



Recenzja

Michał Mózdeń-Marcinkowski, *Agencja Nieruchomości Rolnych*,

Kantor Wydawniczy Zakamycze, Kraków 2003, s. 197

I

Agencja Nieruchomości Rolnych powstała w wyniku przekształcenia Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na mocy art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹. Agencja ta nie jest jednak – wbrew literalnemu brzmieniu wskazanego przepisu – następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Stanowi nadal ten sam podmiot o innej nazwie².

Recenzowana pozycja stanowi pierwszą kompleksową analizę statusu Agencji Nieruchomości Rolnych. Jak słusznie wskazał w recenzji wydawniczej P. Czechowski, praca ta powstała w momencie przełomowym dla oceny wykonywania nadzoru właścicielskiego przez Agencję. Rozumieć przez to należy, jak się wydaje, wejście w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która w istocie rzeczy powierza Agencji rolę podmiotu, który ma tenże ustrój kształtować³.

¹ Dz.U. Nr 64, poz. 592, cytowana dalej jako u.k.u.r.

² Por. Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, Rejent 2003, nr 9, s. 49.

³ Niezależnie od oceny rozwiązań zawartych w ustawie trzeba i tak podkreślić, że obejmuje ona swoim działaniem jedynie część ustroju rolnego.

Zaprezentowana w monografii problematyka dotyczy zarówno kwestii prawnoorganizacyjnych Agencji, jak i wykonywania przez nią nadzoru właścicielskiego nad Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa.

II

Recenzowana praca składa się z VI rozdziałów, z których I dotyczy ewolucji własności rolniczej Skarbu Państwa i genezy Agencji Nieruchomości Rolnych. W rozdziale II zawarte są rozważania na temat charakteru prawnego, struktury i umiejscowienia Agencji w ramach administracji publicznej. Rozdział III obejmuje problematykę instytucji powiernictwa i takiegoż charakteru Agencji, IV – formy gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa. W rozdziale V zaprezentowano podobne do Agencji Nieruchomości Rolnych instytucje funkcjonujące w wybranych państwach trzecich. Rozdział ostatni (VI) dotyczy oceny dotychczasowego działania Agencji i propozycji jej dalszego rozwoju.

III

W ramach recenzji, z konieczności, można odnieść się tylko do niektórych zagadnień przedstawionych przez Autora.

W szczególności należy zwrócić uwagę na analizę instytucji powiernictwa (rozdział III). Została przedstawiona zarówno jej ewolucja historyczna w prawie rzymskim, jak i odmienne w swojej istocie uregulowania tej konstrukcji w nauce niemieckiej (szerzej ujmując – ujęciu kontynentalnym) oraz nauce anglosaskiej (instytucja Trustu). Rozważania te, nowatorskie w polskiej literaturze przedmiotu, w istotnym stopniu pozwalają na analityczne ujęcie charakteru Agencji Nieruchomości Rolnych, a co za tym idzie – właściwą ocenę podejmowanych przez ten podmiot czynności faktycznych i prawnych w odniesieniu do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Bezsprzecznie największe zainteresowanie o wymiarze praktycznym budzi z kolei analiza form gospodarowania mieniem wchodzącym w skład Zasobu, które ustawodawca przewidział dla Agencji.

W tym jednakże zakresie recenzowana praca w znacznym stopniu uległa niezamierzonej, co oczywiste, przez Autora dezaktualizacji. Zwią-

zane jest to z wydaniem szeregu nowych aktów wykonawczych⁴ do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁵. Uwaga ta, chociaż wynikająca z innej przyczyny, dotyczy również rozważań na temat trybu przetargowego sprzedaży nieruchomości w odniesieniu do regulacji przetargu przez kodeks cywilny, tj. art. 70¹-70 k.c.⁴, w związku z tym, że te przepisy kodeksu uległy znaczącej zmianie z dniem 25 września 2003 r.⁶, a równocześnie wprowadzono do niego instytucję aukcji⁷.

Aktualność zachowują przedstawione przez Autora odmienne poglądy odnoszące się do charakteru przetargu. Zgodzić się należy z przyjętą koncepcją, że przetarg prowadzi do zawarcia umowy, jednak jest ona zawierana odrębnie od samego przetargu.

Interesujące są również poglądy co do propozycji dalszego rozwoju Agencji Nieruchomości Rolnych (rozdział VI). Siłą rzeczy mogą one mieć jednak charakter dyskusyjny, jak np. propozycja przyjęcia rozwiązania hiszpańskiego w zakresie koncesji przy nabywaniu gruntów państwowych. Zgodzić się należy jednak w pełni ze wskazaną przez Autora

⁴ Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. Nr 140, poz. 1350); rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. Nr 140, poz. 1351), które zastąpiły rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 października 1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. Nr 90, poz. 1013); rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz.U. Nr 140, poz. 1349); rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz.U. Nr 140, poz. 1348) zastąpiło rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 marca 1992 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 24, poz. 104 ze zm.); ostatnia zmiana dotyczy przede wszystkim rozważań Autora na temat struktury organizacyjno-prawnej Agencji.

⁵ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 57, poz. 60.

⁶ Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r., Dz.U. Nr 49, poz. 408.

⁷ *Kodeks cywilny. Komentarz. Suplement*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2003, s. 63.

koniecznością wypracowania przejrzystego i konsekwentnego systemu wykonywania przez Agencję prawa pierwokupu i wykupu oraz jego kontroli. W dniu dzisiejszym wydaje się, że mamy w tym względzie do czynienia z sytuacją, którą celnie określił Z. Truskiewicz: „wszystko zależy od Agencji i przypadku”⁸.

Wątpliwości może budzić wielokrotne stosowanie przez Autora terminów z języka potocznego w miejsce pojęć z zakresu języka prawnego czy prawniczego. Co prawda tendencja ta jest w literaturze prawniczej coraz częstsza, niemniej jednak nie wydaje się to właściwe. W szczególności mam tu na myśli stosowanie sformułowania „zapis ustawy” w miejsce sformułowania „przepis”⁹.

IV

Reasumując, przedmiotowa praca stanowi cenną pozycję zarówno co do rozważań o charakterze teoretycznym, jak i praktycznym. Niemniej w tym ostatnim zakresie, ze względu na nadspodziewanie szybką dezaktualizację pewnych zagadnień, powinna doczekać się jak najszybciej wydania II. Stanowić wtedy może cenne (i aktualne) kompendium dla praktyków obrotu nieruchomościami. Niedosyt budzi również to, że Autor mimo że w swoich rozważaniach wielokrotnie nawiązywał do zmian wprowadzonych ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, pominął zagadnienie o tak podstawowym znaczeniu, jak stosowanie przez Agencję prawa pierwokupu i wykupu (art. 3 i 4 u.k.u.r.), co, jak się należy spodziewać, znajdzie miejsce w kolejnych wydaniach.

Radosław Pastuszko

⁸ Rzeczpospolita – Moje Prawo, nr 104 z dnia 6 maja 2003 r.

⁹ Np. str. 158 i nast. recenzowanej pracy.