

ANDRZEJ CHEŁKOWSKI

UWARUNKOWANIA PRZEKSZTAŁCEN WŁASNOŚCIOWYCH W ROLNICTWIE NA PRZYKŁADZIE DZIAŁALNOŚCI ODDZIAŁU POZNAŃSKIEGO AGENCJI WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA¹

1. WSTĘP

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwana w dalszej treści Agencją, jest państwową osobą prawną realizującą przekształcenia własnościowe w rolnictwie polskim. Powierzono jej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa, w stosunku do nieruchomości państwowych przeznaczonych na cele gospodarki rolnej oraz nieruchomości pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak również przejętych z innych tytułów. Zasadniczym celem działania Agencji jest prywatyzacja mienia rolnego Skarbu Państwa polegająca na zbywaniu własności państwowej na rzecz prywatnych właścicieli, przy zachowaniu zasad rachunku ekonomicznego prowadzącego do powstania podmiotów gospodarczych, które sprostają wymogom gospodarki rynkowej.

Utworzenie Agencji zrywało z dotychczasową zasadą łączenia w organach administracji państwowej zadań o charakterze reglamentacyjnym wobec gospodarki i zarazem funkcji gospodarczo-właścicielskiej Państwa². W polskich rozwiązaniach prawnych, okresu przed i powojennego, Agencja stanowi instytucję nową, o niestosowanej dotąd konstrukcji prawnej. Zasady, według jakich funkcjonuje można określić jako eksperymentalne, gdyż wyprzedzają one uregulowanie statusu prawnego Skarbu Państwa, jak również zasad i form jego reprezentowania.

2. PRZEJMOWANIE MIENIA I ZAGOSPODAROWANIE ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

W roku 1992 organy założycielskie państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (województwie i Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej), działając z własnej inicjatywy lub na wspólny wniosek Dyrektora i rady pracowniczej państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej czy

¹ Opracowanie poświęcam pamięci Franciszka Przybyłowicza.

² Podstawowym aktem prawnym regulującym działalność AWRSP jest ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. z 1991 r., Nr 107, poz. 446 z późn. zm.

wreszcie na wniosek Agencji, podjęły pierwsze decyzje o likwidacji przedsiębiorstw. Z dniem ich podjęcia następowało wykreślenie przedsiębiorstwa z rejestru przedsiębiorstw państwowych i protokolarne przekazanie Agencji majątku zlikwidowanego przedsiębiorstwa. Do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przejęto w oddziale poznańskim wszystkie państwowe przedsiębiorstwa rolne w liczbie 82, obejmujące powierzchnię 307 460 ha wraz z budynkami i budowlami, majątkiem ruchomym i przynależną substancję mieszkaniową. Przejęcie objęło także 41 371 lokali mieszkaniowych, budynki socjalne wraz z infrastrukturą, oczyszczalnie ścieków, hydrofornie, garaże oraz ogródki przydomowe. Dotyczyło również 304 zespołów dworskich i pałacowo-ogrodowych wpisanych do Rejestru zabytków. W dalszym ciągu trwa jeszcze proces przejmowania gruntów byłego Państwowego Funduszu Ziemi oraz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym, jednostek naukowo-badawczych, szkół wyższych oraz w zarządzie szkół rolniczych. Intensywne przejmowanie byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej wiązało się także z równoczesnym przejmowaniem długów tych przedsiębiorstw. W Oddziale AWRSP w Poznaniu kwota przejętego ich zadłużenia wynosiła 132 936 000 PLN, w tym z tytułu kredytów bankowych sumę 65 648 000 PLN.

Zlikwidowane PGR po ich przejęciu do Zasobu zaczęły w pierwszej fazie funkcjonować jako gospodarstwa rolne Skarbu Państwa, którymi kierowali powoływani tymczasowi zarządcy. Wspólnie z nimi Oddział AWRSP w Poznaniu przygotował programy restrukturyzacji gospodarstw. Programy te wynikały ze stanu organizacyjnego, prawnego, ekonomiczno-finansowego i społecznego gospodarstw. Przy ich tworzeniu przede wszystkim uwzględniano propozycje zagospodarowania mienia przedsiębiorstwa opracowane przez dotychczasowy organ założycielski oraz załogi PGR (rady pracownicze, związki zawodowe) a także popyt okolicznych rolników zgłaszających chęć nabycia bądź wydzierżawienia mienia. Programy restrukturyzacji po zatwierdzeniu (plany zagospodarowania gospodarstw ponad 1500 ha użytków rolnych i wartości majątku powyżej 5 tys. kwintali żyta wymagają zgody Prezesa Agencji) były podstawą do rozdysponowania majątku w sposób trwały.

Czynnikiem, który w znaczącym stopniu określił działania Oddziału Poznańskiego było wywiązanie się z przejętych zadłużeń. Konieczna stała się "szybka prywatyzacja" – szczególnie w stosunku do przedsiębiorstw będących w upadłości lub jej zagrożeniu, gdy wartość majątku ruchomego przedsiębiorstwa przekraczała zadłużenie. Przy jej przeprowadzaniu, niezależnie od kwestii finansowych, brano pod uwagę potrzeby rolników indywidualnych związane z powiększeniem gospodarstw. Priorytetem były też interesy ponad 25 000 pracowników przejętych wraz z byłymi państwowymi przedsiębiorstwami gospodarki rolnej.

"Szybka prywatyzacja" prowadzona do końca 1994 roku zapewniła płynność finansową Oddziałowi w Poznaniu, co ułatwiło zawieranie umów z wierzycielami i spłacanie długów prywatyzowanych jednostek. Poprzez uratowanie kilkudziesięciu byłych PGR od upadłości umożliwiono, choć w okrojonym zakresie, utrzymanie miejsc pracy. Nie zaniżono także poten-

cjału gospodarczego prywatyzowanych jednostek oraz nie dopuszczono do zmniejszenia produkcji rolnej. Działania w tym zakresie umożliwiły także poprzez zabezpieczenie, remonty, wydzierżawienie lub sprzedaż uratowanie substancji mieszkaniowej i przekazanych obiektów zabytkowych przed degradacją. Obecnie działania prywatyzacyjne obejmują przygotowania do publicznej sprzedaży udziałów wszystkich 10 spółek Skarbu Państwa ze 100% udziałem Agencji.

Oprócz prywatyzacji bieżącym działaniem Oddziału Agencji jest windykacja należności od 5200 kontrahentów z tytułu czynszu dzierżawnego, 550 kontrahentów z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz 16 680 kontrahentów z tytułu sprzedaży lokali mieszkaniowych. W związku z dzierżawami stopień windykacji wynosi 85% a z tytułu wykupienia wynosi 95%. Oznacza to nieterminowość spłat w 15% z tytułu dzierżaw i 6% z tytułu wykupu mienia.

Od drugiej połowy 1996 roku odnotowano duży postęp w zakresie nadzoru właścicielskiego. Zlustrowano, skontrolowano lub przeprowadzono wizytacje w ponad 800 obiektach. Wysoki poziom jakościowy i ilościowy nadzoru właścicielskiego jest niezbędnym źródłem informacji o stanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i jest podstawą do rozwiązywania umów dzierżawy oraz odbierania przedmiotu dzierżawy prowadzonej w sposób niezgodny z umową.

Do priorytetowych zadań oddziału AWRSP w Poznaniu zaliczyć także należy współpracę z gminami. Obejmuje ona nieodpłatne przekazywanie nieruchomości na rzecz gminy, przekazywanie infrastruktury mieszkaniowej na rzecz gminy po uprzednim dofinansowaniu i jej wyremontowaniu oraz podejmowanie prób wspólnych przedsięwzięć w zakresie utylizacji odpadów, sortowania śmieci i wtórnym ich wykorzystaniu.

W związku z reprivatyzacją Oddział AWRSP w Poznaniu od początku przyjął jako zasadę nie sprzedawanie nieruchomości, do których zgłoszono jakiegokolwiek roszczenia. Nieruchomości takie zostały jedynie wydzierżawione z koniecznością zwrotu na wezwanie Agencji w uzasadnionych przypadkach lub są oddane w administrowanie. Niezależnie od tego tworzona jest rezerwa nieruchomości jako ewentualne nieruchomości zamienne.

3. ZAKOŃCZENIE

Bezspornym jest fakt, że rolnictwo polskie pod koniec lat osiemdziesiątych wymagało restrukturyzacji. Jednakże biorąc pod uwagę szczególne cechy rolnictwa odróżniające je od pozostałych działów gospodarki próby prywatyzowania PGR przed utworzeniem Agencji, według obowiązujących zasad określonych w ustawach o przedsiębiorstwie państwowym i o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych nie przyniosły efektów. Proponowane tam bowiem rozwiązania nie były dostosowane do rolnictwa.

Do największych sukcesów działalności Agencji zaliczyć należy bardzo duże tempo rozdysponowania przejętego mienia Skarbu Państwa i różnorodność zastosowanych w praktyce form prywatyzacji i zagospodarowania.

Działania AWRSP wykreowały także grupę silnych ekonomicznie gospodarstw zdolnych do funkcjonowania w gospodarce rynkowej. Upowszechniły również dzierżawy jako formę zarządzania prowadzącą do prywatyzacji własności. W przypadku oddziału poznańskiego podkreślić należy dobrą organizację pracy i kompetencje pracowników do wykonania ogromu zadań nałożonych na Agencję przez ustawodawcę.

Brak długofalowej polityki Państwa wobec rolnictwa powoduje jednak spychanie Agencji w kierunku urzędu państwowego co można uznać za jedno ze źródeł niepowodzeń tej instytucji. Wśród nich należy wspomnieć o zbyt wolnej sprzedaży gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa spowodowanej trudnościami w ustaleniu spraw geodezyjno-prawnych. Odrębną kwestią jest w tym zakresie zbyt wolna sprzedaż mieszkań związana przede wszystkim z brakiem większego zainteresowania najemców na skorzystanie z prawa pierwszeństwa.