

Wprowadzenie

Szanowni Czytelnicy,

gospodarka czy gospodarowanie nieruchomościami to pojęcia, które od czasu transformacji politycznej i gospodarczej z końca lat osiemdziesiątych i początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku w Polsce nabierają coraz większego znaczenia i podlegają zarówno teoretycznym, jak i praktycznym przeobrażeniom. Pierwszy raz w kontekście rynkowym odniesiono się do tych pojęć w ustawie z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), regulując jednocześnie w jej treści zasady i przepisy prawa, w oparciu o które to gospodarowanie jest właściwe i zgodne również z zasadami współżycia społecznego.

O ile gospodarowanie nieruchomością stanowiącą własność prywatną z założenia podlegać powinno tylko gospodarce wolnorynkowej i ulegać wpływom i relacjom płynącym z aktualnej sytuacji ekonomicznej, i w efekcie stanowić jedynie źródło przychodu, o tyle celem gospodarowania nieruchomościami publicznymi obok najważniejszego celu – uzyskania przychodu – powinno być również uwzględnianie interesu lokalnych społeczności.

Z uwagi na nierozłączność tych elementów i bezwzględne ich połączenie w przypadku gospodarowania mieniem publicznym, w tym publicznym zasobem nieruchomości, nie od dziś kwestie te nastroczają, pomimo istniejących uregulowań prawnych w tym zakresie, spore trudności. Bo jak z jednej strony traktować zasób publiczny jako źródło przychodu i wpływów, i tym samym jako istotny element składowy budżetu tych organów, z drugiej zaś kierować się dobrem i względami społecznymi, które z definicji często wymagają niejednokrotnie decyzji o zaniechaniu bądź odstąpieniu od procedur zagwarantowanych przepisami prawa? Tak jak choćby stanowi o tym art. 5 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), zgodnie z którym: „nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego”, gdyż jak dalej wskazuje treść ww. artykułu „takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”.

Oddawana do Państwa rąk pozycja jest w zamierzeniu jej autorów próbą praktycznego podejścia i spojrzenia na proces gospodarowania zasobem nieruchomości publicznych w szerokim tego słowa znaczeniu. Z jednej strony publikacja zawiera analizy przepisów prawnych zapisanych w obowiązujących w tym zakresie ustawach, rozporządzeniach i komunikatach regulujących gospodarowanie nieruchomościami w jednostkach finansów publicznych, przykłady działań praktycznych w powiązaniu z odwołaniami do konkretnych decyzji, orzeczeń i wyroków sądów i organów administracji państwowej, jak i dostępnej na rynku wydawniczym literatury przedmiotu, z drugiej zaś gospodarowanie nieruchomościami publicznymi rozpatrywane jest przez odniesienia do orzeczeń Regionalnej Izby Obrachunkowej i Głównej Komisji Orzekającej jako organów kontroli zarządczej jednostek finansów publicznych.

W opinii autorów niniejsze opracowanie może stanowić praktyczny poradnik w podejmowaniu jakże często trudnych i kontrowersyjnych decyzji w zakresie gospodarowania mieniem publicznym. Poradnik, który będzie wsparciem dla organów administracji rządowej, organów reprezentujących Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego na różnych poziomach zarządzania i gospodarowania nieruchomościami w jednostkach finansów publicznych, w tym: kadry kierowniczej, podległych jej pracowników i osób zatrudnionych w powołanych w tym celu spółkach prawa handlowego oraz zakładach i jednostkach budżetowych.

Opracowanie kierowane jest również do osób, które ukończyły studia prawnicze i na co dzień zajmują się obsługą prawną urzędów reprezentujących Skarb Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego na różnych szczeblach sprawowania władzy, jak również przedsiębiorstw, przedsiębiorców i osób fizycznych.

Publikacja stanowić może element praktycznego wsparcia w wykonywaniu zawodu sędziego, adwokata, radcy prawnego, notariusza, biegłego rewidenta, księgowego, planisty, urbanisty, geodety, rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości oraz osób sprawujących kontrolę zarządczą nad właściwym gospodarowaniem mieniem publicznym, tj. kadry kierowniczej i pracowników Regionalnych Izb Obrachunkowych.

Szanowni Państwo, pragnę nadmienić i zauważyć, że autorzy poszczególnych rozdziałów przygotowali je samodzielnie (w jednym przypadku współautorsko), wyrażając własny pogląd, który może się różnić od poglądów zespołu piszącego książkę.

Dariusz Pęchorzewski

Warszawa, grudzień 2013 r.