,**

**w tym również produkcja materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, produkcja warzywnicza gruntowa, szklarniowa i pod folią, produkcja roślin ozdobnych, grzybów uprawnych i sadownicza, hodowla i produkcja materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcja zwierzęca typu przemysłowego, fermowego oraz chów i hodowla ryb, a także świadczenie usług w zakresie rozrodu koni,**

**2) utworzone po dniu 31 grudnia 1989 r. w wyniku podziału przedsiębiorstw państwowych, określonych w pkt. 1, jeżeli na podstawie wydanej przez Główny Urząd Statystyczny klasyfikacji rodzaju działalności zaliczone zostały do przedsiębiorstw prowadzących działalność w dziale rolnictwo.**

1. Potrzeba sprecyzowania pojęcia „państwowe przedsiębiorstwa gospodarki rolnej”, dokonanej nowelizacją ustawy z 1993 r., wynikała przede wszystkim z praktycznych trudności w stosowaniu przepisów ustawy. Z jednej strony wątpliwości budził status niektórych jednostek wyodrębnionych w wyniku przekształceń i podziałów dotychczasowych przedsiębiorstw, w szczególności kombinatów PGR, z drugiej - charakter przedsiębiorstw niewątpliwie nie będących przedsiębiorstwami gospodarki rolnej, posiadających jednak gospodarstwa rolne w formie zakładów, zwykle na pełnym wewnętrznym rozrachunku np. niektóre Państwowe Zakłady Zbożowe: (por. A. Kołodziej, J. Marczak: Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, „Agroprzemiany”, wkładka do nr 2/3 z 1994 r., s. 2).

2. Zgodnie z przyjętym rozwiązaniem o zaliczeniu przedsiębiorstwa państwowego do kategorii państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej rozstrzyga akt o utworzeniu przedsiębiorstwa.

W myśl przepisu art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jednolity: Dz.U. z 1991 r. nr 18, poz. 80 z późn. zm) akt o utworzeniu przedsiębiorstwa określa jego nazwę, rodzaj, siedzibę i przedmiot działalności. Jeżeli podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest dziedzina ze sfery szeroko rozumianej działalności rolniczej, określonej w art. 2a



pkt 1, wówczas przedsiębiorstwo zaliczyć należy do kategorii państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej podlegających likwidacji i przekazaniu do Agencji Własności Rolnej. Podkreślić należy, iż działalność rolnicza winna być „podstawowym” przedmiotem działalności; na przedsiębiorstwo można bowiem nałożyć obowiązek prowadzenia innej, dodatkowej działalności. Samo przedsiębiorstwo mogło również podjąć - zgodnie z art. 55 ust. 1 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych - działalność w dziedzinie nie przewidzianej w akcie o jego utworzeniu, w takim jednak przypadku o zaliczeniu do przedsiębiorstw rolnych rozstrzyga treść aktu erekcyjnego. Przypomnieć należy, że w chwili wejścia w życie komentowanej ustawy wśród państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej wyróżnić można było dwie zasadnicze grupy:

1) przedsiębiorstwa ogólnoprodukcyjne, a wśród nich przedsiębiorstwa rolne, rybackie i ogrodnicze podporządkowane wojewodom,

2) przedsiębiorstwa specjalistyczne (przedsiębiorstwa państwowe hodowli roślin i nasiennictwa, przedsiębiorstwa państwowe hodowli zwierząt zarodowych), dla których organem założycielskim był Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

(Szerzej na ten temat por. S. Prutis: Pozycja prawna państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, Ewolucja rozwiązań, Białystok 1987, s. 182 i n.).

3. Przedsiębiorstwa powstałe w wyniku podziałów przedsiębiorstw państwowych po dniu 31 grudnia 1989 r., są zaliczane do kategorii państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jeżeli na podstawie klasyfikacji rodzaju działalności (wydanej przez Główny Urząd Statystyczny) zaliczone zostały do przedsiębiorstw prowadzących działalność w dziale rolnictwo. Zewnętrznym wyrazem przynależności do tej grupy przedsiębiorstw jest statystyczny numer REGON.

## Rozdział 2

## Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa

**Art. 3. 1. Tworzy się Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa zwaną dalej „Agencją”. Agencja jest państwową osobą prawną.**

**2. Nadzór nad Agencją sprawuje Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.**

1. Agencja Własności Rolnej jest państwową jednostką organizacyjną utworzoną na mocy postanowienia niniejszej ustawy; wyposażoną w osobowość prawną, o ogólnokrajowym zasięgu działania i rozbudowanej strukturze organizacyjnej, działającą na podstawie niniejszej ustawy i statutu nadanego rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów, realizującą zadania wynikające z polityki państwa w oparciu o powierzone jej mienie stanowiące własność Skarbu Państwa. Zindywidualizowane określenie struktury organizacyjnej, zadań i form działania Agencji powoduje trudności gdy chodzi o próby zakwalifikowania Agencji do różnorodnych, znanych poszczególnym dziedzinom prawa, klasyfikacji jednostek organizacyjnych.

2. Agencja jest państwową jednostką organizacyjną posiadającą osobowość prawną (art. 33 k.c.), a więc - w sferze cywilnoprawnej - jest odrębnym od państwa i od Skarbu Państwa podmiotem prawa. W odróżnieniu od funkcjonujących w poprzednim układzie polityczno-gospodarczym struktur łączących w sobie status osoby prawnej i funkcję podmiotu tzw. administracji gospodarczej państwa (np. Centralny Zarząd Państwowych Przedsiębiorstw Gospodarki Rolnej funkcjonujący w latach 1975 - 80), Agencja nie pełni takich funkcji. Jak trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy, Agencja „... nie jest częścią aparatu państwowego ani organem administracji państwowej (rządowej) w ścisłym tego słowa znaczeniu. Nie jest też centralnym organem administracji państwowej, nie będącym organem naczelnym (bowiem... ustawa nie nadaje jej takiego statusu prawnego) ani „innym równorzędnym organem” zaliczanym wprost, do wewnątrzresortowych lub pozareportowych „urzędów centralnych”, choć jest podporządkowana



właściwemu resortowo ministrowi” (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1995 r., III AZP 18/95, Orzecznictwo Sądu Najwyższego, IAPiUS nr 3/1996, poz. 36, s. 69). Prezesowi Agencji jako organowi państwowej jednostki organizacyjnej ustawodawca powierzył załatwianie określonych czynności prawnych w postępowaniu administracyjnym, (por. komentarz do art. 8 ustawy), co nie rzutuje jednak na status prawny Agencji.

3. W „Komentarzu do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa” pod red. Cezarego Banasińskiego i Pawła Czechowskiego (Wyd. Centrum Prywatyzacji - Warszawa 1992, s. 20-21) wyrażono pogląd, iż „Agencja nie jest jednak podmiotem gospodarczym w rozumieniu ustawy z 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz.U. nr 41, poz. 324 z późn. zm.), gdyż nie przysługuje jej przymiot bycia podmiotem określonego w art. 6 Konstytucji prawa do wolności gospodarczej. Prawo to nie może przysługiwać podmiotom tworzonym przez Państwo w celu realizacji jego zadań. Agencja jest jednostką organizacyjną działającą głównie w formach prawa prywatnego, której celem jest gospodarowanie określonym majątkiem państwowym na zasadach typowych dla gospodarki rynkowej, a także wykonywanie innych zadań wynikających z polityki gospodarczej Państwa”. O ile w pełni należy podzielić pogląd wyrażony w drugim z przytoczonych zdań, o tyle zdziwienie budzi odmowa zaliczenia Agencji do kategorii podmiotów gospodarczych. Zgodnie z art. 2 ust. 2 cyt. ustawy o działalności gospodarczej podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą, zwanym dalej podmiotem” gospodarczym” może być osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, utworzona zgodnie z przepisami prawa, jeżeli jej przedmiot działania obejmuje prowadzenie działalności gospodarczej. Agencja jest osobą prawną prowadzącą działalność gospodarczą, chociażby w postaci działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, a zatem jest podmiotem gospodarczym w rozumieniu przepisów cyt. wyż. ustawy i podlega jej regulacji. Wniosek wypracowany z zapisu art. 6 Konstytucji jest błędny. Zgodnie z treścią przepisu Rzeczpospolita Polska gwarantuje swobodę działalności go-

spodarczej bez względu na formę własności; ograniczenie tej swobody może nastąpić jedynie w ustawie. Konstytucyjna zasada wolności gospodarczej dotyczy wszystkich osób fizycznych i osób prawnych, także państwowych osób prawnych, w tym i Agencji. Ograniczenie wolności gospodarczej może nastąpić jedynie na podstawie wyraźnego postanowienia ustawy. Takiego ograniczenia nie zawiera komentowana ustawa. Określenie zadań Agencji w przepisie art. 6 ustawy nie może być traktowane jako ograniczenie zasady wolności gospodarczej. Agencja została powołana do realizacji zadań wynikających z polityki państwa, co jest zrozumiałe skoro powierzono jej wykonywanie własności rolniczej Skarbu Państwa, jednakże nie wyłącza to możliwości podjęcia przez Agencję także innej działalności gospodarczej zwłaszcza w oparciu o nierolnicze składniki mienia znajdujące się w Zasobie Własności Rolnej.

4. Nadzór jest instytucją o charakterze administracyjnoprawnym co do pojmowania której brak jest jednolitych koncepcji doktrynalnych, stąd postuluje się, aby brać pod uwagę przede wszystkim wolę ustawodawcy wyrażoną w aktach prawnych wprowadzających instytucję nadzoru (por. B. Dolnicki: Nadzór nad samorządem terytorialnym, Katowice 1993, s. 45). Przykładowo - M. Wierzbowski uważa, że termin „nadzór” jest stosowany do określenia sytuacji, w której organ nadzorujący wyposażony jest w środki oddziaływania na postępowanie organów czy jednostek nadzorowanych, nie może wszakże wyłączać tych organów w ich działalności. Uprawnienia nadzorcze traktowane są jako prawo do kontroli wraz z możliwością wiążącego wpływania na organy, czy instytucje nadzorowane (Podstawowe pojęcie teoretyczne w nauce prawa administracyjnego, w: Polskie prawo administracyjne, Warszawa 1985, s. 46). Natomiast J. Boć charakteryzując środki prawne nadzoru w różnych układach organizacyjnych dochodzi do wniosku, iż: „W rezultacie nie ma jednego, wszechstronnie trafnego pojęcia i zakresu nadzoru. Szczegółową treść tego pojęcia należy za każdym razem budować na podstawie treści tych postanowień normatywnych, które regulują nadzór” (J. Boć, T. Kuta: Prawo administracyjne, Zagadnienia podstawowe, Warszawa 1984, s. 122).



5. Regulacja prawna instytucji nadzoru sprawowanego przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nad Agencją jest niezwykle enigmatyczna. Ustanawia bowiem uprawnienie do sprawowania nadzoru nie określając ani kryteriów sprawowanego nadzoru, ani też możliwych do zastosowania środków nadzoru. Utrudnia to możliwość jednoznacznego określenia konstrukcji „nadzoru” w układzie stosunków pomiędzy ministrem - organem nadzoru a Agencją - podmiotem nadzorowanym. Mając na uwadze okoliczność, że Agencja nie jest organem administracji, a podmiotem gospodarczym wydaje się, że model nadzoru sprawowanego nad Agencją winien być zbliżony raczej do nadzoru sprawowanego przez organ założycielski nad przedsiębiorstwem państwowym (art. 58-64 ustawy z 25 IX 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych - Dz.U. z 1991 r. nr 18, poz. 80 z późn. zm.) niż do nadzoru sprawowanego przez wojewodę nad działalnością komunalną (rozdział 10 ustawy z 8 III 1990 r. o samorządzie terytorialnym - Dz.U. nr 16, poz. 95 z późn. zm.).

6. Konstatacja przepisu art. 3 ust. 2 ustawy - nadzór nad Agencją sprawuje Minister Rolnictwa - oznacza kompetencję, a zatem uprawnienie ale i obowiązek, ministra do permanentnego nadzorowania działalności Agencji (nie można instytucji nadzoru sprowadzać do rozpatrywania przedkładanych przez prezesa Agencji raportów kwartalnych - art. 9 ust. 3 ustawy). Pomimo braku określenia kryteriów nadzoru nie można - zdaniem moim - ograniczać nadzoru jedynie do kryterium podstawowego, jakim jest kryterium legalności. Agencja nie jest instytucją stosowania prawa, lecz organizacją gospodarczą, funkcjonującą w oparciu o mienie będące własnością Skarbu Państwa, stąd pierwszorzędne znaczenie ma sprawowanie nadzoru z punktu widzenia gospodarności, celowości i rzetelności. Co się tyczy środków nadzoru przyjąć należy, iż wobec braku określenia katalogu tych środków, wykluczona jest ingerencja w działalność Agencji przy użyciu środków władczych, z wyjątkiem środka represyjnego o charakterze personalnym (wniosek o odwołanie prezesa Agencji). Do zastosowania pozostaje szeroki wachlarz środków kontrolnych, środków doradztwa i pomocy, środków korygujących, czy też niewładczych środków koordynacyjnych (por. B. Dolnicki: jw., s. 105-109).

#### **Art. 4. Siedzibą Agencji jest miasto stołeczne Warszawa**

1. Siedzibę Agencji jako osoby prawnej określa sama ustawa. Oznaczenie siedziby ma walor prawny przy stosowaniu reguł interpretacyjnych związanych ze składaniem i przyjmowaniem oświadczeń woli (art. 70 § 2 k.c.), dotyczących miejsca spełnienia świadczenia przy wykonaniu zobowiązań (art. 454 k.c.). Procesowe aspekty związane z siedzibą osoby prawnej dotyczą instytucji właściwości miejscowej sądów (art. 30 k.p.c.) oraz instytucji doręczeń (art. 133 § 2 i § 3 k.p.c.).

**Art. 5. 1. Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2.**

**2. Agencja, obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich.**

**3. Agencja wstępuje w prawa i obowiązki po zlikwidowanym państwowym przedsiębiorstwie gospodarki rolnej, w tym również wynikające z decyzji administracyjnych.**

**4. Mienie nabyte przez Agencję w celu zapewnienia funkcjonowania Biura Prezesa i oddziałów terenowych Agencji stanowi jej własność.**

1. Uprawnienia Agencji w zakresie gospodarowania mieniem Skarbu Państwa opierają się na konstrukcji prawnej powiernictwa. Powiernikiem jest osoba prowadząca cudze sprawy, lecz we własnym imieniu. Tak jest i w przypadku Agencji - nie staje się ona właścicielem przejętego mienia, a wyłącznie podmiotem wykonującym w imieniu własnym powierzone jej uprawnienia właścicielskie państwa. Nasz porządek prawny nie zawiera generalnych uregulowań stosunku powiernictwa, dlatego też treść stosunku prawnego pomiędzy Agencją a Skarbem Państwa określają wyłącznie przepisy omawianej ustawy. Konstrukcja prawna powiernictwa jest znana prawu niemieckiemu (Treuhand), natomiast w naszym porządku prawnym znalazła zastosowanie także przy funduszach powierniczych służących do zbioru



rowego lokowania środków pieniężnych w papierach wartościowych (por. P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski: *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, PWN Warszawa 1994, s. 169).

2. Regulacja art. 5 ust. 1 ustawy statuuje sam stosunek powiernictwa pomiędzy Skarbem Państwa a Agencją; wola ustawodawcy zastępuje tu wolę właściciela i powiernika co do powierzenia uprawnień, a jednocześnie zobowiązanie do działania w charakterze powiernika. Generalny stosunek powiernictwa praw nie określa wszakże, które konkretnie prawa służące Skarbowi Państwa w stosunku do konkretnych przedmiotów praw zostają powierzone Agencji. Powierzenie wykonywania praw następuje na zasadach określonych w ustawie - konkretyzacja następuje poprzez przekazanie mienia Agencji. Agencja uzyskuje bowiem prawa wynikające z powiernictwa tylko w stosunku do mienia tworzącego Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Sam przepis art. 5 ust. 1 nie może być zatem podstawą nabycia jakichkolwiek praw, w tym także praw powierzonych w stosunku do bliżej nieokreślonego mienia Skarbu Państwa.

3. W komentarzu do art. 5 ustawy, w pierwotnym brzmieniu, wyrażono pogląd, że „Agencja nie jest instytucją powierniczą jak możnaby wnosić z treści art. 5, w którym użyto wyrazu „powierza”. Nie jest też ustawowym przedstawicielem Skarbu Państwa. Ona sama jest Skarbem Państwa” (Z. Marmaj: *Prywatyzacja PGR*, s. 14). Zdaniem Autora: „Po prostu osoba prawna Skarbu Państwa podzieliła się. Nastąpiło wyodrębnienie jej części tzw. rolnej i ta część funkcjonuje w tym obszarze samodzielnie, niezależnie... Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa sama jest Skarbem Państwa w odniesieniu do tego mienia... Nastąpił swoisty podział osoby prawnej. Istnieją dwie osoby prawne Skarbu Państwa. Jedną z nich stanowią Nieruchomości Rolne Skarbu Państwa. Drugą zaś mienie Skarbu Państwa z wyłączeniem wspomnianych nieruchomości rolnych” (tamże, s. 13 i 14). Ten oryginalny pogląd nie znajduje wszakże uzasadnienia w przepisie art. 33 k.c. i pozostaje w sprzeczności z brzmieniem znowelizowanego przepisu art. 5 ustawy.

4. Agencja, obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich. Agencja jako ustawowy powiernik uprawnień Skarbu Państwa obejmując składniki mienia jej powierzonego (przekazywanego do Zasobu) wstępuje jednocześnie w miejsce Skarbu Państwa, w charakterze uprawnionego, bądź zobowiązanego w stosunku prawnym dotyczącym składnika mienia przejętego do Zasobu.

Gdy chodzi o wykonywanie uprawnień właścicielskich, a także nakładanie obowiązków na Agencję jako powiernika Skarbu Państwa można już wskazać na orzecznictwo kształtujące się w tym przedmiocie. I tak Naczelny Sąd Administracyjny sformułował tezę, iż Agencja Własności Rolnej wykonując uprawnienia właściciela na zasadach określonych w komentowanej ustawie, korzysta z takich samych uprawnień jak każdy właściciel w postępowaniu wymiennym (wyrok NSA z 18 II 1994 r. II SA 2410/92, niepublikowany). Wątpliwości co do możliwości ustanowienia hipoteki przymusowej (art. 109-112 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U. nr 19, poz. 147 z późn. zm.) na nieruchomości powierzonej przez Skarb Państwa Agencji Własności Rolnej rozstrzygnął Sąd Najwyższy stwierdzając, iż ustanowienie hipoteki przymusowej jest niedopuszczalne (postanowienie SN z 16 XI 1993 r., I CRN 179/93, OSP 1994 z. 6, poz. 114). Natomiast wątpliwości co do możliwości wymierzenia Agencji opłaty melioracyjnej rozstrzygnął z kolei Naczelny Sąd Administracyjny przyjmując, że grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a przekazane Agencji, nie mogą być obciążone świadczeniem publiczno-prawnym w postaci opłaty melioracyjnej. Ustalenie w drodze decyzji administracyjnej wysokości takiej opłaty w odniesieniu do gruntów powierzonych Agencji pozostaje w sprzeczności z brzmieniem art. 92 ust. 1 ustawy z 24 października 1974 r. - Prawo wodne (Dz.U. nr 38, poz. 230 z późn. zm.) oraz § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 maja 1991 r. w sprawie melioracji wodnych (Dz.U. nr 40, poz. 173) (wyrok NSA z 7 IX 1993 r., SA/Lu 67/93, niepublikowany).



5. O ile przepis art. 5 ust. 2 ustawy reguluje następstwo prawne Agencji w stosunkach prawnych dotyczących poszczególnych składników mienia Skarbu Państwa, o tyle przepis ust. 3 tegoż artykułu konstruuje następstwo prawne Agencji w układzie podmiotowym. Agencja wstępuje w prawa i obowiązki po zlikwidowanym państwowym przedsiębiorstwie gospodarki rolnej, w tym również wynikające z decyzji administracyjnych. Chodzi tu przede wszystkim o jasne rozstrzygnięcie przejęcia przez Agencję praw i obowiązków likwidowanego przedsiębiorstwa jako zakładu pracy, a więc praw i obowiązków wynikających ze stosunków pracy. Agencja jest następcą prawnym przedsiębiorstwa także w zakresie praw i obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych (np. z tytułu koncesji udzielonych w zakresie wyrobu, rozlewu, oczyszczania, skażania i odwadniania spirytusu, która to działalność była prowadzona w gorzelniach państwowych gospodarstw rolnych).

6. Mienie Skarbu Państwa nie jest mieniem Agencji, Agencja jako państwowa osoba prawna może mieć także mienie własne - własność Agencji stanowi mienie nabyte przez Agencję w celu zapewnienia funkcjonowania Biura Prezesa i oddziałów terenowych. Komentowany przepis nie określa, z jakich środków Agencja może nabywać mienie stanowiące jej własność, a przeznaczone na zabezpieczenie jej funkcjonowania. Środkami takimi mogą być środki finansowe przydzielone przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na podjęcie działalności Agencji (art. 11 ustawy) oraz środki finansowe będące częścią dochodów Agencji (art. 20 ust. 3 ustawy).

7. „Wniosek Agencji Własności Rolnej ... o jej wpis do działu drugiego księgi wieczystej należy traktować jako wniosek o uzupełnienie istniejącego już wpisu Skarbu Państwa przez dodanie słów: „Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa” po wykreśleniu wpisanego uprzednio organu reprezentującego Skarb Państwa (§ 17 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U. nr 29, poz. 128)” (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1994 r., III CZP 198/93, OSN 1994 nr

6, poz. 121). A zatem gdy chodzi o zapisy w księdze wieczystej dokumentujące stan prawny na gruncie, to Agencja jako podmiot wykonujący prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, powinna być wpisana w dziale drugim księgi wieczystej, obok Skarbu Państwa. Gdy mienie nabyte przez Agencję nie będzie wchodziło do Zasobu (art. 5 ust. 4 i art. 12 ustawy), wówczas wpis w dziale drugim księgi wieczystej winien nastąpić na rzecz Agencji jako właściciela, a nie organu reprezentującego Skarb Państwa (por. M. Czapska-Górniewicz: Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa - zagadnienia wybrane, Rejent nr 7-8/1994 r., s. 72).

**Art. 6. Agencja realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie:**

- 1) tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Skarbu Państwa,
- 2) restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze,
- 3) obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolne,
- 4) administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,
- 5) tworzenia gospodarstw rolnych, a zwłaszcza powiększanie już istniejących gospodarstw rodzinnych,
- 6) zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa,
- 7) prowadzenia prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa oraz popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych,
- 8) tworzenie miejsc pracy w związku z restrukturyzacją państwowej gospodarki rolnej.

1. Ustawowe określenie zadań Agencji nie ma charakteru wyczerpującego („w szczególności”), co jest oczywiście zrozumiałe wobec zmienności polityki gospodarczej państwa oraz zróżnicowanego stopnia konkretyzacji zadań stawianych przez politykę. Zdaniem A.



Leopolda „art. 6 należy interpretować w pierwszym rzędzie w jego znaczeniu polityczno-prawnym, jako ukierunkowanie sposobu wykonywania prawa własności mienia na rzecz Skarbu Państwa przez Agencję, będącą wprawdzie samodzielnym podmiotem prawa w sferze majątkowej lecz działającej pod kontrolą władzy politycznej i w wykonaniu określonych przez nią zadań” (por. Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami ..., s. 25-26). Sprecyzowanie zadań Agencji ma istotne znaczenie dla wykonywania nadzoru nad Agencją (art. 3ust. 2 ustawy), nadzór obejmuje bowiem kontrolę i ocenę realizacji zadań przez jednostkę nadzorowaną.

2. Katalog zadań Agencji nie został sformułowany zbyt szczęśliwie. Szereg zadań szczegółowych jest po prostu formą realizacji zadania głównego, jakim jest restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia rolniczego Skarbu Państwa. Restrukturyzacja polega bowiem na tworzeniu warunków do racjonalnego wykorzystania potencjału produkcyjnego zasobu zarówno poprzez administrowanie tymi zasobami, jak i tworzenie nowych gospodarstw rolnych, czy też prowadzenie prac urządzeniowo rolnych. Natomiast prywatyzację pojmować należy jako zmianę stosunków własnościowych, a takowa dokonuje się przez obrót nieruchomościami rolnymi czy organizowanie na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych.

3. Konkretyzację zadań Agencji, rozumianą jako określenie sposobu ich realizacji, znajdujemy w dokumencie pt. Kierunki działania Agencji Własności Rolnej, zatwierdzonym przez Prezesa Agencji w październiku 1992 r. Realizacja zadań Agencji w zakresie przekształceń własnościowych i organizacyjnych rolnictwa przebiega przy uwzględnieniu polityki rolnej państwa. Dlatego też zasób nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, przejętych przez Agencję, służy, w kolejnych etapach przekształceń rolnictwa, głównie rozwojowi gospodarstw rodzinnych. Następuje to poprzez sprzedaż lub oddawanie w dzierżawę gruntów w celu powiększenia istniejących i tworzenia nowych gospodarstw rodzinnych. Nieruchomości rolne pozostające we władaniu Agencji mogą być wydierżawiane w postaci poszczególnych składników mienia (dzierżawa pojedynczych działek czy najem

budynków) bądź zorganizowane w formie wyodrębnionej jednostki gospodarczej - gospodarstwa skarbowego (określenie użyte w dokumencie). Gospodarstwa skarbowe, wyodrębnione w trakcie restrukturyzacji zasobu, mogą być wydierżawiane, bądź powierzane w administrowanie. Gospodarstwa skarbowe służyć mają utrzymaniu zorganizowanych całości gospodarczych (byłych zakładów PPGR lub ich części), których racjonalne zagospodarowanie może nastąpić w drodze dzierżawy lub ustanowienia administratora, kierującego gospodarstwem „z jednej ręki” (gospodarstwa od kilkuset do półtora tysiąca hektarów).

4. Poszczególne punkty przepisu art. 6 nie wymagają szerszego komentarza, ponieważ formułują zadania Agencji w sposób komunikatywny i zrozumiały. Gdy chodzi o wyjaśnienie na czym polega „administrowanie zasobami” por. komentarz do art. 25 ustawy, w tym miejscu wyjaśnić można jak rozumieć „restrukturyzację”.

5. Restrukturyzacja jest pojęciem organizacyjno-ekonomicznym, stanowi proces dostosowania składników mienia znajdujących się w Zasobie do wymogów rynkowego otoczenia. Jej celem jest wyodrębnienie nowych lub na nowo zorganizowanych podmiotów gospodarczych, które zdolne będą do efektywnego gospodarowania oraz przygotowanie oferty rozporządzenia mieniem, które zostanie zagospodarowane po wyłonieniu przyszłego właściciela lub dzierżawcy. Jest to zatem proces, w którym następuje wzajemne nakładanie się i przenikanie funkcji bezpośredniego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i wyodrębniania jego części celem sprzedaży (dzierżawy) (A. Kołodziej: Programy restrukturyzacji, „Agroprzemiany” nr 11, 25) listopad 1994 r., s. 6”.

6. Zgodnie z § 3 Statutu Agencji (por. komentarz do art. 7 ustawy):

1) Agencja realizuje zadania określone w art. 6 ustawy w granicach wyznaczonych rocznymi planami finansowymi odpowiednio do gromadzonych środków finansowych.

2) W realizacji zadań Agencja kieruje się zasadą racjonalnego gospodarowania powierzonym jej majątkiem Skarbu Państwa.



**Art. 7. 1. Agencja działa na podstawie niniejszej ustawy oraz statutu nadawanego, w drodze rozporządzenia, przez Prezesa Rady Ministrów.**

**2. Statut Agencji reguluje w szczególności: organizację Biura Prezesa Agencji, tworzenie oddziałów terenowych, zasady udzielania pełnomocnictw, system kontroli wewnętrznej oraz zasady gospodarki finansowej Agencji.**

1. Statut został nadany rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 marca 1992 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. nr 24, poz. 104; zm. Dz.U. z 1992 r. nr 80, poz. 409, Dz.U. z 1993 r. nr 36, poz. 163).

2. W statucie Agencji oprócz postanowień ogólnych (dział I) uregulowana jest struktura organizacyjna Agencji (dział II), zasady udzielania pełnomocnictw (dział III), zasady gospodarki finansowej Agencji (dział IV) dysponowanie mieniem nie zagospodarowanym (dział V) i system kontroli wewnętrznej (dział VI). Zasady gospodarki finansowej przedstawione zostaną w komentarzu do przepisów art. 20-23 ustawy, dysponowanie mieniem w komentarzu do przepisu art. 24 ust. 2, zaś udzielanie pełnomocnictw w komentarzu do art. 8. W tym miejscu przedstawione zostaną: 1) struktura organizacyjna Agencji i 2) system kontroli wewnętrznej.

3. Struktura organizacyjno-prawna Agencji jest konsekwencją połączenia zasady jednoosobowego kierownictwa (tylko Prezes jest organem Agencji, kieruje nią i reprezentuje ją na zewnątrz) z koniecznością objęcia siatką organizacyjną terenu całego kraju. Strukturę Agencji określa jej statut oraz wydany przez Prezesa, na podstawie § 7 ust. 2 i § 10 statutu, regulamin organizacyjny Agencji. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi Agencji są: Biuro Prezesa i oddziały terenowe Agencji. O ich wyodrębnieniu w strukturze organizacyjnej Agencji rozstrzyga sam przepis art. 7 ust. 2 ustawy.

4. Prezes stojąc na czele Agencji działa przy pomocy swoich zastępców, dyrektorów zespołów biura prezesa oraz dyrektorów oddziałów terenowych, którzy są odpowiedzialni wobec prezesa za całość spraw objętych ich zakresem działania. Podział zadań między

prezesa, jego zastępców i dyrektorów zespołów oraz ich zadania wykonywane z tytułu nadzoru nad działalnością podporządkowanych im jednostek organizacyjnych określa prezes w regulaminie organizacyjnym. Prezes Agencji może wszakże zastrzec rozstrzygnięcie każdej sprawy do swojej wyłącznej decyzji (§ 7 ust. 3 statutu).

5. Biuro prezesa Agencji jest jego aparatem wykonawczym. W skład biura wchodzi następujące zespoły: 1) organizacyjny, 2) gospodarowania zasobem, 3) ewidencji i analiz, 4) finansowy, 5) księgowości, 6) prawny, 7) kontroli wewnętrznej, 8) aktywizacji zawodowej. Zakresy działalności zespołów są tematycznie związane z ustawowymi zadaniami Agencji. W ich skład wchodzi sekcje i samodzielne stanowiska pracy powoływane i likwidowane przez prezesa Agencji na wniosek dyrektorów zespołów.

6. Dla realizacji zadań Agencji utworzonych zostało 15 oddziałów terenowych, z tym, że jeden z oddziałów (warszawski) obejmuje również sprawy dotyczące mienia pozostałego po likwidacji przedsiębiorstw hodowlanych, z terenu całego kraju, uznanych przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej za przedsiębiorstwa o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (§ 16 statutu). Organizacja i zasięg działania oddziałów terenowych zostały dostosowane do warunków i potrzeb regionalnych głównie do liczby i wielkości jednostek organizacyjnych gospodarujących państwowymi nieruchomościami rolnymi.

Pracami oddziału terenowego kieruje dyrektor oddziału reprezentujący oddział na zewnątrz oraz odpowiedzialny przed prezesem Agencji i działający w granicach określonych przez statut i pełnomocnictwa udzielone przez prezesa Agencji. (Szerzej na temat pełnomocnictw por. Komentarz do art. 9 ust. 2 ustawy).

7. Zgodnie z uregulowaniem statutowym (§ 21 statutu Agencji) do zadań oddziałów terenowych należą w szczególności następujące sprawy:

1) w zakresie tworzenia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa:



a) przejmowanie od organów założycielskich majątku likwidowanych przedsiębiorstw oraz występowanie z wnioskiem o likwidację państwowych gospodarstw rolnych,

b) przejmowanie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu spółdzielni i osób fizycznych,

c) przejmowanie od wojewodów nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi,

d) przejmowanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów szczególnych;

2) w zakresie gospodarowania Zasobem:

a) przygotowanie i realizacja planu jego restrukturyzacji,

b) przygotowanie planów tworzenia gospodarstw rolnych oraz ich realizacja po zatwierdzeniu przez Prezesa Agencji,

c) przygotowanie planów urządzenioworolnych oraz ich realizacja po zatwierdzeniu przez Prezesa Agencji,

d) prowadzenie gospodarki mieszkaniowej i socjalnej.

8. Kontrola wykonania zadań sprawowana jest przede wszystkim przez organy, którym kwartalne i roczne raporty składa Prezes Agencji (art. 9 ust. 3 ustawy). Rozbudowany jest także, działający w ramach biura Agencji system kontroli wewnętrznej sprawowanej w postaci kontroli bieżącej oraz wynikowej. Kontrola bieżąca polega na badaniu czynności w toku ich wykonywania w szczególności z punktu widzenia legalności i gospodarności. Kontrola ta obejmuje również badanie rzeczywistego stanu rzeczowych i pieniężnych składników majątkowych oraz prawidłowości ich zabezpieczenia przed stratami. Kontrola wynikowa obejmuje badanie stanu faktycznego i dokumentów odzwierciedlających czynności już dokonane (§ 40 statutu Agencji).

Kontroli wewnętrznej podlegają komórki organizacyjne Agencji, zarządcy tymczasowi, państwowe jednostki organizacyjne mające w Skarbu Państwa w zarządzie oraz dzierżawcy i administratorzy w zakresie ich obowiązków wobec Agencji wynikających z za-

wartych z nimi umów, a za zorganizowanie i prawidłowe działanie kontroli wewnętrznej, a także za należyte wykorzystanie wyników kontroli odpowiedzialny jest prezes Agencji (§ 39 statutu Agencji).

## Art. 8. Organem Agencji jest Prezes Agencji.

**Art. 9. 1. Prezes Agencji jest powoływany i odwoływany przez Prezesa Rady Ministrów na wniosek Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w porozumieniu z Ministrem Przekształceń Własnościowych.**

**2. Agencją kieruje Prezes i reprezentuje ją na zewnątrz.**

**3. Prezes Agencji składa roczny raport Sejmowi oraz kwartalny raport z działalności Agencji Ministrowi Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.**

1. W strukturze organizacyjnej Agencji funkcjonują dwa organy. Prezes Agencji jest jednoosobowym organem kierującym Agencją i reprezentującym ją na zewnątrz. Rada Agencji jest kolegalnym, opiniodawczym i doradczym organem Prezesa Agencji. Oznacza to, że Prezes Agencji jednoosobowo rozstrzyga i decyduje o wszelkich sprawach Agencji.

2. Prezes Agencji jest organem osoby prawnej, jest również organem państwowej jednostki organizacyjnej, któremu ustawodawca powierza wydawanie decyzji administracyjnych (ani Agencja, ani jej Prezes nie są organami administracji). Prezes jest również kierownikiem zakładu pracy jakim jest Agencja.

3. Ponieważ jedynie Prezes Agencji jest organem upoważnionym do reprezentowania jej na zewnątrz, możliwość dokonywania czynności prawnych w imieniu Agencji przez inne osoby, w tym dyrektorów oddziałów terenowych oparta jest na systemie pełnomocnictw udzielanych przez Prezesa Agencji. Do udzielania pełnomocnictw mają oczywiście zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o przedstawicielstwie (art. 95-109 k.c.). W statucie Agencji mamy wszakże do czynienia ze szczególnym uregulowaniem zasad udzielania pełno-



mocnictw (§§ 22-27 statutu). Statut przewiduje dwa rodzaje pełnomocnictw: pełnomocnictwo ogólne oraz pełnomocnictwo odrębne do dokonywania poszczególnych czynności prawnych. Pełnomocnictwo ogólne udzielane jest dyrektorom oddziałów terenowych i zawiera umocowanie do dokonywania wszelkich czynności prawnych, z wyjątkiem czynności wymagających pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

Odrębne pełnomocnictwo jest wymagane do każdej z następujących czynności prawnych:

- 1) sprzedaży nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha,
- 2) sprzedaży obiektów budowlanych, których wartość ewidencyjna przekracza równowartość 2 tys. ton żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym,
- 3) wdzierzawiania nieruchomości o powierzchni przekraczającej 1500 ha,
- 4) wniesienia mienia do spółki, z wyjątkiem jednoosobowych spółek Skarbu Państwa w których aport stanowi mienie pozostałe po likwidacji przedsiębiorstw hodowlanych,
- 5) zasięgania kredytów długoterminowych, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy oraz udzielania gwarancji kredytowych.

Katalog czynności prawnych dla których wymagane jest pełnomocnictwo odrębne jest oczywiście katalogiem spraw zastrzeżonych do decyzji Prezesa Agencji, z tym, że przypomnieć należy, iż może on zastrzec rozstrzygnięcie każdej sprawy do swojej wyłącznej decyzji (§ 6 ust. 3 statutu).

3a. Szeroki zakres zadań i rozbudowana struktura organizacyjna Agencji powoduje, że system pełnomocnictw może być dalej rozbudowywany. W szczególności Prezes może w pełnomocnictwie udzielonym dyrektorowi oddziału zawrzeć postanowienie zezwalające na ustanowienie przez dyrektora oddziału innych pełnomocników, zarówno spośród pracowników Agencji, jak i spośród innych osób, do dokonywania poszczególnych czynności prawnych w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa.

System pełnomocnictw dla jednostek organizacyjnych Agencji „zamykają” pełnomocnictwa udzielane administratorom, a także tymczasowym zarządcom gospodarstw rolnych Skarbu Państwa, które upoważniają do dokonywania wszelkich czynności prawnych w zakresie zwykłego zarządu gospodarstwem, z tym że w praktyce udzielania pełnomocnictwa zastrzegana jest górna granica wysokości rozporządzania majątkiem (zazwyczaj kwota 5 tysięcy złotych). Pełnomocnictwa dla organów samorządu terytorialnego powiązane są z umowami zlecenia przez Agencję organom samorządowym szczebla gminnego prowadzenia sprzedaży oraz dzierżawy gruntów rolnych Skarbu Państwa, będących w Zasobie Własności Rolnej (patrz komentarz do art. 27 ustawy).

4. Ustawodawca, obok głównych zadań Agencji w zakresie gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w drodze czynności cywilnoprawnych, powierzył Prezesowi Agencji, jako organowi państwowej jednostki organizacyjnej, załatwianie indywidualnych spraw w postępowaniu administracyjnym w drodze decyzji administracyjnych. I tak: 1) przekazanie mienia w zarząd następuje w drodze decyzji Prezesa Agencji (art. 35 ust. 1 ustawy), również 2) wygaśnięcie zarządu następuje w drodze decyzji Prezesa Agencji (art. 36 ust. 1 ustawy). Prezes Agencji nie jest organem administracji rządowej, a jego kompetencja do wydawania decyzji oparta jest na konstrukcji powołania, z mocy prawa, organów państwowych jednostek organizacyjnych do załatwiania spraw indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych (art. 1 § 2 pkt 1 k.p.a.).

”Od decyzji Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa przysługuje odwołanie w administracyjnym toku instancji” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1995 r. III AZP 18/95, OSN IAPiUS nr 3/1996, poz. 36). Odwołanie wnosi się do organu wyższego stopnia, którym jest - zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy i art. 17 pkt 3 k.p.a. - Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (por. uzasadnienie ww. uchwały i powołane tam postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 1995 r. I SA 312/95).



4a. Uprawnienie do wydawania decyzji administracyjnych przez Prezesa Agencji wynika nie tylko z przepisów komentowanej ustawy. Zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity: Dz.U. z 1993 r. nr 71, poz. 342 ze zm.), jeżeli rolnik ma ustalone prawo do emerytury lub renty, a nie ma możliwości przekazania gospodarstwa następcy lub sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa wówczas, na wniosek właściciela gruntów, nieruchomości przejmuje się na własność Skarbu Państwa za odpłatnością. „Przejęcie nieruchomości i ustalenie odpłatności następuje w drodze decyzji Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa” (art. 58 ust. 2 pow. ustawy). Takie sformułowanie przepisu otwiera problem, czy decyzje administracyjne mogą być wydawane jedynie przez Prezesa Agencji czy także przez innych pracowników Agencji? Przypomnieć należy, iż zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 1 statutu Prezes Agencji działa przy pomocy zastępców Prezesa, dyrektorów zespołów Biura Prezesa Agencji oraz dyrektorów oddziałów terenowych, co oznacza że może upoważnić te osoby do wydawania także decyzji administracyjnych. Podstawę prawną do udzielenia upoważnienia stanowi art. 268a k.p.a. na mocy którego organ administracji państwowej może w formie pisemnej upoważnić pracowników kierowanej jednostki organizacyjnej do załatwiania spraw w jego imieniu w ustalonym zakresie, a w szczególności do wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń. Wprawdzie Prezes Agencji nie jest organem administracji państwowej jednak znawcy problemu odnoszą powołany przepis do wszystkich organów administracyjnych, w tym organów, którym zlecono funkcje orzecznictwa administracyjnego (B. Adamiak, J. Borkowski: Polskie postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne, Warszawa 1996, s. 62), a zatem Prezes Agencji może w formie pisemnej upoważniać pracowników Agencji do wydawania w jego imieniu decyzji administracyjnych.

5. Prezes Agencji jest również kierownikiem zakładu pracy jakim jest Agencja, z tym, że ze względu na wielopłaszczyznową strukturę organizacyjną i ogólnokrajowy zasięg działania Agencji zakładami pracy - w rozumieniu kodeksu pracy - są również oddziały terenowe

Agencji. Prezes Agencji zatrudnia pracowników w Biurze Prezesa oraz powołuje i odwołuje: 1) swoich zastępców, głównego księgowego, dyrektorów zespołów i dyrektorów oddziałów terenowych, 2) na wniosek dyrektorów oddziałów terenowych - ich zastępców oraz głównych księgowych w tych oddziałach (§ 8 statutu). Dyrektor oddziału terenowego jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy oraz przełożonym wszystkich pracowników zatrudnionych w oddziale terenowym; dyrektor oddziału zatrudnia tych pracowników (§ 18 ust. 1 i 2 statutu).

6. Powołania i odwołania Prezesa Agencji dokonuje Prezes Rady Ministrów w formie aktu administracyjnego; następuje ono na wniosek Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, w porozumieniu z Ministrem Przekształceń Własnościowych. Określenie „w porozumieniu” oznacza uzgodnienie stanowisk przez oba naczelne organy administracji w kwestii powołania lub odwołania (por. Komentarz do ustawy o gospodarowaniu ..., s. 30). Tryb powołania i odwołania Prezesa Agencji regulowany jest nadto w art. 70 kodeksu pracy, zgodnie z którym pracownik zatrudniony na podstawie powołania może być w każdym czasie - niezwłocznie lub w określonym terminie - odwołany przez organ, który go powołał. Odwołanie jest równoważne z wypowiedzeniem umowy o pracę. W okresie wypowiedzenia pracownik ma prawo do wynagrodzenia w wysokości przysługującej przed odwołaniem (art. 70 § 1 i 2 k.p.).

7. Prezes Agencji obowiązany jest do składania raportów z działalności Agencji; raporty kwartalne składane są Ministrowi Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nadzorującemu Agencję, raport roczny składany jest Sejmowi. Raporty składane tym organom służą ocenie działalności Agencji i jej Prezesa oraz dalszemu ukierunkowaniu ich działalności mającej na celu realizację zadań Agencji. Raport składany Sejmowi przyjmowany jest na posiedzeniu plenarnym Sejmu.



**Art. 10. 1.** Organem doradczym i opiniodawczym Prezesa Agencji jest Rada Agencji, zwana dalej Radą, która działa w oparciu o regulamin ustanowiony przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

2. Kadencja Rady trwa 4 lata.

3. Rada składa się z 9 członków, z których:

1) dwóch jest przedstawicielami Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,

2) trzech jest przedstawicielami Ministra Przekształceń Własnościowych, Finansów oraz Pracy i Polityki Socjalnej,

3) czterech jest powoływanych spośród kandydatów zgłoszonych przez związki zawodowe rolników, organizacje społeczno-zawodowe rolników, rolnicze związki, związki spółdzielcze oraz organizacje prawodawców rolnych - o zasięgu krajowym.

4. Związki i organizacje, o których mowa w ust. 3 pkt 3, zgłaszają po jednym kandydacie w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

5. Członków Rady, na okres jej kadencji, powołuje Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

6. Powołanie członków Rady będących przedstawicielami Ministra Finansów oraz Ministra Pracy i Polityki Socjalnej następuje w porozumieniu z Ministrem Przekształceń Własnościowych.

7. Powołanie czterech członków, o których mowa w ust. 3 pkt 3, następuje po ich wyłonieniu na zebranie kandydatów.

8. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej zwołuje zebranie kandydatów, o których mowa w ust. 4, i ustala regulamin wyłonienia tych kandydatów na członków Rady.

9. Członek Rady może być odwołany na wniosek organu lub związku albo organizacji, której jest reprezentantem.

10. Odwołanie przedstawicieli Ministra Finansów oraz Ministra Pracy i Polityki Socjalnej następuje w porozumieniu z Ministrem Przekształceń Własnościowych.

11. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, w porozumieniu z Ministrem Przekształceń Własnościowych, może odwołać członka Rady, po zasięgnięciu opinii organów, które ten członek reprezentuje.

12. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej może odwołać członka Rady z ważnych przyczyn, po zasięgnięciu opinii związku lub organizacji, którą ten członek reprezentuje.

13. W przypadku odwołania członka Rady reprezentującego związek i organizację, o których mowa w ust. 3 pkt 3, wyboru nowego członka dokonuje się w trybie określonym w przepisach ust. 4, 5 i 7.

14. Rada wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i wiceprzewodniczącego.

1. Rada Agencji jest organem o kompetencjach opiniodawczych i doradczych wykonywanych na rzecz Prezesa Agencji. Opinie i wskazania Rady nie są wiążące dla Prezesa, nie może się wszakże z nimi nie liczyć przy podejmowaniu decyzji i określaniu kierunków działania. Zadania Rady są ukierunkowane na cele doradcze nie zaś kontrolne. Oznacza to, że opinie te winny poprzedzać podjęcie decyzji, nie zaś oceniać decyzje już wykonane, choć Rada nie jest pozbawiona prawa do dokonywania ocen, zwłaszcza gdy mają one służyć do udzielania wskazań, doradzić Prezesowi (por. Z. Marmaj: Prywatyzacja PGR, s. 16).

2. Do zadań Rady należy w szczególności opiniowanie:

- 1) kierunków działania Agencji oraz jej rocznego planu działania,
- 2) regionalnych kierunków działania Agencji,
- 3) kwartalnych i rocznych raportów Prezesa Agencji,
- 4) innych spraw przedstawionych przez Prezesa Agencji w celu zaopiniowania

(§ 14 statutu Agencji).

Rada obraduje na posiedzeniach, które zwołuje jej przewodniczący w porozumieniu z Prezesem Agencji nie rzadziej niż raz na kwartał. W posiedzeniach Rady uczestniczy Prezes Agencji, a mogą ucze-



stniczyć także inne osoby zaproszone przez przewodniczącego Rady w porozumieniu z Prezesem Agencji. Szczegółowy tryb pracy Rady określa regulamin ustanowiony przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

3. Nowelizacja ustawy z dnia 25 kwietnia 1996 r. określiła w sposób bardzo drobiazgowy reguły powoływania i odwoływania członków Rady. Regulacja ta eliminuje dotychczasowe wątpliwości w tym zakresie. Nie sposób się wszakże oprzeć wrażeniu, iż intencją tej nowelizacji nie jest podniesienie rangi i usprawnienie prac Rady, a określenie parytetu wpływów poszczególnych resortów na funkcjonowanie Agencji. Stąd biorą się zapewne tak złożone konstrukcje, jak przewidziana w ust. 6 komentowanego przepisu. Mianowicie: powołanie, przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, członków Rady będących przedstawicielami Ministra Finansów oraz Ministra Pracy i Polityki Socjalnej następuje w porozumieniu z Ministrem Przekształceń Własnościowych. Wydaje się, że zapis normatywny odzwierciedla stopień spójności koalicji rządzącej w dacie uchwalenia nowelizacji ustawy.

**Art. 11. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w porozumieniu z Ministrem Finansów zapewni środki finansowe na podjęcie działalności Agencji.**

1. Na Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nałożony został obowiązek zapewnienia Agencji odpowiednich środków na uruchomienie pracy Agencji. Chodzi tu o środki tylko w okresie rozpoczynania działalności, nie zaś za cały okres tej działalności, bowiem jak wynika z art. 20 ustawy Agencja prowadzi samodzielną gospodarkę finansową, posiadając swoje dochody i przeznaczając środki finansowe Agencji na realizację zadań określonych w ustawie oraz na funkcjonowanie Agencji. (poz. Z. Marmaj: Prywatyzacja PGR, s. 17 i 18).

2. Jeżeli środki o których mowa w art. 11 przeznaczone zostały na zakup mienia zapewniającego funkcjonowanie Biura prezesa i oddziałów terenowych, mienie to stanowi własność Agencji.

## Rozdział 3

## Zasób własności rolnej Skarbu Państwa

**Art. 12. 1. Mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 i 2, przejęte w trybie niniejszej ustawy tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwany dalej „Zasobem”.**

2. Zasób tworzy także mienie nabyte przez Agencję, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 4.

3. Zasobem dysponuje Agencja na zasadach określonych w ustawie, z zastrzeżeniem ust. 4-6.

4. Nieruchomością przeznaczoną w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nie związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej oraz nieruchomością, która nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, Agencja dysponuje stosując odpowiednio przepisy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uwzględniając przepisy art. 24 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i ust. 6, art. 38a oraz art. 42-50.

5. Jeżeli dysponowanie nieruchomością rolną następuje łącznie z innymi nieruchomościami, Agencja stosuje zasady określone w ustawie.

6. Agencja, dysponując nieruchomością rolną łącznie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, stosuje przepisy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w zakresie pierwszeństwa nabycia, a w stosunku do tego obiektu, także w zakresie obniżki ceny sprzedaży.

1. Przepis art. 12 ust. 1 definiuje pojęcie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zasobem jest mienie Skarbu Państwa, określone w art. 1 i 2 ustawy, przejęte przez Agencję w trybie niniejszej ustawy, a także mienie nabyte przez Agencję, z wyjątkiem mienia nabytego w celu zapewnienia funkcjonowania Biura Prezesa i oddziałów terenowych Agencji. Nowelizacja omawianego przepisu wskazuje wyraźnie, że za wyjątkiem tych składników majątkowych, które zakupiono w celu zapewnienia funkcjonowania Biura Prezesa i oddziałów terenowych, do Zasobu Własności Rolnej wchodzi całe mienie



nabyte przez Agencję, a nie jedynie nabyte nieruchomości, jak to sformułował art. 12 ust. 2 ustawy w pierwotnym brzmieniu.

2. Zasób tworzy mienie przejęte w trybie niniejszej ustawy, co oznacza, iż mamy do czynienia z instytucją przekazania i przejęcia mienia. Określenie momentu przejęcia jest o tyle istotne, iż z momentem objęcia składników mienia we władanie Agencja wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane (art. 5 ust. 2 ustawy). Podstawą przekazania mienia Agencji stanowić mogą: 1) decyzje administracyjne, o których mowa w art. 14 ust. 3, art. 16, art. 17 i art. 18 ustawy; 2) orzeczenia sądowe, o których mowa w art. 18 ustawy, oraz 3) oświadczenia użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się swego prawa (art. 17b ust. 3 ustawy). Z przekazania mienia, we wszystkich tych przypadkach, sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy (art. 19 ustawy). Datą przekazania mienia jest data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, bądź inny moment określony w protokole.

3. Agencja dysponuje Zasobem na zasadach określonych w ustawie. Użycie sformułowania „dysponuje” w porównaniu z terminem „gospodaruje” (w tytule rozdział 5 ustawy) oznacza, iż chodzi tu o rozdysponowanie, rozporządzanie składnikami mienia Zasobu. Formami rozdysponowania Zasobu na cele rolnicze są: 1) sprzedaż mienia, 2) oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym (dzierżawa i najem), 3) wniesienie mienia do spółki, 4) oddanie mienia na czas oznaczony administratorowi w celu gospodarowania, 5) przekazanie w zarząd. Dysponowanie Zasobem na inne cele obejmuje następujące kierunki:

1) nieodpłatne przekazanie gruntów Lasom Państwowym w celu zalesienia (art. 24 ust. 4 ustawy);

2) nieodpłatne przekazanie w drodze umowy nieruchomości na własność:

a) gminie, na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy,

b) Polskiej Akademii Nauk, szkole wyższej lub jednostce rozwojowej - na cele służące wykonywaniu ich zadań statutowych;

c) Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad - na pasy drogowe autostrad (art. 24 ust. 5 i 7 ustawy);

3) przekazanie w drodze umowy urządzeń, obiektów i sieci energetycznych, wodnokanalizacyjnych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych wraz z niezbędnymi gruntami na własność jednostkom prowadzącym działalność w tym zakresie (art. 24 ust. 6 ustawy);

4) zagospodarowanie wydzielonych z Zasobu domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, wraz z niezbędnymi gruntami, w trybie przepisów art. 42-50 ustawy.

4. Gdy chodzi o nieruchomości nierolne w dodanym do art. 12 ustępie 4 przyjęto zasadę uzupełniania się zapisów dwóch uregulowań prawnych. Dysponując nieruchomościami nie będącymi: nieruchomością rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, a także nieruchomością przeznaczoną na cele nie związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej, Agencja stosuje odpowiednio przepisy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uwzględniając wszakże przepisy art. 24 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i ust. 6, art. 38a oraz art. 42-50 komentowanej ustawy.

Nieruchomościami nierolnymi Agencja dysponuje stosując odpowiednio przepisy o gospodarce gruntami..., co oznacza że zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.) a także przepisy wykonawcze wydane na mocy tej ustawy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane osobom prawnym i osobom fizycznym albo oddawane tym osobom w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem. Co do zasad stosowania przepisów ustawy o gospodarce gruntami odesłać należy do komentarzy poświęconych tej ustawie, a w szczególności: G. Bieniek, Z. Marmaj: Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości, Komentarz i orzecznictwo, Warszawa - Zielona Góra 1994; E. Drozd, Z. Truszkiewicz: Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości, Komentarz, Poznań - Kluczbork 1994. W tym miejscu



stwierdzić należy, iż przepisy ustawy o gospodarce gruntami regulują formy dysponowania gruntami nie znane komentowanej ustawie, a przewidziane dla gospodarowania gruntami zabudowanymi i przeznaczonymi pod zabudowę, a mianowicie oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste (art. 232-243 k.c.) oraz w użytkowanie (art. 252-284 k.c.).

5. Nieruchomościami nierolnymi (zurbanizowanymi) Agencja dysponuje stosując instytucje prawne uregulowane przepisami o gospodarce gruntami, jednakże do dysponowania takimi nieruchomościami znajdują także zastosowanie instytucje uregulowane w komentowanej ustawie, a nie znane ustawie o gospodarce gruntami, a mianowicie:

1) oddanie nieruchomości w administrowanie (art. 24 ust. 1 pkt 4 ustawy),

2) nieodpłatne przekazanie nieruchomości na własność:

a) gminie - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych,

b) Polskiej Akademii Nauk, szkole wyższej lub jednostce badawczo-rozwojowej - na cele służące wykonywaniu ich zadań statutowych (art. 24 ust. 5 ustawy),

3) przekazanie urządzeń, obiektów i sieci energetycznych i.t.p. wraz z niezbędnymi gruntami (art. 24 ust. 6 ustawy),

4) wdzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości osobom fizycznym lub prawnym z zapewnieniem dzierżawcy lub najemcy prawa kupna nieruchomości (art. 38a ustawy),

5) gospodarowanie domami, lokalami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi wraz z niezbędnymi gruntami w trybie art. 42-50 ustawy.

6. Zasada uzupełniania się uregulowań prawnych obu ustaw nie dotyczy sytuacji, gdy dysponowanie nieruchomością rolną następuje łącznie z innymi nieruchomościami. W takich sytuacjach zastosowa-

nie mają formy dysponowania nieruchomościami uregulowane w komentowanej ustawie.

7. Szczególna regulacja prawna dotyczy stosowania przepisów w sytuacji dysponowania nieruchomością rolną łącznie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków. Zgodnie z regułą przedstawioną w poprzedniej tezie do takiej dyspozycji mają zastosowanie przepisy komentowanej ustawy. Jednakże gdy chodzi o pierwszeństwo nabycia, a także kwestię obniżki ceny sprzedaży obiektu zabytkowego stosuje się przepisy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami gwarantuje byłym właścicielom pierwszeństwo nabycia nieruchomości przejętych kiedyś na własność państwa, zaś art. 40 ust. 4 tej ustawy dopuszcza możliwość obniżenia ceny ich sprzedaży, a nawet całkowitego zwolnienia nabywcy z obowiązku zapłaty ceny.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami, byli właściciele nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa lub ich spadkobiercy mają pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli zaoferują cenę równą wartości tej nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 38 ustawy o gospodarce gruntami. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży i o przysługującym pierwszeństwie nabycia zawiadamia się na piśmie byłych właścicieli lub ich spadkobierców, chyba, że ich adresy nie są znane. Były właściciel nieruchomości przejętej na rzecz Skarbu Państwa, który chce zrealizować swe uprawnienia z tytułu pierwszeństwa nabycia nieruchomości po wejściu w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami, ma prawo nabyć nieruchomość w drodze bezprzetargowej za cenę ustaloną w sposób określony w art. 38 ustawy o gospodarce gruntami. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 sierpnia 1992 r., III CZP 96/92, OSNCP 4/93, poz. 52.

8. Pierwszeństwo nabycia, o którym mowa w art. 12 ust. 6 omawianej ustawy dotyczy nieruchomości rolnej zbywanej łącznie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków. Natomiast wynikające z art. 40 ust.4 ustawy o gospodarce gruntami obniżenie ceny sprzedaży o 50% dotyczy jedynie ceny obiektu wpisanego do rejestru zabytków.



Kompetencja dalszego obniżenia ceny obiektu, a nawet całkowitego zwolnienia nabywcy z obowiązku jej zapłaty należy do Prezesa Agencji.

9. Na temat charakteru prawnego pierwszeństwa i skutków prawnych zadysponowania nieruchomością z pominięciem go por. uwagi do art. 29 ustawy.

**Art. 13. 1. Przejęcie przez Agencję praw i obowiązków wynikających z wykonania prawa własności w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2, nastąpi niezwłocznie po utworzeniu Agencji, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 1997 r.**

**2. (skreślony).**

**3. (skreślony).**

1. Nowelizacja ustawy z 1993 r. przyniosła przedłużenie o rok, tj. do 31 grudnia 1994 r. termin przejmowania przez Agencję praw i obowiązków wynikających z wykonywania prawa własności. Przedłużenie terminu urealnić miało możliwość realizacji ustawy w zakresie przejmowania mienia Skarbu Państwa, tam gdzie ze względu na skomplikowany stan władania i stan prawny, szczególnie gruntów PFZ, postanowienia ustawy były w pierwotnym terminie niewykonalne. Nowy termin nie został również zachowany, albowiem jeszcze w 1995 r. miało miejsce przekazywanie gruntów Państwowego Funduszu Ziemi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dlatego też kolejna nowelizacja z 1996 r. przedłużyła ten termin do 31 grudnia 1997 r.

2. Omawiany termin jest terminem ustawowym, ma wszakże jedynie charakter instrukcyjny, porządkujący. Po upływie tego terminu organy zobowiązane do przekazania mienia Skarbu Państwa do Zasobu mają w dalszym ciągu obowiązek przekazania tego mienia, a Agencja ma obowiązek jego przejęcia i może żądać przekazania takiego mienia.

3. Skreślenie ustępu 2 w art. 13 ustawy w pierwotnym brzmieniu wynika ze zmian wprowadzonych w art. 5 ustawy, gdzie jednoznacznie wskazano na Agencję jako następcę prawnego, wstępującego w prawa i obowiązki związane ze składnikami przejmowanego mienia.

4. Skreślenie ustępu 3 ma charakter porządkujący - kwestie zobowiązań finansowych, w tym również relacji pomiędzy Agencją a Skarbem Państwa, reguluje obecnie w sposób kompleksowy art. 14 ustawy oraz art. 18 ustawy nowelizującej.

**Art. 14. 1. W odniesieniu do państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej wykreślenie przedsiębiorstwa z rejestru przedsiębiorstw państwowych następuje z dniem podjęcia przez organ założycielski decyzji o likwidacji przedsiębiorstwa.**

2. Z chwilą wykreślenia z rejestru wygasa zarząd ustanowiony na państwowych nieruchomościach rolnych i innych nieruchomościach oraz składnikach mienia określonych w art. 1 pkt 2, a także ustaje obowiązek wpłaty dywidendy. Agencja wyznacza tymczasowego zarządcę majątku po zlikwidowanym przedsiębiorstwie.

3. Organ założycielski przekazuje Agencji mienie oraz wierzytelności i zobowiązania po zlikwidowanym przedsiębiorstwie - według stanu na dzień wykreślenia przedsiębiorstwa z rejestru, z wyjątkiem zobowiązań przedsiębiorstwa wobec Skarbu Państwa, które wygasają z dniem podjęcia decyzji o likwidacji.

3a. Egzekucja należności, przypadających od Agencji z tytułu przejętego zobowiązania, może być prowadzona tylko z mienia i pożytków z niego uzyskiwanych, przekazanego Agencji po tym zlikwidowanym przedsiębiorstwie, które zaciągnęło zobowiązanie.

3b. W braku odmiennej umowy stron dłużnik nie może dokonać potrącenia swego długu z wierzytelności, jaka mu przysługuje wobec Agencji, jeżeli dług powstał z tytułu zakupu, dzierżawy lub najmu mienia przejętego przez Agencję po innym zlikwidowanym przedsiębiorstwie niż to, które zaciągnęło zobowiązanie stanowiące podstawę wierzytelności dłużnika.



**4. Przekazanie, o którym mowa w ust. 3, następuje w trybie określonym w art. 19.**

**5. Mieniem Skarbu Państwa przejętym w trybie ust. 3 Agencja gospodaruje na zasadach określonych w rozdziale 5.**

**6. Do likwidacji określonej w ust. 1-4 nie stosuje się art. 63 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991 r. nr 18, poz. 80, nr 75, poz. 329; nr 101, poz. 444 i nr 107, poz. 464; z 1993 r. nr 18, poz. 82 i nr 60, poz. 280; z 1994 r. nr 1, poz. 3, nr 80, poz. 368 i nr 113, poz. 547 oraz z 1995 r. nr 1, poz. 2)**

1. Dla przekazania mienia państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa niezbędna jest uprzednia likwidacja przedsiębiorstwa. Specjalny tryb podejmowania decyzji likwidacyjnej reguluje przepis art. 15 ustawy. Komentowany przepis reguluje skutki likwidacji przedsiębiorstwa, a w szczególności zakres odpowiedzialności Agencji za zobowiązania zlikwidowanego przedsiębiorstwa.

2. Decyzja o likwidacji przedsiębiorstwa, podjęta w trybie określonym w art. 15 ustawy, stanowi podstawę do wykreślenia przedsiębiorstwa z rejestru przedsiębiorstw państwowych. Wykreślenie następuje z dniem podjęcia decyzji o likwidacji, albowiem od decyzji tej nie przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu przewidziane w art. 63 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (ust. 6 komentowanego przepisu). Z chwilą wykreślenia z rejestru ustaje przedsiębiorstwo państwowe jako osoba prawna (podmiot prawa) przekształcając się w zespół składników materialnych i niematerialnych, który ze względu na charakter czynników produkcji jest gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> k.c.

3. Z chwilą wykreślenia z rejestru wygasa - z mocy prawa - zarząd sprawowany przez przedsiębiorstwa na państwowych nieruchomościach i innych składnikach mienia określonych w art. 1 pkt 2 ustawy, z tym momentem ustaje także obowiązek wpłaty dywidendy.

4. „Ogłoszenie upadłości państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej możliwe jest do czasu podjęcia przez organ założycielski

decyzji o likwidacji takiego przedsiębiorstwa na podstawie art. 14 i 15 ustawy” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1992 r., III CZP 114/92, OSNCP 1993, z. 6, poz. 92). Przepis art. 19 ustawy nowelizującej postanowił, że z dniem wejścia w życie ustawy państwowe przedsiębiorstwa gospodarki rolnej utraciły zdolność upadłościową. Postępowania upadłościowe prowadzone w stosunku do takich przedsiębiorstw ulegało z mocy prawa umorzeniu z dniem wejścia w życie ustawy tj. z dniem 18 stycznia 1994 r.

5. Likwidacja przedsiębiorstwa i przekazanie jego mienia Agencji rodzi obowiązek po jej stronie wyznaczenia tymczasowego zarządcy majątku zlikwidowanego przedsiębiorstwa. Nie ma przeszkód by tymczasowym zarządcą został wyznaczony dotychczasowy dyrektor przedsiębiorstwa lub inny pracownik. Wytypowanie kandydata na tymczasowego zarządcę może nastąpić także przed podjęciem decyzji o likwidacji przedsiębiorstwa; niezbędne jest tu porozumienie się organu założycielskiego z właściwym przedstawicielem Agencji (por. Z. Marmaj: Prywatyzacja PGR, s. 22).

6. Przekazanie mienia przedsiębiorstwa następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego (art. 19 ustawy). Przekazanie Agencji mienia oraz wierzytelności i zobowiązań po zlikwidowanym przedsiębiorstwie następuje według stanu na dzień wykreślenia przedsiębiorstwa z rejestru. Dotyczy to aktywów i pasywów, z tym że zobowiązania przedsiębiorstwa wobec Skarbu Państwa wygasają z dniem podjęcia decyzji o likwidacji. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju zobowiązania zarówno natury publicznoprawnej, takie jak podatki i opłaty, jak i natury cywilnoprawnej, ponieważ wskutek przejęcia zobowiązań po zlikwidowanym przedsiębiorstwie następuje połączenie w jednej osobie przymiotu wierzyciela i dłużnika, co jest przyczyną wygaśnięcia zobowiązań w prawie cywilnym. Wygaszenie przejętych przez Agencję, na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, i nie zaspokojonych do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. do 18 stycznia 1994 r., zobowiązań zlikwidowanych PGR wobec Skarbu Państwa nastąpiło na mocy przepisu art. 18 ustawy nowelizującej.



7. Zakres odpowiedzialności Agencji za długi przejętych PPGR wobec wierzycieli, innych niż Skarb Państwa, stanowił od początku jej istnienia kwestię sporną. Ograniczenie odpowiedzialności Agencji za długi związane z przejmowanym mieniem znalazło swój wyraz, w pierwszej kolejności, w orzecznictwie sądowym. Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1992 r., III CZP 106/92, sformułowała tezę, iż Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przejmująca majątek oraz wierzytelności i zobowiązania zlikwidowanego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej odpowiada za zobowiązania związane z przekazywanym mieniem do wysokości wartości przejętego mienia (uchwała opublikowana w OSN CP 1993 r. z. 1-2, poz. 6). Przy takim ograniczeniu odpowiedzialności Agencja ponosiła odpowiedzialność za długi całym swoim majątkiem (wszystkimi jego składnikami) ale tylko do wysokości wartości przejętego mienia. Zastosowanie ograniczenia odpowiedzialności Agencji nie miało jasnych podstaw ustawowych i oceniane było krytycznie (por. A. Zieliński - Orzecznictwo Sądów Polskich z. 12/1993, poz. 240), stąd też nowelizacja ustawy przyniosła ustawowe uregulowanie tej kwestii.

Zgodnie z art. 14 ust. 3a egzekucja należności, przypadających od Agencji z tytułu przejętego zobowiązania, może być prowadzona tylko z mienia i pożytków z niego uzyskiwanych, przekazanego Agencji po tym zlikwidowanym przedsiębiorstwie, które zaciągnęło zobowiązanie. Ten sposób ograniczenia odpowiedzialności polega na określeniu składników majątkowych, którymi Agencja odpowiada, a zatem jest to ograniczenie odpowiedzialności do wyodrębnionej masy majątkowej dłużnika, traktowanej w jego majątku jako osobna całość. Wierzyciele zlikwidowanego przedsiębiorstwa, które zaciągnęło zobowiązanie nie mogą skierować egzekucji do innego majątku Agencji, niż majątek przejęty po zlikwidowanym przedsiębiorstwie.

8. Kolejną formę czasowego ograniczenia odpowiedzialności Agencji reguluje rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 czerwca 1995 r. w sprawie ograniczenia egzekucji z rachunków bankowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. nr 75, poz. 379).

Zgodnie z przepisami rozporządzenia do dnia 30 czerwca 1996 r. nie może być prowadzona egzekucja z rachunków bankowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i jej oddziałów terenowych, na których gromadzone są środki przeznaczone na realizację zadań statutowych, a w szczególności na restrukturyzację i prywatyzację przejętego mienia Skarbu Państwa, na tworzenie miejsc pracy oraz na bieżącą działalność. Przepis ten nie dotyczy pomocniczych rachunków bankowych oddziałów terenowych Agencji, prowadzonych dla gospodarstw wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz rachunków bieżących tych gospodarstw.

**Art. 15. 1. Decyzję o likwidacji przedsiębiorstwa państwowego w celu przekazania Agencji majątku przedsiębiorstwa podejmuje organ założycielski:**

- 1) z własnej inicjatywy,
  - 2) na wspólny wniosek dyrektora przedsiębiorstwa i rady pracowniczej,
  - 3) na wniosek Agencji.
- 2. Likwidacja na wniosek Agencji jest obligatoryjna.**
- 3. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 jest podejmowana za zgodą Agencji.**
- 4. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, jest podejmowana po wyrażeniu opinii przez radę pracowniczą.**

1. Przepis ten statuuje specjalny tryb likwidacji przedsiębiorstwa państwowego „w celu przekazania Agencji majątku przedsiębiorstwa”. Tryb ten wyłącza w stosunku do PPGR stosowanie zasad likwidacji przedsiębiorstwa państwowego przewidzianych w ustawie z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, a także w ustawie z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. nr 51, poz. 298 z późn. zm.).

2. Decyzję o likwidacji podejmuje organ założycielski, z tym, że inicjatywa w tym przedmiocie może pochodzić od różnych podmiotów lub organów. Tryb podjęcia decyzji zapewnia Agencji Własności



Rolnej pozycję podmiotu, wbrew woli którego nie może dojść do likwidacji przedsiębiorstwa, albowiem decyzja, o ile nie jest podejmowana na wniosek Agencji, może być podjęta jedynie za zgodą Agencji. Likwidacja na wniosek Agencji jest obligatoryjna, niezależnie od treści opinii wyrażonej przez radę pracowniczą przedsiębiorstwa.

3. Decyzja organu założycielskiego o likwidacji przedsiębiorstwa nie podlega zaskarżeniu w trybie przewidzianym w art. 63 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (art. 14 ust. 6 ustawy).

**Art. 16. 1. Nieruchomości rolne Skarbu Państwa znajdujące się w użytkowaniu spółdzielni, osób fizycznych, a także innych niepaństwowych jednostek organizacyjnych, pozostają nadal w ich władaniu na dotychczasowych warunkach do chwili zawarcia z Agencją nowych umów, o których mowa w rozdziałach 6 i 8.**

**2. Jeżeli zmiana warunków dotychczasowego użytkowania nieruchomości nie nastąpi w terminie określonym w art. 13 ust. 1, wygasa dotychczasowe użytkowanie ustanowione na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej.**

**3. Stwierdzenie wygaśnięcia dotychczasowych decyzji oraz przekazanie mienia do Zasobu następuje w drodze decyzji właściwego ze względu na położenie nieruchomości rejonowego organu rządowej administracji ogólnej.**

**4. Za części składowe nieruchomości oraz nie pobrane pożytki, które zostaną przejęte wraz z nieruchomością, przysługuje dotychczasowemu użytkownikowi odszkodowanie ustalone odpowiednio na zasadach art. 30 ust. 2.**

1. Przepis art. 16 reguluje kwestię przejścia do Zasobu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa będących w użytkowaniu spółdzielni, osób fizycznych oraz niepaństwowych jednostek organizacyjnych. Regulacja ta ma charakter wyjątku od generalnej reguły przewidzianej w art. 17 ustawy zgodnie z którą nieruchomości, określone w art. 1 i 2, nie stanowiące składników majątkowych PPR, podlegają

przekazaniu Agencji w drodze decyzji wojewody właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

2. Regulacja art. 16 dotyczy nieruchomości (gruntów) rolnych znajdujących się w użytkowaniu tzn. gruntów na których ustanowione zostało ograniczone prawo rzeczowe użytkowania (art. 252-284 k.c.). Wcześniejsze wątpliwości interpretacyjne, czy art. 16 dotyczy użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego, czy użytkowania w szerokim, ekonomicznym tego słowa znaczeniu, rozumianego jako używanie rzeczy, bez względu na podstawę prawną na której to używanie się opiera, zostały wyjaśnione i wyeliminowane przez rozbudowanie art. 17 o artykuły 17a i 17b, z których jednoznacznie wynika, iż art. 16 dotyczy nieruchomości rolnych obciążonych ograniczonym prawem rzeczowym użytkowania.

3. Wśród form gospodarowania Zasobem przepisy ustawy nie przewidują użytkowania gruntów, stąd też regulacja art. 16 przewiduje w stosunku do dotychczasowych użytkowników bądź zawarcie z Agencją nowych umów, bądź wygaśnięcie użytkowania. Grunty będące w użytkowaniu pozostają nadal we władaniu użytkownika na dotychczasowych warunkach, lecz jedynie do chwili zawarcia z Agencją nowych umów, o których mowa w rozdziałach 6 i 8 ustawy a więc umowy sprzedaży, umowy dzierżawy lub umowy dzierżawy z zapewnieniem dzierżawcy prawa kupna przedmiotu dzierżawy. Zmiana warunków dotychczasowego użytkowania nieruchomości winna nastąpić w terminie lat 3 od utworzenia Agencji. Po upływie tego terminu dotychczasowe użytkowanie, ustanowione na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej, wygasa. Wygaśnięcie następuje z mocy prawa, wskutek upływu terminu do zmiany warunków użytkowania. Wygaśnięcie użytkowania może nastąpić wcześniej - z chwilą zmiany warunków gospodarowania. Zawarcie umowy sprzedaży użytkowanej nieruchomości powoduje wygaśnięcie użytkowania wskutek nabycia własności rzeczy przez użytkownika (art. 247 k.c.). Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości powiązane być musi z rozwiązaniem użytkowania na mocy woli stron.



4. Jeżeli zmiana warunków gospodarowania (sprzedaż nieruchomości będącej w użytkowaniu lub jej wydzierżawienie) nie nastąpi w ciągu trzech lat od wejścia w życie ustawy, wówczas rejonowy organ rządowej administracji ogólnej, właściwy miejscowo ze względu na położenie nieruchomości stwierdza wygaśnięcie użytkowania oraz przekazuje użytkowane mienie do Zasobu.

5. Za części składowe nieruchomości oraz nie pobrane pożytki, które po wygaśnięciu użytkowania zostaną przejęte wraz z nieruchomością, dotychczasowemu użytkownikowi przysługuje odszkodowanie ustalone odpowiednio w oparciu o zasady określone w art. 30 ust. 2 ustawy.

**Art. 17. 1. Nieruchomości określone w art. 1 i 2, nie stanowiące składników majątku państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, podlegają przekazaniu Agencji w drodze decyzji wojewody właściwego ze względu na położenie nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 16, art. 18 i art. 33.**

**2. O wydaniu decyzji, o której mowa w ust.1, zawiadamia się niezwłocznie osoby i jednostki organizacyjne, władające nieruchomościami.**

1. Przepis art. 17 w pierwotnym brzmieniu regulował przekazanie Agencji, w drodze decyzji wojewodów, nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi. Nowelizacja przepisu ma umożliwić Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się we władaniu innych osób oraz jednostek organizacyjnych niż państwowe przedsiębiorstwa gospodarki rolnej. W tym celu znowelizowany art. 17 zobowiązuje właściwych terytorialnie wojewodów do przekazania Agencji nieruchomości Skarbu Państwa, określonych w art. 1 i 2 ustawy, niezależnie od tego, w czym władaniu nieruchomości te się znajdują i niezależnie od tytułu prawnego władania. Dotyczy to zarówno nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, jak i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu wieczystym, dzierżawie, w zarządzie sprawowanym przez państwowe osoby prawne, a

także znajdujące się we władaniu osób fizycznych i prawnych bez tytułu prawnego.

2. Przekazanie nieruchomości następuje w drodze decyzji wojewody właściwego miejscowo, ze względu na położenie nieruchomości. Decyzja jest wydawana w trybie k.p.a. i przysługuje od niej odwołanie do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, a od decyzji ostatecznej skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego. O wydaniu decyzji zawiadamia się niezwłocznie osoby i jednostki organizacyjne władające nieruchomościami.

3. Przekazanie nieruchomości w trybie art. 17 ustawy nie dotyczy:

- a) nieruchomości rolnych znajdujących się w użytkowaniu spółdzielni, osób fizycznych oraz innych niepaństwowych jednostek organizacyjnych (art. 16 ustawy),
- b) nieruchomości rolnych przejmowanych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów szczególnych (art. 18 ustawy),
- c) nieruchomości rolnych nabywanych i znajdujących się w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej (art. 33 ustawy).

**Art. 17a. 1. Z zastrzeżeniem art. 16, mienie Skarbu Państwa, które w dniu przejęcia przez Agencję znajduje się na podstawie umów lub decyzji administracyjnych we władaniu osób fizycznych i prawnych, pozostaje nadal w ich władaniu na dotychczasowych warunkach do chwili zawarcia z Agencją umów, o których mowa w rozdziale 6 albo 8 ustawy.**

2. Jeżeli zmiana warunków dotychczasowego władania nie nastąpi w terminie roku od dnia przejęcia mienia przez Agencję, umowy i decyzje, o których mowa w ust. 1, wygasają, nie wcześniej jednak niż z dniem 31 grudnia 1994 r.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się również do zarządu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wykonywanego przez państwowe osoby prawne, inne niż określone w art. 14.



**4. Nieruchomości rolne, pozostające w dniu przejęcia przez Agencję w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, pozostają nadal w ich zarządzie. Do zarządu tego stosuje się przepisy art. 35 ust. 2-5 i art. 36 oraz przepisy wydane na podstawie art. 37.**

**5. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą prawa wieczystego użytkowania oraz prawa służebności i użytkowania określonych w przepisach o ubezpieczeniu społecznym rolników.**

1. Komentowany przepis rozstrzyga o dalszych losach mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa, przekazanego Agencji przez wojewodę w trybie art. 17 ustawy, które to mienie w dniu przejęcia przez Agencję znajdowało się, na podstawie umów lub decyzji administracyjnych, we władaniu osób fizycznych i prawnych. Zasadą jest, iż mienie to pozostaje nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach do chwili zawarcia z Agencją umów, o których mowa w rozdziale 6 albo 8 ustawy. Oznacza to, że przekazanie mienia Agencji w tym przypadku oznacza sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy wojewodą a Agencją i przekazanie Agencji umów i decyzji administracyjnych, stanowiących tytuły prawne władania mieniem.

2. Zgodnie z ust. 2 przepisu, w terminie roku od dnia przejęcia nieruchomości do Zasobu, między dotychczasowymi podmiotami władającymi mieniem a Agencją mogły zostać, w drodze rokowań, zawarte umowy sprzedaży, dzierżawy, najmu albo też dzierżawy lub najmu z prawem kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu (art. 38a ustawy), bez konieczności stosowania przetargu (A. Kołodziej, J. Marczał: Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu..., Agropremiany nr 2-3/ 1994, wkładka, s. 3). Jeżeli nowe umowy nie zostały zawarte, wcześniejsze umowy i decyzje, stanowiące tytuł prawny władania, wygasły, z tym że nie wcześniej jednak niż z dniem 31 grudnia 1994 r. Wygaśnięcie z tą datą nastąpiło z mocy prawa i Agencja mogła dysponować tym mieniem na ogólnych zasadach przewidzianych ustawą.

3. Przedstawiony mechanizm zmiany warunków władania mieniem Skarbu Państwa znalazł zastosowanie również do zarządu nieruchomościami rolnymi wykonywanego przez państwowe osoby prawne, inne niż państwowe przedsiębiorstwa gospodarki rolnej. Ponieważ omawiana ustawa przewiduje przekazywanie mienia wchodzącego w skład Zasobu wyłącznie państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej (art. 34), dotychczasowy zarząd sprawowany przez państwowe osoby prawne musiał zostać przekształcony w inne prawo podmiotowe lub wygasnąć.

4. Przedstawiony mechanizm zmiany warunków władania mieniem Skarbu Państwa nie dotyczy:

a) nieruchomości rolnych znajdujących się w użytkowaniu spółdzielni, osób fizycznych, a także innych niepaństwowych jednostek organizacyjnych - o losie takich nieruchomości rozstrzyga odrębnie przepis art. 16 ustawy;

b) nieruchomości rolnych pozostających w dniu przejęcia przez Agencję w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej - nieruchomości te pozostają nadal w zarządzie tych jednostek, a do zarządu tego stosuje się przepisy art. 35 ust. 2-5 i art. 36 oraz przepisy wydane na podstawie art. 37 ustawy (ust. 4 komentowanego przepisu);

c) nieruchomości rolnych będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (ust. 5 komentowanego przepisu) - o sytuacji użytkownika wieczystego nieruchomości rolnych przejętych przez Agencję rozstrzyga przepis art. 17 b ustawy;

d) nieruchomości obciążonych prawem użytkowania i służebności, określonych w przepisach o ubezpieczeniu społecznym rolników (ust. 5 komentowanego przepisu) - prawa te przysługują rolnikom - emerytom, którzy przekazali gospodarstwa rolne, w zamian za rentę, na własność państwa. Zmiana zasad gospodarowania mieniem Skarbu Państwa nie powoduje żadnych zmian w zakresie uprawnień tych osób; uprawnienia te wygasają z chwilą ich śmierci.



5. W konkluzji stwierdzić należy, iż uregulowany w ust. 1 i 2 omawianego przepisu mechanizm zmiany warunków władania mieniem Skarbu Państwa dotyczył mienia będącego przedmiotem dzierżawy lub najmu, a także znajdującego się w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż PPGR.

**Art. 17b. 1. Do użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych przejętych przez Agencję stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 3-7.**

**2. Polska Akademia Nauk, szkoły wyższe oraz jednostki badawczo-rozwojowe ponoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości rolnych, w części wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej.**

**3. Za zgodą Prezesa Agencji użytkownik wieczysty nieruchomości rolnej może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji oświadczenia w formie aktu notarialnego. W takim przypadku użytkowanie wieczyste wygasa. Oświadczenie stanowi podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej prawa wieczystego użytkowania.**

1. Nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa, a obciążone prawem użytkowania wieczystego objęte są dyspozycją przepisu art. 17 ustawy - podlegają przekazaniu Agencji w drodze decyzji wojewody właściwego ze względu na położenie nieruchomości, z tym, że pozostają we władaniu użytkownika wieczystego.

2. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych równa jest cenie 1 kwintala żyta z hektara przeliczeniowego, stosownie do przepisów o podatku rolnym. Opłata wnoszona jest na rzecz Agencji (art. 35 ust. 3 ustawy).

3. Polska Akademia Nauk, szkoły wyższe oraz jednostki badawczo-rozwojowe ponoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości rolnych, w części wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. Oznacza to, iż nie ponoszą opłat z tytułu wykorzystywania nieruchomości do celów statutowych tzn. naukowo-badawczych oraz dydaktycznych. Analogiczna zasada obowiązuje

w stosunku do szkół i innych placówek systemu oświaty (art. 35 ust. 4 ustawy).

4. Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego państwowej nieruchomości rolnej wymaga jednostronnego oświadczenia woli podmiotu uprawnionego złożonego w formie aktu notarialnego, tak jak przy zrzeczeniu się własności nieruchomości (art. 179 k.c.), czy zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego gruntu zurbanizowanego, będącego własnością państwa lub gminy. Zrzeczenie się użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej wymaga wszakże zgody Prezesa Agencji. Ponieważ przepis nie określa w jakiej formie ma być wyrażona zgoda przez Prezesa (a nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia, że Prezes działa w tym przypadku jako organ państwowej jednostki organizacyjnej, któremu ustawodawca powierza wydawanie decyzji administracyjnych) zastosowanie powinna mieć reguła przewidziana w art. 63 kodeksu cywilnego.

5. Skuteczne zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa. Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia (art. 241 k.c.). Skutecznie złożone oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego stanowi podstawę do wykreślenia tego prawa w księdze wieczystej.

**Art. 18. W odniesieniu do nieruchomości rolnych przejmowanych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów szczególnych ich przekazanie Agencji następuje w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia lub decyzji o ich przejęciu przez państwo.**

1. Do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazywane są wszystkie nieruchomości rolne przejmowane na rzecz Skarbu Państwa na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych (zob. uwaga 6 do art. 2). Należy sądzić, iż w przypadku stanowienia nowych przepisów przewidujących przejęcie własności nieruchomości rolnej na rzecz Skarbu Państwa ustawodawca powinien wziąć pod uwagę regułę ustanowioną w komentowanym przepisie.



2. Termin przekazania przejętych nieruchomości nie powinien być dłuższy niż 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia lub decyzji o ich przejęciu przez państwo.

3. Zgodnie z art. 363 § 1 k.p.c. orzeczenie sądu staje się prawomocne, jeżeli nie przysługuje co do niego środek odwoławczy lub inny środek zaskarżenia.

4. Na gruncie postępowania administracyjnego rozróżnia się decyzje ostateczne i decyzje prawomocne. Decyzjami ostatecznymi - zgodnie z art. 16 § 1 k.p.a. - są decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji. Prawomocnymi natomiast są te decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu administracyjnego wskutek: a) braku drogi sądowej, b) niewyczerpania toku instancji, c) upływu terminu do wniesienia skargi. Prawomocne stają się również decyzje ostateczne zaskarżone do sądu administracyjnego, gdy sąd: a) oddalił skargę, b) odrzucił skargę lub c) umorzył postępowanie (Z. Janowicz: Kodeks postępowania administracyjnego - Komentarz, Warszawa - Poznań 1992, s. 84).

5. Do przekazania nieruchomości rolnych Agencji kompetentny jest organ zobowiązany do wykonania prawomocnego orzeczenia lub decyzji.

**Art. 19. 1. Z przekazania mienia, o którym mowa w art. 14 ust. 3, art. 16, art. 17, 17a, 17b i art. 18 podmiot przekazujący i Agencja sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.**

**2. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera spis z natury przejmowanych składników majątku. Spisu z natury dokonuje się według zasad prowadzenia rachunkowości.**

1. Przekazanie mienia do Zasobu Własności Rolnej następuje na podstawie: 1) decyzji właściwego wojewody (art. 14 ust. 3, art. 17, 17a, 17b); 2) decyzji właściwego kierownika rejonowego urzędu administracji rządowej ogólnej (art. 16); 3) orzeczenia lub organu przejmującego nieruchomość rolną na rzecz Skarbu Państwa (art. 18).

2. Podmiot przekazujący mienie i Agencja sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy obejmujący spis natury przejmowanych składników majątkowych.

3. Znowelizowany przepis art. 19 nie uwzględnia dotychczasowego ustępu 4, który stanowił, iż z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego korzyści i ciężary związane z przekazywanym mieniem przypadające w dniu przepisania protokołu przechodzą na Agencję. Określenie momentu przekazania (przejęcia) mienia jest w dalszym ciągu o tyle istotne, iż z momentem objęcia składników mienia we władanie Agencja wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane (art. 5 ust. 2 ustawy). Zdaniem moim, datą przekazania mienia jest data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, bądź inna data określona przez podmiot przekazujący i Agencję w protokole.

4. W przypadku przekazania mienia Agencji na podstawie art. 17a ust. 1, kiedy to przekazywane mienie pozostaje nadal we władaniu osób fizycznych i prawnych przeniesienie posiadania samoistnego składników majątkowych na rzecz Agencji następuje na zasadzie określonej w art. 350 k.c.

## Rozdział 4

### Gospodarka finansowa agencji

#### Uwagi wstępne:

Zasady gospodarki finansowej Agencji uregulowane są: 1) przepisami art. 20-23 ustawy, 2) przepisami działu IV statutu Agencji zatytułowanego: „Zasady gospodarki finansowej Agencji” (§§ 28-36 statutu) oraz 3) zarządzeniem 3/93 Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa z dnia 6 kwietnia 1993 r. w sprawie zasad przepływów pieniężnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zarządzenie to nie jest publikowane, weszło w życie po upływie 14 dni od podpisania i, co istotne, nie powołuje podstawy prawnej, w opar-



ciu o którą zostało wydane. Zakres uregulowań objętych zarządzeniem mieści się w upoważnieniu zawartym w § 36 statutu Agencji, który określa, że szczegółowe zasady rozrachunku gospodarczego oddziałów terenowych Agencji ustala Prezes Agencji, z zachowaniem zasad gospodarki finansowej określonych w statucie. Jak określono w § 1 zarządzenia nr 3/93, zostało ono wydane „w celu osiągnięcia i trwałego utrzymania płynności finansowej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa to jest Zasobu Własności Rolnej, oddziałów terenowych Agencji i Biura Prezesa Agencji łącznie, oznaczającej trwałą zdolność uzyskiwania wpływów pieniężnych, umożliwiających pokrywanie wydatków związanych z realizacją celów określonych w ustawie...”.

Przy komentowaniu przepisów rozdziału 4 ustawy wskazane jest uwzględnienie przepisów niższego rzędu oraz przepisów wykonawczych do statutu Agencji, tak aby w możliwie pełny sposób przedstawić status finansowo-prawny Agencji, albowiem przepisy ustawy regulują ten status w sposób jedynie ramowy.

**Art. 20. 1. Agencja prowadzi samodzielną gospodarkę finansową.**

**2. Dochodami Agencji są:**

- 1) należności z tytułu sprzedaży mienia Skarbu Państwa,
- 2) opłaty z tytułu zarządu, użytkowania, użytkowania wieczystego, czynszu dzierżawnego oraz z tytułu najmu,
- 3) zysk uzyskany z gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa,
- 4) inne dochody.

**3. Środki finansowe Agencji są przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie oraz na funkcjonowanie Agencji.**

1. Agencja jest podmiotem gospodarczym, który nie jest ani przedsiębiorstwem państwowym, ani też jednostką budżetową, co oznacza, iż do Agencji nie mają zastosowania przepisy prawno-finansowe dotyczące tych podmiotów prawa finansowego. Agencja jest

jednostką gospodarczą specjalną, której gospodarka finansowa jest, w zasadzie, określona przepisami komentowanej ustawy oraz przepisami wykonawczymi.

2. Samodzielna gospodarka finansowa, w rozumieniu ust. 1 komentowanego przepisu, oznacza przede wszystkim kompetencję do podejmowania decyzji gospodarczych o skutkach finansowych, a w konsekwencji - odpowiedzialność podmiotu gospodarczego za skutki podjętych decyzji. Samodzielna gospodarka finansowa oznacza nadto, iż Agencja z uzyskiwanych dochodów ze swojej działalności pokrywa wydatki poniesione na powyższą działalność.

3. Źródła dochodów Agencji są określone w ustawie w sposób precyzyjny, gdy chodzi o punkty 1 i 2 komentowanego przepisu. Dochodami tymi są należności z tytułu rozdysponowania mienia na rzecz osób trzecich. Jeżeli rozdysponowanie to ma charakter trwały, wówczas należność jest ceną uzyskaną za zbyte mienie; jeśli zaś czasowy, to ekwiwalent za wykorzystanie z mienia przybiera postać opłat lub czynszu. Katalog źródeł dochodu zamyka klauzula „inne dochody”, która obejmuje wszelkie, nie wyszczególnione w pkt 1-3, dochody z działalności Agencji.

4. Zysk uzyskany z gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa (ust. 2 pkt 3) dotyczy wyniku finansowego gospodarstw rolnych prowadzonych przez Agencję, tzw. gospodarstw skarbowych. Gospodarstwa te, wyłączając jednoosobowe spółki Agencji Własności Rolnej, prowadzone są bądź na zasadzie umowy z administratorem, bądź też przez tymczasowego zarządcę. Właśnie dla zracjonalizowania zasad gospodarki finansowej Agencji ustanowione zostały: „Zasady przepływów pieniężnych Agencji...”. W trosce o zachowanie „płynności finansowej” Agencji, przez co rozumie się trwałą zdolność uzyskiwania wpływów pieniężnych umożliwiających pokrywanie wydatków, ustalono przestrzeganie szeregu zasad, spośród których należy przytoczyć następujące:

- 1) samofinansowanie bieżącego działania gospodarstw skarbowych, z wewnętrznym rozrachunkiem zakładów w gospodarstwach



wielozakładowych i z zastosowaniem reguły „nierozdzielania długu od majątku na którym powstał”;

2) niedopuszczanie do przenoszenia skutków zadłużenia gospodarstw skarbowych w złej kondycji finansowej na gospodarstwa w dobrej kondycji;

3) niedopuszczenie do powstawania w Agencji nowego „złego” długu;

4) nieprzejmowanie majątku bez propozycji restrukturyzacji długu na nim ciążącego;

5) przyporządkowanie określonych typów wydatków określonym typom wpływów, na poziomie oddziału Agencji i biura prezesa, realizowane głównie poprzez limitowanie wydatków oddziałów;

6) ustalenie następującej kolejności ponoszenia wydatków:

a) utrzymanie struktur organizacyjnych Agencji w zakresie odpowiadającym nałożonym na nie zadaniom związanym z obsługą Zasobu,

b) regulowanie zobowiązań powstałych po przejściu majątku do Zasobu, w tym zobowiązań wynikających z zawartej ugody (układu) z wierzycielami Agencji,

c) regulowanie przejętych wraz z majątkiem zobowiązań po ich uprzedniej restrukturyzacji,

d) finansowanie kosztów restrukturyzacji Zasobu,

e) finansowanie innych zadań nałożonych na Agencję przez ustawę.

Z przytoczonego dokumentu wynika spostrzeżenie, że dla potrzeb funkcjonowania wewnętrznych jednostek organizacyjnych Agencji, w szczególności gospodarstw skarbowych, widzimy próbę upodmiotowienia zorganizowanych mas majątkowych w płaszczyźnie prawnofinansowej, poprzez przyjęcie zasady samofinansowania, czy wewnętrznego rozrachunku w gospodarstwach wielozakładowych. Dotyczy to także łączenia odpowiedzialności z masami majątkowymi wewnę-

trnych jednostek organizacyjnych Agencji (por. art. 14 ust. 3a ustawy).

5. Przeznaczenie środków finansowych Agencji określone jest ramowo; są one przeznaczone na realizację zadań Agencji oraz na jej funkcjonowanie. Kierunki rozdysponowania środków finansowych ustala Prezes Agencji w trybie określonym w art. 21 ustawy.

**Art. 20a. 1. Agencja jest obowiązana wpłacić w ratach, zwanych dalej wpłatami, na rachunek budżetu państwa równowartość części sumy kwot odsetek i rat kapitałowych obligacji restrukturyzacyjnych, wyemitowanych przez Ministra Finansów na podstawie ustawy budżetowej na rok 1996 w celu zwiększenia funduszy własnych i rezerw Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna, zwanego dalej BGŻ SA, z przeznaczeniem na restrukturyzację zadłużenia Agencji.**

**2. Coroczna wielkość wpłat wynosi 30% wpływów pieniężnych Agencji, z tytułów określonych w art. 20 ust. 2, uzyskiwanych w poszczególnych latach.**

**3. Wpłaty dokonywane są począwszy od szóstego roku licząc od końca roku, w którym wyemitowano obligacje restrukturyzacyjne, z zastrzeżeniem ust. 4.**

**4. Przed upływem pięcioletniego okresu, o którym mowa w ust. 3, coroczna nadwyżka środków finansowych Agencji, w części przekraczającej wielkość tej nadwyżki finansowej ustalonej w rocznych planach finansowych w trybie przepisów określonych w art. 21, podlega przekazaniu na rachunek budżetu państwa na poczet wpłat.**

**5. Nadwyżkę określoną w ust. 4 Agencja przekazuje do dnia 30 czerwca roku następującego po roku, w którym nadwyżka powstała.**

**6. Minister Finansów, w drodze rozporządzenia, określi wysokość zobowiązania Agencji z tytułów, o których mowa w ust. 2, oraz organ właściwy do ich poboru.**

**7. Do zobowiązań Agencji, o których mowa w ust. 2 i 4, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 1980 r.**



**o zobowiązaniach podatkowych (Dz.U. Z 1993 r. nr 108, poz. 486 i nr 134, poz. 646 oraz z 1995 r. nr 5, poz. 25 i nr 85, poz. 426).**

1. Przepis dodany ustawą nowelizującą z dnia 26 kwietnia 1996 r. jest konsekwencją wprowadzenia możliwości restrukturyzacji zadłużenia Agencji w drodze bankowego postępowania ugodowego prowadzonego przez Bank Gospodarki Żywnościowej SA (patrz: art. 57a).

2. Dla sfinansowania restrukturyzacji zadłużenia wyemitowane zostają obligacje restrukturyzacyjne w celu zwiększenia funduszy własnych rezerw BGŻ SA. Konsekwencją tego jest, nałożony na Agencję, obowiązek wpłat na rachunek budżetu państwa równowartości części sumy kwot odsetek i rat kapitałowych tych obligacji.

3. Obowiązek wpłat powstaje począwszy od szóstego roku, licząc od końca roku, w którym wyemitowano obligacje. Coroczna wielkość wpłat wyniesie 30% wpływów pieniężnych, uzyskiwanych w poszczególnych latach, z tytułów określonych w art. 20 ust. 2 ustawy.

4. Przed upływem pięcioletniego okresu karencji co do obowiązku wpłat Agencja winna przekazywać na rachunek budżetu państwa, na poczet przyszłych wpłat, coroczną nadwyżkę środków finansowych, w części przekraczającej wielkość tej nadwyżki finansowej ustalonej w rocznych planach finansowych określonych na podstawie art. 21 ustawy.

5. Zobowiązania Agencji co do wpłat oraz co do zaliczek na poczet wpłat mają charakter zobowiązań podatkowych.

**Art. 21. Roczny plan finansowy Agencji i kierunki rozdysponowania środków finansowych ustala Prezes Agencji w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej oraz Ministrem Finansów.**

1. Zgodnie z przepisami § 30 statutu Agencji roczny plan finansowy zawiera prognozę wpływów finansowych i należności okresów

przyszłych oraz propozycję wydatków na realizację poszczególnych zadań określonych w art. 6 ustawy; jak również na pokrycie kosztów funkcjonowania Agencji oraz informację o zobowiązaniach wynikających z przejęcia mienia Skarbu Państwa. A zatem roczny plan finansowy nie ma charakteru „budżetowego” tzn. sztywnego zobowiązania do uzyskania wyznaczonego poziomu dochodów oraz limitu wydatków na poszczególne kierunki działalności Agencji, a stanowi prognozę skutków finansowych działalności Agencji.

2. Do sporządzania rocznego planu finansowego Agencji zobowiązany jest jej Prezes, który jest jednocześnie decydem w tym przedmiocie. Przy ustaleniu planu finansowego Prezes Agencji działa w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej oraz Ministrem Finansów. Rola ministrów została sprowadzona do kwestii „porozumienia”, głos zasadniczy należy do Prezesa Agencji (Z. Marmaj: Prywatyzacja PGR..., s. 28). Porozumienie zapewnić ma ministrom kontrolę nad planowanym przez Agencję rozdysponowaniem środków finansowych.

**Art. 22. 1. Dla pełnego pokrycia wydatków Agencja może zaciągać kredyty krótkoterminowe.**

**2. Zaciąganie kredytów długoterminowych wymaga zgody Ministra Finansów.**

**3. Agencja może dokonywać za zgodą Ministra Finansów emisji obligacji.**

1. Stan finansów Agencji, przy tak wielkim obciążeniu z tytułu przejętych zobowiązań byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, nie zawsze musi zabezpieczać pokrycie niezbędnych wydatków Agencji. Dlatego też dla pełnego pokrycia wydatków Agencja może zaciągać kredyty. Samodzielność finansowa Agencji ogranicza się wszakże do kredytów krótkoterminowych. Zaciągnięcie kredytów długoterminowych, których spłata rzutować będzie na stan finansowy Agencji w dłuższym horyzoncie czasowym wymaga zgody Ministra Finansów. Chodzi tu o zgodę na „zaciągnięcie” kredytu, a zatem musi być ona uzyskana przed zawarciem umowy pożyczki.



2. Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. nr 83, poz. 420) obligacje mogą emitować podmioty posiadające osobowość prawną, upoważnione do emisji obligacji na podstawie innych ustaw. Właśnie ust. 3 komentowanego przepisu stanowi podstawę prawną umożliwiającą Agencji emisję obligacji. Ponieważ Agencja działa na rzecz Skarbu Państwa, i jego mienie stanowi zabezpieczenie emisji obligacji, do emisji nie ma zastosowania ustawa z dnia 22 marca 1991 r. - Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi i funduszach powierniczych (Dz.U. z 1994 r. nr 58, poz. 239, z późn. zm.). Fakt działania na rzecz Skarbu Państwa oraz gwarantowania przez niego emisji jego mieniem powoduje konieczność uzyskania zgody Ministra Finansów na dokonanie przez Agencję emisji obligacji (Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami ....., s. 46).

**Art. 22a. Przy ustalaniu, określonych w ustawie - Prawo bankowe, granic koncentracji kredytów i innych zobowiązań Agencji wobec Banku Gospodarki Żywnościowej nie uwzględnia się zobowiązań przejmowanych na podstawie art. 14 ust. 3.**

**Art. 23. 1. Agencja może udzielać poręczeń i gwarancji kredytowych, w tym dewizowych, do wysokości określonej w planie finansowym.**

**2. Do gwarancji, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące gwarancji kredytowych udzielanych przez banki.**

1. Ustawa stanowi podstawę prawną dla udzielania przez Agencję poręczeń i gwarancji kredytowych, w tym dewizowych.

2. Plan finansowy Agencji określa wielkości środków finansowych przeznaczonych dla udzielenia gwarancji kredytowych. Agencja nie udziela bezpośrednio kredytów, lecz gwarantuje i poręcza kredyty lub pożyczki udzielane przez banki lub inne podmioty. W rezultacie możliwe będzie generowanie przez gwarancje kredytowe Agencji znacznie większej wartości kredytów, niż wynosi ogólna

wartość gwarancji udzielonych przez Agencję. Pomocne jest to w realizacji zadań ustawowych Agencji np. poprzez gwarantowanie kredytów na nowe kierunki działalności pozarolniczej w dawnych osiedlach pegeerowskich (tworzenie nowych miejsc pracy), czy na podjęcie działalności przez nowo powstałe gospodarstwa prywatne (Komentarz do ustawy o gospodarowaniu ....., s. 46).

3. Wymóg określenia wysokości środków finansowych przeznaczonych na udzielanie poręczeń i gwarancji kredytowych w planie finansowym Agencji oznacza, że wielkość ta ustalana będzie w porozumieniu z Ministrem Finansów oraz Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

4. Do gwarancji kredytowych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące gwarancji kredytowych udzielonych przez banki, to znaczy przepisy art. 40 i 41 Prawa bankowego (ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. - tekst jednolity: Dz.U. z 1992 r. nr 72, poz. 359 z późn. wielokrotnymi zmianami). Zgodnie z przepisem ust. 3 art. 40 powołanej ustawy do gwarancji bankowych stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego, z tym, że zobowiązanie banku jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym. Mamy tu zatem do czynienia z odesłaniem do instytucji „poręczenia” uregulowanej w tytule XXXII księgi trzeciej kodeksu cywilnego (art. 876-887 k.c.). Zgodnie z przepisem art. 876 § 1 k.c. przez umowę poręczenia poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał. A zatem przy udzieleniu gwarancji Agencja odpowiada jak poręczyciel, z tym, że zobowiązanie Agencji jest zawsze, tak jak w przypadku banku, zobowiązaniem pieniężnym.

Udzielanie gwarancji uregulowane jest nadto zarządzeniem Prezesa Narodowego Banku Polskiego z dnia 5 listopada 1992 r. w sprawie szczegółowego trybu i form udzielania gwarancji bankowych (Mon.Pol. nr 36, poz. 270).



## Rozdział 5

### Gospodarowanie zasobem własności rolnej Skarbu Państwa

#### Uwagi wstępne:

Analiza przepisów rozdziału 5 regulującego zasady gospodarowania Zasobem pozwala wyróżnić trzy podstawowe kierunki:

- 1) gospodarowanie poprzez wykorzystanie na cele rolnicze,
- 2) przeznaczenie mienia na inne cele,
- 3) zabezpieczenie mienia niezagospodarowanego.

Gospodarowanie Zasobem poprzez wykorzystanie na **cele rolnicze** polega:

- 1) bądź na rozdysponowaniu gruntów rolnych na rzecz osób trzecich,
- 2) bądź na prowadzeniu gospodarstw rolnych przez Agencję.

Rozdysponowanie gruntów rolnych na rzecz osób trzecich obejmuje trzy instytucje:

- 1) sprzedaż,
- 2) dzierżawę lub najem oraz
- 3) przekazanie w zarząd (art. 24 ust. 1 pkt 1, 2, i 5).

Gdy chodzi o prowadzenie gospodarstw rolnych przez Agencję to biorąc pod uwagę zarówno formy organizacyjne przewidziane w regulacji prawnej, jak i gospodarstwa rzeczywiście funkcjonujące wyróżnić należy 4 kategorie struktur organizacyjno-prawnych, służących organizacji gospodarstw rolnych:

- 1) jednoosobowa spółka Skarbu Państwa (art. 26),
- 2) jednoosobowa spółka Agencji Własności Rolnej (art. 24 ust. 1 pkt 3),
- 3) administrowanie gospodarstwem rolnym (art. 24 ust. 1 pkt 4 oraz art. 25),
- 4) tymczasowy zarząd gospodarstwa rolnego (art. 14 ust. 2).

Nowelizacja ustawy w sposób istotny rozszerzyła możliwości wyzbycia się przez Agencję mienia nie związanego z realizacją zasadniczych celów Agencji, w szczególności mienia nierolniczego zbędnego z punktu widzenia realizacji ustawowych zadań Agencji, które koncentrują się wokół problemów restrukturyzacji i prywatyzacji państwowej własności rolniczej.

Przeznaczenie nieruchomości i innych składników mienia **na inne cele** obejmuje następujące kierunki zagospodarowania:

1) nieodpłatne przekazanie gruntów wchodzących w skład Zasobu Lasom Państwowym w celu zalesienia; przekazanie następuje na wnioski Agencji w drodze decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej (art. 24 ust. 4 ustawy). (Zapis ten umożliwia przekazanie Lasom Państwowym gruntów o niskiej wartości dla gospodarki rolnej, a także tych, które są położone w obrębie kompleksów leśnych);

2) nieodpłatne przekazanie w drodze umowy nieruchomości na własność:

- a) gminie na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy;
- b) Polskiej Akademii Nauk, szkole wyższej lub jednostce badawczo-rozwojowej - na cele służące wykonywaniu ich zadań statutowych;
- c) Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad - na pasy drogowe autostrad (art. 24 ust. 5 i 7 ustawy);

3) przekazanie w drodze umowy urządzeń, obiektów i sieci energetycznych, wodnokanalizacyjnych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych, wraz z niezbędnymi gruntami, na własność jednostkom prowadzącym działalność w tym zakresie, z tym że przekazanie na rzecz jednostek państwowych i komunalnych może nastąpić nieodpłatnie (art. 24 ust. 6 ustawy);

4) zagospodarowanie wydzielonych z Zasobu domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, wraz z niezbędnymi gruntami, w trybie przepisów art. 42-50 ustawy.



Mienie, które nie zostało zagospodarowane w trybie wyżej określonym Agencja zabezpiecza lub przeznaczana na inne cele w trybie określonym w statucie Agencji (§ 37 statutu). Formą zabezpieczenia gruntów rolnych, bez zmiany ich rolniczego przeznaczenia, może być ich odłogowanie w uzasadnionych gospodarczo przypadkach (art. 24 ust. 3).

**Art. 24. 1. Agencja gospodaruje Zasobem w drodze:**

1) sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6,

2) oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8,

3) wniesienia mienia lub jego części do spółki,

4) oddania na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania, na zasadach określonych w art. 25,

5) przekazania w zarząd.

2. Mienie, które nie zostało zagospodarowane w trybie określonym w ust. 1, Agencja zabezpiecza lub przeznaczana na inne cele w trybie określonym w statucie Agencji.

3. Grunty rolne wchodzące w skład Zasobu mogą być w uzasadnionych gospodarczo przypadkach odłogowane.

4. Na wniosek Agencji właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości rejonowy organ rządowej administracji ogólnej przekazuje nieodpłatnie w drodze decyzji Lasom Państwowym grunty wchodzące w skład Zasobu w celu zalesienia. Art. 19 stosuje się odpowiednio.

5. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Agencja może w drodze umowy nieodpłatnie przekazać na własność:

1) gminie - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy,

2) Polskiej Akademii Nauk, szkole wyższej lub jednostce badawczo-rozwojowej - na cele służące wykonywaniu ich zadań statutowych.

W razie przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, Agencji przysługuje zwrot równowartości pieniężnej, ustalonej według zasad określonych w art. 30.

6. Z zastrzeżeniem art. 44 ust. 1, urządzenia, obiekty i sieci: energetyczne, wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz telekomunikacyjne Agencja może w drodze umowy przekazać, wraz z niezbędnymi gruntami, na własność jednostkom prowadzącym działalność w tym zakresie. Przekazanie na rzecz jednostek państwowych i komunalnych może nastąpić nieodpłatnie.

7. Agencja, w drodze umowy, przekazuje nieodpłatnie Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad grunty wchodzące w skład Zasobu na pasy drogowe autostrad.

1. Przepis ust. 1 określa sposoby (formy) zagospodarowania mienia Zasobu. Wymienione tam instytucje są uregulowane w kolejnych rozdziałach ustawy (rozdział 6: sprzedaż, rozdział 7: zarząd, rozdział 8: dzierżawa i najem) lub w odrębnych przepisach ustawy (art. 25-umowa z administratorem) i tam też zostaną szczegółowo omówione. Wyjątkiem jest wniesienie mienia do spółki, której to instytucji należy poświęcić chwilę uwagi.

2. Wniesienia mienia do spółki nie należy mylić z instytucją przekształcenia państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa (art. 26). Możliwość wniesienia mienia do spółki oznacza zarówno wnoszenie składników Zasobu w charakterze wkładu w spółce prawa cywilnego (art. 860-875 k.c.), jak i angażowania mienia Zasobu w spółkach kodeksu handlowego. Przepis mówi wprawdzie o wniesieniu mienia do spółki, jednakże nie ma przeszkód prawnych, aby wydzielając określoną część majątku, zorganizowaną w formie gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> k.c., utworzyć jednoosobową spółkę Agencji. Ustawa nie określa rodzaju spółek prawa handlowego tworzonych przez Agencję, teoretycznie mogą być to wszystkie rodzaje spółek prawa handlowego (por.



Komentarz do ustawy o gospodarowaniu..., s. 48), jednakże trudno sobie wyobrazić prowadzenie przedsiębiorstwa rolnego w formie spółki akcyjnej. W praktyce spółki utworzone przez Agencję mają charakter jednoosobowych spółek Agencji z ograniczoną odpowiedzialnością. Forma ta jest wykorzystywana dla organizacji dotychczasowych specjalistycznych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej. Jednoosobowe spółki Agencji funkcjonują w obrocie zgodnie z regułami kodeksu handlowego (dział XI kodeksu handlowego: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - art. 158-306 k.h.) z tym, że gdy chodzi o władze spółki, ze względu na jej jednoosobowy charakter, kompetencje zgromadzenia wspólników przysługują Agencji.

3. Wyszczególnione w ust. 1 sposoby zagospodarowania Zasobu są względem siebie równorzędne. O zastosowaniu poszczególnej formy do zagospodarowania konkretnych składników majątku Zasobu decyduje Agencja, która winna się kierować celami określonymi w art. 6 ustawy. Agencja, mając na względzie cele prywatyzacyjne, winna preferować sprzedaż; jednakże możliwość zastosowania innej formy nie zależy od stwierdzenia okoliczności, iż grunt nie znajduje prywatnych nabywców.

4. Krytyczne uwagi budzi operowanie przez ustawodawcę formami: sprzedaż mienia w całości lub jego części, wniesienie mienia lub jego części. Mieniem w rozumieniu art. 44 k.c. jest własność i inne prawa majątkowe. W świetle tego określenia można powiedzieć, że wyraz mienie ma to samo znaczenie, co prawa majątkowe (Z. Radwański: Prawo cywilne - część ogólna, Warszawa 1994, s. 120). Tak rozumiane mienie nie może być przedmiotem transakcji w całości lub jego części. Przedmiotem tych transakcji, czy czynności są składniki majątkowe wchodzące do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

5. Jeżeli składniki majątkowe Zasobu nie zostały zagospodarowane w sposób określony w ust. 1, wówczas Agencja ma obowiązek zabezpieczenia tych składników lub może przeznaczyć je na inne cele w trybie określonym w statucie Agencji. Dział V statutu: Dysponowanie mieniem nie zagospodarowanym zobowiązuje Agencję do za-

bezpieczenia mienia w taki sposób, aby mienie to nie uległo zniszczeniu, uszkodzeniu lub kradzieży (§ 37).

Nie zagospodarowane budynki mogą być również przeznaczone przez Agencję na inne potrzeby niż wynikające z właściwego ich przeznaczenia, a w szczególnych przypadkach mogą być rozebrane celem wykorzystania materiałów budowlanych na własne potrzeby Agencji lub celem sprzedania pozyskanych materiałów, bądź mogą być zlikwidowane w inny sposób. Takie rozwiązanie powinno być uzasadnione względami ekonomicznymi, wynikającymi przede wszystkim z przewidywanych kosztów zabezpieczenia tego mienia (§ 37 ust. 2 i 5).

Nie zagospodarowane mienie ruchome może być także przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu lub - o ile nie przedstawia wartości użytkowej - do kasacji (§ 37 ust. 4).

6. Gdy chodzi o grunty rolne, przepis ust. 3 umożliwia ich odłogowanie w przypadkach uzasadnionych gospodarczo. Będą to przede wszystkim takie przypadki, kiedy koszty uprawy znacznie przewyższają uzyskane z niej dochody. Przeznaczając grunty rolne do odłogowania Agencja ma obowiązek przeciwdziałania degradacji gleb, w tym szczególnie zapobiegania erozji i innym zjawiskom powodującym trwałe pogorszenie wartości użytkowej gruntów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16, poz. 78). (Por. Komentarz do ustawy o gospodarowaniu ..., s. 48).

7. Grunty wchodzące w skład Zasobu mogą być przekazywane w celu zalesienia Lasom Państwowym. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe sprawuje zarząd nad lasami państwowymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa, z wyjątkiem lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 4 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach - Dz.U. nr 101 poz. 444 z późn. zm.) Przekazanie następuje w trybie administracyjnym, decyzję o przekazaniu wydaje, na wniosek Agencji, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości rejonowy organ rządowej administracji ogólnej. Rozwiązanie to musi budzić co najmniej zdziwie-



nie. Oznacza to bowiem, że Agencja wyzbywając się mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa decyzje podejmuje samodzielnie, wszakże jednak gdy w grę wchodziłoby przekazanie tego mienia pod zalesienie - to musi to nastąpić przy zaangażowaniu rządowej administracji ogólnej, a zatem konieczność działania i zapewne zgody organu państwowego. Rozwiązania tego nie można akceptować bez zastrzeżeń. (Z. Marmaj: Prywatyzacja PGR., s. 32). Powyższy pogląd zasługuje na pełną aprobatę. Przekazanie gruntów do zalesienia nie wywołuje zmian własnościowych i brak jest racjonalnego uzasadnienia do angażowania organu administracji rządowej w tą procedurę. W obowiązującym stanie prawnym kompetencja należy do właściwego miejscowo kierownika urzędu rejonowego; od decyzji kierownika przysługuje odwołanie do wojewody a ostateczna decyzja w tym przedmiocie może być zaskarżona do NSA. Przekazanie ma charakter nieodpłatny.

8. Nieodpłatny charakter ma również przekazanie przez Agencję nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na własność gminy, bądź Polskiej Akademii Nauk, szkole wyższej lub jednostce badawczo-rozwojowej. Przekazanie na własność następuje w drodze umowy, ponieważ zaś przeniesienie własności dotyczy nieruchomości, umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c. w zw. z art. 54 ustawy), pod rygorem nieważności.

Nieodpłatne przeniesienie nieruchomości na rzecz gminy może nastąpić na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy. Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorczych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym - tekst jednolity: Dz.U. z 1996 r. nr 13, poz. 74), z tym że powołany przepis dokonuje w 16 punktach bogatej egzemplifikacji zadań własnych. Zadania te zamykają się w czterech kategoriach spraw związanych z:

1) infrastrukturą techniczną (drogi, wodociągi, komunikacja publiczna itp.),

2) infrastrukturą społeczną (szkoły, ochrona zdrowia, opieka społeczna itp.),

3) porządkiem i bezpieczeństwem publicznym (ochrona przeciwpożarowa, bezpieczeństwo sanitarne itp.)

4) ładem przestrzennym i ekologicznym (gospodarka terenami, ochrona środowiska itp.) (por. Z. Niewiadomski w: Ustawa o samorządzie terytorialnym z komentarzem, Warszawa 1990, s. 12).

Grunty potrzebne gminie na cele inwestycyjne związane z tworzeniem infrastruktury służącej wykonywaniu tak rozumianych zadań własnych mogą być gminie przekazywane nieodpłatnie.

Również nieodpłatny charakter ma przekazanie nieruchomości na własność Polskiej Akademii Nauk, szkole wyższej lub jednostce naukowo-badawczej, jeżeli następuje na cele służące wykonywaniu ich zadań statutowych. Nieruchomość może służyć potrzebom realizacji inwestycji tych jednostek, a także potrzebom realizacji ich zadań bieżących, byleby były to zadania statutowe. Ponieważ przepis nie określa do jakich szkół wyższych ma zastosowanie, należy przyjąć, iż przekazanie może nastąpić zarówno na rzecz państwowych, jak i niepaństwowych szkół wyższych. Celem komentowanego przepisu jest stworzenie możliwości wsparcia jednostek naukowo-badawczych i szkolnictwa wyższego w realizacji ich zadań i brak jest podstaw do dyskryminującego traktowania niepaństwowych szkół wyższych.

W razie przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, Agencji przysługuje zwrot równowartości pieniężnej, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ustawy. Gdy nabywca postąpi z nieruchomością w sposób odmienny niż określony w umowie o przekazaniu, wówczas Agencji służyć będzie roszczenie o zapłatę równowartości ceny przekazanej nieruchomości. Nabywca pozostanie oczywiście właścicielem przekazanej mu nieruchomości, jednakże - z mocy omawianego przepisu - nastąpi konwersja w przedmiocie odpłatności: czynność traci charakter nieodpłatny, a Agencji przysługuje roszczenie o zapłatę ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Komentowany przepis nie zawiera określenia horyzontu czasowego, w jakim przejmujący nieruchomość nie może zadysponować nią w sposób odmienny niż to określa umowa. Takie rozwiązanie jest



oczywistym niedopatrzaniem, albowiem wynikający z tego przepisu zakaz nie może bowiem trwać wiecznie. Z. Marmaj: (w: Komentarzu do znowelizowanych przepisów ustawy, Warszawa - Zielona Góra 1994 r., s. 42) uważa, że zakaz nie może wykraczać poza termin 10 lat. Autor posługuje się tu przykładem z art. 2c ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 91, poz. 455), wedle którego spółdzielnia, która wyzbędzie się w określonych okolicznościach prawa wieczystego użytkowania gruntu nabytego od Skarbu Państwa lub gminy przed upływem 10 lat od uzyskania tego prawa, zobowiązana jest do wniesienia pisemnej opłaty z tytułu uzyskania tego prawa. Podzielić należy pogląd, że zakaz przeznaczenia nieruchomości na inne cele niż określone w umowie nie może trwać wiecznie. Wydaje się, iż rzeczą orzecznictwa sądowego będzie określenie przyczyn, czy okoliczności uzasadniających zmianę przeznaczenia nieodpłatnie uzyskanej nieruchomości, bez obowiązku zwrotu jej równowartości pieniężnej.

9. Szczególna regulacja ust. 6 dotyczy zasad przekazywania urządzeń, obiektów i sieci: energetycznych, wodnokanalizacyjnych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych, wraz z niezbędnymi gruntami, do prowadzenia tych urządzeń. Przekazanie może nastąpić w drodze umowy na własność jednostkom prowadzącym działalność w tym zakresie. Przepis używa określenia na własność jednostkom prowadzącym działalność, lecz przekazanie na własność, czyli przeniesienie własności może wszakże nastąpić tylko na rzecz osób fizycznych lub prawnych. Zasadą jest odpłatność przekazania, z tym że przekazanie na rzecz państwowych oraz komunalnych osób prawnych (gminy, związki międzygminne) może nastąpić nieodpłatnie.

10. Przepis ust. 7 reguluje zasady przekazywania gruntów pomiędzy dwiema Agencjami - Agencja Własności Rolnej zobligowana została (przekazuje nieodpłatnie) do przekazywania gruntów wchodzących w skład Zasobu na pasy drogowe autostrad na rzecz Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad. Przekazanie następuje w drodze umowy zawieranej w formie aktu notarialnego.

**Art. 25. 1. Administrowanie polega na gospodarowaniu wydzieloną częścią mienia Zasobu, w imieniu Agencji, na podstawie umowy, za wynagrodzeniem przez czas oznaczony.**

**2. Administratorem może być osoba prawna lub fizyczna. Umowa między administratorem a Agencją powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:**

- 1) składniki mienia stanowiące przedmiot gospodarowania,**
- 2) zasady wynagradzania administratora, w tym jego prawo do pobierania pożytków lub udziału w zyskach,**
- 3) obowiązki administratora,**
- 4) kryteria oceny efektywności administrowania,**
- 5) zakres odpowiedzialności za powierzone mienie,**
- 6) okres, na który umowa została zawarta.**

1. Instytucja administrowania uległa istotnym zmianom na skutek nowelizacji ustawy. Po pierwsze, administrowanie było poprzednio traktowane jako subsydiarna forma zagospodarowania, ponieważ wyprzedzały ją wszelkie inne kierunki zagospodarowania - administratora ustanawiano w przypadku braku możliwości, bądź celowości zagospodarowania w inny sposób, z wyjątkiem odłogowania gruntów. Nowa redakcja art. 25 ustawy traktuje administrowanie jako formę równorzędną w stosunku do innych form, takich jak sprzedaż, czy dzierżawa, choć oczywiście nie oznacza to, że każde gospodarstwo skarbowe kwalifikuje się do natychmiastowego wprowadzenia administratora. Po drugie, dotychczasowe uregulowanie nie miało charakteru kompleksowego, albowiem do umowy o administrowanie stosowano odpowiednio art. 49a ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych. Regulacja ustawy po nowelizacji ma charakter wyczerpujący, normując podstawowe elementy umowy o administrowanie, bez odsyłania do ustawy o przedsiębiorstwach państwowych.

2. Ustawowe określenie elementów stosunku prawnego administrowania jest niezbyt bogate, gdy chodzi o stronę podmiotową regulacja prawna nie stawia żadnych wymagań administratorowi - mo-



że to być każda osoba fizyczna (posiadająca zdolność do czynności prawnych) lub osoba prawna.

Elementy treści umowy o administrowanie określone w ust. 2 są również zakreślone jedynie ramowo. Umowa powinna określać w szczególności:

- 1) składniki mienia stanowiące przedmiot gospodarowania,
- 2) zasady wynagradzania administratora, w tym jego prawo do pobierania pożytków lub udziału w zyskach,
- 3) obowiązki administratora,
- 4) kryteria oceny efektywności administrowania,
- 5) zakres odpowiedzialności za powierzone mienie,
- 6) okres, na który umowa została zawarta.

W zakreślonych wyżej ramach ustawowych mogą być negocjowane postanowienia umów zawieranych przez Agencję (reprezentowaną przez dyrektorów oddziałów terenowych) z administratorami. Prezes Agencji opracował wzór umowy o administrowanie, w którym zostały rozwinięte elementy określone w ustawie, decydujące o statusie administrowanego gospodarstwa oraz o statusie administratora. Status ten wyznaczają następujące zasady, wprowadzone przez doktrynę, z konkretnych postanowień wzoru umowy:

- 1) zasada samofinansowania gospodarstwa rolnego Skarbu Państwa,
- 2) zasada ciągłości istnienia gospodarstwa jako zakładu pracy,
- 3) zasada udziału administratora w zysku netto osiągniętym przez gospodarstwo,
- 4) zasada osobistego wykonywania umowy przez administratora będącego osobą fizyczną,
- 5) zasada odpowiedzialności administratora za szkody wynikające z nienależytego wykonania lub niewykonania umowy.

(J. Marczak, E. Dębek: Status prawny administratora gospodarstwa rolnego Skarbu Państwa, *Agroprzemiany* nr 1/1995, s. 15 i 16).

3. Umowa o administrowanie powinna być zawarta na piśmie; wobec nieokreślenia rygoru niezachowania formy stwierdzić należy, iż wymóg formy pisemnej zastrzeżony jest jedynie dla celów dowodowych (art. 74 k.c.); niezachowanie formy pisemnej nie wpływa na ważność i skuteczność umowy.

4. Gdy chodzi o charakter prawny umowy o administrowanie gospodarstwem należy stwierdzić, iż umowa ta, podobnie jak umowa o zarządzanie przedsiębiorstwem (na temat tej umowy por. L. Etel, St. Prutis: Umowa o zarządzanie przedsiębiorstwem - status prawny zarządcy, *Przegląd Prawa Handlowego* nr 11/95, s. 20-24), zalicza się do kategorii umów o świadczenie usług (art. 750 k.c.), do której należy stosować przepisy kodeksu cywilnego o zleceniu (art. 734 i n. k.c.).

5. Zarówno prawna regulacja, jak i praktyczny zasięg zastosowania instytucji administrowania mieniem Skarbu Państwa wskazują jednoznacznie, że administrowanie z formy subsydiarnej, stosowanej w ostatniej kolejności, awansowało do trwałej formy organizacyjnej gospodarstwa skarbowego. Można wszakże mieć wątpliwości, czy zobowiązaniowy węzeł prawny łączący Agencję z administratorem jest wystarczającym instrumentem prawnym dla funkcjonowania gospodarstwa jako zorganizowanej całości łączącej w procesach produkcji czynniki: ziemi, pracy i kapitału. Węzeł umowny jest z pewnością wystarczający dla określenia wzajemnych roszczeń i zobowiązań wiążących Agencję z administratorem części jej mienia. Z punktu widzenia zasad funkcjonowania jednostek organizacyjnych w obrocie gospodarczym pożądanym byłoby wyodrębnienie podmiotowe takiej struktury, aby z jednej strony ograniczyć, czy wyłączyć odpowiedzialność Agencji za jej zobowiązania, z drugiej zaś - usamodzielniając strukturę uruchomić bodźce maksymalizacji zysku.



**Art. 26. 1. Minister Przekształceń Własnościowych może, w terminie określonym w art. 13 ust. 1, przekształcić państwowe przedsiębiorstwo gospodarki rolnej w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa na wniosek Agencji lub wniosek dyrektora i rady pracowniczej, po zasięgnięciu opinii Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.**

**2. Prawa Skarbu Państwa wobec spółek, o których mowa w ust. 1, reprezentuje Agencja.**

**3. Do spółek, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. nr 51, poz. 298, z 1991 r. nr 60, poz. 253 i nr 111, poz. 480 oraz z 1994 nr 121, poz. 591 i nr 133, poz. 685), z tym że udostępnianie osobom trzecim akcji tych spółek lub zbywanie udziałów w tych spółkach nie jest dopuszczalne.**

1. Ustawa dawała kompetencje Ministrowi Przekształceń Własnościowych do przekształcenia państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej w jednoosobowe spółki Skarbu Państwa w terminie określonym w art. 13 ust. 1, a więc w terminie 3 lat od utworzenia Agencji. Termin ten upłynął z końcem roku 1994.

2. Omawiane przekształcenie jest jedynym przypadkiem określonym w ustawie, w którym majątek przedsiębiorstwa przed przekształceniem własnościowym nie wchodzi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, z tym że prawa Skarbu Państwa wobec takich spółek reprezentowałaby Agencja. Spółka prawa handlowego jako forma prawna pozwalająca na przekształcenie zorganizowanej całości gospodarczej, bez potrzeby likwidacji przedsiębiorstwa, została wprowadzona do ustawy z myślą o przedsiębiorstwach specjalistycznych - hodowli roślin i zwierząt. Forma spółki jednoosobowej Skarbu Państwa nie została jednak wykorzystana dla organizacji tych przedsiębiorstw. Po przejściu do Zasobu przedsiębiorstwa specjalistyczne zostały zorganizowane w formie jednoosobowych spółek Agencji Własności Rolnej.

3. Z informacji Ministra Przekształceń Własnościowych, jak i Agencji wynika, że Minister nie skorzystał z możliwości przekształcenia państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej w jednoosobową

bową spółkę Skarbu Państwa. Ponieważ wszystkie przedsiębiorstwa gospodarki rolnej zostały już zlikwidowane i przekazane do Agencji, a nadto minął termin określony w art. 13 ust. 1 ustawy, to stwierdzić należy, iż przepis art. 26 ustawy okazał się martwy w tym znaczeniu, iż nie znalazł zastosowania w praktyce.

**Art. 26a. 1. Nie pobiera się opłaty skarbowej od czynności cywilnoprawnych, których stroną jest Agencja.**

**2. Do czynności notarialnych związanych z utworzeniem jednoosobowych spółek Agencji stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące czynności notarialnych związanych z przekształceniem przedsiębiorstwa państwowego w spółkę.**

**3. Agencja nie ma obowiązku uiszczania opłat w sprawach cywilnych dotyczących mienia stanowiącego Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.**

1. Z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy, przepis art. 26a ust. 1 zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty skarbowej, regulowanej przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 grudnia 1994 r. w sprawie opłaty skarbowej (Dz.U. nr 136, poz. 705), wszelkie czynności cywilnoprawne, których stroną jest Agencja. Dotyczy to zarówno czynności jednostronnych (np. udzielenie pełnomocnictwa), jak i dwustronnych, w tym wszelkich umów, rozporządzających i zobowiązujących, dotyczących Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Generalne zwolnienie od obowiązku uiszczenia opłaty skarbowej konsumuje w sobie dotychczasowe zwolnienia wynikające ze szczególnych regulacji przepisów o opłacie skarbowej (np. § 63 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia zwalniający od opłaty skarbowej przeniesienie własności nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość wejdzie w skład gospodarstwa rolnego nabywcy). W świetle obecnej regulacji nie ma już obecnie wątpliwości, iż nie pobiera się opłaty skarbowej od sprzedaży mieszkań przez Agencję w trybie przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

2. Zgodnie z przepisem ust. 2 do czynności notarialnych związanych z utworzeniem jednoosobowej spółki Agencji stosuje się odpo-



wiednio przepisy dotyczące czynności notarialnych związanych z przekształceniem przedsiębiorstwa w spółkę. Oznacza to, iż przy tworzeniu jednoosobowych spółek Agencji ma zastosowanie taksa notarialna określona w § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. nr 33, poz. 146 z późn. zm.). Zgodnie z powołanym przepisem za sporządzenie aktu, w którego wyniku następuje prywatyzacja przedsiębiorstwa państwowego lub komunalnego w drodze przekształcenia w spółkę maksymalne wynagrodzenie wynosi do 500 złotych. Podkreślić należy, iż komentowany przepis ma zastosowanie przy utworzeniu jednoosobowej spółki przez Agencję Własności Rolnej, nie odnosi się natomiast do sytuacji, w której Agencja wnosi do spółki (innej niż jednoosobowa spółka Agencji) mienie lub przystępuje do innej spółki. (Por. Z. Marmaj: Komentarz do znowelizowanych przepisów ustawy, s. 45).

3. W myśl znowelizowanego art. 26a ust. 3 Agencja nie ma obowiązku uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych dotyczących mienia stanowiącego Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Praktycznie trzeba uznać, iż Agencja nie wnosi opłat w sprawach cywilnych ponieważ każda sprawa cywilna w istocie dotyczy mienia wchodzącego w skład Zasobu. Przepis ten dotyczy także wpisu w księgach wieczystych o ile odnoszą się one do ujawnienia własności mienia Skarbu Państwa wchodzącego w skład Zasobu (Z. Marmaj: jw., s. 44). Zwolnienie od obowiązku uiszczenia opłat sądowych dotyczy tylko spraw cywilnych, a zatem Agencja ma obowiązek uiszczenia wpisu od skarg na decyzje administracyjne w postępowaniu przed Naczelnym Sądem Administracyjnym.

## Rozdział 6

### Sprzedaż i nabywanie nieruchomości

#### Uwagi wstępne:

1. Regulacja prawna niniejszego rozdziału, dotycząca sprzedaży mienia Skarbu Państwa wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej, charakteryzuje się dwoma cechami:

1) koncentruje się na sprzedaży nieruchomości rolnych i leśnych, choć dotyczy również sprzedaży gospodarstw rolnych,

2) nie ma charakteru wyczerpującego, albowiem w sprawach nieuregulowanych **stosuje się przepisy kodeksu cywilnego**.

Ad. 1) Przepisy art. 27-33 ustawy regulują sprzedaż (i nabywanie - art. 33) nieruchomości, bez bliższego określenia o jaki rodzaj nieruchomości chodzi. Z przepisu art. 12 ust. 4 ustawy wynika, że nieruchomością przeznaczoną w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nie związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej oraz nieruchomością, która nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego Agencja dysponuje stosując odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Z uregulowań rozdziału 9 ustawy wynika, że sprzedaż najemcom domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, wraz z niezbędnymi gruntami, następuje według reguł tam ustanowionych.

Z przytoczonych przepisów wynika, iż uregulowana przepisami rozdziału sprzedaż nieruchomości dotyczy nieruchomości rolnych i leśnych. Ponieważ części składowe nieruchomości nie mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem własności, zatem sprzedaż obejmuje także części składowe nieruchomości, takie jak budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem oraz drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Przedmiotem sprzedaży mogą być także przynależności rzeczy (art. 51 k.c.) oraz pożytki rzeczy (art. 53 k.c.)

Przedmiotem sprzedaży może być również gospodarstwo rolne, w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> k.c., a więc zorganizowana całość gospodarstwa obejmująca grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem.

Ad. 2) Przepisy ustawy oraz przepisy wykonawcze rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. nr 51, poz. 207) regulują w sposób wy-



zerpujący tryb sprzedaży nieruchomości (gospodarstwa) rolnej, zasady ustalania i spłaty ceny sprzedawanych składników mienia (gruntów, ich części składowych, a także przynależności - maszyn, inwentarza żywego). Nadto, w sprawach nie uregulowanych, do sprzedaży stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o: 1) umowie sprzedaży (art. 535-602 k.c.) i o 2) przeniesieniu własności rzeczy (art. 155-170 k.c.), w tym o przeniesieniu własności nieruchomości.

2. Zgodnie art. 535 k.c. umowa sprzedaży jest umową, przez którą sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Umowa sprzedaży zobowiązuje zatem strony do wzajemnych świadczeń. Jednakże umowa sprzedaży jako umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej, a taką rzeczą jest nieruchomość, jednocześnie przenosi własność na nabywcę. Przeniesienie własności jest normalnym skutkiem umowy zobowiązującej, chyba, że przepis szczególny albo postanowienie stron skutek taki wyłączyły (art. 155 § 1 k.c.).

Z postanowień kodeksu cywilnego dotyczących przeniesienia własności nieruchomości zwrócić należy uwagę na treść przepisów art. 157 i 158 k.c. Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem, ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 § 1 k.c.). A zatem zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu ogranicza ex lege skutek sprzedaży do skutku obligacyjnego i wywołuje potrzebę - po ziszczeniu się warunku zawieszającego lub nadejściu terminu - zawarcia dodatkowego porozumienia stron, obejmującego ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości (a także umowa przenosząca własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości) powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności czynności prawnej.

Szerokie przedstawienie problematyki przeniesienia własności nieruchomości zawiera praca S. Rudnickiego: *Prawo obrotu nierucho-*

mościami, Warszawa 1995, a w szczególności § 21 opracowania: *Umowa sprzedaży nieruchomości*, s. 301-332.

3. Sprzedaż nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podlega ograniczeniom natury podmiotowej, dotyczącym osoby nabywcy, wynikającym z ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1933 r. nr 24, poz. 202, z późn. zm., w tym w szczególności zm. w Dz.U. z 1996 r. nr 45, poz. 198). Zgodnie z przepisami ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych w drodze decyzji administracyjnej, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych - również zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego, w tym także na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości.

Nowelizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, dokonana ustawą z dnia 15 marca 1996 r., wprowadziła szereg przypadków, w których nabycie nieruchomości nie wymaga uzyskania zezwolenia. Nabycie gruntów rolnych wymaga uzyskania zezwolenia, chyba że chodzi o nabycie gruntów rolnych o powierzchni nie przekraczającej 1 ha, położonych poza strefą nadgraniczną, a nabywcą nieruchomości jest:

- 1) cudzoziemiec zamieszkujący w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od dnia uzyskania karty stałego pobytu,
- 2) cudzoziemiec, będący małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkujący w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od uzyskania karty stałego pobytu, a nabywane nieruchomości stanowić będą ustawową wspólność małżonków,
- 3) cudzoziemiec, który w dniu nabycia nieruchomości jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym co najmniej 5 lat (art. 8 ust. 1 pkt 2-4 oraz ust. 3 omawianej ustawy).



Do gruntów rolnych sprzedawanych z Zasobu Własności Rolnej mogą mieć zastosowanie wyjątki omówione w pkt 1 i 2.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne (art. 6 ust.1).

**Art. 27. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 33, prowadzi Agencja lub upoważniony przez nią w drodze umowy zlecenia inny podmiot, w tym gmina.**

1. Komentowany przepis stanowi regułę, iż Agencja Własności Rolnej jest podmiotem wyłącznie właściwym w zakresie zbywania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości rolnych na własność Skarbu Państwa.

2. Wyjątkiem od powyższej zasady jest sytuacja uregulowana w art. 33 ustawy, który to przepis upoważnia państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do nabywania nieruchomości rolnych na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań statutowych tych jednostek. Nieruchomości nabyte przez te jednostki wchodzi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pozostając w zarządzie, na czas nieokreślony, jednostek, które je nabyły.

3. Zadaniem Agencji jest przede wszystkim sprzedaż państwowych nieruchomości rolnych, nabycie nieruchomości na własność Skarbu Państwa jest sytuacją raczej wyjątkową. Nabywanie nieruchomości rolnych na rzecz Skarbu Państwa zostało wszakże powierzone Agencji. Może to być nabycie w drodze umowy zamiany nieruchomości (zawieranej w celu racjonalnego ukształtowania rozłogu restrukturyzowanego gospodarstwa rolnego). Zawarcie umowy sprzedaży może być konsekwencją wykonania ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa, czy też ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Agencji przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji (art. 29 ust. 4 ustawy).

4. Agencja jest podmiotem właściwym we wszystkich sprawach dotyczących nabycia lub utraty własności nieruchomości rolnych przez Skarb Państwa. Słuszne jest stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego (niepublikowany wyrok NSA z dnia 7 maja 1992 r., SA/Wr 379/92), że sprawy przyznania na własność działek gruntu ich dożywotnim użytkownikom w trybie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 1991 r. nr 7, poz. 24) nie zakończone ostateczną decyzją w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa... podlegają przekazaniu do załatwienia Agencji Własności Rolnej lub innym podmiotom, o których mowa w art. 27 tej ustawy.

5. Sprzedaż nieruchomości rolnych może być prowadzona przez samą Agencję lub podmiot przez nią upoważniony w drodze umowy zlecenia, w szczególności przez gminę. W strukturze Agencji sprzedaż nieruchomości rolnych może być prowadzona, w ramach pełnomocnictwa ogólnego, przez dyrektorów oddziałów terenowych, z tym że do sprzedaży nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha potrzebne jest odrębne pełnomocnictwo udzielone przez Prezesa Agencji.

6. W praktyce prowadzenie sprzedaży nieruchomości rolnych Agencja zleca gminom. Zachowana została zatem struktura sprzedawców państwowych nieruchomości rolnych, albowiem do czasu powstania Agencji sprzedaż gruntów Państwowego Funduszu Ziemi prowadziły gminy jako zadania zlecone (art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji... pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej - Dz.U. nr 34, poz. 198 z późn. zm.), zaś po utworzeniu Agencji prowadzą ją nadal na podstawie umowy zlecenia, do której stosuje się przepisy art. 734-751 k.c.



**Art. 28. 1.** Dla nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży Agencja sporządza wykaz, ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości na okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu.

**2.** Wykaz, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

1) oznaczenie i powierzchnie nieruchomości według danych z ewidencji gruntów,

2) rodzaje użytków i ich klasy,

3) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,

4) opis budynków i innych składników majątkowych przeznaczonych do sprzedaży.

**3.** Informację o zamiarze sprzedaży nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, Agencja ogłasza w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim.

1. Procedurę sprzedaży nieruchomości rolnych rozpoczyna sporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Agencja decyduje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, opracowuje ich wykaz i podaje do publicznej wiadomości; bez względu na to, czy będą one sprzedawane z uwzględnieniem prawa pierwokupu lub pierwszeństwa nabycia (art. 29 ust. 1 ustawy), czy też w trybie przetargu.

2. Sporządzony wykaz winien być ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości na okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu. Osoby, którym stosownie do przepisów kodeksu cywilnego przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, są zawiadamiane indywidualnie przez Agencję o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży. Jeżeli uprawniony nie korzysta z prawa pierwokupu lub jeżeli uprawniony bez uzasadnionej przyczyny nie stawiał się w terminie i miejscu zawarcia umowy, Agencja przeznaczona do sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego lub przetargu pisemnych ofert.

3. Informację o zamiarze sprzedaży nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym (ustawa z dnia 23 listopada 1984 r. o podatku rolnym - Dz.U. nr 52, poz. 268 z późn. wielokrotnymi zmianami), a więc ustaloną z uwzględnieniem rodzaju i klasy bonitacyjnej gruntów, okręgu podatkowego oraz ceny żyta stosownie do powołanych przepisów o podatku rolnym, Agencja ogłasza w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim.

Przed nowelizacją ustawy obowiązek zamieszczania ogłoszeń w prasie dotyczył nieruchomości o wartości szacunkowej przekraczającej równowartość 5 tysięcy kwintali żyta, z tym że wymagane było ogłoszenie w prasie centralnej. Wymóg ogłoszenia wykazu w prasie centralnej stwarzać miał szansę rozszerzenia kręgu nabywców na teren całego kraju, jednakże wysokie koszty zamieszczania ogłoszeń, które nie pozostawały w żadnym związku z efektami sprzedaży, słusznie skłoniły ustawodawcę do rezygnacji z powyższego wymogu. Dla zachowania zasady jawności i dostępności przetargów zupełnie wystarczające jest ogłaszanie informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości w prasie regionalnej (o zasięgu co najmniej wojewódzkim). Ogłoszenia prasowe powinna uzupełniać informacja w siedzibach oddziałów terenowych Agencji oraz w urzędach gmin, prowadzących na zlecenie Agencji sprzedaż państwowych nieruchomości rolnych.

4. Ogłaszany wykaz nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży winien zawierać oznaczenie i charakterystykę tych nieruchomości. Oznaczenie nieruchomości obejmuje informację, według danych z ewidencji gruntów, co do położenia nieruchomości, ich granic oraz powierzchni, z podaniem obrębu i numeru działki w ewidencji, a nadto rodzaju użytków, z określeniem - w przypadku użytków rolnych - ich klasy według gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Obowiązującą podstawą prawną dla instytucji ewidencji gruntów jest aktualnie ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. nr 30, poz. 163), z tym że zachowały moc obowiązującą akty wykonawcze wydane jeszcze na podstawie dekretu o ewidencji gruntów z 1955 r. (art. 59 prawa geodezyjnego). Obowią-



zuje zatem zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (Mon. Pol. nr 11, poz. 98), zaś w sprawie klasyfikacji gruntów obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956 r. (Dz.U. nr 19 poz. 97 z późn. zm.).

5. Oznaczenie nieruchomości w wykazie obejmuje także określenie właściciela i oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zgodnie z regułami ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147 z późn. zm.).

6. W wykazie nieruchomości winien się również znaleźć opis budynków i innych składników majątkowych przeznaczonych do sprzedaży (ust. 2 pkt. 4), a zatem w wykazie powinien znaleźć się opis sprzedawanych nieruchomości oraz ich części składowych w rozumieniu art. 48 oraz art. 191 kodeksu cywilnego.

7. Jednym wykazem mogą być objęte nieruchomości pochodzące ze zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak i wchodzące do Zasobu z innych źródeł. Jeżeli przedmiotem zbycia ma być nieruchomość wchodząca w skład zorganizowanego gospodarstwa rolnego (byłego zakładu rolnego), okoliczność ta powinna być w wykazie uwzględniona.

**Art. 29. 1. Sprzedaż nieruchomości następuje z uwzględnieniem prawa pierwokupu stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego oraz z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa spółdzielni produkcji rolnej do użytkowanych przez nią nieruchomości rolnych przed dniem 31 grudnia 1993 r.**

**2. Nieruchomości, które nie zostały zbyte na zasadzie ust. 1 bądź co do których nie ma zastosowania prawo pierwokupu, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja).**

**3. W przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi można ustalić osobę nabywcy na podstawie przetargu ofert pisemnych (konkurs ofert). W razie zgłoszenia kilku równorzędnych ofert pierwszeństwo ma osoba podlegająca przepisom o**

**ubezpieczeniu społecznym rolników oraz pracownik i spółka pracowników zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej, nabywającej nieruchomość rolną w celu powiększenia albo utworzenia gospodarstwa rolnego. Jeżeli więcej niż jednemu z oferentów przysługuje pierwszeństwo, nabywcę ustala się dokonując wyboru tego spośród oferentów, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa.**

**3a. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu, Agencja, ogłaszając kolejne przetargi, może ustalić niższą cenę wywoławczą, nie niższą jednak niż połowa ceny ustalonej według zasad określonych w art. 30. Jeżeli kolejny przetarg nie doprowadzi do wyłonienia osoby nabywcy, Agencja może sprzedać nieruchomość bez przetargu za cenę nie niższą niż cena wywoławcza ostatniego przetargu.**

**4. Agencji przysługuje prawo pierwokupu przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.**

#### **Ad. ust. 1.**

1. Przepisy kodeksu cywilnego przewidują w szeregu przypadków ustawowe prawo pierwokupu. Gdy chodzi o nieruchomości rolne ustawowe prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy nieruchomości, w razie sprzedaży tej nieruchomości, jeżeli dzierżawa była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie przez okres co najmniej dziesięciu lat (art. 695 § 2 k.c.).

Na mocy art. 166 kodeksu cywilnego w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Prawo pierwokupu nie przysługuje jednak w wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedaży (art. 166 k.c.). Współwłasność Skarbu Państwa oraz innej osoby fizycznej lub prawnej nie jest



wprawdzie częstym zjawiskiem, jednakże takie przypadki mają miejsce i wobec tego Agencja przeznaczając taką nieruchomość do sprzedaży winna zastosować procedurę sprzedaży bezprzetargowej.

2. Wykonanie prawa pierwokupu odbywa się w formie bezprzetargowej, a zatem nieruchomości rolne w stosunku do których przysługuje prawo pierwokupu umieszcza się w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, natomiast nie umieszcza się w ogłoszeniu przetargu.

O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży Agencja zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym stosownie do przepisów kodeksu cywilnego przysługuje ustawowe prawo pierwokupu. W zawiadomieniu określa się cenę nieruchomości i warunki sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości rolnej osobie, której służy prawo pierwokupu następuje po cenie oszacowania, ustalonej na zasadach określonych w art. 30 ustawy. Osoba, której przysługuje prawo pierwokupu, może w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia złożyć na piśmie oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu. Po otrzymaniu oświadczenia Agencja zawiadamia na piśmie kupującego o terminie i miejscu zawarcia umowy. W razie niezłożenia oświadczenia w terminie albo jeżeli kupujący bez uzasadnionej przyczyny nie stawił się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy, Agencja przeznaczając nieruchomości do sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego lub przetargu pisemnych ofert (por. § 1 ust. 1-4 rozporządzenia Min. Rol. i GZ z 6 kwietnia 1994 r.)

3. Sprzedaż nieruchomości rolnej z naruszeniem ustawowego prawa pierwokupu dzierżawcy lub współwłaściciela nieruchomości rolnej jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.). Prawo pierwokupu jest dziedziczne, niezbywalne i niepodzielne, tzn. częściowe jego wykonanie jest możliwe tylko wtedy, gdy zezwalają na to przepisy szczególne.

4. Oprócz prawa pierwokupu istnieje także instytucja prawa pierwszeństwa, czy tzw. pierwszeństwo nabycia, przewidziana przez omawianą ustawę, a także przez ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991

r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.) oraz przez ustawę z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz.U. nr 79, poz. 363).

Generalnie rzecz biorąc, pierwszeństwo polega na tym, że pewne określone w ustawach 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, a także otrzymać takie grunty w dalszą dzierżawę lub najem.

5. W komentowanej ustawie instytucja pierwszeństwa przewidziana jest w następujących sytuacjach:

1) w przypadku sprzedaży spółdzielniom produkcji rolnej użytkowanych przez nie, przed dniem 31 grudnia 1993 r., nieruchomości rolnych (komentowany ust. 1 art. 29); pierwszeństwo w tym przypadku polega na pominięciu drogi przetargu;

2) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnych na podstawie przetargu ofert pisemnych (konkurs ofert), w razie zgłoszenia kilku równorzędnych ofert pierwszeństwo ma osoba podlegająca przepisom o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz pracownik i spółka pracowników zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej, nabywający nieruchomość rolną w celu powiększenia albo utworzenia gospodarstwa rolnego (ust. 3 komentowanego artykułu - tam też zamieszczone jest szersze omówienie tego przypadku);

3) w przypadku dzierżawy nieruchomości prawo pierwszeństwa wydzierżawienia przysługuje podmiotom określonym w art. 29 ust. 3 (art. 39 ust. 1 ustawy w zw. z art. 29 ust. 3);

4) w przypadku najmu mieszkania wchodzącego w skład Zasobu pierwszeństwo przysługuje podmiotom określonym w art. 46 ust. 1 pkt 1 i 2 (art. 46 ust. 2 ustawy).

A zatem instytucja pierwszeństwa dotyczy możliwości nabycia różnych praw (własności, dzierżawy, najmu) i przybiera różnorodne konfiguracje, różny jest także jej charakter prawny.



6. S. Rudnicki (Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 1995, s. 340-343) omawiając instytucję pierwszeństwa nabycia stwierdza, że istotą pierwszeństwa jest zakaz zadysponowania nieruchomością w sposób naruszający pierwszeństwo, natomiast charakter prawny pierwszeństwa nie został określony w sposób normatywny, co sprawia, że istnieje możliwość różnego rozumienia, czym jest pierwszeństwo i jakie skutki prawne wywołuje zadysponowanie nieruchomością z pominięciem go.

Powołując się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r. (sygn. akt III CZP 62/92, OSNCP 12/91, poz. 214) Autor stwierdza, że pierwszeństwo polega przede wszystkim na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tą samą rzecz. Jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym immanentnie w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Jednakże samo pierwszeństwo, będące określoną preferencją kandydatów do nabycia, bywa różnie określane przez przepisy prawne. Dlatego mówiąc o pierwszeństwie trzeba mieć na uwadze jego niejednolity charakter, w zależności od rodzaju preferencji określonych przez konkretny przepis (S. Rudnicki: *iw.*, s. 341).

Gdy chodzi o skutki prawne, jakie wywołuje naruszenie pierwszeństwa tzn. dokonanie czynności uniemożliwiającej uprawnionemu skorzystanie z pierwszeństwa zdania doktryny są podzielone. S. Rudnicki uważa, iż mogą wchodzić w grę dwie możliwości. Pierwszą jest nieważność wspomnianej czynności z powodu sprzeczności z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Druga możliwość, to bezskuteczność względna czynności prawnej naruszającej pierwszeństwo ze skutkami określonymi w art. 59 k.c. Zdaniem Autora, ze względu na wspomnianą już niejednolitość instytucji pierwszeństwa, generalnie opowiedzenie się za jedną z tych koncepcji jest możliwe dopiero po rozważeniu, z jakim pierwszeństwem mamy - *in concreto* - do czynienia, a więc jak zostało ono ukształtowane przez ustawę (jak wyżej, s. 343).

Zdaniem M. Czapskiej-Górniewicz wprowadzone w ustawie pierwszeństwo daje uprawnionemu podstawę wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy sprzedaży, dzierżawy, najmu, którego może dochodzić na drodze sądowej, w tym także odszkodowania za doznaną szkodę. Ponadto, w przypadku dokonania sprzedaży nieruchomości z pominięciem pierwszeństwa, przewidzianego w art. 29 ust. 3 ustawy, uprawniony może wystąpić o uznanie umowy za bezskuteczną na podstawie art. 59 k.c. (w: Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa - zagadnienia wybrane, Rejent nr 7-8/1994 r. s. 84).

E. Gniewek, analizując pierwszeństwo nabycia nieruchomości w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości stwierdza, że zastrzeżone pierwszeństwo oznacza, że zamiar rozporządzenia nieruchomością należy do właściciela, zbywaną nieruchomość w pierwszym rzędzie może nabyć oznaczona osoba uprawniona, zaś dopiero w razie jej rezygnacji możliwe jest dalsze rozporządzenie nieruchomością w trybie przetargowym. Pierwszeństwo nie oznacza natomiast roszczenia o zawarcie umowy (o nabycie nieruchomości). (w: *Obrót nieruchomościami państwowymi i komunalnymi*, Kraków 1994, s. 120).

Komentując pierwszeństwo uregulowane w art. 30 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości E. Drozd stwierdza, że sankcja w postaci bezwzględnej nieważności jest z pewnością nieuzasadniona, natomiast do uznania umowy za bezskuteczną brak jest podstaw normatywnych. Nie może tu w szczególności wejść w grę art. 59 k.c., ponieważ pierwszeństwo nie jest roszczeniem (zob. uzasadnienie cyt. uchwały SN z 23 lipca 1992 r. według którego Jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym immanentnie w pierwszeństwie zakazie dysponowania rzeczą w sposób je naruszający). Pozostaje sankcja odszkodowawcza. Nie wydaje się, aby pierwszeństwo najemcy lub dzierżawcy musiało być lepiej chronione niż umowne prawo pierwokupu, które także stwarza pewien rodzaj pierwszeństwa. Przyjęcie sankcji nieważności właściwej dla ustawowego prawa pierwokupu, jest zbyt daleko idące (E.



Drozd, Z. Truskiewicz: Gospodarka gruntami i wyłączenie nieruchomości, Komentarz, Poznań - Kluczbork 1994, s. 98).

7. W nawiązaniu do przedstawionych poglądów na temat możliwych, różnorodnych skutków naruszenia pierwszeństwa stwierdzić należy, iż w przepisach komentowanej ustawy mamy do czynienia z różnie, konstrukcyjnie, ukształtowanymi przez ustawę instytucjami pierwszeństwa.

Prawo pierwszeństwa nabycia (art. 29 ust. 1) lub wydzierżawienia (art. 39 ust. 2) przez spółdzielnie produkcji rolnej użytkowanych przez nie nieruchomości rolnych przed dniem 31 grudnia 1993 r. polega na pominięciu w ogóle drogi przetargu. Taka konstrukcja, w powiązaniu z przepisem art. 16 ustawy, zgodnie z którym, nieruchomości rolne Skarbu Państwa znajdujące się w użytkowaniu spółdzielni pozostają nadal w ich władaniu na dotychczasowych warunkach do chwili zawarcia z Agencją nowych umów: sprzedaży lub dzierżawy, oznacza przyznanie spółdzielniom roszczenia o zawarcie umowy dzierżawy (przetargu nie stosuje się, gdy spółdzielnia złoży wniosek o wydzierżawienie gruntów dzierżawionych przed dniem 31 grudnia 1993 r. - art. 39 ust. 2), a także roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, jeżeli Agencja zdecyduje się na sprzedaż nieruchomości będących we władaniu spółdzielni (przepis art. 29 ust. 1 mówi zresztą wyraźnie o prawie pierwszeństwa, a zatem o uprawnieniu). Ta konstrukcja pierwszeństwa rodzi roszczenie uprawnionego do zawarcia umowy, a zatem dokonania przez Agencję czynności prawnej z naruszeniem pierwszeństwa powoduje bezskuteczność względną tej czynności prawnej (art. 59 k.c.).

Pierwszeństwo nabycia przewidziane w art. 29 ust. 3 (i znajdujące odpowiednie zastosowanie w przypadkach dzierżawy - art. 39 ust. 1) stosowane jest w trybie przetargowym - w ramach konkursu ofert - i dotyczy jedynie sytuacji: w razie zgłoszenia kilku równorzędnych ofert. Jeżeli więcej niż jednemu z oferentów przysługuje pierwszeństwo, nabywcę ustala się dokonując wyboru tego spośród oferentów, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa. Taka konstrukcja pierwszeństwa nie tylko nie stwarza

roszczenia, ale nie zapewnia nawet wyłączności (eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tą samą rzecz), zakłada bowiem z góry możliwość istnienia kilku podmiotów z takim samym pierwszeństwem, spośród których tylko jeden może być nabywcą nieruchomości. Naruszenie tak skonstruowanego pierwszeństwa może rodzić co najwyżej odpowiedzialność odszkodowawczą, analogicznie jak przy naruszeniu umownego prawa pierwokupu (art. 599 § 1 k.c.).

#### Ad. ust. 2

8. Poza przypadkami prawa pierwokupu i prawa pierwszeństwa nabycia gruntów przez spółdzielnie produkcji rolnej, nieruchomości podlegają sprzedaży w trybie **publicznego przetargu**. Podstawową formą przetargu jest licytacja (przetarg ustny); w przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi może mieć zastosowanie konkurs ofert (przetarg ofert pisemnych).

Przepisy ustawy wymagające zastosowania przetargowej formy rozporządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących, co skutkuje, iż **nieważna** jest czynność prawna sprzedaży dokonana bez wcześniejszego przeprowadzenia przetargu.

9. Wspólne dla obu rodzajów przetargów są reguły dotyczące ogłoszenia przetargu, powołania komisji przetargowej oraz wniesienia wadium. Przetarg na sprzedaż nieruchomości ogłasza Agencja lub upoważniony przez nią w drodze umowy zlecenia inny podmiot - organizator przetargu, w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, co najmniej na dwa tygodnie przed dniem rozpoczęcia przetargu. Do chwili rozpoczęcia przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn. W **ogłoszeniu przetargu** podaje się w szczególności:

1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości według danych z ewidencji gruntów, a jeżeli przedmiotem sprzedaży jest obiekt wpi-



sany do rejestru zabytków - także datę i numer decyzji o wpisie do tego rejestru oraz informację o obowiązku przestrzegania przepisów o ochronie dóbr kultury,

- 2) rodzaj użytków i ich klasy,
- 3) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 4) opis budynków i innych składników majątkowych,
- 5) termin i miejsce przetargu,
- 6) w przypadku publicznego przetargu ustnego - wywoławczą cenę sprzedaży oraz minimalną wysokość postąpienia,
- 7) w przypadku przetargu pisemnych ofert - wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta oraz termin i miejsce jej złożenia,
- 8) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
- 9) informację, że organizator przetargu bez podania przyczyn może:
  - a) do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
  - b) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie wyboru oferty,
- 10) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy (por. § 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa...).

10. Jednym z warunków przystąpienia do przetargu jest wpłacenie **wadium**. Wadium może być wniesione w gotówce, czekach potwierdzonych przez bank lub w obligacjach Skarbu Państwa. W przypadku, gdy wysokość wadium przekracza równowartość 3000 ECU - zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz.U. nr 41, poz. 324 z późn. zm.) - podmioty prowadzące działalność gospodarczą obowiązane są do jego wpłaty na rachunek bankowy właściwego oddziału terenowego Agencji. Jeżeli osoba, która wygrała przetarg uchyli się od zawarcia umowy, wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji. Po zawarciu umowy sprzedaży wadium ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia nieruchomości.

mości. Wadium wniesione przez osoby, które nie wygrały przetargu należy niezwłocznie zwrócić po zakończeniu przetargu (§ 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa z 6 kwietnia 1994 r.).

11. Przetarg przeprowadza **komisja** powołana przez organizatora przetargu, składająca się co najmniej z trzech członków, w tym przewodniczącego, który kieruje pracami komisji. Członkiem komisji nie może być osoba:

- 1) która uczestniczy w przetargu jako oferent,
- 2) której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia uczestniczy w przetargu,
- 3) która jest współnikiem, pełnomocnikiem, opiekunem lub kuratorem oferenta albo osoby wymienionej w pkt 2,
- 4) która jest pracownikiem oferenta albo uczestniczy we władzach osoby prawnej będącej oferentem.

Jeżeli zachodzi jedna z ww. okoliczności członek komisji obowiązany jest zrezygnować z udziału w komisji. Jeżeli zachodzą uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji, w szczególności w związku ze stosunkiem osobistym, służbowym lub majątkowym łączącym go z uczestnikiem przetargu, organizator przetargu może, na wniosek uczestnika przetargu odwołać tego członka ze składu komisji (por. § 6 rozp. Min. Rolnictwa).

12. Publiczny **przetarg ustny** jest przeprowadzany, jeżeli jedynym kryterium wyboru nabywcy jest oferowana cena nieruchomości. W zamierzeniu ustawodawcy przetarg stanowi sprawiedliwą formę wyłonienia nabywcy nieruchomości z wyeliminowaniem swobody doboru kontrahenta przez monopolistycznego właściciela państwowych nieruchomości rolnych. Równocześnie przetargowy tryb zawarcia umowy zabezpiecza finansowe interesy Skarbu Państwa.

W publicznym przetargu ustnym uczestniczą osoby, które we wskazanym terminie i we właściwy sposób wniosły wadium. Przetarg przeprowadza się bez względu na liczbę uczestników.



Rozpoczynając przetarg komisja:

- 1) informuje o przedmiocie przetargu, cenie wywoławczej i minimalnej wysokości postąpienia,
- 2) wymienia uczestników przetargu,
- 3) informuje o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

Jeżeli zachodzi okoliczność dająca podstawę do wyłączenia członka komisji, z mocy prawa lub na wniosek uczestnika przetargu, komisja wstrzymuje przetarg a organizator przetargu zawiadamia pisemnie uczestników przetargu o terminie i miejscu jego wznowienia.

13. W braku przeszkód do prowadzenia przetargu, przewodniczący komisji ogłasza cenę wywoławczą i wzywa uczestników do zgłoszenia postąpienia. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg. W przypadku zgłoszenia postąpienia, przewodniczący komisji ogłasza kolejne wyższe ceny, zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu, dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej ceny nie ma dalszego postąpienia. Po ustaniu postąpienia przewodniczący komisji informuje uczestników, że po trzecim ogłoszeniu ostatnio zgłoszonej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym ogłasza tę cenę.

Przetarg wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą cenę, po której ogłoszeniu dalsze postąpienie nie może być przyjęte. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby, która wygrała przetarg. (§ 7 ust. 4-6 rozporządzenia Ministra Rolnictwa).

14. Z przebiegu przetargu komisja sporządza **protokół** zawierający dokumentację przebiegu przetargu. Integralną część protokołu stanowi wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, ogłoszenie przetargu, informacja oraz zarządzenie o powołaniu komisji. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji. Uczestnicy przetargu mogą zgłaszać zastrzeżenia co do przebiegu przetargu - zastrzeżenie te zawiera się w protokole; dotyczy to również zastrzeżeń zgłaszanych przez poszczególnych członków komisji. Data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu.

Protokół publicznego przetargu ustnego stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży, chyba, że przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa. W takiej sytuacji organizator przetargu odstępuje od zawarcia umowy (§ 7 ust. 8-10 oraz § 9 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej).

#### Ad. ust. 3.

15. Przetarg ofert pisemnych (**konkurs ofert**), druga forma przetargu, może mieć zastosowanie w przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi, wynikającymi z programu restrukturyzacji konkretnego kompleksu majątkowego w warunkach lokalnego, czy regionalnego popytu na ziemię.

Przetarg pisemnych ofert składa się z części jawnej i niejawnej; przetarg przeprowadza się, choćby wpłynęła tylko jedna oferta. Podstawowym zadaniem komisji przetargowej jest wybór najkorzystniejszej oferty, ze względu na kryteria podane w ogłoszeniu przetargu.

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i GŻ, w **ofercie** podaje się:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta, a jeżeli oferentem jest osoba prawna - dane z właściwego rejestru,
- 2) proponowaną cenę nabycia,
- 3) inne dane, wymagane przez organizatora przetargu, a w szczególności:
  - a) warunki wykupu przynależności,
  - b) propozycje zabezpieczenia należności w razie rozłożenia na raty,
  - c) koncepcję prowadzenia działalności gospodarczej w tym wysokość proponowanych nakładów inwestycyjnych,
  - d) poziom zatrudnienia pracowników,
  - e) uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków program użytkowy obiektu wpisanego do rejestru zabytków.



Do oferty należy dołączyć oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu; oferent, który nie dołączył oświadczenia może w części jawnej przetargu złożyć takie oświadczenie do protokołu przetargu.

Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.

16. **Część jawna** konkursu ofert ma przebieg następujący:

Rozpoczynając przetarg komisja:

- 1) ustala liczbę złożonych ofert,
- 2) otwiera koperty z ofertami, złożone w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu przetargu, i informuje o osobach oferentów,
- 3) sprawdza, czy oferty zawierają oświadczenia o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu i ewentualnie odbiera od oferentów oświadczenia w tej sprawie,
- 4) sprawdza, czy wadła zostały wpłacone we właściwym terminie i miejscu.

Gdyby zaistniały okoliczności uzasadniające wyłączenie członka komisji, z mocy prawa lub na wniosek uczestnika przetargu, następuje wstrzymanie, a następnie wznowienie przetargu, analogicznie jak w przypadku licytacji.

17. W **części niejawnej** konkursu ofert komisja dokonuje **analizy ofert** tych oferentów, którzy we właściwym terminie i miejscu złożyli oferty i wpłacili wadium oraz złożyli oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu. Po dokonaniu analizy ofert komisja wybiera najkorzystniejszą z nich albo ustala, że:

- a) zachodzą wątpliwości co do sformułowań poszczególnych elementów oferty, lub
- b) oferty są równorzędne, lub
- c) żadna z ofert nie odpowiada warunkom przyjęcia.

Ad a) Jeżeli podczas analizy oferty powstaną wątpliwości co do sformułowań jej poszczególnych elementów, komisja może wezwać

oferenta w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień do protokołu. Wyjaśnienia nie mogą prowadzić do zmiany oferowanej ceny sprzedaży, zasad wykupu przynależności, wysokości proponowanych nakładów inwestycyjnych oraz deklarowanego poziomu zatrudnienia pracowników.

W zależności od potrzeb oceny wiarygodności oferty można również żądać od oferentów dodatkowych informacji potwierdzających ich kondycję finansową, a w szczególności: opinii banku prowadzącego rachunek bieżący, zaświadczenia o pełnej wysokości zadłużenia i terminowości jego spłaty (dokumenty banków kredytujących), wykazu wierzycieli i dłużników, zaświadczenia o wywiązywaniu się z obowiązku podatkowego.

Ad. b) W razie stwierdzenia zgłoszenia kilku równorzędnych ofert, komisja przeprowadza dodatkowy przetarg ofert między oferentami, którzy złożyli równorzędne oferty, chyba, że jednemu z nich przysługuje przewidziane w ustawie pierwszeństwo, które należy uwzględnić.

Ad. c) Gdy żadna z ofert nie odpowiada wymogom określonym w ogłoszeniu przetargu, komisja może przeprowadzić dodatkowy przetarg ofert pomiędzy wszystkimi oferentami. Dodatkowy przetarg polega na złożeniu komisji nowych albo uzupełniających ofert na piśmie w zakresie wskazanym przez komisję (por. § 8 ust. 5-9 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i GŻ).

18. Po analizie ofert komisja formułuje, większością głosów (w razie równości głosów - rozstrzyga głos przewodniczącego), **wniosek w sprawie wyboru oferty** albo odrzuca wszystkie oferty.

Z przetargu pisemnych ofert sporządza się protokół. Datą podpisania protokołu jest data zakończenia przetargu. Protokół powinien stanowić dokumentację przebiegu przetargu ofert; powinien również zawierać uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert albo wniosku w sprawie wyboru oferty.

Wniosek w sprawie wyboru oferty powinien określać wszystkie istotne warunki przyszłej umowy. Zasadą jest, iż wniosek powyższy



podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu. Jeżeli wszakże przedmiotem przetargu jest nieruchomość o powierzchni nie przekraczającej 50 hektarów, organizator przetargu, powołując komisję przetargową, może postanowić, że wniosek w sprawie wyboru oferty nie wymaga zatwierdzenia. W razie niezatwierdzenia wniosku organizator przetargu niezwłocznie zwraca wadium.

O wyniku przetargu organizator przetargu niezwłocznie zawiadamia na piśmie oferentów. Zawiadomienie oferenta, który wygrał przetarg, powinno określać termin i miejsce zawarcia umowy.

Jeżeli przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa, organizator przetargu odstępuje od zawarcia umowy (por. § 8 ust. 10 i 11 oraz § 9 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i GŻ).

19. W razie zgłoszenia kilku równorzędnych ofert ustawa wprowadza instytucję **pierwszeństwa** w nabyciu nieruchomości. Pierwszeństwo ma osoba podlegająca przepisom o ubezpieczeniu społecznym rolników. Zgodnie z przepisem art. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity: Dz.U. z 1993 r. nr 71, poz. 342) ubezpieczenie społeczne rolników obejmuje mających obywatelstwo polskie rolników i pracujących z nimi domowników. Pierwszeństwo ma także pracownik i spółka pracowników zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej, pierwszeństwo to dotyczy nabycia nieruchomości pozostałych po likwidacji przedsiębiorstwa, w którym nabywca lub nabywcy pracowali.

Jeżeli więcej niż jednemu z oferentów przysługuje pierwszeństwo, nabywcę ustala się dokonując wyboru spośród oferentów, którzy dali najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa. Wyboru dokonuje komisja przetargowa.

Naruszenie pierwszeństwa uregulowanego w omawianym ustępie może rodzić co najwyżej odpowiedzialność odszkodowawczą, analogicznie jak przy naruszeniu umownego prawa pierwokupu. Szerzej ten temat w uwagach 6 i 7 do ustępu 1 komentowanego artykułu.

20. Dokonane w art. 29 zmiany - dodanie ust. 3a - mają na celu złagodzenie dotychczasowych, dość rygorystycznych zasad ustalania ceny sprzedaży, które utrudniały sprzedaż mienia nie znajdującego nabywcy po przeprowadzeniu przetargu; w związku z tym przyjęto, że Agencja, ogłaszając kolejne przetargi, może obniżyć cenę wywoławczą, nie więcej jednak niż do połowy pierwotnej ceny; w razie dojścia do skutku kolejnych przetargów, Agencja może sprzedać nieruchomości bez przetargu, jednak za cenę nie niższą niż połowa ceny wyjściowej.

Z interpretacji przepisu ust. 3 a wynika, iż jeżeli co najmniej dwa kolejne przetargi nie doprowadziły do wyłonienia osoby nabywcy, Agencja może sprzedać nieruchomość bez przetargu. Udostępnienie nieruchomości w trybie bezprzetargowym musi się wszakże odbywać z zachowaniem pewnych procedur, gdyż wymaga tego interes Skarbu Państwa.

21. Zamiar sprzedaży nieruchomości rolnej podaje się wiadomości publicznej w formie zaproszenia do składania pisemnych wniosków o nabycie prawa własności tej nieruchomości. Podanie zaproszenia do publicznej wiadomości powinno nastąpić przez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie oddziału terenowego Agencji, w urzędzie gminy i w siedzibie byłego p.g.r-u, który tę nieruchomość miał w zarządzie. Zaproszenie w prasie winno być ogłoszone wtedy, gdy rodzaj i wartość nieruchomości uprawdopodobnia brak nabywców z pobliskich miejscowości. Zaproszenie winno zawierać oznaczenie nieruchomości i informację na temat warunków i terminu sprzedaży.

Złożone wnioski powinna rozpatrzyć komisja, stosując odpowiednio przepisy § 8 ust. 5 - 10 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i GŻ z dnia 6 kwietnia 1994 r. Wyboru kandydata na nabywcę dokonuje komisja, która stosuje takie same kryteria, jak przy wyborze najkorzystniejszej pisemnej oferty. Zatwierdzenia wybranego nabywcy dokonuje dyrektor oddziału terenowego Agencji. Sporządzony z wybranym kandydatem protokół uzgodnień co do warunków przyszłej umowy stanowi podstawę do jej zawarcia. (por. Z. Łukaszewski, R.



Perych, T. Wittner: Sprzedaż nieruchomości rolnych, Warszawa- Zielona Góra 1995, s. 28-30).

#### Ad. ust. 4.

22. Przysługujące Agencji prawo pierwokupu, określone w art. 29 ust. 4, jest w zasadzie jedynym ograniczeniem praw właściciela gruntów rolnych nabytych z Zasobu Własności Rolnej. Ratio legis wprowadzonego rozwiązania była potrzeba zapewnienia Agencji kontroli nad własnościowym obrotem sprzedanymi już nieruchomościami rolnymi w celu przeciwdziałania transakcjom sprzedaży pogarszającym strukturę obszarową rolnictwa (por. E. Tomkiewicz: Sprzedaż państwowych nieruchomości rolnych, *Więś i Rolnictwo* nr 1/1994, s. 122). Ustawowe prawo pierwokupu zapobiegać ma także spekulacyjnemu obrotowi gruntami rolnymi.

23. Agencji Własności Rolnej przysługuje, z mocy ustawy, prawo pierwokupu nieruchomości rolnych w rozumieniu kodeksu cywilnego oraz innych nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, a także wobec nieruchomości pozostałych po likwidacji państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej oraz przejętych przez Skarb Państwa z innych tytułów, przy odsprzedaży tych nieruchomości przez ich nabywcę w okresie pięciu lat od nabycia nieruchomości od Agencji (por. S. Rudnicki: *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1995, s. 336).

Prawo pierwokupu określone w art. 29 ust. 4 nie przysługuje Agencji w razie odsprzedaży lokalu mieszkanego nabytego w trybie określonym w przepisach rozdziału 9 omawianej ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1994 r. sygn. akt III CZP 117/94, OSNC z. 2/1995, poz. 30).

24. Przyznane Agencji prawo pierwokupu wykonywane jest w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Dlatego, chociaż Agencja jest państwową jednostką organizacyjną posiadającą osobowość prawną, prawo pierwokupu musi być traktowane tak jak przysługujące Skar-

bowi Państwa, co w konsekwencji oznacza, że sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest dotknięta sankcją nieważności na podstawie art. 599 § 2 k.c. (por. także S. Rudnicki: *jw.*, M. Czapska-Górniewicz: *Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa - zagadnienia wybrane*, Rejent nr 7-8/1994, s. 82).

**Art. 30. 1. Cenę jednego hektara gruntu przeznaczonego do sprzedaży na zasadach art. 29 ustala się:**

**1) przy uwzględnieniu cen rynkowych lub**

**2) mnożąc stawkę szacunkową jednego hektara przez cenę jednego kwintala żyta ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym.**

**2. Wartość innego mienia przeznaczonego do sprzedaży ustala się w odniesieniu do:**

**1) drzewostanów, plantacji kultur wieloletnich oraz upraw i zasiewów - według zasad stosowanych przy wywłaszczaniu nieruchomości,**

**2) budynków, urządzeń i maszyn - według cen rynkowych albo według wartości ich odtworzenia pomniejszonych o stopień zużycia, a w przypadku likwidacji - według wartości materiałów porozbiórkowych,**

**3) zapasów inwentarza żywego - według cen rynkowych.**

1. Zasady ustalania ceny mienia przeznaczonego do sprzedaży są jednolite, niezależnie od tego, czy sprzedaż następuje w wyniku realizacji prawa pierwokupu, przetargu ustnego czy też konkursu ofert.

2. Zgodnie z art. 30 ust. 1 cenę jednego hektara gruntu przeznaczonego do sprzedaży ustala się na podstawie cen rynkowych (w oparciu o wycenę rzeczoznawcy) lub mnożąc stawkę szacunkową jednego hektara przez cenę jednego kwintala żyta ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym (1/ ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym - tekst jednolity: *Dz.U.* z 1993 r. nr 94, poz. 431 z późn. zm., 2/ rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 1990 r. w sprawie podatku rolnego - *Dz.U.* nr 3, poz. 18). Jeżeli cena żyta,



przyjmowana jako podstawa obliczania podatku rolnego na obszarze gminy, została, uchwałą rady gminy, obniżona (art. 6 ust. 3 ustawy o podatku rolnym) dopuszcza się możliwość przyjmowania tej ceny.

3. Zgodnie z przepisem § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 6 kwietnia 1994 r.:

1) Stawkę szacunkową ustala się uwzględniając rodzaj i klasę gruntu, określone w ewidencji gruntów, oraz okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym w następujący sposób:

1/ dla gruntu rolnego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Stawki szacunkowe w kwintalach żyta 1 ha gruntu ornego								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	95	85	76	64	50	38	20	5	1

2/ dla użytku zielonego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Stawki szacunkowe w kwintalach żyta 1 ha gruntu ornego						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3

III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

2) Stawkę szacunkową gruntu określonego w ewidencji gruntów jako leśny, zadrzewiony lub zakrzewiony ustala się przyjmując 50% stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI.

3) Stawkę szacunkową gruntu pod wodami nadającymi się do chowu lub hodowli ryb ustala się według stawki gruntu pod tymi wodami powiększonej o wartość urządzeń. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się według stawki użytku zielonego klasy IV.

4) Stawkę szacunkową gruntu pod ciekami wodnymi naturalnymi lub sztucznymi, zaliczonymi do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, oraz gruntu pod wodami nie nadającymi się do chowu lub hodowli ryb, a także nieużytków ustala się przyjmując 50% stawki użytku zielonego klasy VI.

4. Cenę sprzedaży budynków i budowli ustala się według cen rynkowych albo według wartości ich odtworzenia pomniejszonych o stopień ich zużycia, a w przypadku likwidacji - według wartości materiałów porozbiórkowych.

5. Cenę sprzedaży maszyn i urządzeń ustala się według cen rynkowych albo według wartości ich odtworzenia pomniejszonych o stopień zużycia, a w przypadku likwidacji według wartości złomu.

6. Cenę sprzedaży zapasów i inwentarza żywego ustala się według aktualnych cen rynkowych w danym rejonie.

7. Cenę sprzedaży drzewostanów, plantacji kultur wieloletnich oraz upraw i zasiewów ustala się według zasad stosowanych przy wywłaszczaniu nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 59 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nie-



ruchomości (tekst jednolity: Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.):

1) wartość drzewostanu leśnego ustala się według wartości drewna, a w braku materiałów użytkowych - według kosztów zalesienia i pielęgnacji (art. 59 ust. 3),

2) wartość plantacji kultur wieloletnich obejmuje koszty związane z jej założeniem, koszty pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych korzyści, obliczoną za lata pozostałe do końca pełnego planowania, zmniejszone o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych wynikających z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku planowania do dnia sprzedaży (art. 55 ust. 2),

3) wartość zasiewów i upraw wyceniana jest w zależności od ich fazy rozwojowej:

a) jeżeli możliwy jest szacunek plonów (rośliny są w fazie przed zbiorami) zasiewy wycenia się według szacunkowych plonów przyjmując przeciętne ceny w danym regionie w momencie sprzedaży; od tak wyliczonej wartości, należy odliczyć wartość nakładów, które nabywca poniesie w związku ze zbiorem i innymi czynnościami agrotechnicznymi,

b) uprawy i zasiewy w początkowej fazie rozwoju wycenia się według poniesionych kosztów.

Wyceny drzewostanów, plantacji kultur wieloletnich oraz upraw i zasiewów dokonują rzeczoznawcy.

**Art. 31. 1. Agencja może rozłożyć spłatę należności na raty z zastosowaniem oprocentowania.**

**2. Agencja może nie stosować oprocentowania w razie rozłożenia na raty należności z tytułu sprzedaży mienia lub niektórych składników tego mienia położonego na terenie gminy uznanej na podstawie przepisów o zatrudnieniu i bezrobociu za zagrożoną szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym.**

**3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się również do sprzedaży dokonywanej na podstawie przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.**

**4. Wysokość oprocentowania oraz rodzaje mierników wartości ustala Minister Finansów w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej po zasięgnięciu opinii Prezesa Agencji. Minister Finansów w tym samym trybie ustali szczegółowe kryteria niestosowania oprocentowania w przypadku, o którym mowa w ust. 2.**

1. Znowelizowane brzmienie art. 31 pozwala na elastyczne określanie w umowach sprzedaży warunków rozkładania spłaty należności na raty. Oprócz omawianego przepisu kwestię tą reguluje § 1 rozporządzenie Ministra Rolnictwa i GŻ z 6 kwietnia 1994 r. oraz zarządzenie Ministra Finansów z dnia 8 kwietnia 1994 r. w sprawie wysokości oprocentowania, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz określenia rodzajów mierników wartości przy rozkładaniu na raty należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (M.P. nr 24, poz. 195).

2. Rozłożenie spłaty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości na półroczne lub roczne raty, na okres nie przekraczający 15 lat może być stosowane w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi, w szczególności w razie nabycia nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia gospodarstwa, a także tworzenia miejsc pracy (§ 10 rozporządzenia).

Rozłożenie spłaty należności ma zastosowanie do sprzedaży nieruchomości rolnych oraz sprzedaży nieruchomości zurbanizowanych, dokonywanej na podstawie przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

W przypadku rozłożenia spłaty na raty Agencja stosuje oprocentowanie nie spłaconej należności za sprzedane mienie; od tej zasady są dwa wyjątki:

1) Agencja nie stosuje oprocentowania, jeżeli należność pieniężna została ustalona w umowie według innego miernika wartości niż pieniądz,



2) Agencja może nie stosować oprocentowania z tytułu sprzedaży mienia położonego na terenie gminy uznanej za zagrożoną szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym.

4. Ustalona w pieniądzu, nie spłacona należność za sprzedane mienie, której płatność rozłożona zostanie na raty jest oprocentowana w stosunku rocznym, za okres między terminami wymagalności rat - według zmiennej stopy oprocentowania - w wysokości obowiązującej w danym okresie stopy redyskontowej. Stopa redyskontowa oznacza w tym przypadku stopę redyskontową weksli przyjmowanych od banków przez Narodowy Bank Polski do redyskonta, ustaloną przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w drodze zarządzenia na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. z 1992 r. nr 72, poz. 360; z 1993 r. nr 6, poz. 23 i z 1994 r. nr 1, poz. 2).

5. Innym niż pieniądź miernikiem należności za sprzedane mienie (a także czynsz za dzierżawę i czynsz najmu) jest miernik zbożowy - jako taki miernik ustalono 0,1 tony czyli 1 kwintal pszenicy. Przy tym mierniku Agencja nie pobiera oprocentowania. Jeżeli rozłożona na raty należność została określona w wysokości równoważności wielokrotności 0,1 tony pszenicy wysokość wpłaty określa się jako iloczyn wysokości raty wyrażonej w wielokrotności 0,1 tony pszenicy i ceny 0,1 tony pszenicy w okresie, za który następuje wpłata. Cenę pszenicy stanowi średnia krajowa cena skupu kwintala pszenicy, publikowana przez GUS za półrocze roku kalendarzowego, poprzedzająca termin płatności raty należności. (por. § 7 zarządzenia Min. Finansów).

6. Zgodnie z art. 37 h ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o zatrudnieniu i przeciwdziałaniu bezrobociu (tekst jednolity: Dz.U. z 1996 r. nr 47, poz. 211) określenie rejonów administracyjnych (gmin) zagrożonych szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym następuje w drodze rozporządzenia Rady Ministrów. Por. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1995 r. w sprawie określenia wykazu gmin zagrożonych szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym (Dz.U. nr 124, poz. 64). W razie sprzedaży mienia położo-

nego na terenie takiej gminy, które to mienie przez okres co najmniej roku przed zawarciem umowy nie było wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej lub usługowej, Agencja może nie stosować oprocentowania rozłożonej na raty należności za okres, w którym nabywca zatrudnia na podstawie umów o pracę ustaloną w umowie sprzedaży liczbę osób spośród mieszkańców tej gminy lub innych gmin uznanych za zagrożone szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym.

**Art. 32. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w porozumieniu z Ministrem Finansów, w drodze rozporządzenia, określi szczegółowy tryb sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawkę szacunkową, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2.**

1. W wykonaniu delegacji ustawowej wydane zostało rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. nr 51, poz. 207). Postanowienia tego rozporządzenia są uwzględniane w komentarzu do przepisów niniejszego rozdziału ustawy oraz do przepisów rozdziału 8.

**Art. 33. 1. Państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą nabywać nieruchomości rolne na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań statutowych tych jednostek.**

**2. Nieruchomości nabyte w drodze umowy przez państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej pozostają w ich zarządzie na czas nieokreślony.**

**3. Państwowe jednostki organizacyjne, o których mowa w ust. 1, powiadamiają Agencję w terminie jednego miesiąca o nabyciu nieruchomości rolnych na własność Skarbu Państwa.**



1. Nieruchomości rolne nabyte przez Skarb Państwa na podstawie wszelkich tytułów prawnych (umów, decyzji administracyjnych) wchodzi do Zasobu Własności Rolnej i podlegają zagospodarowaniu na zasadach określonych w ustawie. Oprócz Agencji Własności Rolnej nabywcą nieruchomości rolnej na własność Skarbu Państwa mogą być także państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, jeżeli wymaga tego realizacja zadań statutowych tych jednostek. Jednostki te mogą nabywać tylko nieruchomości rolne niezbędne do prowadzenia działalności statutowej. Konstrukcja ta ma ułatwić dokonywanie zakupu tym strukturom organizacyjnym, które mają najlepsze rozeznanie co do potrzeb i możliwości nabycia odpowiedniej nieruchomości na terenie swego działania.

2. Nabycie nieruchomości przez ww. jednostki organizacyjne musi być uwzględnione w ewidencji Agencji, dlatego też jednostki te powiadamiają Agencję, w terminie jednego miesiąca, o nabyciu nieruchomości rolnej na własność Skarbu Państwa. Natomiast Agencja pozostawia nabytą nieruchomość w zarządzie tych jednostek.

3. Nieruchomości nabyte w drodze umowy przez państwowe jednostki organizacyjne pozostają w ich zarządzie. Nabycie nieruchomości stwarza sytuację, że nieruchomość nabyta staje się przedmiotem zarządu tej jednostki, bez potrzeby wydawania w tej mierze decyzji administracyjnej o ustanowieniu zarządu. Powstały w ten sposób zarząd jest zarządem na czas nieokreślony; do wygaśnięcia zarządu stosuje się przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy. Z tytułu wykonywania tak powstałego zarządu jednostki organizacyjne nie ponoszą opłat.

## Rozdział 7

### Zarząd

**Art. 34. Mienie Skarbu Państwa wchodzące w skład Zasobu może być przekazane w zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.**

1. Instytucja zarządu, który jest swoistą formą prawną władania majątkiem Skarbu Państwa, została w ramach obowiązującego stanu

prawnego zarezerwowana jedynie dla państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej. Rozwiązania te są konsekwencją generalnych przekształceń, jakie zaszły w zakresie praw państwowych osób prawnych w stosunku do nieruchomości. Odejście od zasady jedności własności państwowej (dawny art. 128 k.c.) i przyznanie państwowym osobom prawnym prawa własności nieruchomości spowodowało, że dawna instytucja zarządu przysługującego państwowym osobom prawnym, w tym także PPR, uległa likwidacji. Zachowano jedynie jurydyczną konstrukcję zarządu gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, wykonywanego przez państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Konstrukcja ta jest stosowana zarówno w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jak i w odniesieniu do interesujących nas nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zaden z przepisów obu ustaw nie definiuje zarządu. Z uregulowań przepisów art. 33 i 34 ustawy o gospodarce gruntami oraz przepisów komentowanej ustawy wynika, że treść zarządu polega na korzystaniu z nieruchomości będącej w zarządzie zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Zdaniem G. Bieńka ... niektóre cechy zarządu składające się na jego treść upoważniają do stwierdzenia, że zarządcy przysługują określone uprawnienia do korzystania z rzeczy, uprawnienia związane z ochroną tego prawa, jak i w ograniczonym zakresie do rozporządzania nieruchomością objętą zarządem. Zarząd - jako odrębna, niekonwencjonalna instytucja prawna w zakresie gospodarowania zasobami gruntów państwowych, nie jest bezspornie ograniczonym prawem rzeczowym, wszakże nie sposób ujmować go jedynie jako termin techniczny lub techniczno-prawny, lecz jako prawo o określonej treści, do którego należy - w sprawach nie uregulowanych - stosować przepisy kodeksu cywilnego (art. 7 ustawy o gospodarce gruntami) (S. Rudnicki: Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 1995, s. 122). Pogląd co do charakteru prawnego zarządu gruntami zurbanizowanymi zasadny jest także, gdy chodzi o zarząd nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu.



2. Przekazane w zarząd może być mienie Skarbu Państwa wchodzące w skład Zasobu, a więc nie tylko nieruchomości rolne, ale również inne nieruchomości wchodzące do Zasobu, a także budynki i inne części składowe nieruchomości.

Przypomnieć należy, iż przepisy komentowanego rozdziału 7 znajdują zastosowanie do przekazywania w zarząd nieruchomości rolnych, a także wówczas gdy dysponowanie nieruchomością rolną następuje łącznie z innymi nieruchomościami (art. 12 ust. 5). Natomiast nieruchomością przeznaczoną w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nie związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej oraz nieruchomością która nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego Agencja dysponuje stosując odpowiednio przepisy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (art. 12 ust. 4). Do przekazywania takich nieruchomości w zarząd znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy rozdziału 4 (art. 33-37) ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Szczegółowe omówienie tych przepisów patrz: E. Drozd, L. Truskiewicz: *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*, Komentarz, Poznań-Kluczbork 1994, s. 103-112.

3. Jurydyczna konstrukcja zarządu ma charakter administracyjno-prawny - przekazanie mienia w zarząd oraz wygaśnięcie zarządu następuje w drodze decyzji Prezesa Agencji. Jest to wszakże decyzja wynegocjonowana albowiem przekazanie mienia w zarząd może nastąpić jedynie na wniosek zainteresowanej jednostki organizacyjnej. Przekazanie w zarząd mienia może nastąpić także na podstawie umowy pomiędzy zainteresowanymi jednostkami organizacyjnymi. Do zawarcia umowy może dojść jedynie za zgodą Prezesa Agencji, w braku zgody przekazanie mienia nie może nastąpić.

4. Decydowanie w sprawach zarządu mieniem wchodzącym w skład Zasobu należy do kompetencji Prezesa Agencji. Prezes Agencji nie jest organem administracji rządowej, jednakże jego kompetencja do wydawania decyzji oparta jest na konstrukcji powołania, z mocy prawa, organów państwowych jednostek organizacyjnych do załatwiania spraw indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji

administracyjnych (art. 1 § 2 pkt 1 k.p.a.). Prezes Agencji może wydawać decyzje osobiście lub upoważnić do ich wydawania swoich zastępców, dyrektorów zespołów Biura Prezesa Agencji oraz dyrektorów oddziałów terenowych, a także innych pracowników Agencji. Podstawę prawną do udzielania upoważnienia stanowi art. 268a k.p.a. na mocy którego organ administracji państwowej może w formie pisemnej upoważnić pracowników kierowanej jednostki organizacyjnej do załatwiania spraw w jego imieniu w ustalonym zakresie, a w szczególności do wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń (por. na ten temat komentarz do art. 8 i 9, uwagi 4, 4a i 5).

5. Przepisy ustawy nie precyzują bliżej kręgu państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, którym mienie może być przekazane, ani też nie określają celów, na jakie może być wykorzystana nieruchomość przekazywana w zarząd. Krąg państwowych jednostek organizacyjnych jest bardzo rozległy i trudno o ich wyczerpującą enumerację. Mogą to być urzędy, zakłady budżetowe, czy jednostki budżetowe ze sfery administracji rządowej ogólnej lub specjalnej; w szczególności mogą to być jednostki organizacyjne wymiaru sprawiedliwości (np. zakłady karne prowadzące gospodarstwo rolne), obrony narodowej, resortu spraw wewnętrznych, oświaty (szkoły inne niż szkoły wyższe oraz inne placówki oświatowe), zdrowia (zakłady służby zdrowia i ośrodki pomocy społecznej) itp.

Cel, na jaki ma być wykorzystana nieruchomość winien być wskazany we wniosku zainteresowanej państwowej jednostki organizacyjnej ubiegającej się o ustanowienie zarządu. Z reguły będzie to cel związany z realizacją zadań statutowych danej państwowej jednostki organizacyjnej. Ustawa nie wyklucza wszakże możliwości ustanowienia zarządu nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej (art. 35 ust. 3a i 4). W konsekwencji należy wyprowadzić wniosek, iż możliwe jest przekazanie nieruchomości w zarząd na cel zgłoszony we wniosku, jeżeli realizacja celu polegać ma na wykorzystaniu nieruchomości zgodnie z jej charakterem (nieruchomości rolne



w rozumieniu kodeksu cywilnego) lub jeżeli wykorzystanie nieruchomości będzie zgodne z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Art. 35 1. Przekazanie w zarząd mienia następuje na czas oznaczony lub nieoznaczony, w drodze decyzji Prezesa Agencji.**

2. Przekazanie w zarząd mienia może nastąpić również na podstawie umowy, zawartej za zgodą Prezesa Agencji, między jednostkami, o których mowa w art. 34. Jednostce przekazującej przysługuje od jednostki przejmującej zwrot nakładów poniesionych na budynki i inne części składowe nieruchomości. Wartość nakładów ustala się na zasadach określonych w art. 30.

3. Jednostki, o których mowa w art. 34, jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, ponoszą z tytułu wykonywania zarządu opłaty równe cenie jednej decyfony żyta z hektara przeliczeniowego, stosownie do przepisów o podatku rolnym, z zastrzeżeniem ust. 3a, 6 i 7.

3a. Jednostki utrzymujące urządzenia melioracji wodnych podstawowych ponoszą opłaty z tytułu wykonywania zarządu nieruchomościami rolnymi w części wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej.

4. Szkoły i inne placówki systemu oświaty ponoszą opłaty z tytułu wykonywania zarządu nieruchomościami rolnymi wykorzystywanymi wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej.

5. Opłaty, o których mowa w ust. 3, za dany rok uiszcza się w terminie do 15 lutego następnego roku.

6. Nie pobiera się opłat z tytułu zarządu nieruchomościami objętymi ochroną przyrody na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 i 6 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 114, poz. 492, z 1992 r. nr 54, poz. 254, z 1994 r. nr 89, poz. 415 i z 1995 r. nr 147, poz. 713).

7. Prezes Agencji może, na wniosek właściwego organu administracji rządowej, zwolnić od opłat z tytułu wykonywania za-

**rzędu jednostki wykorzystujące nieruchomości rolne dla celów ochrony przyrody, innych niż określone w ust. 6, oraz dla celów kultury fizycznej i wypoczynku, naukowo-badawczych, dydaktycznych i doświadczalnych.**

#### **Ad. ust. 1.**

1. Oprócz przepisów ustawy przekazywanie mienia w zarząd regulują przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie trybu przekazywania mienia wchodzącego w skład Zasobu... (Dz.U. nr 51, poz. 208). Decyzja o przekazaniu mienia w zarząd może być wydana jedynie na wniosek zainteresowanej państwowej jednostki organizacyjnej, w którym to wniosku należy wskazać położenie, powierzchnię nieruchomości, cel, na jaki ma być wykorzystana, oraz czas trwania zarządu. Do wniosku należy dołączyć:

1) opinię organu sprawującego nadzór nad jednostką składającą wniosek,

2) wyciąg z rejestru ewidencji gruntów i budynków, a także kopię lub wrys z mapy ewidencyjnej nieruchomości z wykreślonym przebiegiem jej granic,

3) informację właściwego organu o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

4) pozytywną opinię właściwego organu, jeżeli w skład nieruchomości wchodzi obiekt przyrody prawnie chroniony albo obiekt wpisany do rejestru zabytków (organami tymi są odpowiednio: wojewódzki konserwator przyrody oraz wojewódzki konserwator zabytków).

2. Decyzja o przekazaniu w zarząd powinna odpowiadać wymogom określonym w art. 107 k.p.a., a nadto powinna zawierać w szczególności:

1) nazwę i siedzibę jednostki przejmującej,



2) oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, jeżeli są prowadzone,

3) określenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz celu, na jaki nieruchomość zostaje przekazana w zarząd,

4) terminu przejścia w zarząd i czas trwania zarządu - przekazanie może nastąpić na czas oznaczony określony w decyzji lub na czas nieoznaczony, co powinno być również w decyzji stwierdzone,

5) określenie wysokości opłaty rocznej oraz sposobu jej uiszczania,

6) pouczenie o obowiązku przestrzegania odrębnych przepisów dotyczących używania nieruchomości lub jej części składowej (§ 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i GŻ z 6 IV 1994 r.).

Decyzję - zgodnie z przepisem art. 109 k.p.a. - doręcza się stronom na piśmie, a nadto przekazuje do wiadomości gminie i rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej.

3. Decyzja Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o przekazaniu nieruchomości w zarząd jest decyzją organu pierwszej instancji, od której przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zasadzie art. 3 ust. 2 ustawy (postanowienie NSA z dnia 22 marca 1995 r., I SA 312/95, ONSA 1996 nr 1, poz. 49). Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 września 1995 r. (III AZP 18/95, OSN IAPiUS 1996 nr 3, poz. 36) stwierdzając, iż od decyzji Prezesa Agencji przysługuje odwołanie w administracyjnym toku instancji. Decyzja ostateczna może być przedmiotem skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który sprawuje kontrolę legalności decyzji.

4. Wydanie mienia przekazanego w zarząd następuje, na podstawie ostatecznej decyzji o przekazaniu, w formie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez jednostkę przekazującą, którą w tym przypadku jest Agencja oraz jednostkę przejmującą. Z dniem protokołarnego wydania mienia powstaje obowiązek wnoszenia opła-

ty rocznej z tytułu wykonywania zarządu. Koszty związane z przekazaniem mienia ponosi jednostka przejmująca w zarząd.

#### Ad ust. 2.

5. Stworzenie, wzorem ustawy o gospodarce gruntami, możliwości przekazywania nieruchomości w zarząd bezpośrednio między państwowymi jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej, na podstawie umowy zawartej za zgodą Agencji, upraszcza procedurę przekazywania w zarząd. W takiej sytuacji nie ma potrzeby wygaszania dotychczasowego zarządu przez Agencję, a następnie przekazywania tej samej nieruchomości w zarząd nowej jednostce. Przekazanie mienia w zarząd następuje bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi państwowymi jednostkami organizacyjnymi - jednostką ubiegającą się o uzyskanie zarządu i jednostką wyzbywającą się zarządu.

6. Jeżeli przekazanie mienia w zarząd ma nastąpić w drodze umowy, wniosek kierowany w tej sprawie do Agencji powinien spełniać takie same wymogi jak wniosek o wydanie decyzji o przekazaniu mienia (patrz uwaga 1) i zawierać także wymagane załączniki. Do wniosku należy dołączyć projekt umowy o przekazanie mienia.

Treść umowy o przekazanie nieruchomości powinna odpowiadać treści decyzji administracyjnej o przekazaniu nieruchomości w zarząd (§ 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra), a ponadto winna określać sposób zwrotu nakładów poniesionych przez jednostkę przekazującą na budynki i inne części składowe nieruchomości oraz termin sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Zgodnie z art. 54 komentowanej ustawy, w sprawach nie uregulowanych w ustawie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. A zatem w kwestiach nie uregulowanych przepisami art. 35 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego do umowy o przekazaniu zarządu znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.



7. Prezes Agencji sprawuje kontrolę nad przekazywaniem nieruchomości, w szczególności co do celu i warunków przekazania, wyrażając zgodę na zawarcie umowy o przekazaniu. Według przepisu art. 63 § 1 k.c., jeżeli do dokonania czynności prawnej potrzebna jest zgoda osoby trzeciej, osoba ta może wyrazić zgodę także przed złożeniem oświadczenia przez osoby dokonywające czynności albo po jego złożeniu. W przypadku umowy o przekazaniu mienia w zarząd zastosowanie ma konstrukcja uprzedniego wyrażenia zgody przez Prezesa Agencji, któremu przedkładany jest projekt umowy. Zawarcie umowy o przekazanie bez wypowiedzenia się w tej kwestii Prezesa Agencji powoduje, iż dokonana czynność jest bezskuteczna względnie (tzw. czynność prawna kulejąca) do czasu potwierdzenia lub wyjaśnienia w sposób stanowczy, że potwierdzenie jej nie nastąpi. Definitywna odmowa potwierdzenia czyni tę czynność nieważną.

Wobec braku szczególnych wymagań co do formy, w jakiej ma być zawarta umowa o przekazaniu mienia (praktycznie będzie to forma pisemna) również zgoda Prezesa Agencji na umowne przekazanie mienia w zarząd może być wyrażona w dowolnej formie, praktycznie pisemnej. Oświadczenie o wyrażeniu zgody ma - zdaniem moim - charakter cywilnoprawny, nie przybiera więc formy decyzji administracyjnej.

8. Kopię zawartej umowy strony przekazują niezwłocznie Agencji oraz gminie i rejonowemu organowi rządowej administracji ogólnej; taki sam wymóg dotyczy kopii protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez jednostkę przekazującą i przyjmującą, stwierdzającego wydanie mienia przekazanego w zarząd. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać spis z natury przejmowanych nieruchomości wraz z częściami składowymi, w tym także drzewostanów.

9. Rozliczenia pomiędzy jednostką przejmującą a przekazującą dotyczą nakładów poniesionych na budynki i inne części składowe nieruchomości. Jednostce przekazującej przysługuje w stosunku do jednostki przejmującej roszczenie o zwrot poniesionych nakładów. Sposób zwrotu poniesionych nakładów winien być określony w umo-

wie o przekazaniu, a wartość nakładów ustala się według zasad określonych w art. 30 ustawy, a mianowicie:

1) wartość nakładów poczynionych na drzewostany, plantacje kultur wieloletnich oraz uprawy i zasiewy - według zasad stosowanych przy wywłaszczaniu nieruchomości,

2) wartość nakładów poczynionych na budynki i urządzenia - według cen rynkowych albo według wartości odtworzenia budynków i urządzeń pomniejszych o stopień ich zużycia; jeżeli budynki lub urządzenia nadają się do rozbiórki - wartość nakładów ocenia się według wartości materiałów porozbiórkowych.

#### Ad ust. 3-7.

10. Przepisy ust. 3-7 komentowanego artykułu regulują kwestię odpłatności z tytułu wykonywania zarządu nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej. Zasadą jest, iż państwowe jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 34, ponoszą opłaty z tytułu wykonywania zarządu. Nie ponoszą opłat państwowe jednostki organizacyjne, które nabyły nieruchomości rolne na własność Skarbu Państwa i zarządzają tymi nieruchomościami (art. 33 ustawy).

Wyjątki od zasady ponoszenia opłat z tytułu zarządu mają charakter:

1) zwolnienia ustawowego od opłat na podstawie odrębnych przepisów,

2) zwolnienia ustawowego na podstawie przepisów ust. 3a, 4 i 6 komentowanego artykułu,

3) zwolnienia od opłat na podstawie decyzji Prezesa Agencji.

11. Zwolnienia od obowiązku uiszczenia opłat na mocy postanowienia komentowanego przepisu ustawy mają charakter zwolnień podmiotowych, przedmiotowych oraz mieszanych, stąd każdy z przypadków zwolnienia wymaga indywidualnego omówienia.



a) Zgodnie z przepisem ust. 3a jednostki utrzymujące urządzenia melioracji wodnych podstawowych ponoszą opłaty z tytułu wykonywania zarządu nieruchomościami rolnymi w części wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. Do urządzeń melioracji wodnych podstawowych zalicza się:

1) kanały, stopnie wodne, zbiorniki wodne i inne urządzenia wodne służące do przepływu wód lub do zmiany poziomu zwierciadła wody,

2) urządzenia zabezpieczające przed powodzią ,

3) ujęcia służące do poboru wody,

4) rurociągi o średnicy większej niż 0,4 m na odcinkach przebiegających przez zabudowane tereny wsi i miast oraz

5) urządzenia do regulacji wód śródlądowych - jeżeli wszystkie te urządzenia służą do regulacji stosunków wodnych i polepszania zdolności produkcyjnej gleby (art. 91 ust. 2 ustawy z dnia 24 X 1974 r. - Prawo wodne - Dz.U. nr 38, poz. 230 z późn. wielokrotnymi zmianami).

Z przepisu ust. 3a wynika, iż jeżeli urządzenia melioracji podstawowych wchodzi do Zasobu Własności Rolnej jako odrębne nieruchomości lub części składowe nieruchomości to jednostki zarządzające takimi urządzeniami nie ponoszą opłat z tytułu tegoż zarządu; zwolnione są również z opłat z tytułu wykonywania zarządu nieruchomościami rolnymi, jeżeli nieruchomości rolne są wykorzystywane w celu utrzymania urządzeń melioracyjnych. Ponoszą opłaty jedynie z tytułu wykonywania zarządu nieruchomościami rolnymi w części wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej. Przez działalność gospodarczą rozumieć należy działalność prowadzoną w celach zarobkowych i na własny rachunek podmiotu prowadzącego taką działalność (art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej - Dz.U. nr 41, poz. 324 z późn. wielokrotnymi zmianami).

b) Szkoły i inne placówki systemu oświaty - zgodnie z przepisem ust. 4 - ponoszą opłaty z tytułu wykonywania zarządu nieruchomości-

ciami rolnymi wykorzystywanymi wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej. Oznacza to, iż powyższe jednostki organizacyjne nie ponoszą opłat z tytułu zarządu nieruchomościami rolnymi wykorzystywanymi na cele statutowe i inne cele nie mające charakteru zarobkowego.

c) Nie pobiera się opłat z tytułu zarządu nieruchomościami objętymi ochroną przyrody na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 i 6 ustawy z 16 X 1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 114, poz. 492 z późn. zm.). Zwolnienie od opłat dotyczy następujących obiektów przyrody poddanych pod ochronę: 1) rezerwatów przyrody, 2) pomników przyrody, 3) stanowisk dokumentacyjnych, 4) użytków ekologicznych, 5) zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

12. Zwolnienie od opłat z tytułu wykonywania zarządu mogą uzyskać jednostki organizacyjne wykorzystujące nieruchomości rolne dla celów ochrony przyrody (innych niż cele, z tytułu których przysługuje ustawowe zwolnienie z opłat) oraz dla celów kultury fizycznej i wypoczynku, naukowo-badawczych, dydaktycznych i doświadczalnych.

Ponieważ określenie wysokości opłaty rocznej stanowi element decyzji o przekazaniu w zarząd, przyjąć należy, że i o zwolnieniu od opłat rozstrzyga Prezes Agencji w formie decyzji administracyjnej wydawanej w trybie k.p.a. Zwolnienie ma charakter fakultatywny - może, lecz nie musi, być udzielane nawet gdy jednostki organizacyjne wykorzystują nieruchomości rolne na cele określone dyspozycją ust. 7. Mimo braku wyraźnego uregulowania przyjąć należy, iż zwolnienie może dotyczyć zarówno całości, jak i części opłaty.

Stroną postępowania o zwolnienie od opłat i beneficjentem decyzji o zwolnieniu jest jednostka organizacyjna zarządzająca nieruchomością, jednakże decyzja wydawana jest na wniosek właściwego organu administracji rządowej. Uregulowanie to budzi istotne wątpliwości, jak należy rozumieć w tym przypadku określenie właściwy organ administracji rządowej. Możliwa jest bowiem interpretacja, iż chodzi tu o organ administracji rządowej, ogólnej lub specjalnej, nadzorujący funkcjonowanie danej państwowej jednostki organizacyjnej,



która sprawuje zarząd nieruchomością. Dopuszczalna jest także interpretacja, że organem właściwym jest organ kompetentny miejscowo i rzeczowo do oceny realizacji celów, będących podstawą zwolnienia. Ze względu na zróżnicowanie celów stanowiących potencjalną podstawę zwolnienia od opłat (ochrona przyrody, kultura fizyczna i wypoczynek, działalność naukowo-badawcza, dydaktyczna i doświadczalna) przyjęć należy, iż organem właściwym jest organ kompetentny merytorycznie do oceny realizacji danego celu przez zainteresowaną jednostkę organizacyjną.

Bez wniosku właściwego organu Prezes Agencji nie może zwolnić od opłat z tytułu wykonywanego zarządu.

13. Opłata z tytułu wykonywania zarządu równa jest cenie jednej decyzy (kwintala) żyta z hektara przeliczeniowego, stosownie do przepisów o podatku rolnym. Opodatkowanie podatkiem rolnym reguluje ustawa z dnia 23 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. nr 52, poz. 268 z późn. wielokrotnymi zmianami) oraz rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 1990 r. w sprawie podatku rolnego (Dz.U. nr 3 poz. 18). Zastosowanie konstrukcji hektara przeliczeniowego zapewnia zróżnicowanie wysokości opłat w zależności od warunków ekonomicznych i produkcyjno-klimatycznych, w których położona jest nieruchomość (okręgi podatkowe) oraz od rodzaju i klasy użytków rolnych.

Opłata z tytułu wykonywania zarządu jest opłatą roczną. Opłatę roczną za dany rok uiszcza się w terminie do 15 lutego następnego roku. Opłatę uiszcza się, bez uprzedniego wezwania, na rachunek Agencji.

Obowiązek wnoszenia opłaty rocznej z tytułu wykonywania zarządu przekazany mniem powstaje z dniem protokolarnego wydania mienia. W razie ustanowienia zarządu w ciągu roku kalendarzowego, opłatę uiszcza się w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania zarządu.

**Art. 36. 1. Wygaśnięcie zarządu następuje w drodze decyzji Prezesa Agencji:**

- 1) w razie upływu czasu, na jaki zarząd został ustanowiony,
- 2) jeżeli nieruchomość lub jej część stała się zbędna dotychczasowemu zarządcy,
- 3) w przypadku wykonywania zarządu niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki,
- 4) jeżeli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

**2. Decyzja o wygaśnięciu zarządu przysługująca jednostkom organizacyjnym:**

- 1) resortu obrony narodowej - wymaga zgody Ministra Obrony Narodowej lub upoważnionego przez niego organu,
- 2) resortu spraw wewnętrznych - wymaga zgody Ministra Spraw Wewnętrznych,

**3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się również do nieruchomości rolnych pozostających w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, które nabyły te nieruchomości na własność Skarbu Państwa.**

1. Podobnie jak ustanowienie, tak też wygaśnięcie zarządu następuje w formie decyzji Prezesa Agencji, wydawanej w trybie k.p.a., od której służy odwołanie do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, a od decyzji ostatecznej - skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Decyzja o wygaśnięciu zarządu powinna spełniać wymagania określone w art. 107 k.p.a., a nadto powinna zawierać w szczególności:

- 1) przyczyny wygaśnięcia zarządu,
- 2) nazwę i siedzibę jednostki sprawującej zarząd,
- 3) oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, jeżeli są prowadzone,



4) termin zwrotu mienia (§ 4 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i GŻ).

2. Przyczyny wygaśnięcia zarządu są ściśle określone i wymienione w komentowanym przepisie ustawy, jednakże - jak wynika z § 5 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego - przepis ten nie wymienia wszystkich wypadków wygaśnięcia zarządu, albowiem zarząd wygasa również wskutek likwidacji jednostki organizacyjnej sprawującej zarząd, a zwrotu mienia dokonuje wówczas organ upoważniony do przeprowadzenia likwidacji tej jednostki. Jeżeli w miejsce likwidowanej jednostki tworzona jest nowa jednostka organizacyjna (lub nowe jednostki), konieczne jest wydanie nowej decyzji o oddaniu w zarząd nieruchomości powstającej jednostce, jeżeli ma ona korzystać z tej nieruchomości (por. E. Drozd, Z. Truskiewicz: *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*, Komentarz, s. 111).

3. Sformułowanie ustawy „wygaśnięcie zarządu następuje” oznacza, iż wydanie decyzji o wygaśnięciu, w przypadku wystąpienia przyczyn określonych prawem, ma charakter obligatoryjny - Prezes Agencji ma obowiązek wydania decyzji.

4. Pierwszą przyczyną wygaśnięcia zarządu jest upływ czasu, na jaki zarząd został ustanowiony. Jest to przyczyna oczywista - każde uprawnienie ustanowione na czas oznaczony wygasa z chwilą upływu terminu. Z przyczyną tą wiąże się wszakże problem możliwości przedłużenia zarządu. Przepis nie przewiduje takiej możliwości, podczas gdy dana nieruchomość może być nadal potrzebna jednostce organizacyjnej sprawującej zarząd do realizacji zadań. Nie ulega wątpliwości, że jednostka taka może się ubiegać o uzyskanie zarządu na dalszy okres, po upływie okresu pierwotnie ustalonego. Może to nastąpić poprzez nowe oddanie w zarząd lub poprzez zwykłe przedłużenie poprzedniego terminu zarządu. Zdaniem moim należy zastosować przedłużenie terminu zarządu w drodze zmiany pierwotnej decyzji na podstawie art. 155 k.p.a.

5. Wygaśnięcie zarządu następuje także w sytuacji gdy nieruchomość lub jej część stała się zbędna dotychczasowemu zarządcy. Ustalenie tej okoliczności może w praktyce rodzić wątpliwości. Nie ma

takich wątpliwości jedynie w sytuacji, jeżeli wygaśnięcie następuje z inicjatywy zainteresowanej jednostki organizacyjnej sprawującej zarząd, która oświadcza, iż nieruchomość pozostająca w zarządzie stała się zbędna w całości lub części. Złożenie takiego oświadczenia stanowi sui generis zrzeczenie się uprawnienia do korzystania z zarządzanej nieruchomości i obliguje Prezesa Agencji do wydania decyzji o wygaśnięciu zarządu.

W sytuacji gdy sam zarządca twierdzi, że nieruchomość z której korzysta jest mu przydatna, uznanie nieruchomości za zbędną nastąpić może jedynie wówczas, gdy w sposób oczywisty odpadnie możliwość wykorzystania nieruchomości na cel, na jaki została przekazana. Biorąc wszakże pod uwagę, że państwowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, oprócz celów statutowych, mogą być także i często są podmiotami gospodarczymi zainteresowana jednostka może wykorzystywać nieruchomość rolną do prowadzenia działalności gospodarczej i w ten sposób wspomagać realizację celów statutowych. Trudno uznać, aby tak wykorzystywana nieruchomość była zbędna dla sprawującego zarząd.

6. Wygaśnięcie zarządu następuje również w przypadku wykonywania zarządu niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Odwołanie się do tak generalnej klauzuli, jak zasady prawidłowej gospodarki rolnej (chodzi wszak o korzystanie z nieruchomości rolnych) stwarza możliwość elastycznego stosowania przepisu, a jednocześnie rodzi duże trudności, gdy chodzi o rozumienie tej klauzuli, czy wyprowadzenie katalogu takich zasad. Dość powiedzieć, że klasyczny, obszerny podręcznik R. Manteuffla: *Ekonomika i organizacja gospodarstwa rolniczego* (Warszawa 1981) dzieli się na 3 zasadnicze części: 1) Podstawy teorii gospodarowania, 2) Zasady urządzania gospodarstw, 3) Zasady prowadzenia gospodarstw. Wszelkie zagadnienia mieszczące się w materii części 2 i 3 wiążą się z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Rolą organów stosujących prawo, a w szczególności orzecznictwa sądowego będzie wskazanie sposobów gospodarowania przez zarządcę, które nie mieszczą się w kanonie zasad prawidłowej gospodarki. Przykładem takiego orzeczenia jest, wy-



dany na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (odnoszący się do użytkownika, ale mający zastosowanie także do zarządcy) w którym Sąd stwierdza, iż zarządca gruntu może w ramach wykonywania prawidłowej gospodarki oddawać używaną nieruchomość w dzierżawę lub najem na krótki czas, jeżeli nie będzie to powodowało zmiany przeznaczenia nieruchomości. Zawarcie takiej umowy samo przez się nie stanowi podstawy do przyjęcia, że nieruchomość stała się zbędna, chyba że przekazanie w zarząd nastąpiło z zastrzeżeniem bezpośredniego jej używania przez zarządcę (wyrok NSA z 18.09.1992 r., SA/Wr 412/92, ONSA 1993 z. 4, poz. 95). Ta trafna teza znajduje również zastosowanie do zarządu nieruchomościami rolnymi.

7. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywania jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a plan ten jest przepisem gminnym (art. 2 oraz 7 ustawy). Stąd też, jeżeli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, zachodzi konieczność wygaszenia zarządu, ażeby dostosować sposób wykorzystania nieruchomości do jej planowego przeznaczenia.

8. Wątpliwości, czy komentowany przepis art. 36 ust. 2 ustawy ma również zastosowanie do zarządu, który został ustanowiony przed dniem wejścia w życie ustawy, wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 sierpnia 1993 r. (III CZP 110/93, OSN CP 3/94, poz. 59) stwierdzając, że: W razie zaistnienia jednej z okoliczności wymienionych w art. 36 ustawy ... Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa może stwierdzić wygaśnięcie zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa przysługującego, w dniu wejścia w życie tej ustawy, państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

9. Szczególnej ochronie podlega zarząd sprawowany przez państwowe jednostki organizacyjne resortu obrony narodowej oraz resortu spraw wewnętrznych. Do wygaśnięcia zarządu nie wystarcza spełnienie przesłanek określonych w ust. 1 art. 36 ustawy - decyzja o wygaśnięciu zarządu wymaga zgody, odpowiednio, Ministra Obrony Narodowej lub upoważnionego przez niego organu, bądź Ministra Spraw Wewnętrznych. Brak zgody tych organów stanowi podstawę wznowienia postępowania (art. 145 § 1 pkt 6 k.p.a.).

10. Przepisy o podstawach i formie wygaszenia zarządu mają również zastosowanie do zarządu sprawowanego przez jednostki organizacyjne, które nabyły nieruchomości będące przedmiotem zarządu na własność Skarbu Państwa. Ponieważ nieruchomości nabyte na własność państwa pozostają w zarządzie nabywców na czas nieokreślony, nie ma zastosowania podstawa wygaśnięcia zarządu określona w ust. 1 pkt 1. Wydaje się również, iż o zbędności nieruchomości można w tym przypadku mówić jedynie w sytuacji zrzeczenia się uprawnienia do korzystania z nieruchomości przez jednostkę organizacyjną, która poniosła koszty związane z nabyciem nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Możliwość odebrania nieruchomości, poprzez wygaszenie zarządu, może w stosunku do takich jednostek nastąpić jedynie na podstawie pkt. 3 i 4 ustępu 1 art. 36.

**Art. 37. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej określi, w drodze rozporządzenia, tryb przekazywania mienia w razie ustanowienia lub wygaśnięcia zarządu oraz tryb ustalania i wnoszenia opłat.**

1. W wykonaniu delegacji ustawowej wydane zostało rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie trybu przekazywania mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w razie ustanowienia lub wygaśnięcia zarządu, oraz trybu ustalania i wnoszenia opłat (Dz.U. nr 51, poz. 208). Postanowienia rozporządzenia są uwzględnione w komentarzu do przepisów niniejszego rozdziału ustawy.



## Rozdział 8

## Dzierżawa i najem

**Art. 38. 1. Mienie wchodzące w skład Zasobu może być wydzierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 38a.**

**2. Do nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy i najmu art. 28 stosuje się odpowiednio.**

**3. Zawieranie z podmiotami zagranicznymi umów dzierżawy nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu nie jest dozwolone w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie ustawy, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 4.**

**4. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach nieruchomości rolne wchodzące w skład Zasobu mogą być wydzierżawione podmiotowi zagranicznemu za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.**

**Ad. ust. 1.**

1. Majątek wchodzący w skład zasobu może być wydzierżawiany lub wynajmowany osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym oraz w przepisach komentowanego rozdziału 8 ustawy, a także w przepisach wykonawczych, a w szczególności w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. nr 51, poz. 207).

2. Instytucje najmu i dzierżawy uregulowane są w tytule XVII księgi III kodeksu cywilnego (art. 659-709 k.c.). Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.), natomiast przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas

oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.ç.). Różnica pomiędzy umową najmu a dzierżawy polega na tym, że przedmiotem dzierżawy jest rzecz przynosząca pożytki. Ten element rozstrzyga o tym, czy dla korzystania z danego składnika majątkowego wchodzącego w skład Zasobu zostanie zawarta umowa najmu, czy dzierżawy. Nieruchomości rolne wchodzące w skład Zasobu mogą być zatem przedmiotem umów dzierżawy, inne składniki majątkowe (budynki, ruchomości) - przedmiotem najmu. Ze względu na dominującą rolę dzierżawy w zagospodarowaniu Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dalsze rozważania koncentrują się na instytucji prawnej dzierżawy, zwłaszcza iż jedynie w stosunku do umów dzierżawy mamy do czynienia ze szczególnymi uregulowaniami ustawy. Gdy chodzi o najem przedmiotów objętych regulacją rozdziału 8 mają w pełni zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o najmie.

3. Stosunek prawny dzierżawy nieruchomości rolnych stanowiących własność państwa oparty jest na modelu normatywnym (kodeksowym) stosunku prawnego dzierżawy z modyfikacjami wprowadzonymi regulacją niniejszej ustawy, co do: 1) kręgu dzierżawców, 2) trybu zawierania umów i ustalania ich warunków, 3) zasad określania czynszu dzierżawnego.

4. Stosunek prawny dzierżawy gruntu rolnego jest zobowiązaniowym stosunkiem umownym regulowanym przepisami kodeksu cywilnego. Ze względu na zasadę swobody umów, charakterystyczną dla prawa zobowiązań, normatywny, kodeksowy model regulacji dzierżawy ma charakter przepisów względnie obowiązujących, tzn. obowiązujących o tyle, o ile strony umowy dzierżawy nie skorzystają ze swobody kształtowania treści tego stosunku.

Taki stan ma zarówno zalety, jak i wady w zależności od przyjętego kryterium oceny. Z jednej strony podkreśla się, że zaletą dzierżawy jest łatwość nawiązania i rozwiązania tego stosunku, co umożliwia dostosowanie wielkości gospodarstwa do potrzeb i możliwości producenta rolnego, stwarza to także warunki do pełniejszego wykorzystania rezerw pracy, ziemi i środków trwałych. Z drugiej strony,



mając na uwadze produkcyjne funkcje dzierżawy stwierdza się, że jest ona formą mało efektywnego zagospodarowania ziemi, a to z uwagi na brak względnej trwałości oraz ciągłości dzierżawy. I słusznie wskazuje się w tym wypadku na pasywny stosunek ustawodawcy do regulacji prawnej instytucji dzierżawy. Ustawodawcy stawia się zarzut, że regulacja prawna dzierżawy ma na celu przede wszystkim wyważenie i ochronę interesów stron umowy dzierżawy; nie może być natomiast uznana za efektywny instrument polityki rolnej.

Generalnie stwierdzić należy, że kodeks cywilny tylko bardzo schematycznie określa ramy stosunku dzierżawnego. Przepisy kodeksu cywilnego regulujące stosunek dzierżawy nie są zbyt rozbudowane; w sprawach nie unormowanych odsyła się do przepisów o najmie (art. 659-692 k.c.). Nadto regulacja ma charakter uniwersalny w tym sensie, że dotyczy stosunku dzierżawy różnorodnych rodzajów rzeczy mogących przynosić korzyści. W praktyce najczęściej przedmiotem dzierżawy są grunty rolne, jednakże tylko nieliczne spośród przepisów o dzierżawie odnoszą się specjalnie do gruntów rolnych.

5. Kodeksowy model stosunku zobowiązaniowego dzierżawy charakteryzuje się następującymi elementami:

Podmiotami (stronami) umowy dzierżawy rodzącej stosunek prawny dzierżawy gruntu rolnego są dzierżawca i wydzierżawiający. Kodeks nie stawia żadnych wymagań ani nie ustanawia ograniczeń co do osoby dzierżawcy i wydzierżawiającego. Dzierżawcą może być każda osoba fizyczna i prawna, która ma zdolność stania się podmiotem cywilnoprawnych praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy. W odniesieniu do dzierżawców - osób fizycznych kodeks nie stawia żadnych wymagań kwalifikacyjnych ani co do wykształcenia rolniczego, ani co do charakteru pracy.

Przedmiot dzierżawy - grunt rolny nie jest bliżej określony w przepisach o dzierżawie. Mając na uwadze społeczno-gospodarcze przeznaczenie dzierżawy należy przyjąć, że pojęcie gruntu rolnego jest tu tylko określeniem przedmiotu używania i pobierania korzyści, a zatem musi to być po prostu ziemia jako czynnik produkcji rolnej zdolny do wytwarzania korzyści.

Podstawowym obowiązkiem wydzierżawiającego gruntu rolny jest oddanie tegoż gruntu dzierżawcy, tzn. umożliwienie mu używania gruntu i pobierania korzyści oraz niepodejmowanie działań, które przeszkadzałyby dzierżawcy w realizacji jego uprawnień. Z obowiązków wydzierżawiającego wynikają uprawnienia dzierżawcy do używania gruntu i pobierania z niego korzyści. Przepisy nie określają szczegółowo sposobu używania gruntu i pobierania korzyści. Podstawowe znaczenie ma w tym zakresie dyspozycja art. 696 k.c., zgodnie z którą dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Produkcyjnym celem dzierżawy jest przede wszystkim pobieranie korzyści naturalnych - plodów rolnych. Dzierżawcy gruntu rolnego przypadają na własność te korzyści naturalne, które zostały odłączone od gruntu w czasie trwania umowy dzierżawy (art. 55 § 1 k.c.). Prowadzenie prawidłowej gospodarki przez dzierżawcę jest istotne z dwóch względów:

a) właściwego wykorzystania gruntów w trakcie trwania dzierżawy, a więc zapewnienie ich urodzajności, osiągnięcie optymalnych w warunkach miejscowych plonów itd.,

b) zapewnienie ciągłości produkcyjnej gruntów rolnych na przyszłość, a więc na czas przypadający po ustaniu dzierżawy.

Zapewnienie ciągłości produkcyjnej gruntów rolnych ma na celu szereg przepisów kodeksu dotyczących zachowania substancji przedmiotu dzierżawy. Służy temu przede wszystkim, wspomniany już, normatywny zakaz zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Nadto dzierżawca ma obowiązek dokonywania niezbędnych napraw do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym (art. 696 k.c.), a po zakończeniu dzierżawy jest obowiązany, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.). Nie wystarczy więc, by grunt rolny zwracany wydzierżawiającemu znajdował się w stanie nie pogorszonym, lecz jego stan powinien odpowiadać



dać wymaganiom prawidłowej gospodarki - na przykład dzierżawca ma obowiązek pozostawienia zasiewów (art. 706 k.c.).

Podstawowym obowiązkiem dzierżawcy jest płacenie wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Zgodnie z art. 693 § 2 k.c. czynsz z tytułu dzierżawy może być ustalony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju; możliwe jest również ustalenie czynszu w postaci ułamkowej części pożytków uzyskiwanych przez dzierżawcę. Wysokość, terminy i sposób zapłaty czynszu ustalają strony w umowie dzierżawy. Powszechnie stosowaną formą czynszu jest czynsz w pieniądzech. Jego wysokość powinna być ustalona w umowie z uwzględnieniem obciążeń, które ponosi wydzierżawiający z tytułu własności lub posiadania gruntu oraz kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy ponoszonych przez wydzierżawiającego. Czynsz dzierżawny ma charakter świadczenia okresowego, uiszczanego periodycznie za umówione okresy trwania dzierżawy, aczkolwiek regulacja kodeksowa nie wyłącza możliwości ustalenia czynszu w formie świadczenia jednorazowego. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu (art. 699 k.c.).

Ze względu na produkcyjną funkcję dzierżawy istotnym zagadnieniem jest kwestia trwałości dzierżawy. Czas trwania stosunku prawnego dzierżawy zależy od woli stron, z tym że dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony (art. 695 § 1 k.c.).

Dla trwałości dzierżawy istotne znaczenie ma określenie podstaw prawnych do rozwiązania tego stosunku. Stosunek ten wygasa z chwilą nadejścia terminu, jeżeli umowa była zawarta na czas oznaczony; może być także rozwiązany w każdym czasie na mocy umowy stron. Zakończenie stosunku dzierżawy zawartego na czas nie oznaczony może nastąpić także z mocy wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron. Zgodnie z art. 704 k.c. dzierżawę gruntu rolnego, w braku innego umownie ustalonego terminu wypowiedzenia, można wypowiedzieć na rok przed końcem roku dzierżawnego. Szczególną

formą rozwiązania stosunku dzierżawy jest rozwiązanie tego stosunku bez zachowania wymienionego terminu wypowiedzenia. Podstawy jednostronnego rozwiązania stosunku prawnego dzierżawy określają przepisy k.c. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania ustawowych lub umownych terminów wypowiedzenia, jeżeli:

- dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub przedmiot ten poddzierżawi (art. 698 k.c.),

- dzierżawca dopuszcza się zwłoki (zawinionego opóźnienia) w zapłacie czynszu (art. 703 k.c.),

- dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem tego przedmiotu i czyni to wbrew upomnieniom ze strony wydzierżawiającego lub zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że przedmiot ten zostaje narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667 § 2 w związku z art. 694 k.c.).

Dla trwałości stosunku prawnego dzierżawy istotne znaczenie mają także skutki prawne zmian własnościowych zachodzące w stosunku do przedmiotu dzierżawy. Zgodnie z art. 678 k.c. (w związku z art. 694 k.c.) w razie zbycia rzeczy dzierżawionej w czasie trwania dzierżawy nabywca przedmiotu dzierżawy wstępuje w stosunek dzierżawy (staje się wydzierżawiającym) w miejsce zbywcy. Nabywca może wszakże wypowiedzieć dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów. Uprawnienie do wypowiedzenia dzierżawy nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa dzierżawy była zawarta na czas oznaczony, z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną (w rozumieniu art. 81 k.c.), a rzecz została dzierżawcy wydana (art. 678 § k.c.).

Instrumentem prawnym ochrony trwałości produkcyjnej funkcji dzierżawy jest prawo pierwokupu przyznane dzierżawcom nowelizacją kodeksu cywilnego z 26 października 1971 r. Zgodnie z art. 695 § 2 k.c. jeżeli dzierżawa nieruchomości rolnej była zawarta na okres dłuższy niż 3 lata lub trwała faktycznie przez okres co najmniej 10 lat, dzierżawcy przysługuje z mocy ustawy prawo pierwokupu w ra-



zie sprzedaży tej nieruchomości. Intencją ustawodawcy było tu niewątpliwie stworzenie zachęty dla dzierżawców do inwestowania na dzierżawionym gruncie i usunięcie obawy, że wydzierżawiający sprzeda grunt innej osobie, która niezwłocznie dzierżawę wypowie.

Prawo pierwokupu dzierżawcy jest prawem ustawowym i jego naruszenie przez zobowiązanego (sprzedawcę) powoduje nieważność umowy sprzedaży (art. 598 i 599 k.c.). Prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy wówczas, gdy umowa dzierżawy była zawarta na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata (niezależnie od czasu faktycznego trwania dzierżawy) albo gdy dzierżawa trwa faktycznie co najmniej 10 lat (niezależnie od umownego terminu dzierżawy). Przedmiotem prawa pierwokupu dzierżawcy może być wyłącznie nieruchomość rolna w rozumieniu przepisów prawa cywilnego, przy tym wyłącznie ta nieruchomość (część nieruchomości), która jest przedmiotem dzierżawy, a nie inne nieruchomości rolne należące do wydzierżawiającego.

W kwestii prawa pierwokupu dzierżawcy Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że dzierżawcy nieruchomości rolnej (części takiej nieruchomości) przysługuje prawo pierwokupu przewidziane w art. 695 § 2 k.c. tylko wówczas, gdy przedmiotem sprzedaży jest dzierżawiona nieruchomość lub część tej nieruchomości; przepis art. 695 § 2 k.c. nie ma natomiast zastosowania w razie sprzedaży całego gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi również dzierżawiona nieruchomość (uchwała Sądu Najwyższego z 18 lipca 1975 r. III CZP 49/75, OSN OP 1976, nr 4, poz. 78).

Nie podzielam wyrażonego przez Sąd Najwyższy poglądu, że prawo pierwokupu nie przysługuje dzierżawcy w przypadku sprzedaży przez wydzierżawiającego całego gospodarstwa rolnego. Zdaniem moim, dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości (lub jej części), zarówno gdy wydzierżawiający sprzedaje jedynie tę nieruchomość, jak i w sytuacji, gdy sprzedaje całe gospodarstwo (prawo pierwokupu dzierżawcy dotyczy oczywiście tylko dzierżawionej nieruchomości lub jej części). (Szersze uzasadnienie tego stanowiska w glosie S. Prutisa do ww. uchwały Sądu Najwyższe-

go, Państwo i Prawo z. 6/1977 r., s. 164 i n.). Trafny natomiast jest pogląd Sądu Najwyższego, że ustawowe prawo pierwokupu przewidziane w art. 695 § 2 k.c. przysługuje także dzierżawcom nieruchomości państwowych (wówczas należących do Państwowego Funduszu Ziemi, a obecnie znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa) (uchwała Sądu Najwyższego z 11 maja 1973 r., III CZP 21/73, OSN CP z. 11/1973, poz. 197). Pełne przedstawienie modelu normatywnego instytucji dzierżawy zawiera monografia Waleriana Pañki: Dzierżawa gruntów rolnych, PWN Warszawa 1975 r., s. 60-158.

6. Szczegółowe omówienie instytucji dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa zawiera kompleksowe opracowanie przygotowane przez Zespół Gospodarowania Zasobem przy współpracy z innymi zespołami, a w szczególności z Zespołem Prawnym oraz oddziałami terenowych Agencji, opracowanie zatytułowane: Dzierżawa nieruchomości rolnych Skarbu Państwa opublikowane zostało w miesięczniku Agropromiany wydawanym przez Agencję: część I: Organizacja i przeprowadzanie przetargów, nr 1/1995, s. 2-5; część II: Elementy umowy dzierżawy, nr 2/1995, s. 1-7.

#### Ad. ust. 2.

7. Procedurę wydzierżawiania lub wynajęcia nieruchomości rozpoczyna sporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do tych transakcji. Sporządzony wykaz winien być ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości na okres co najmniej 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu. Wykaz, o którym mowa, powinien zawierać: 1) oznaczenie i powierzchnie nieruchomości według danych z ewidencji gruntów, 2) rodzaj użytków i ich klasy, 3) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 4) opis budynków i innych składników majątkowych przeznaczonych do sprzedaży. (Szerzej na temat wykazu patrz komentarz do art. 28 ustawy).

8. Zgodnie z odpowiednim zastosowaniem art. 28 ust. 3 ustawy przyjąć należy, że informację o zamiarze dzierżawy lub najmu nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość



dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, Agencja ma obowiązek ogłosić w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim. Z opracowania Agencji na temat organizacji i przeprowadzenia przetargów (patrz pkt 6) wynika, iż informacja podawana jest równocześnie w 9 ogólnopolskich czasopismach.

#### Ad. ust. 3 i 4.

9. Wydzierżawianie nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu nie podlega w zasadzie ograniczeniom podmiotowym, z jednym wyjątkiem dotyczącym podmiotów zagranicznych. Dzierżawcą nieruchomości rolnej może być każda osoba fizyczna lub prawna. Zasada ta doznaje ograniczeń do końca 1996 roku, albowiem w ciągu pięciu lat od dnia wejścia w życie ustawy zawieranie umów dzierżawy nieruchomości rolnych z podmiotami zagranicznymi nie jest dozwolone. A contrario przyjęć należy, iż dopuszczalne jest zawieranie wszelkich umów najmu dotyczących innych niż rolne nieruchomości, a także umów dzierżawy innych składników majątkowych niż nieruchomości rolne. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach nieruchomości rolne mogą być wydzierżawiane podmiotowi zagranicznemu za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Przepis nie określa formy, w jakiej ta zgoda ma być udzielona. Przyjęć należy, że jest to decyzja administracyjna do której, jako decyzji naczelnego organu administracji państwowej, ma zastosowanie art. 127 § 3 k.p.a.

10. Komentowany przepis nie określa również kategorii: podmiot zagraniczny. Pojęcie to należy interpretować zgodnie z postanowieniem przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1991 r. o spółkach z udziałem zagranicznym (Dz.U. nr 60, poz. 253 z późn. zm.). Według art. 3 podmiotami zagranicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) osoby fizyczne mające zamieszkanie za granicą,
- 2) osoby prawne z siedzibą za granicą,
- 3) nie posiadające osobowości prawnej spółki osób wymienionych w pkt 1 i 2, utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych.

**Art. 38a. 1.** Mienie wchodzące w skład Zasobu może być wydzierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym z zapewnieniem dzierżawcy lub najemcy prawa kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu najpóźniej z upływem okresu, na jaki została zawarta umowa.

2. W umowie, o której mowa w ust. 1, określa się w szczególności:

- 1) wartość przedmiotu dzierżawy lub najmu,
- 2) czynsz roczny w wysokości równej sumie wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu podzielonej przez liczbę lat, na które została zawarta umowa, i oprocentowania nie spłaconej części tej wartości.

3. W umowie sprzedaży cenę ustala się jako sumę wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu i oprocentowania należnego za okres do dnia zawarcia tej umowy. Na poczet ceny zalicza się wpłacony czynsz.

4. Jeżeli wartość przedmiotu dzierżawy lub najmu została ustalona w umowie, o której mowa w ust. 1, według innego miernika wartości niż pieniądze, Agencja nie stosuje oprocentowania.

5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub najmu przed upływem okresu, na jaki została zawarta, wpłacony czynsz nie podlega zwrotowi.

6. Wysokość oprocentowania oraz rodzaje mierników wartości ustala Minister Finansów w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej po zasięgnięciu opinii Prezesa Agencji.

#### Ad ust. 1.

1. Nowelizacja ustawy z 1993 roku wprowadziła nową formę rozdysponowania mienia - wydzierżawienie lub wynajęcie z zapewnieniem prawa kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu, która nawiązuje do instytucji leasingu, wykorzystywanego w praktyce gospodarczej krajów zachodnich jako źródło finansowania inwestycji.



Ekonomiczny sens leasingu wyraża się w możliwości trwałego korzystania z dóbr o charakterze produkcyjnym, w celu użycia ich do prowadzenia działalności gospodarczej, w zamian za określoną opłatę pieniężną (rata leasingowa), uiszczaną w oznaczonych odstępach czasu z bieżących dochodów uzyskiwanych z prowadzonej działalności, bez konieczności przeznaczania na ten cel kapitału własnego lub środków pochodzących z kredytu bankowego. W przypadku dzierżawy z prawem zakupu występuje analogiczna sytuacja. Dzierżawca, nie dysponując wystarczającymi zasobami kapitału lub też zabezpieczeniami, aby kupić mienie z rozłożeniem spłaty należności na raty, dzierżawi je od Agencji, stając się jego właścicielem po upływie okresu na jaki została zawarta umowa. Jednocześnie w trakcie trwania umowy dzierżawca spłaca wartość przedmiotu umowy w formie czynszu dzierżawnego. A zatem z ekonomicznego punktu widzenia jest to forma kredytu dla tych dzierżawców, którzy z wpływów uzyskiwanych z prowadzonej działalności gospodarczej są w stanie spłacić raty czynszu, a następnie stają się właścicielami przedmiotu dzierżawnego. (T. Olko-Bagieńska: Dzierżawa z prawem zakupu (leasing), *Agroprzemiany* nr 9/1994, s. 1 i 4).

2. W obrocie gospodarczym umowa leasingu w najszerszym znaczeniu oznacza transakcję polegającą na oddaniu przez jedną stronę (leasingodawcę - udostępniającego) drugiej (leasingobiorcy - użytkownikowi) rzeczy do korzystania za opłatą na ustalonych w umowie warunkach. Praktyka gospodarcza wskazuje, że jest to szczególna forma obrotu środkami trwałymi, którą można przyporządkować do pogranicza umów odnoszących się do używania rzeczy i praw (najem i dzierżawa) i umów regulujących przeniesienie praw (sprzedaż i jej szczególne rodzaje) na które będzie miał zawsze ustalony wpływ aspekt finansowy, rozumiany w szczególności jako maksymalizacja korzyści i zysku stron w transakcjach.

Określenie warunków użytkowania rzeczy w umowie leasingu jest uzależnione od rodzaju konkretnej umowy. Leasing, jak rzadko która konstrukcja prawna, wykazuje ogromną elastyczność. Wszystkie typy umów leasingu zajmują się wszakże odpłatnym użytkowaniem

rzeczy, co oznacza, że leasingodawca odstępnie (pozostawia) leasingobiorcy na ściśle określony czas pewne dobra majątkowe do korzystania i używania, przenosząc jednocześnie na niego odpowiedzialność za udostępnione przedmioty. Przy takim rozumieniu umów leasingowych można uznać, iż funkcję umowy leasingowej spełnia również instytucja dzierżawy lub najmu z zapewnieniem dzierżawcy lub najemcy prawa kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu.

3. Kwalifikacja cywilnoprawna instytucji leasingu określenie umowy leasingowej rezerwuje dla umowy leasingu finansowanego. Zdaniem J. Poczebota: Ocena charakterystycznych elementów umowy leasingu finansowanego w świetle jej społeczno-gospodarczego celu i funkcji przesądza o zaliczeniu do niezbędnych składników wynikających z niej stosunku zobowiązaniowego następujących obowiązków stron:

1) po stronie finansującego - zakupu rzeczy od osoby trzeciej, wydania rzeczy korzystającemu, znoszenia użytkowania i ewentualnie pobierania pożytków z rzeczy przez korzystającego w czasie zbliżonym do okresu jej gospodarczej używalności oraz odbioru rzeczy po zakończeniu leasingu;

2) po stronie korzystającego - odbioru rzeczy od finansującego, zapłaty w częściach sumy pieniędzy o wartości odpowiadającej przynajmniej wartości rzeczy z chwili zakupu przez finansującego od osoby trzeciej, prowizji i premii za zwiększenie ryzyka finansującego, zwrotu finansującemu w częściach kosztów operacyjnych, zapłaty odsetek oraz zwrotu rzeczy po zakończeniu leasingu (Umowa leasingowa w prawie krajowym i międzynarodowym, PWN Warszawa 1994, s. 281). Tak rozumianą umowę leasingową cytowany Autor zalicza do grupy wykształconych w obrocie umów nienazwanych (tamże, s. 302).

4. Umowa dzierżawy lub najmu z zapewnieniem prawa kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu nie odpowiada opisanemu modelowi stosunku zobowiązaniowego leasingu finansowanego. Omawiana umowa ma charakter umowy mieszanej, w której, oprócz postanowień typowych dla umów dzierżawy lub najmu, stwarzających pod-



stawę dla długotrwałego używania rzeczy, zawarte jest postanowienie o prawie kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu, najpóźniej z upływem okresu, na jaki została zawarta umowa. Postanowienie o prawie kupna ma charakter umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.) do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu dzierżawy lub najmu. Ta umowa przedwstępna jest umową jednostronnie zobowiązującą - do zawarcia umowy sprzedaży zobowiązana jest Agencja Własności Rolnej; natomiast dzierżawca lub najemca ma prawo zakupu przedmiotu dzierżawy lub najmu, lecz nie ma obowiązku zawarcia takiej umowy.

5. Do wyegzekwowania zobowiązania sprzedaży ma zastosowanie ogólna reguła określająca skutki prawne umowy przedwstępnej. Zgodnie z przepisem art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przedwstępnej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jednakże, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od której zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§2 art. 390 k.c.). Dla zapewnienia silniejszego skutku umowa dzierżawy lub najmu z prawem zakupu, której przedmiotem jest nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej następuje w drodze powództwa - prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c.).

6. Zastosowanie omawianej formy zagospodarowania mienia należy oczywiście do decyzji Agencji, która winna dokonać wyboru formy na podstawie programu restrukturyzacji konkretnego gospodarstwa. Zwrócić należy uwagę, że dzierżawę, czy najem z prawem zakupu ich przedmiotu, można stosować w sytuacjach, kiedy może mieć również zastosowanie sprzedaż z rozłożeniem na raty spłaty należności.

Dzierżawa z prawem zakupu znajduje zastosowanie do zagospodarowania nieruchomości rolnych i ich części składowych wcho-

dzących w skład Zasobu, natomiast przedmiotem umowy najmu z prawem zakupu mogą być inne nieruchomości, a także ruchome środki trwałe. Omawiana forma zagospodarowania dotyczy zatem nieruchomości oraz ruchomych środków trwałych przejętych przez Agencję, które są przeznaczone do sprzedaży i jest traktowana jako forma równorzędna ze sprzedażą mienia z rozłożeniem spłaty należności na raty (por. T. Olko-Bagieńska: jw., s. 4).

7. Przepisy nie określają wprost procedury zawierania umów z prawem zakupu. Z regulacji art. 39 ust. 1 ustawy wynika, że przeprowadzenie przetargu niezbędne jest do zawarcia umowy dzierżawy, bez określenia o jakiego rodzaju dzierżawy chodzi. Oznacza to przede wszystkim, że umowy najmu zawierane są bez procedury przetargowej. Natomiast, gdy chodzi o dzierżawę przyjąć należy, iż tryb przetargowy ma zastosowanie nie tylko w przypadku klasycznej dzierżawy, lecz również wówczas, gdy w umowie oprócz elementów dzierżawy, zawarte jest zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży.

Przy dzierżawie z prawem wykupu, przedmiotem przetargu ustnego jest wartość przedmiotu dzierżawy, zaś w przypadku ogłoszenia przez Agencję przetargu ofert, przedmiotem przetargu są:

- 1) wartość przedmiotu dzierżawy,
- 2) warunki nabycia przedmiotu dzierżawy, w tym przede wszystkim długość trwania umowy.

W sytuacjach szczególnych, gdy przedmiotem przetargu jest zorganizowany majątek produkcyjny, poza wartością przedmiotu umowy i okresem spłat, komisja może brać pod uwagę także inne elementy umowy, jak np. zobowiązania dzierżawcy co do zatrudnienia dotychczasowych pracowników danego gospodarstwa.

#### **Ad ust. 2-4 i 6.**

8. Z prawnego punktu widzenia, prywatyzacja mienia państwowego, która jest celem umowy dzierżawy lub najmu z prawem zakupu używanej rzeczy, realizowana jest poprzez dwie, odległe w cza-



sie, umowy. Wobec wspólności celu obu umów również elementy ich treści są ze sobą powiązane.

I tak, w umowie dzierżawy lub najmu z prawem zakupu, oprócz innych szczegółowych zobowiązań stron, określa się w szczególności (ust. 2):

- 1) okres, na jaki umowa o oddanie rzeczy do korzystania jest zawarta,
- 2) wartość przedmiotu dzierżawy lub najmu,
- 3) czynsz roczny w wysokości równej sumie wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu podzielonej przez liczbę lat, na którą została zawarta umowa, i oprocentowania nie spłaconej części tej wartości,
- 4) zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu dzierżawy lub najmu.

Ustalenie czynszu w przypadku takiej umowy nie stanowi w istocie opłaty za korzystanie z rzeczy i pobieranie jej pożytków, lecz jest formą ratalnej spłaty wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu (i oprocentowania nie spłaconej części tej wartości), co jest równoznaczne z ceną sprzedaży przedmiotu dzierżawy lub najmu. Potwierdza to treść ust. 3 komentowanego przepisu zgodnie z którym, w umowie sprzedaży cenę ustala się jako sumę wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu i oprocentowania należnego za okres do dnia zawarcia tej umowy. Na poczet ceny w przyszłej umowie sprzedaży zalicza się czynsz wpłacony w okresie trwania stosunku zobowiązaniowego dzierżawy lub najmu.

9. Ustalenie wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu, stanowiące podstawę obliczenia wysokości czynszu, a następnie - wysokości ceny sprzedaży, może być dokonane w pieniądzu lub przy zastosowaniu innego miernika wartości, którym - zgodnie z ustaleniem Ministra Finansów - jest 0,1 tony (czyli kwintal) pszenicy. W zależności od rodzaju mnożnika zastosowanego do ustalenia wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu różnie przedstawia się kwestia oprocentowania nie spłaconej części tej wartości. Przy ustalaniu wartości przedmiotu dzierżawy lub najmu w pieniądzu nie spłacona część tej war-

tości jest oprocentowana, natomiast jeżeli wartość przedmiotu dzierżawy lub najmu ustalona została według miernika zbożowego Agencja nie stosuje oprocentowania.

Szczegółowe zasady oprocentowania określa, wydane na podstawie art. 38a ustawy, zarządzenie Ministra Finansów z dnia 8 kwietnia 1994 r. w sprawie wysokości oprocentowania oraz określenia rodzajów mierników wartości przy rozkładaniu na raty należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (M.P. nr 24, poz. 195).

#### Ad ust. 5

10. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub najmu przed upływem okresu, na jaki została zawarta, wpłacony czynsz nie podlega zwrotowi. A zatem niezależnie od przyczyn rozwiązania i stopnia zawinienia dzierżawcy lub najemcy, w każdym przypadku rozwiązania umowy wpłacany do tego czasu czynsz, na poczet przyszłej ceny sprzedaży, przypada Agencji. Oznacza to, że całe ryzyko w umowie z prawem zakupu spoczywa na dzierżawcy lub najemcy, co nie jest zachęcające do wyboru przez rolników tej formy gospodarowania. Jeżeli Agencja ma rzeczywiście stymulować i przyspieszać procesy prywatyzacyjne w rolnictwie, przepis ten wymaga zmiany i opracowania formuły podziału ryzyka pomiędzy obie strony umowy.

#### Uwaga końcowa:

11. Końcowa uwaga dotyczy kwestii nie uregulowanej w komentowanym przepisie, a mianowicie możliwości przekształcenia funkcjonujących, klasycznych stosunków dzierżawnych w dzierżawy z prawem zakupu. Ze względu na odmienność obu typów umów nie może być mowy o automatycznym przekształceniu się umów dzierżawy w umowy z prawem zakupu. Nie ma wszakże żadnych przeszkód, aby mocą woli stron przekształcić stosunek zobowiązaniowy



- rozwiązać umowę dzierżawy i zawrzeć umowę dzierżawy z prawem zakupu. Wydaje się nawet, iż należałoby nałożyć na Agencję obowiązek wystąpienia do dzierżawców z ofertą przekształcenia, aby w stosunku do dzierżaw zawartych przed nowelizacją ustawy mogła również zaistnieć możliwość przekształcenia w stosunek prawny zapewniający własność przedmiotu dzierżawy.

W przypadku przekształcenia umowy dzierżawy w dzierżawę z prawem zakupu:

1) przeprowadzenie przetargu nie jest potrzebne wówczas, gdy dotychczasowemu dzierżawcy przysługuje - w świetle art. 695 § 2 k.c. - prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości,

2) niezbędne jest dokonanie ponownej wyceny wartości przedmiotu dzierżawy dla określenia wysokości czynszu wpłacanego na poczet przyszłej ceny sprzedaży,

3) czynsz zapłacony w ramach umowy dzierżawy nie jest zaliczany na rachunek nowej umowy. (por. T. Olko-Bagińska: jw., s. 5).

**Art. 39. 1. Umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Art. 29 ust. 2, 3 i 3a stosuje się odpowiednio.**

**2. Przetargu nie stosuje się, gdy wydzierżawienie następuje na rzecz jednoosobowej spółki utworzonej przez Agencję, a także, jeżeli dotychczasowy dzierżawca nieruchomości rolnej złoży Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia tej nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych między dzierżawcą i Agencją, z tym że czynsz nie może być mniejszy od dotychczasowego. Dotyczy to również spółdzielni produkcji rolnej, które użytkowały nieruchomości rolne przed dniem 31 grudnia 1993 r. i złożyły wnioski o ich wydzierżawienie.**

**3. W razie niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy albo niezgodnienia nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia, wydzierżawienie nieruchomości rolnej następuje na zasadach określonych w ust. 1.**

### Ad ust. 1.

1. Dzierżawa nieruchomości rolnych, jako forma prawna dysponowania majątkiem Skarbu Państwa wchodzącym w skład Zasobu, realizowana jest w trybie przetargowym. Tak, jak w przypadku sprzedaży, przetarg może być przeprowadzony w dwu formach: 1) przetargu ofert pisemnych lub 2) publicznego przetargu ustnego. Do przeprowadzenia przetargów na wydzierżawienie gruntu rolnego mają odpowiednio zastosowanie przepisy o przeprowadzaniu przetargów przy sprzedaży nieruchomości rolnych, dlatego też co do objaśnienia procedury przeprowadzania przetargów odesłać należy do komentarza zamieszczonego przy omówieniu przepisów art. 29 ust. 2 i 3 ustawy.

2. Uwzględniając specyfikę instytucji dzierżawy gruntów rolnych podzielić należy stanowisko wyrażone przez Zespół Gospodarowania Zasobem Agencji, że:

1) publiczny przetarg ustny powinien być przeprowadzany w odniesieniu do pojedynczych działek, o małej powierzchni, z którymi nie jest związany majątek okołodzierżawny podlegający wykupowi, a także gdy wydzierżawiana nieruchomość nie stanowi jednostki zorganizowanej zatrudniającej pracowników, gdyż tylko w takim wypadku można przyjąć wyłącznie jedno kryterium wyboru, jakim jest wysokość czynszu,

2) kandydatów na dzierżawców wybiera się w drodze przetargu pisemnych ofert, kiedy wybór dzierżawcy zależy nie tylko od kryterium wysokości czynszu, lecz od podjęcia zobowiązań co do warunków zagospodarowania dotychczasowych państwowych gospodarstw rolnych (por. Agropremiany nr 1/1995, s. 3 i 4).

3. Przy odpowiednim zastosowaniu art. 29 ust. 3 ustawy również w przypadku dzierżawy mamy do czynienia z instytucją pierwszeństwa pewnych kategorii osób ubiegających się o wydzierżawienie nieruchomości rolnych. Pierwszeństwo w wydzierżawieniu gruntów rolnych ma zastosowanie w przypadku przetargu ofert pisemnych (nie stosuje się przy publicznym przetargu ustnym).



W razie zgłoszenia kilku równorzędnych ofert pierwszeństwo w wydzierżawieniu ma osoba podlegająca przepisom o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz pracownik i spółka pracowników zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej. Jeżeli więcej niż jednemu z oferentów przysługuje pierwszeństwo, nabywcę ustala się dokonując wyboru tego spośród z nich, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa. Wyboru dokonuje komisja przetargowa.

Naruszenie pierwszeństwa może rodzić co najwyżej odpowiedzialność odszkodowawczą. Szerzej na ten temat w uwagach 6 i 7 do art. 29 ust. 1 ustawy.

4. Uczestnik przetargu pisemnych ofert na dzierżawę nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, przeprowadzonego w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. ... (Dz.U. nr 51, poz. 207), może żądać unieważnienia umowy zawartej w wyniku przetargu zarzucając, że przetarg przeprowadzono z naruszeniem przepisów prawa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1996 r., III CZP 36/96, Wokanda nr 7/96).

5. Odpowiednie stosowanie art. 29 ust. 3a pozwala Agencji na odejście od rygorystycznych zasad ustalania wysokości czynszu dzierżawnego. Agencja, ogłaszając kolejne przetargi na dzierżawę, może obniżyć wywoławczą wysokość czynszu, nie więcej jednak niż do połowy pierwotnej wysokości. W razie niedojścia do skutku kolejnych dwu przetargów, Agencja może wydzierżawić nieruchomość bez przetargu, jednakże przy ustaleniu czynszu na poziomie nie niższym niż czynsz wywoławczy ostatniego przetargu.

#### **Ad ust. 2 i 3.**

6. Przetarg jest obowiązkowym trybem zawarcia umowy dzierżawy z wyjątkiem dwu sytuacji, a mianowicie przetargu nie stosuje się: 1) gdy wydzierżawienie następuje na rzecz jednoosobowej spółki utworzonej przez Agencję oraz 2) jeżeli dotychczasowy dzierżawca

nieruchomości rolnej złoży Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia tej nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy od dotychczasowego. Z praw dotychczasowego dzierżawcy skorzystać mogą również spółdzielnie produkcji rolnej, które użytkowały nieruchomości rolne przed dniem 31 grudnia 1993 r. i złożyły wnioski o ich wydzierżawienie.

Drugi wyjątek podyktowany jest troską o zapewnienie ciągłości dzierżawy i zasługuje na aprobatę ponieważ wzmacnia funkcje produkcyjne dzierżawy i przyczynia się do ułatwienia przekształceń własnościowych.

7. Pominięcie przetargu przy wydzierżawianiu gruntów rolnych spółkom Agencji tłumaczone jest okolicznością, że spółki te, jakkolwiek stanowią odrębny od Agencji podmiot gospodarczy, to i tak realizować będą pod jej nadzorem i kontrolą zadania państwa w zakresie stymulowania postępu biologicznego w rolnictwie. Stąd też decyzje o warunkach dzierżawy mienia służącego wykonywaniu statutowych zadań tych spółek, powinny być podejmowane przez Agencję bez konieczności stosowania przetargu. Można wszakże wyrazić wątpliwość, czy pominięcie przetargu w omawianej sytuacji nie prowadzi do zakłóceń oddziaływania mechanizmu rynkowego na rachunek ekonomiczny samodzielnych podmiotów gospodarczych, jakimi są spółki Agencji.

8. Uprawnienie dzierżawcy do przedłużenia dzierżawy gruntów rolnych winno być zrealizowane poprzez złożenie oświadczenia woli najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy. W przypadku złożenia takiego oświadczenia uzgodnienie nowych warunków dzierżawy winno nastąpić w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia. Jeżeli powyższe terminy nie zostaną zachowane dotychczasowy dzierżawca traci uprawnienie do przedłużenia dzierżawy w trybie bezprzetargowym, a wydzierżawienie nieruchomości rolnej następuje na zasadach przetargowych.



**Art. 39a. 1. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w porozumieniu z Ministrem Finansów, w drodze rozporządzenia, określi tryb przeprowadzania przetargów na dzierżawę.**

**2. Wysokość oprocentowania oraz rodzaje mierników wartości ustala Minister Finansów w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej po zasięgnięciu opinii Prezesa Agencji.**

1. W wykonaniu delegacji ustawowej zostały wydane:

1) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. nr 51, poz. 207);

2) zarządzenie Ministra Finansów z dnia 8 kwietnia 1994 r. w sprawie wysokości oprocentowania, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz określenia rodzajów mierników wartości przy rozkładaniu na raty należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (M.P. nr 24, poz. 195).

Postanowienia powyższych aktów normatywnych zostały uwzględnione w komentarzu do przepisów nieniejszego rozdziału.

**Art. 40. 1. Nie pobiera się czynszu za użytki rolne klasy VI.**

**2. Agencja może zwolnić dzierżawcę z opłat czynszowych na warunkach określonych w umowie:**

1) w okresie pierwszych trzech lat dzierżawy użytków rolnych odlogowanych co najmniej przez okres jednego roku przed dniem zawarcia umowy dzierżawy,

2) na okres nie dłuższy niż pięć lat, w przypadkach uzasadnionych stanem przedmiotu dzierżawy lub realizacją inwestycji tworzących nowe miejsca pracy.

1. Ostateczna wysokość czynszu dzierżawnego ustalana jest w umowie bądź na podstawie przedłożonych ofert, bądź w wyniku przetargu ustnego (licytacji). Istotne jest wszakże wypracowanie pewnych ogólnych zasad i kryteriów ustalania poziomu czynszu dla poszczególnych składników wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej, a będących przedmiotem dzierżawy. Ma to istotne znaczenie przy ustalaniu wysokości czynszu wywoławczego przy przetargach ustnych, czy też przy ocenie konkurencyjności składanych ofert pisemnych. Zasady takie zostały opracowane przez Zespół Gospodarowania Zasobem Agencji i opublikowane w części II opracowania Dzierżawa nieruchomości rolnych Skarbu Państwa (Agroprzemiany nr 2/95, s. 2-4). Opracowanie to bardzo szczegółowo określa zasady ustalania wysokości czynszu za grunty rolne, za lasy, za budynki i budowle oraz za maszyny, urządzenia i środki transportowe. W tym miejscu pragnę jedynie przytoczyć kilka reguł ogólnych zaleconych do stosowania przez jednostki organizacyjne Agencji. I tak:

a) Przy ocenie ofert rozpatruje się łączną kwotą czynszu. Jednakże w załączniku do umowy dzierżawy stawki czynszu powinny być określone odrębnie dla poszczególnych składników majątkowych (grunty z podziałem na rodzaj użytku i poszczególne klasy, lasy, budynki i budowle, maszyny i urządzenia itp.). W przypadku zmian w przedmiocie dzierżawy łatwo będzie wówczas określić zmieniającą się wysokość czynszu dzierżawnego.

b) W przypadku przetargu ofertowego komisja wybiera ofertę, która najlepiej spełnia oczekiwania organizatora przetargu, określone w informującym o nim ogłoszeniu.

c) Dla zabezpieczenia dzierżawcy i Agencji przed zmianami wartości pieniądza, poszczególne elementy czynszu powinny być wyrażone w jednostkach naturalnych, to jest decytonach (0,1 tony) pszenicy.

d) W przypadku poddzierżawy, która jest możliwa za zgodą Agencji, warunkiem uzyskania takiej zgody powinno być zastrzeżenie, że co najmniej połowa nadwyżki uzyskanej ponad poziom czynszu określonego w umowie przejmuje Agencja.



e) Czynnys uiszczają dzierżawcy w ratach półrocznych, tj. za pierwsze półrocze do 30 września, według cen pszenicy publikowanych przez GUS za I półrocze danego roku, i do 28 lutego następnego roku za II półrocze według cen pszenicy publikowanych przez GUS za II półrocze.

2. Komentowany przepis wprowadza dwa rodzaje zwolnień z opłaty czynszu: 1) zwolnienie ustawowe, obligatoryjne, 2) zwolnienie umowne, fakultatywne. Zwolnienie ustawowe polega na tym, iż nie pobiera się czynszu za użytki rolne klasy VI. Dotyczy to wszystkich rodzajów użytków rolnych oraz wszystkich kategorii dzierżawców takich użytków.

Zwolnienie fakultatywne następuje, przy spełnieniu przesłanek określonych w ust. 2, na warunkach określonych w umowie. Oznacza to, że dzierżawcę można zwolnić z obowiązku zapłaty czynszu całkowicie lub częściowo.

3. W nowelizacji zawartej w art. 40 ust. 2 wprowadzono upoważnienie dla Agencji do zwolnienia dzierżawcy z opłat czynszowych także wówczas, gdy realizuje on inwestycje pozwalające na utworzenie nowych miejsc pracy. Dotychczas przywilej ten mógł mieć zastosowanie jedynie do dzierżawców użytków rolnych odłogowanych co najmniej przez rok lub dzierżawców mienia znajdującego się w szczególnie złym stanie. Znowelizowany przepis daje Agencji mechanizm, którym może się posługiwać realizując zawarty w art. 6 obowiązek tworzenia miejsc pracy w związku z restrukturyzacją państwowej gospodarki rolnej.

#### **Art. 41. (skreślony).**

## **Rozdział 9**

### **Gospodarka mieszkaniowa i socjalna**

#### **Uwaga wstępna:**

Przepisy niniejszego rozdziału regulują zasady dysponowania przez Agencję wyodrębnionymi składnikami majątkowymi, nie mającymi charakteru środków produkcji, przeznaczonymi na inne cele niż prowadzenie działalności gospodarczej. W świetle omawianych przepisów wyróżnić należy cztery sposoby rozdysponowania takiego majątku:

1) sprzedaż najemcom domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych wraz z niezbędnymi gruntami, a także sprzedaż ogródków przydomowych i garaży osobom, które z nich korzystają (art. 42 ust. 1 oraz ust. 5);

2) nieodpłatne przekazanie przez Agencję, w drodze umowy, na własność gminie tych samych składników majątkowych (wraz z towarzyszącą infrastrukturą), wówczas gdy uprawnieni do zakupu najemcy nie zechcą skorzystać ze swego prawa w ciągu 2 miesięcy od powiadomienia ich o przeznaczeniu obiektów do sprzedaży (art. 43 ust. 2),

3) nieodpłatne przekazanie przez Agencję, w drodze umowy, na własność gminie majątku (wraz z niezbędnymi gruntami) służącego wykonywaniu innej działalności niż działalność gospodarcza (art. 48 ust. 1),

4) w przypadku utworzenia przez nabywców, o których mowa w pkt 1, spółdzielni w celu eksploatacji nabytych mieszkań, Agencja przekazuje, w drodze umowy, nieodpłatnie na własność spółdzielni urządzenia wchodzące w skład towarzyszącej mieszkaniom infrastruktury.

**Art. 42. 1. Agencja może przeznaczyć do sprzedaży najemcom domy, lokale mieszkalne i budynki gospodarcze wraz z niezbędnymi gruntami.**

#### **2. Sprzedaż następuje po cenie rynkowej:**

1) pomniejszonej o 4% za każdy rok pracy najemcy w państwowym przedsiębiorstwie gospodarki rolnej oraz innym pań-



stwowym zakładzie pracy, którego podstawowym przedmiotem działalności jest produkcja wymieniona w art. 2a pkt 1, albo

2) pomniejszonej o 3% za każdy rok najmu mieszkania od zakładów pracy, o których mowa w pkt 1,

-nie więcej jednak niż o 90%.

3. Do okresu pracy albo najmu, od których zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się także odpowiednio okres pracy albo najmu w zlikwidowanym zakładzie pracy, którego mienie zostało przejęte przez przedsiębiorstwo określone w ust. 2 pkt 1.

4. Na wniosek osoby bliskiej, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, cenę sprzedaży pomniejsza się, uwzględniając, zamiast okresu własnej pracy albo okresu najmu, okres pracy najemcy w zakładach pracy o których mowa w ust. 2 pkt 1.

5. W rozumieniu ust. 4 za osoby bliskie zmarłego najemcy uważa się dzieci własne i przysposobione, małżonka (wdowę i wdowca), rodziców oraz dzieci własne i przysposobione tych osób.

6. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do sprzedaży ogródków przydomowych i garaży osobom, które z nich korzystają.

1. Do preferencyjnej sprzedaży składników majątkowych ich dotychczasowym najemcom Agencja przeznaczając może domy, lokale mieszkalne, budynki gospodarcze, ogródki przydomowe i garaże wraz z niezbędnymi gruntami. Możliwość sprzedaży ogródków przydomowych i garaży po preferencyjnych cenach ich użytkownikom, niezależnie od tego, czy nabywają oni także mieszkania, wprowadzono nowelizacją ustawy z 1993 r. Dotychczas ogródki i garaże mogły być nabywane jedynie łącznie z mieszkaniami, co stawało w niekorzystnej sytuacji tych użytkowników garaży i ogródków, którzy nie korzystali z mieszkań zakładowych (por. A. Kołodziej, J. Marczak: Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu ... Agropremiany nr 2/3 z 1994 r. - wkładka s.VI).

2. Preferencja przy sprzedaży tych składników majątkowych polega na pomniejszeniu ceny rynkowej sprzedaży, w zależności od okresu pracy, lub czasu trwania najmu, w przypadku mieszkań.

Stosując uprawnienia do preferencji, należy traktować oddzielnie okresy pracy i okresy najmu mieszkań w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, zgodnie z ich klasyfikacją określoną w art. 2 a ustawy, oraz uwzględniać przy pomniejszeniu ceny rynkowej sprzedawanych nieruchomości albo okres pracy, albo okres najmu. W świetle prawa nie istnieje podstawa do sumowania razem tych tytułów, tj. okresów pracy i lat najmu (por. Z. Marmaj, W. Dudziak: Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Warszawa - Zielona Góra 1994, s. 66).

3. Obniżka o 4% ceny rynkowej sprzedaży przysługuje najemcy za każdy rok pracy w państwowym przedsiębiorstwie gospodarki rolnej oraz innym państwowym zakładzie pracy, którego podstawowym przedmiotem działalności jest produkcja wymieniona w art. 2a pkt 1. Obniżka z tytułu pracy dotyczy ceny sprzedaży wszystkich składników majątkowych objętych regulacją niniejszego przepisu.

4. Obniżka o 3% ceny rynkowej przysługuje nabywcy mieszkania za każdy rok najmu mieszkania od zakładów pracy, o których mowa w uwadze poprzedniej. Krąg osób uprawnionych do preferencyjnego nabywania mieszkań (a także ogródków przydomowych i garaży) obejmuje także osoby, które nie były pracownikami PPGR lub innych państwowych zakładów rolniczych, ale które z racji swoich związków z rolnictwem wynajmowały w tych zakładach mieszkania. Chodzi tu o takich najemców jak lekarze weterynarii, pracownicy ośrodków doradztwa rolniczego itp.

5. Jeżeli nabywcy mieszkania (ogródka lub garażu) przysługuje jednocześnie preferencja z tytułu lat pracy w charakterze pracownika i z tytułu okresu najmu, może on wybrać jedną z preferencji - w zależności od tego, jaki okres będzie dla niego korzystniejszy.

6. W obu zastosowanych mechanizmach pomniejszania ceny sprzedaży obniżka nie może wynieść więcej niż 90% ceny rynkowej.



7. Do okresu pracy albo najmu, od którego zależy obniżka ceny sprzedaży wlicza się także okres pracy albo najmu w zlikwidowanym zakładzie pracy, którego mienie zostało przejęte przez przedsiębiorstwo określone w ust. 2 pkt 1 przepisu. Chodzi tu przede wszystkim o pracę w byłych zjednoczeniach oraz zrzeszeniach PPGR, względnie zamowienie mieszkania zakładowego w tych jednostkach.

8. Osoba, która wstąpiła w stosunek najmu lokalu po zmarłym pracowniku PPGR (w rozumieniu art. 2a pkt 1 ustawy) może żądać obniżenia ceny sprzedaży, przy uwzględnieniu, zamiast okresu jej własnej pracy albo okresu najmu, okresu pracy zmarłego najemcy w zakładach pracy, o których mowa w ust. 2 pkt 1 niniejszego przepisu. Uprawnienie do takiego obliczenia obniżki ceny przysługuje jedynie osobom bliskim zmarłego, wymienionym w ust. 5 niniejszego przepisu.

**Art. 43. 1. O przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości określonych w art. 42, Agencja zawiadamia na piśmie najemców i osoby, o których mowa w art. 42 ust. 6, którzy w terminie dwóch miesięcy od dnia zawiadomienia mogą złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości.**

**2. W razie niezłożenia oświadczenia w terminie określonym w ust. 1 Agencja może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność gminie, nieruchomość wraz z towarzyszącą infrastrukturą.**

**3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określi tryb sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami.**

1. Szczegółowy tryb sprzedaży nieruchomości określonych w art. 42 określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 1994 r. w sprawie trybu sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. nr 45, poz. 181).

2. Agencja może, lecz nie musi przeznaczać zasoby mieszkaniowe do sprzedaży. W przypadku podjęcia decyzji co do takiego rozdysonowania Agencja sporządza wykaz przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości. W wykazie podaje się:

- 1) oznaczenie przedmiotu sprzedaży,
- 2) informację o obciążeniu nieruchomości służebnościami,
- 2) cenę rynkową przedmiotu sprzedaży,
- 4) imię i nazwisko osoby uprawnionej do nabycia,
- 5) informację o zasadach pomniejszenia ceny rynkowej ze względu na okres pracy albo najmu.

Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest obiekt wpisany do rejestru zabytków, w wykazie podaje się także datę i numer decyzji o wpisie oraz informację o obowiązku przestrzegania przepisów o ochronie dóbr kultury. W razie wątpliwości co do ceny rynkowej, podstawą do jej ustalenia jest szacunek dokonany przez biegłego lub inną osobę posiadającą uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

W celu zachowania pełnej jawności sprzedaży tak sporządzony wykaz wyklada się do publicznego wglądu w siedzibie jednostki organizacyjnej, która administruje nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży (§ 1 rozporządzenia wykonawczego).

3. Niezależnie od wyżej opisanej procedury, o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży Agencja zawiadamia na piśmie osobę uprawnioną do nabycia. Zawiadomienie powinno zawierać informacje podane w wykazie, a ponadto informacje o:

- 1) uprawnieniu do złożenia, w przewidzianym ustawowo terminie dwóch miesięcy, oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości,
- 2) latach pracy albo najmu, przyjętych do pomniejszenia ceny rynkowej,
- 3) cenie sprzedaży,



4) warunkach spłaty należności,

5) wielkości udziału nabywcy lokalu we współwłasności gruntu niezbędnego do korzystania z domu wielomieszkaniowego, wspólnych częściach tego domu i innych urządzeniach,

6) obowiązku udziału nabywcy w kosztach eksploatacji i remontów domu wielomieszkaniowego.

Jeżeli uprawniony kwestionuje ustalenia zawarte w zawiadomieniu dotyczące okresów zatrudnienia albo najmu, obowiązany jest udowodnić swoje twierdzenia (§ 2 rozporządzenia wykonawczego).

4. Osoba uprawniona do nabycia może w terminie dwóch miesięcy złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości. Poprzez złożenie takiego oświadczenia dochodzi do zawarcia umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (art. 389 k.c.). Po otrzymaniu oświadczenia o zamiarze nabycia Agencja zawiadamia na piśmie uprawnionego o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży. Jeżeli nie doszło do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie z przyczyn niezależnych od stron, Agencja zawiadamia na piśmie uprawnionego o nowym terminie i miejscu zawarcia umowy. Jeżeli uprawniony bez uzasadnionej przyczyny nie stawił się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy, uważa się, że odstąpił od zamiaru nabycia (§ 3 rozporządzenia wykonawczego).

5. Jeżeli uprawniony do nabycia nie złoży, w ustawowym terminie dwóch miesięcy, oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości, Agencja może rozporządzić nieruchomością na rzecz gminy. Jest to możliwość, a nie obowiązek Agencji, i Agencja, nawet w przypadku wniosku gminy, może odmówić przekazania. Przekazanie własności nieruchomości wraz z infrastrukturą towarzyszącą następuje na mocy nieodpłatnej umowy, która - zgodnie z art. 158 k.c. - powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

**Art. 44. 1. W przypadku utworzenia przez nabywców, o których mowa w art. 42, spółdzielni w celu eksploatacji nabytych mieszkań, Agencja przekazuje, w drodze umowy, nieodpłatnie na własność spółdzielni urządzenia wchodzące w skład towarzyszącej mieszkaniom infrastruktury.**

**2. Spółdzielnia, określonej w ust. 1, przysługuje dotacja z budżetu państwa na częściowe pokrycie kosztów związanych z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, na zasadach określonych w odrębnych przepisach dla spółdzielni mieszkaniowych.**

1. Nabywcom mieszkań, którzy w celu eksploatacji mieszkań utworzyli spółdzielnię mieszkaniową, Agencja zobowiązana jest przekazać urządzenia związanej z mieszkaniem infrastrukturą. Przekazanie następuje na rzecz spółdzielni, ma charakter nieodpłatny i realizowane jest przy zastosowaniu mechanizmu umownego. Spółdzielnia może domagać się przekazania urządzeń infrastruktury i wówczas Agencja ma obowiązek ich przekazania. Spółdzielnia może wszakże odmówić przejęcia oferowanych urządzeń infrastrukturalnych.

2. Sposób utworzenia spółdzielni i zasady jej funkcjonowania reguluje ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz. 288). Tworzona przez nabywców mieszkań spółdzielnia nie jest typową spółdzielnią mieszkaniową, albowiem lokale wraz ze związanymi z nimi gruntami stają się własnością członków spółdzielni przed jej utworzeniem i po jej utworzeniu nadal stanowią ich własność. Spółdzielnia tworzona jest zatem w celu wspólnego administrowania posiadanymi przez jej członków zasobami mieszkaniowymi i realizowania innych wspólnych przedsięwzięć związanych z funkcjonowaniem tych zasobów. Jeżeli spółdzielnia przejęła towarzyszącą lokalom infrastrukturę, stanowi ona, obok wkładów członkowskich, jej mienie (por. Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ..., Warszawa 1992, s. 75).

3. Na podstawie art. 204 § 4 prawa spółdzielczego, spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynki w administrację. Przepis ten stanowi podstawę do sprawowania administracji



przez spółdzielnię zarówno wobec budynków, w których znajdują się lokale jej członków, jak i innych budynków np. wchodzących w skład osiedla mieszkaniowego, na którym działa spółdzielnia.

**Art. 45. 1. Agencja może rozłożyć spłaty należności o których mowa w art. 42, na raty. Jeżeli należność pieniężna została ustalona w umowie według innego miernika wartości niż pieniądz, Agencja nie stosuje oprocentowania. Rata należności wraz z oprocentowaniem podlega na wniosek nabywcy umorzeniu, jeżeli termin jej płatności przypada w okresie, w którym nabywca ma ustalone przez właściwy organ prawo do świadczeń z pomocy społecznej.**

**2. Wysokość oprocentowania oraz rodzaje mierników wartości ustala Minister Finansów w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej po zasięgnięciu opinii Prezesa Agencji.**

1. Należność, pozostała nabywcy do zapłacenia po uwzględnieniu przysługujących mu preferencji, może być rozłożona na raty. Decyzja w tej sprawie należy do Agencji. Agencja decyduje również o wysokości oprocentowania spłat należności.

2. Wysokość oprocentowania oraz rodzaje mierników wartości ustalone zostały zarządzeniem Ministra Finansów z dnia 8 kwietnia 1994 r. w sprawie wysokości oprocentowania, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz określenia rodzajów mierników wartości przy rozkładaniu na raty należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (M.P. nr 24, poz. 195).

3. Oprocentowania spłaty należności nie stosuje się, jeżeli należność za zakupiony majątek została ustalona, w umowie, według innego miernika wartości niż pieniądz. Rolę takiego miernika spełnia decytona (0,1 tony) pszenicy. Jeżeli rozłożona na raty należność została określona w wysokości równowartości wielokrotności 0,1 tony pszenicy, wysokość wpłaty określa się jako iloczyn wysokości raty

wyrażonej w wielokrotności 0,1 tony pszenicy i ceny 0,1 tony pszenicy w okresie, za który następuje wpłata.

4. Zakres świadczeń z pomocy społecznej określa ustawa z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz.U. z 1993 r. nr 13, poz. 60 z późn. zm.). Jeżeli nabywca mienia określonego w omawianym rozdziale ustawy znajdzie się w sytuacji osoby korzystającej z tych świadczeń (prawo do świadczeń winno być ustalone ostateczną decyzją właściwych organów), wówczas rata należności (łącznie z oprocentowaniem) podlega umorzeniu.

**Art. 46. 1. Najemcy domów i lokali mieszkalnych przejętych do Zasobu, z którymi zawarte są umowy najmu przed przejęciem, zachowują prawo do dalszego zamieszkiwania na czas nie określony. Nie dotyczy to najemców:**

1) zajmujących domy i lokale w obiektach wpisanych do rejestru zabytków,

2) zajmujących lokale w budynkach nie służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz domy i lokale funkcjonalnie związane z działalnością gospodarczą.

**2. Najemcy, określonego w ust. 1 pkt 1 i 2, przysługuje pierwszeństwo w najmie innego mieszkania wchodzącego w skład Zasobu.**

1. Kontynuacja stosunku najmu domów i lokali mieszkalnych dotyczy wszystkich najemców, niezależnie od tego, z jakiego źródła domy i lokale zostały przejęte do Zasobu. Są to przede wszystkim najemcy mieszkań, które wchodziły w skład likwidowanych PPGR.

2. Do najmu domów i lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy art. 659-692 kodeksu cywilnego. Oznacza to, że przy prawidłowym wykonywaniu przez najemcę obowiązków wynikających z przepisów kodeksu cywilnego umowa najmu nie może być wypowiedziana. Rozwiązanie stosunku najmu może jednak nastąpić bez wypowiedzenia w przypadkach nagannego zachowania się najemcy określonych w art. 667§ 2, 672 i 685 k.c.



3. Uprawnienie do kontynuacji stosunku najmu nie dotyczy najemców zajmujących domy i lokale w obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Prowadzenie rejestru zabytków reguluje ustawa o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U. z 1962 r., nr 10, poz. 48 z późn. zm.) oraz rozporządzenie w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji zabytków (Dz.U. z 1963 r. nr 19, poz. 101 z późn. zm.).

4. Uprawnienie do dalszego zamieszkiwania nie dotyczy także najemców lokali zajmowanych w budynkach nie mających w istocie charakteru budynków mieszkaniowych. W przypadku najmu mieszkania w budynkach służących innym funkcjom (domy i lokale związane funkcjonalnie z działalnością gospodarczą) najem ten może być rozwiązany w drodze wypowiedzenia.

5. Podzielałam pogląd wyrażony przez S. Rudnickiego, że ze względu na niejednorodność konstrukcyjną instytucji pierwszeństwa określenie skutków przyznania pierwszeństwa możliwe jest dopiero po rozważeniu, z jakim pierwszeństwem mamy - in concreto - do czynienia (S. Rudnicki: Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 1995, s. 343). W omawianym przypadku ustawodawca przyznaje pierwszeństwo w najmie innego mieszkania, wchodzącego w skład Zasobu, tym najemcom, którym nie gwarantuje kontynuacji dotychczasowego stosunku najmu mieszkania. Mając na uwadze szczególną ochronę praw najemcy lokalu (art. 690 k.c.), przyjąć należy, że realizacja pierwszeństwa w najmie innego mieszkania wymaga dla swej skuteczności przyjęcia zasady, iż rozwiązanie dotychczasowego stosunku najmu mieszkania może nastąpić jedynie wtedy, gdy została zawarta umowa najmu innego mieszkania.

**Art. 47. Emeryci i renciści, którzy nabyli prawo do bezpłatnego mieszkania z tytułu pracy w państwowych przedsiębiorstwach rolnych, są zwolnieni z czynszu najmu lokali mieszkalnych.**

1. Zwolnienie z obowiązku opłaty czynszu dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych. Uprawnienie to nie jest zbywalne na rzecz innych

osób zamieszkujących wspólnie w lokalu mieszkalnym, z emerytami lub rencistami.

**Art. 48. 1. Agencja może wydzielić majątek z niezbędnymi gruntami, służący wykonywaniu innej działalności niż gospodarcza, w celu nieodpłatnego przekazania, w drodze umowy, na własność gminie.**

2. Wraz z przejęciem działalności, o której mowa w ust. 1, gminy wstępują w dotychczasowe zobowiązania wynikające ze stosunku pracy z zatrudnionymi pracownikami.

3. Przekazanie majątku określonego w ust. 1 w okresie o którym mowa w art. 13 ust. 1, do czasu przejęcia przez Agencję, następuje na wniosek gminy na podstawie decyzji organu założycielskiego wydanej za zgodą Prezesa Agencji. Art. 19 stosuje się odpowiednio.

1. Zmiany wprowadzone w art. 48 rozszerzają możliwości nieodpłatnego przekazywania majątku nie związanego bezpośrednio z działalnością rolniczą, który nie powinien podlegać komercyjnym regułom restrukturyzacji własności rolnej Skarbu Państwa. Chodzi o umożliwienie nieodpłatnego przekazania gminie nie tylko, jak dotychczas, majątku służącego działalności socjalnej, kulturalnej i sportowej, ale w ogólności mienia nie związanego z działalnością gospodarczą (np. przedszkola, przychodnie, ambulatoria, remizy, sprzęt strażacki) (por. A. Kołodziej, J. Marczak: Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi ..., Agropremiany nr 2/3 z 1994 r., wkładka s. VI).

2. Przedmiotem przekazania jest majątek (ruchomości, części składowe nieruchomości) wraz z niezbędnymi gruntami. Umowa ma charakter nieodpłatny. Jeżeli przenoszenie własności na rzecz gminy dotyczy nieruchomości umowa, pod rygorem nieważności, winna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

3. Przekazanie gminie zorganizowanych całości, służących prowadzeniu określonej działalności (innej niż gospodarcza) ma charakter sukcesji generalnej. Gmina nabywa własność przekazanego ma-



jątku, ale wstępuje również w zobowiązania wynikające ze stosunku pracy z pracownikami zatrudnionymi przy prowadzeniu danej działalności, związanej z przekazanym majątkiem.

4. Przekazanie majątku następuje w drodze umowy zawieranej przez Agencję i zainteresowaną gminę. W terminie do 31 grudnia 1997 r. majątek odpowiadający dyspozycji przepisu, który nie został jeszcze przekazany do Zasobu, może być przekazany bezpośrednio gminie. Przekazanie następuje, na wniosek zainteresowanej gminy, w formie decyzji organu założycielskiego, wydanej za zgodą Prezesa Agencji. Z przekazania majątku sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy odpowiadający wymaganiom art. 19 ustawy.

#### **Art. 49. (skreślony).**

**Art. 50. 1.** Grunty niezbędne do korzystania z budynków i lokali o których mowa w art. 42-44 i art. 48, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Grunty określone w ust. 1 podlegają ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako grunty zabudowane.

1. Znowelizowany przepis art. 50 wprowadził zasadę wyłączenia, z mocy samego prawa, z produkcji rolnej gruntów niezbędnych do korzystania z budynków i lokali mieszkalnych, oraz uznawania tych gruntów za grunty zabudowane. Regulacja powyższa upraszcza tryb regulowania stanu prawnego gruntów które są zabudowane, a mimo tego klasyfikowane wciąż jako grunty rolne, ze względu na niedopełnienie stosownych wymogów proceduralnych co do wyłączenia gruntów.

2. Reguły wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej i status prawny gruntów wyłączonych określają przepisy art. 11-14 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16. poz. 78).

3. Zmiana przeznaczenia gruntów winna być ujawniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415). Do gruntów wyłączonych z produkcji rolnej, po ich wydzieleniu z Zasobu, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity: Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zmianami).

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe i przejściowe

#### **Art. 51. (skreślony).**

**Art. 52. 1.** Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy uprawnienia wynikające z art. 42 przysługują państwowym przedsiębiorstwom gospodarki rolnej do czasu przejęcia mienia Skarbu Państwa na podstawie art. 12 ust. 1.

2. Do postępowania w sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 43-47, z tym że środki uzyskane z tytułu sprzedaży mieszkań, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i przynależnymi do nich gruntami, przekazywane są na rzecz Agencji.

1. Uprawnienie do gospodarowania zasobami mieszkaniowymi państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, do czasu przekazania tych zasobów do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przysługuje zainteresowanym przedsiębiorstwom.

2. Reguły zagospodarowania zasobów mieszkaniowych PPGR określały również odpowiednio stosowane art. 43-47 ustawy. Wszelkie środki uzyskane z tytułu sprzedaży zasobów mieszkaniowych (wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i przynależnościami) przekazywane są na rzecz Agencji.



**Art. 53. Postępowania likwidacyjne wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy na podstawie odrębnych przepisów są prowadzone na ich podstawie, chyba że organ założycielski przekaze Agencji za jej zgodą majątek likwidowanego przedsiębiorstwa. Art. 14 ust. 1-4 stosuje się odpowiednio.**

1. Na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. nr 51, poz. 298 z późn. zm.) wszczętych zostało kilkanaście postępowań o likwidacji PPGR w celu prywatyzacji. Przepisy tej ustawy nie były wszakże dostosowane do specyfiki sektora państwowego (szerzej na ten temat: B. Skwarka: Przekształcenia własnościowe państwowych gospodarstw rolnych, Wieś i Rolnictwo nr 3-4/1992), dlatego też problemy prywatyzacyjne PPGR uregulowane zostały w omawianej ustawie.

2. W stosunku do wszczętych postępowań likwidacyjnych ustawodawca wprowadził dwie możliwości:

1) prowadzenie ich na podstawie dotychczasowych przepisów,

2) przekazanie majątku likwidowanego przedsiębiorstwa Agencji Własności Rolnej. W tym drugim przypadku, do przekazania majątku mają zastosowanie przepisy art. 14 ust. 1-4 ustawy.

3. Decyzja o sposobie kontynuacji likwidacji PPGR należy do organu założycielskiego przedsiębiorstwa, z tym że przekazanie majątku Agencji nie mogło nastąpić bez jej zgody.

**Art. 54. W sprawach nie uregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.**

1. Generalne odesłanie, w kwestiach nie uregulowanych w ustawie, do przepisów kodeksu cywilnego uzasadnione jest okolicznością, że wykonywanie przez Agencję prawa własności i innych praw rzeczowych wobec powierzonego jej mienia realizowana jest według zasad obrotu cywilnoprawnego. W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego, w szczególności działu II tytułu II o osobach prawnych, tytułu III o mieniu i

tytułu IV regulującego czynności prawne. Zastosowanie znajduje także księga druga kodeksu - własność i inne prawa rzeczowe, a także przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych (tytuły I i III księgi trzeciej) oraz przepisy o sprzedaży, najmie i dzierżawie (tytuły XI i XVII tej księgi).

2. Zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego ma miejsce w sprawach nie uregulowanych w ustawie (np. kwestia formy czynności prawnych), ale także w sprawach i w zakresie, w jakim przepisy ustawy odsyłają do odpowiednich regulacji Kodeksu cywilnego (np. przepisy art. 29 ust. 1, art. 38 ust. 1 ustawy).

**Art. 55. 1. Należności za nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, sprzedane przed dniem wejścia w życie ustawy, po potrąceniu prowizji należnej bankowi w wysokości 5%, pobiera bank spółdzielczy. Należności te bank przekazuje na rachunek Agencji.**

**2. Należności za sprzedane nieruchomości po dniu wejścia w życie ustawy pobiera Agencja.**

1. Przepis o charakterze przejściowym regulujący kwestię, komu przypadają należności z tytułu sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, a więc nieruchomości stanowiących własność państwa, lecz jeszcze nie przekazanych do Zasobu Własności Rolnej, a administrowanych przez organy administracji rządowej. Po dniu wejścia w życie ustawy należności za sprzedane nieruchomości pobiera Agencja. Natomiast za nieruchomości sprzedane przed dniem wejścia w życie ustawy należności pobierał bank spółdzielczy, lecz po potrąceniu należnej mu 5% prowizji, obowiązany był je przekazać na rachunek Agencji.

**Art. 56. 1. Sprzedaż nieruchomości kandydatowi ustalonymu na nabywcę w myśl dotychczasowych przepisów następuje na warunkach niniejszej ustawy.**

**2. Nieruchomość, co do której toczy się postępowanie w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz**



**Skarbu Państwa, nie może być sprzedana przed zakończeniem postępowania.**

1. Przepis ust. 1 o charakterze przejściowym nakazujący stosowanie przepisów niniejszej ustawy do sprzedaży nieruchomości kandydatowi na nabywcę ustalonym decyzją administracyjną, na podstawie przepisów o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi.

2. Przepis art. 56 ust. 2 nie ma charakteru przejściowego, lecz dotyczy każdej sytuacji, gdy zostanie wszczęte postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

3. Przepis art. 56 ust. 2 dotyczy przypadków, gdy przejęcie nieruchomości na własność państwa nastąpiło orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną z naruszeniem przepisów ustawowych i w związku z tym toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności takiego przejęcia i przywrócenie własności nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym.

Do czasu uprawomocnienia się orzeczeń wydanych w tych sprawach na podstawie art. 156 k.p.a. (stwierdzenie nieważności decyzji) lub z powództwa sądowego, sprzedaż przez Agencję nieruchomości objętych postępowaniem ulega zawieszeniu (por. Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pod. red. C. Banasińskiego i P. Czechowskiego, Warszawa 1992, s. 86).

**Art. 57. W sprawach wszczętych, dotyczących ustalenia kandydata na nabywcę nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz przekazywania nieruchomości w zarząd lub użytkowanie, nie zakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Postępowanie administracyjne w tych sprawach umarza się.**

1. Przepis przejściowy ustalający regułę, że sprawy sprzedaży nieruchomości rolnych wszczęte na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi

nie zakończone do dnia 1 stycznia 1992 r. prawomocnymi decyzjami o ustaleniu kandydata na nabywcę nieruchomości z PFZ, ulegają umorzeniu. Sprzedaż nieruchomości następuje na zasadach określonych niniejszą ustawą.

2. Umorzeniu ulegają także wszczęte, a nie zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, postępowania o przekazanie nieruchomości w zarząd lub użytkowanie prowadzone na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 kwietnia 1986 r. w sprawie zasad i trybu przekazywania między jednostkami gospodarki uspołecznionej państwowych nieruchomości rolnych i leśnych oraz niektórych innych nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolniczej i leśnej... (Dz.U. nr 17, poz. 90). Przekazywanie w zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej następuje w trybie administracyjnym na podstawie przepisów niniejszej ustawy. Natomiast umorzenie postępowania o przekazanie gruntów w użytkowanie ma charakter definitywny, albowiem ustawa niniejsza nie przewiduje możliwości przekazywania nieruchomości rolnych w użytkowanie. Mogą być one sprzedawane lub wdzierzawiane.

**Art. 57a. 1. BGŻ SA może na wniosek Agencji, w terminie do dnia 31 grudnia 1996 r. wszczynać bankowe postępowania ugodowe w trybie przepisów i na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 lutego 1993 r. o restrukturyzacji finansowej przedsiębiorstw i banków oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 18, poz. 82).**

2. Sprzedaż przez BGŻ SA wierzytelności wobec zlikwidowanych i przejętych przez Agencję państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej może nastąpić tylko za zgodą Agencji. Brak odpowiedzi ze strony Agencji w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze sprzedaży traktuje się jako wyrażenie zgody.

3. W zakresie uregulowanym w ust. 2 nie stosuje się art. 41 pkt 1 ustawy wymienionej w ust. 1.



1. Bankowe postępowanie ugodowe, uregulowane przepisami art. 5-37 ustawy z dnia 3 lutego 1993 r., jest nowym postępowaniem koncyliacyjnym prowadzonym przez bank w celu doprowadzenia do ugody pomiędzy dłużnikiem, który nie jest, bądź nie będzie w stanie w przyszłości spłacać zobowiązań wobec banku, a wierzycielami. Bankowe postępowanie ugodowe jest wzorowane na przepisach rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. - Prawo o postępowaniu układowym (Dz.U. nr 93, poz. 836 z późn. zm.), różni się jednak w wielu kwestiach od rozwiązań zawartych w postępowaniu układowym. Jednym z istotnych elementów różniących postępowanie bankowe od postępowania układowego jest funkcjonalne usytuowanie banków w tym postępowaniu, tj. przyznanie im decydującej roli w kierowaniu bankowym postępowaniem i nadzorowaniu postanowień ugody.

2. Celem bankowego postępowania ugodowego jest, z jednej strony, otwarcie drogi do utrzymania się na rynku podmiotów gospodarczych, które mają szansę efektywnego działania w realiach gospodarki rynkowej, poprzez wsparcie ich działań restrukturyzacyjnych przez banki i innych wierzycieli. Z drugiej strony, celem postępowania jest rozwiązanie problemu złych długów bankowych, co prowadzi będzie w konsekwencji do restrukturyzacji finansowej samych banków.

3. Możliwość zastosowania mechanizmu bankowego postępowania ugodowego do restrukturyzacji długów Agencji, powstałych wskutek przejęcia przez Agencję zlikwidowanych PPGR, wprowadziła nowelizacja ustawy z dnia 25 kwietnia 1996 (Dz.U. nr 59 poz. 268). Według przyjętej konstrukcji postępowania ugodowe mogą być wszczynane przez BGŻ SA, na wniosek Agencji, w terminie do dnia 31 grudnia 1996 roku.

4. W postępowaniu ugodowym prowadzonym przez BGŻ w przedmiocie długów Agencji wprowadzono odstępstwo od reguły generalnej postępowania ugodowego, a mianowicie: sprzedaż przez BGŻ wierzytelności wobec likwidowanych i przejętych przez Agencję PPGR może nastąpić tylko za zgodą Agencji. W związku z po-

wyższą regulacją nie stosuje się w takich postępowaniach zasady, wyrażonej w art. 41 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1993 r., że do przelewu przez bank wymagalnych wierzytelności w żadnym przypadku nie jest wymagana zgoda dłużnika.

5. Zgoda Agencji na sprzedaż wierzytelności przez bank może być wyrażona w sposób wyraźny lub dorozumiany. Brak odpowiedzi ze strony Agencji w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zawadomienia o zamiarze sprzedaży traktuje się jako wyrażenie zgody.

#### **Art. 58-66. (pominięte).**

**Art. 67. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1992 r., z tym że art. 64 wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.**

1. Z dniem 1 stycznia 1992 r. weszła w życie regulacja prawna ustawy w pierwotnej wersji, opublikowana w Dz.U z 1991 r. nr 107, poz. 464. Nowelizacja ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r., opublikowana w Dz.U. z 1994 r nr 1, poz. 3, weszła w życie w dniu 18 stycznia 1994 r. Natomiast nowelizacja z dnia 25 kwietnia 1996 r., opublikowana w Dz.U nr 59, poz. 268, weszła w życie w dniu 12 czerwca 1996 r.



**ZESTAWIENIE TEZ ORZECZEŃ SĄDU NAJWYŻSZEGO  
ORAZ NACZELNEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO  
w przedmiocie objętym regulacją  
komentowanej ustawy (w układzie chronologicznym)**

**1. Wyrok NSA z dnia 7 maja 1992 r. (SA/Wr 379/92)  
(nie publikowany)**

*Teza*

Sprawy przyznania na własność działek gruntu ich dożywotnim użytkownikom w trybie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. 1991 nr 7 poz. 24/ nie zakończone ostateczną decyzją w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 19 października o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) podlegają przekazaniu do załatwienia Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lub innym podmiotom, o których mowa w art. 27 tej ustawy.

**2. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1992 r. (III CZP 73/92) (publikacja OSN CP z. 11/1992, poz. 201)**

*Teza*

Wejście w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. nr 107 poz. 464) nie otwiera drogi sądowej do żądania stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27 poz. 250; zm. Dz.U. 1975 nr 16 poz. 91).

**3. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1992 r. (III CZP 114/92) (publikacja OSN CP z. 6/1993, poz. 92)**

*Teza*

Ogłoszenie upadłości państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej możliwe jest do czasu podjęcia przez organ założycielski de-



cyzji o likwidacji takiego przedsiębiorstwa na podstawie art. 14 i 15 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464).

**4. Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1992 r. (III CZP 106/92) (publikacja OSN CP z. 1-2/93 poz. 6)**

*Teza*

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przejmująca majątek oraz wierzytelności i zobowiązania zlikwidowanego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej na podstawie art. 13 ust. 2, 14 ust. 3 w zw. z art. 19 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) odpowiada za zobowiązania związane z przekazywanym mieniem do wysokości wartości przejętego mienia.

**5. Wyrok NSA z dnia 10 grudnia 1992 r. (II SA 1726/92) (publikacja - ONSA nr 2/1994, poz. 49)**

*Teza*

Obowiązujące od dnia 1 stycznia 1992 r. przepisy art. 63 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107, poz. 464) oznaczają zakaz prowadzenia jakichkolwiek postępowań administracyjnych w sprawach uprzednio unormowanych ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27, poz. 250), na podstawie której wydane były decyzje zwane aktami własności ziemi.

**6. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1993 r. (III CZP 165/92) (publikacja - OSN CP z. 6/1993, poz. 104)**

*Teza*

Decyzja administracyjna stwierdzająca nieważność wcześniejszej decyzji - aktu własności ziemi, wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności rol-

nej gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27 poz. 250 ze zm.) i przekazująca sprawę do ponownego rozpoznania sądowi w trybie art. 8 § 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 11 poz. 81), wydana przed wejściem w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464 - art. 63 i 67), jest skuteczna, jeżeli nie została zaskarżona w terminie upływającym po wejściu w życie wymienionej ustawy.

**7. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1993 r. (III CZP 167/92) (publikacja - OSN CP z. 6/1993, poz. 105.)**

*Teza*

Wejście w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. nr 107, poz. 464) wyłącza w postępowaniu wieczystoksięgowym możliwość odmowy wpisu z tej przyczyny, że ostateczna decyzja administracyjna - akt własności został wydany z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27 poz. 250 z późn. zm.).

**8. Wyrok NSA z dnia 19 lutego 1993 r. (II SA 1178/92) (nie publikowany)**

*Teza*

Fakt posiadania lub nieposiadania gospodarstwa rolnego przez zainteresowane strony, kwestionujące akt własności ziemi w postępowaniu administracyjnym prowadzonym w sprawie stwierdzenia nieważności tego aktu własności oraz zakres w jakim omawiany akt własności został przez skarżącego zakwestionowany, są nieistotne skoro podstawą prawną tego aktu była ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27 poz. 250 ze zm.).



**9. Wyrok NSA z dnia 14 kwietnia 1993 r. (II SA 47/93) (nie publikowany)**

*Teza*

Przepisem art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) ustawodawca zdecydował zamknąć ostatecznie z mocy samego prawa, wszystkie dotychczasowe spory administracyjne na tle uwłaszczeń dokonanych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27. poz. 250 ze zm.).

**10. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1993 r. (III CZP 110/93) (publikacja - OSN CP z. 3/1994, poz. 59)**

*Teza*

W razie zaistnienia jednej z okoliczności wymienionych w art. 36 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa może stwierdzić wygaśnięcie zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa przysługującego, w dniu wejścia w życie tej ustawy, państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. Przejęcie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości będących w dniu wejścia w życie powołanej wyżej ustawy w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, następuje w trybie i na zasadach określonych w § 4, 5 i 7 zarządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 15 stycznia 1992 r. w sprawie szczegółowego trybu przekazywania w zarząd mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. nr 12. poz. 50).

**11. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1993 r. (III CZP 104/93) (publikacja - Wokanda nr 12/1993, s. 1)**

*Teza*

Po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o

zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) niedopuszczalne jest badanie w postępowaniu rozgraniczeniowym powierzchni działek i przebiegu granicy według stanu posiadania w dniu 4 listopada 1971 r. i ustalenie odmiennego stanu prawnego niż określony w akcie własności ziemi.

**12. Wyrok NSA z dnia 7 września 1993 r. (SA/Lu 67/93) (publikacja - ONSA nr 4/1994, poz. 130)**

*Teza*

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, przekazane Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) nie mogą być obciążone świadczeniem publiczno-prawnym w postaci opłaty melioracyjnej. Ustalenie w drodze decyzji administracyjnej wysokości takiej opłaty w odniesieniu do gruntów powierzonych Agencji pozostaje w sprzeczności z brzmieniem art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo wodne (Dz.U. nr 38 poz. 230 ze zm.) oraz § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 maja 1991 r. w sprawie melioracji wodnych (Dz.U. nr 40 poz. 173).

**13. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1993 r. (I CRN 179/93) (publikacja - OSP z. 6/1994, poz. 114)**

*Teza*

Ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości powierzonej przez Skarb Państwa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) nie jest dopuszczalne.



**14. Wyrok NSA z dnia 2 grudnia 1993 r. (II SA 2046 - 2047/92) (nie publikowany)**

*Teza*

1. Prowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie uwłaszczenia działki po prawomocnym orzeczeniu sądu rejonowego, które to orzeczenie wyłączyło drogę administracyjną, narusza przepisy o własności.

Organy nie mogą rozstrzygać w drodze decyzji sprawę, która należy do własności sądu (por. art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a).

2. Przepis art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) gilotynuje całe dotychczasowe postępowanie i zwalnia od cofania się do ciągu historycznego rozstrzygnięć poprzedzających wydanie zaskarżonej do Naczelnego Sądu Administracyjnego decyzji ministra.

**15. Wyrok NSA z dnia 18 lutego 1994 r. (II SA 2410/92) (publikacja - ONSA nr 2/1995, poz. 67)**

*Teza*

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, wykonując uprawnienia właściciela na zasadach określonych w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464), korzysta z takich samych uprawnień jak każdy inny właściciel w postępowaniu wymiennym (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów - Dz.U. 1989 nr 58 poz. 349).

Oświadczenie woli w tym zakresie ma charakter cywilnoprawny i nie może być zastąpione rozstrzygnięciem administracyjnym.

**16. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994 r. (III CZP 18/94) (publikacja - OSN CP z. 10/1994, poz. 186)**

*Teza*

Wyłączenie dopuszczalności wzruszenia ostatecznych decyzji administracyjnych wydanych na podstawie ustawy z dnia 26

października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27 poz. 250 z późn. zm.) obejmuje również sytuacje, w których organ administracji wydał w różnych latach dwie decyzje dotyczące tego samego przedmiotu uwłaszczenia, na rzecz dwóch różnych osób. Powstały między tymi osobami spór o własność rozstrzyga sąd powszechny w postępowaniu, w którym jego rozstrzygnięcie jest niezbędne dla załatwienia sprawy.

**17. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r. (III CZP 31/94) (publikacja - Biuletyn SN nr 3/1994, s. 17)**

*Teza*

Przepis art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. nr 107 poz. 464) nie wyłącza stwierdzenia, że inna osoba niż wymieniona w akcie własności ziemi, nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia przy uwzględnieniu okresu posiadania przed dniem 4 listopada 1971 r.

**18. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1994 r. (III CZP 69/94) (publikacja - OSN CP z. 12/ 1994, poz. 233)**

*Teza*

Po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) sąd jest związany decyzją administracyjną - aktem własności ziemi, jeżeli została ona uznana przez właściwy organ administracyjny za ostateczną.

**19. Wyrok NSA z dnia 10 czerwca 1994 r. (II SA 699/93) (nie publikowany)**

*Teza*

1. Organ drugiej instancji, wykonując zawarty w art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) nakaz umorzenia postępowania w sprawie nie może ograniczyć się tylko do umorzenia postępowania odwoław-



czego (art. 138 § 1 pkt 3 k.p.a), lecz musi uchylić zasakarzoną decyzję organu pierwszej instancji (art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a) i umorzyć postępowanie w danej sprawie (o wznowienie postępowania, o stwierdzenie nieważności decyzji, o uchylenie lub zmianę decyzji ostatecznej), to jest zarówno postępowanie odwoławcze, jak i postępowanie pierwszej instancji.

2. Umorzenie postępowania na podstawie art. 63 ust. 3 powołanej ustawy następuje bez względu na przyczyny z powodu których postępowanie administracyjne w danej sprawie nie zostało zakończone decyzją ostateczną przed dniem 1 stycznia 1992 r.

**20. Wyrok NSA z dnia 21 czerwca 1994 r. (SA/Po 2430/93) (publikacja - Wspólnota nr 37/ 1995, s. 16)**

*Teza*

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia pozostałego po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej między innymi poprzez tworzenie gospodarstw rolnych.

2. Uprawnienie do ulgi inwestycyjnej w podatku rolnym (art. 13 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym - Dz.U. nr 52 poz. 268) przysługujące państwowemu gospodarstwu rolnemu nie przechodzi na nowy podmiot, który - po likwidacji tegoż gospodarstwa - przejął mienie od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

**21. Wyrok NSA z dnia 17 sierpnia 1994 (SA/KA 2240/93) (publikacja - ONSA nr 2/1995, poz. 96)**

*Teza*

1. Przepis art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464) nie ma zastosowania, gdy w sprawie chodzi o sprostowanie oczywistej omyłki na zasadzie art. 113 § 1 k.p.a.

2. Rozstrzygnięcie wniosku o sprostowanie błędów pisarskich i rachunkowych oraz innych oczywistych omyłek (art. 113 § 1 k.p.a) następuje w drodze postanowienia niezależnie od tego, czy załatwienie wniosku jest pozytywne, czy negatywne dla wnioskodawcy.

**22. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1994 r. (III CZP 117/94) (publikacja - OSN CP z. 2/1995, poz. 30)**

*Teza*

Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie przysługuje prawo pierwokupu (art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw - Dz.U. nr 107, poz. 464 ze zm.) w razie odsprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w trybie określonym w przepisach rozdziału 9 wskazanej wyżej ustawy.

**23. Wyrok NSA z dnia 8 listopada 1994 (SA/Kr 2916/93) (publikacja - ONSA nr 3/1995, poz. 141)**

*Teza*

Przejęcie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa praw i obowiązków wynikających z wykonywania przez Skarb Państwa prawa własności w odniesieniu do nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi nie nastąpiło ex lege w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464), lecz następuje z chwilą uzyskania waloru ostateczności przez decyzję właściwego wojewody o przekazaniu Agencji konkretnej nieruchomości (art. 17 ust. 1 tej ustawy).

Decyzja taka nie ma charakteru deklaratoryjnego, nie działa ex tunc, lecz jest decyzją konstytutywną, o skutkach ex nunc.

**24. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1994 r. (III CZP 36/94) (publikacja: Wokanda nr 2/1995, s. 6)**

*Teza*

Wprowadzone w przepisie art. 63 § 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi



Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączenie także sądowej kontroli decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie przepisów ustawy uwłaszczeniowej, nie obejmuje decyzji bezwzględnie nieważnych.

**25. Postanowienie NSA z dnia 22 marca 1995 r. (I SA 312/95) (publikacja - ONSA nr 1/1996, poz. 49)**

*Teza*

Decyzja Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o przekazaniu nieruchomości w zarząd (art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - Dz.U. nr 107 poz. 464 ze zm.) jest decyzją pierwszej instancji, od której przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zasadzie art. 3 ust. 2 tej ustawy.

**26. Wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 1995 r. (I SA 436/94) (nie publikowany)**

*Teza*

Komunalizacja oparta na przepisie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32 poz. 191 ze zm.) następuje z mocy prawa.

Podstawą badania zasadności wniosku w przedmiocie komunalizacji mienia na podstawie tego przepisu winien być stan faktyczny i prawny istniejący w dniu 27 maja 1990 r.

Nie mogło stanowić przeszkody do komunalizacji mienia Skarbu Państwa z mocy prawa wejście w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464).

**27. Wyrok NSA z dnia 31 maja 1995 r. (SA/Bk 352/94) (publikacja: *Finanse Komunalne* nr 4/1995, s. 66)**

*Teza*

1. Państwowy Fundusz Ziemi obejmował tylko te rolnicze zasoby gruntowe państwa, które nie były trwale rozdysponowane na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej, głównie państwowych gospodarstw rolnych. Grunty trwale zagospodarowane przez państwowe gospodarstwa rolne zmniejszały zasób PFZ.

2. Grunty dzierżawione przez podatnika podatku rolnego w pierw od państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej, następnie zaś po likwidacji przedsiębiorstwa - od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie są gruntami Państwowego Funduszu Ziemi, ani też gruntami przejętymi z tego Funduszu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dzierżawcy takich gruntów nie przysługuje zwolnienie od podatku rolnego na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.

**28. Wyrok NSA z dnia 8 czerwca 1995 r. (SA/Ł 2820/94) (nie publikowany)**

*Teza*

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 1995 nr 57 poz. 299), wydawana jest decyzja właściwego rejonowego organu rządowej administracji ogólnej o stwierdzeniu wygaśnięcia dotychczasowych decyzji tylko w wypadku, gdy dotychczasowe użytkowanie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przez (między innymi) rolnicze spółdzielnie produkcyjne, było ustanowione na podstawie właściwej decyzji administracyjnej.

2. Wygaśnięcie dotychczasowego użytkowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu (między innymi) spółdzielni, następuje z mocy prawa (art. 16 ust. 2 powołanej ustawy) po spełnieniu warunków ustalonych w art. 16 ust. 2 tej usta-



wy, bez względu na to, czy użytkowanie było ustanowione na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej.

3. Na podstawie art. 16 ust. 3 powołanej ustawy właściwy organ administracji jest również uprawniony do wydania decyzji o przekazaniu mienia do zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, jednakże po wygaśnięciu dotychczasowego użytkowania.

**29. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1995 r. (III AZP 18/95) (OSN, IAPiUS nr 3/1996, poz. 36)**

*Teza*

Od decyzji Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa przysługuje odwołanie w administracyjnym toku instancji.

**30. Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 września 1995 r. (VI SA 5/95) (publikacja: ONSA nr 4/1995, poz. 151)**

*Teza*

1. Istota prawna Państwowego Funduszu Ziemi oraz istota prawna Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie są tożsame.

2. Osoby fizyczne dzierżawiące grunty przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa z innych źródeł niż Państwowy Fundusz Ziemi, a w szczególności przejmujące w trwałe zagospodarowanie grunty rolne zlikwidowanych po 31 grudnia 1991 r. państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, nie korzystają z okresowego zwolnienia od podatku rolnego, przewidzianego w art. 12 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 1993 r. nr 94, poz. 431 z późn. zm.).

**31. Wyrok NSA z dnia 25 września 1995 r. (SA/Wr 238/95) (nie publikowany)**

*Teza*

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nie może odmówić przejścia na podstawie art. 16 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 19

października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464 ze zm.) nieruchomości przekazywanych z Państwowego Funduszu Ziemi rolniczym spółdzielniom produkcyjnym w użytkowanie, jeżeli w okresie użytkowania nieruchomości przez spółdzielnię nastąpiła zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze bądź faktyczna zmiana charakteru nieruchomości, umożliwiającą jej rolnicze wykorzystywanie.

**32. Wyrok NSA z dnia 16 listopada 1995 r. (IV SA 841/94) (publikacja: ONSA nr 3/1996, poz. 147)**

*Teza*

Przejęcie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa praw i obowiązków wynikających z wykonywania prawa własności w stosunku do powierzonego jej mienia, o którym mowa w art. 1 i art. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464 ze zm.) oznacza, że na Agencji tej spoczywa obowiązek zwrotu nieruchomości zbędnej na cel wywłaszczenia, o ile nieruchomość taka pozostaje w jej władaniu.

**33. Wyrok NSA z dnia 12 grudnia 1995 r. (IV SA 846/94) (nie publikowany)**

*Teza*

1. Przez zbędność nieruchomości na cel wywłaszczenia należy rozumieć zbędność w sensie prawnym, co ma miejsce w razie utraty ważności decyzji lokalizacyjnej określającej cel wywłaszczenia, jak i w sensie faktycznym.

Przez zbędność w sensie faktycznym należy rozumieć niepodjęcie w ogóle lub odstąpienie przez podmiot na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie nieruchomości od realizacji celu, dla którego nieruchomość została wywłaszczona bez względu na przyczyny takiego stanu rzeczy.

2. W przypadku, gdy wnioskodawca wywłaszczenia nieruchomości definitywnie odstępuje od realizacji celu, dla którego nierucho-



mość została wywłaszczona, także po częściowej realizacji zamierzonej inwestycji, mamy do czynienia ze zbędnością wywłaszczonej nieruchomości w sensie faktycznym i prawnym, co uzasadnia jej zwrot na podstawie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. 1991 nr 30 poz. 127 ze zm.).

3. Przejęcie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa praw i obowiązków wynikających z wykonywania prawa własności w stosunku do powierzonego jej mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 107 poz. 464 ze zm.) oznacza, że na Agencji tej spoczywa obowiązek zwrotu nieruchomości zbędnej na cel wywłaszczenia, o ile nieruchomość taka pozostaje w jej władaniu.

**34. Wyrok NSA z dnia 8 listopada 1995 r. (I SA 1390/94) (nie publikowany)**

*Teza*

Z dniem przejęcia nieruchomości do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na zasadach określonych w ustawie ... wojewoda traci uprawnienie do rozporządzania nieruchomością Skarbu Państwa na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191, z późn. zm.).

**35. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1996 r. (III CZP 36/96) (publikacja: Wokanda nr 7/1996, s. 2)**

*Teza*

Uczestnik przetargu pisemnych ofert na dzierżawę nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przeprowadzanego w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. nr 51, poz. 207), może

żądać unieważnienia umowy zawartej w wyniku przetargu zarzucając, że przetarg przeprowadzono z naruszeniem przepisów prawa.

**36. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1996 r. (III AZP 1/96) (nie publikowany)**

*Teza*

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. ... przekazaniu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podlegają także zabudowane grunty Skarbu Państwa użytkowane przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną i przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego, w dniu wygaśnięcia takiego użytkowania, na cele gospodarki rolnej.

**37. Uchwała NSA z dnia 6 maja 1996 r. (FPK 3/96) (publikacja: ONSA nr 3/1996, poz. 101)**

*Teza*

Oddanie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa administratorowi na czas oznaczony części mienia w celu gospodarowania na podstawie art. 25 ustawy z dnia 19 października 1995 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 1995 r. nr 57, poz. 299 z późn. zm.) nie powoduje powstania ciężącego na administratorze obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, albowiem jest on podmiotem nie mieszczącym się w katalogu określonym przez art. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatku i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 9, poz. 31 z późn. zm.).

**38. Wyrok NSA z dnia 16 maja 1996 r. (SA/BŁ 1043/95) (nie publikowany)**

*Teza*

1. Ustawowy stosunek powiernictwa pomiędzy Skarbem Państwa a Agencją Własności Rolnej powoduje, iż na Agencji ciąży, przewidywany w art. 97 prawa rolnego, obowiązek utrzymania i eksploatacji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na gruntach rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa.



2. Oddanie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa gruntów rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej w dzierżawę, nie zwalnia Agencji z obowiązku należytego utrzymania i eksploatacji szczegółowych urządzeń melioracyjnych znajdujących się na tych gruntach, przewidzianego w art. 97 prawa wodnego - ustawy z dnia 24 października 1994 r. (Dz.U. nr 38, poz. 230 z późn. zm.).

**39. Wyrok NSA z dnia 21 marca 1996 r. (II SA 432-433/95)  
(niepublikowany)**

*Teza*

Art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi ... nie wyłączył dopuszczalności stosowania art. 113 § 1 i § 3 k.p.a o sprostowaniu decyzji w stosunku do decyzji (aktów własności ziemi) wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27, poz. 250 ze zm.)



236616