



DOPRECYZOWANIE CELU PUBLICZNEGO W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

MACIEJ J. NOWAK

Instytucją szczególnie ważną w polskim prawie dotyczącym nieruchomości jest cel publiczny oraz związana z nim inwestycja celu publicznego, których istnienie determinuje w znaczącym zakresie możliwość podejmowania różnych działań związanych z nieruchomościami, przede wszystkim przeprowadzenia wyłączenia, czy też skorzystania przez gminę z prawa pierwokupu. Inwestycje celu publicznego wdrażane są w praktyce na zdecydowanie bardziej korzystnych i szybszych zasadach niż pozostałe.

Szczegółowy zakres zadań i działań, które należy zaliczyć do grupy celów publicznych jest określony w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oczywiście, konkretyzacja lub też rozwinięcie konkretnych pojęć jest zawarte także w innych ustawach, na przykład ustawie o ochronie przyrody (względem form ochrony przyrody). Tym niemniej to przede wszystkim w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami znajduje się najbardziej wyczerpujący i najszerszy zakres celów publicznych. Nie oznacza to oczywiście, że sformułowania tam zawarte nie budzą wątpliwości. W doktrynie oraz orzecznictwie wielokrotnie budziło wątpliwości to, czy określona inwestycja (np. dotycząca elektrowni wiatrowych) może zostać uznana za inwestycję celu publicznego. Trzeba pamiętać również o tym, że cel publiczny to w pewnym zakresie – zwłaszcza w kontekście prawa dotyczącego nieruchomości – pewna konkretyzacja interesu publicznego i dobra publicznego.

W związku z powyższym zakres działań związanych z celami publicznymi jest dyskutowany oraz zmieniany. Przejawem powyższego jest obowiązująca od bieżącego roku zmiana wynikająca z ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2012, nr 951). Zgodnie z art. 146 tej ustawy, art. 6 pkt 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami otrzymał brzmienie, zgodnie z którym celem publicznym jest „budowa i utrzymanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług”. W ramach wcześniejszego brzmienia analizowanego przepisu nie zawierał powołania na nieobowiązującą

wcześniej ustawę prawo pocztowe, ograniczając zakres świadczonych usług tylko do operatora publicznego. W obecnym brzmieniu ustawa nie definiuje powyższego w sposób tak kategoryczny, pozostawiając możliwość szerszego zakresu działań uznanych za cel publiczny. Należy uznać za bardzo dobre rozwiązanie to, zgodnie z którym konkretyzacja określonego celu publicznego zawarta jest w osobnej, poświęconej danemu problemowi ustawie. Alternatywą dla powyższego byłoby doprecyzowanie poszczególnych – ważnych dla celu publicznego pojęć w samej ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale mogłoby doprowadzić to do obowiązywania zbyt wielu różnych definicji tych samych lub zbliżonych pojęć w polskim systemie prawnym.

Na marginesie wskazać jednocześnie należy, że mimo pewnych wprowadzanych przez ustawodawcę zmian wciąż ostatecznie nierozwiązane pozostają poważniejsze problemy. Przykładowo, wciąż budzi (wydaje się, że z upływem czasu – coraz większe) wątpliwości kwestia lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych. Z obecnego systemu prawnego – planistycznego (zawartego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie do końca jednoznacznie wynika, co ustawodawca przez obiekty wielkopowierzchniowe rozumie i jakie konkretnie względem tych obiektów przewiduje obowiązki planistyczne. To oczywiście jeden z kilku występujących w tym zakresie problemów, do których poprawy należy ustawodawcę zdecydowanie zachęcać.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet
Technologiczny w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami,
Radca Prawny O.I.R.P. Szczecin