

Mgr Tatiana Przychodzka-Gorzelańczyk

Temat rozprawy doktorskiej: *Prawne aspekty scalania i podziału nieruchomości*

Dziedzina nauk społecznych, dyscyplina nauki prawne

Streszczenie: Tematem niniejszej pracy są prawne aspekty scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne i leśne. Celem niniejszej pracy było wskazanie ewolucji scalania, określenie funkcji, elementów konstrukcyjnych, a szerzej kształtu prawnego instytucji scalania i podziału nieruchomości oraz próba udzielenia odpowiedzi na pytania, czy i w jakim stopniu regulacje prawne dotyczące tejże instytucji mogą być skutecznym instrumentem kształtowania przestrzeni na obszarze miast. W jakim stopniu zatem realizuje ona cele założone przez ustawodawcę oraz uwzględnia wyzwania związane ze zrównoważonym rozwojem.

Niniejsza rozprawa została podzielona na osiem rozdziałów, w których autorka porusza wiele wątków problemowych. Rozdział pierwszy rozprawy obejmuje rozważania wstępne. Rozdział drugi poświęcony został kształtowaniu się regulacji prawnych w zakresie scalania gruntów oraz scalania i podziału nieruchomości. W celach porównawczych zestawiono instytucję scaleniowo-podziałową i scaleniową z perspektywy historycznej. W rozdziale trzecim z kolei wskazano na pewne aspekty scalania gruntów w wybranych państwach europejskich. Przeprowadzona w tym zakresie analiza przykładowo podanych podobnych regulacji prawnych, umożliwiła ich porównanie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami polskimi. Rozdział czwarty zawiera rozważania dotyczące scaleń i podziałów nieruchomości jako instrumentu kształtującego przestrzeń. W rozdziale tym przedstawiono podstawowe cele analizowanej instytucji, podkreślając jednocześnie jej powiązanie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Autorka porusza w tym miejscu również zagadnienia dotyczące scaleń i podziałów nieruchomości w aspekcie miejscowego planu rewitalizacji oraz zgodności analizowanej instytucji z Konstytucją. Nadto w tej części pracy wskazano na instytucję scaleniowo-podziałową jako instrument zrównoważonego rozwoju miast. W rozdziale piątym zamieszczono katalog poszczególnych etapów postępowania scaleniowo-podziałowego. Rozważania obejmują także aspekty geodezyjne oraz kwestie dotyczące finansowania postępowań scaleniowo-podziałowych. Dokonano również analizy uchwały scaleniowo-podziałowej, zwracając uwagę na kwestie własnościowe, ewidencyjne oraz dotyczące praw i obowiązków uczestników procedury. Rozdział szósty rozprawy dotyczy konsekwencji prawnych uchwały scaleniowo-podziałowej. Poruszono tutaj również kwestię dopłat, odszkodowań oraz opłat adiacenckich, związanych ze wzrostem wartości nieruchomości w procedurze scaleniowo-podziałowej. Rozdział siódmy stanowi egzemplifikację problemów praktycznych związanych z instytucją scaleniowo-podziałową. Autorka wskazała m.in. przykłady scaleń i podziałów nieruchomości oraz scaleń gruntów, których gminy podjęły się w różnym czasie, w różnych rejonach Polski. W tym celu wykorzystano przykłady z orzecznictwa, jak i praktyki wybranych gmin tj. Łomży i Lipnicy Wielkiej. Rozdział ósmy rozprawy stanowią rozważania końcowe, na które składa się podsumowanie, ocena analizowanej regulacji oraz określenie postulatów *de lege ferenda*.

Przeprowadzone przez autorkę badania i analiza pozwoliła na sformułowanie wielu istotnych wniosków w podsumowaniu pracy. Geneza instytucji scaleniowo-podziałowej jak i instytucji scaleniowej oraz kształtowanie się regulacji prawnych potwierdziły, że scalania i podziały nieruchomości nawiązują swoją ideą do scalania gruntów.

Konkludując, instytucja scaleniowo-podziałowa nie jest w obecnym kształcie prawnym skutecznym instrumentem kształtowania przestrzeni na obszarze miast (wsi). Problem w szczególności stanowi brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach większości gmin, niezbędnych do wszczęcia postępowania. Czynnikiem, który z kolei wzbudza wśród uczestników analizowanej procedury najwięcej kontrowersji jest wycena nieruchomości. Poza tym należy zwrócić uwagę na skomplikowany charakter postępowania scaleniowo-podziałowego. Procedury odwoławcze dotyczące scaleń i podziałów potrafią przedłużać się (trwać) latami.

W opinii autorki istnieje konieczność wprowadzenia nowego modelu scaleń i podziałów nieruchomości. Działania te przyczynią się w dalszej perspektywie do większej popularności analizowanej instytucji, a w szczególności jej częstszego wykorzystywania przez gminy w praktyce i tym samym do realizacji zasad zrównoważonego rozwoju.