

**PIOTR GOŁASZEWSKI**associate w Kancelarii Domański
Zakrzewski Palinka sp. k.

Przyjęte rozwiązanie wydaje się umiarkowanie atrakcyjne dla inwestorów. Po pierwsze z tego względu, że postępowanie scaleniowe jest bardziej długotrwałe od tradycyjnych postępowań prowadzonych w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego, w szczególności gdy mamy do czynienia z trybem przewidzianym w specustawach.

Po drugie, koszty tradycyjnego procesu inwestycyjno-budowlanego, szczególnie w zakresie wywłaszczenia, będą zasadniczo niższe aniżeli w przypadku postępowania scaleniowego. To oznacza, że inwestorzy, zarówno ci budżetowi, jak i inne podmioty realizujące inwestycje celu publicznego, raczej niechętnie będą decydować się na sfinansowanie scalenia (wymiany) gruntów, tym bardziej że najczęściej nie leży to bezpośrednio w ich interesie, a znacznie bardziej służy pozostałym właścicielom ziemi. Ustawa nowelizująca nie wprowadza obowiązku dokonywania scalenia przez inwestora, co powoduje, że może on zrealizować inwestycję celu publicznego na ogólnych zasadach, a jeśli doprowadzi to do znacznego pogorszenia rozłogów gruntów, postępowanie scaleniowe będzie prowadzone – tak jak dotychczas – z urzędu na koszt, co do zasady, budżetu państwa. Warto zwrócić uwagę na następujące niedoróbki legislacyjne:

■ Wysoce niefortunna jest redakcja art. 33 ust. 2 po nowelizacji. Wyłączono jedynie stosowanie art. 145–145b oraz 154–156 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 267; dalej: k.p.a.), a nie wszystkich przepisów art. 145–152 oraz 156–159 k.p.a., tak jak czyni się to w niektórych innych aktach.

Teoretycznie można wyobrazić sobie, że ktoś wystąpi z wnioskiem o wznowienie lub stwierdzenie nieważności i mamy przepisy procesowe, które pozwalają prowadzić takie postępowanie. Natomiast wyłączono jedynie przepisy bazowe dopuszczające taką możliwość.

■ Przyjęto formułę, że nie stosuje się art. 145–145b k.p.a. oraz 154–156 k.p.a., jeżeli od dnia ostateczności decyzji upłynęło 5 lat. Nie daje to odpowiedzi na pytanie, czy po upływie 5 lat nie można wszcząć i prowadzić postępowania nadzorczego, czy też nie można jedynie wydać decyzji w takim postępowaniu. Jest to zasadniczy problem, szczególnie w sytuacji, gdy wniosek wpłynie wcześniej (przed upływem 5 lat), do wydania decyzji miałyby zaś dojść już po upływie 5 lat. Czy można wtedy wydać decyzję? Rzecz mocno kontrowersyjna i aby ją rozstrzygnąć, musiałbym tutaj przeprowadzić obszerny wywód teoretyczny.

A wystarczyło napisać, że po upływie 5 lat nie wszczyna się postępowań.

■ Wyłączenie zastosowania art. 156 w całości rodzi istotną wątpliwość odszkodowawczą. W zaistniałej sytuacji praktycznie wyłączono możliwość zastosowania art. 146 par. 2 oraz art. 158 par. 2 k.p.a., czyli wydania decyzji stwierdzającej, że decyzja scaleniowa została wydana z naruszeniem prawa. Oznacza to, że gdyby decyzja taka była dotknięta wadą z art. 145–145b lub 156 k.p.a., to po upływie 5 lat nie mamy szansy jej podważyć w tych trybach. W tej sytuacji bardzo słabo widzę możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie art. 417¹ ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.), nie ma bowiem szans uzyskania niezbędnego prejudykatu. Przejście na sam art. 417 k.c. niewiele zaś daje, bo każdy sąd cywilny powie, że jest w obrocie decyzja scaleniowa, niepodważona w trybie administracyjnym, którą sąd jest związany. I o odszkodowaniu nie ma mowy.