

Dobra Administracja

AKTUALNOŚCI

Prawo geodezyjne i kartograficzne

31 lipca (z wyjątkami) wchodzi w życie ustawa z 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (DzU z 2020, poz. 782). Najważniejsza zmiana dotyczy usunięcia obowiązku zgłaszania prac geodezyjnych przed ich rozpoczęciem (art. 12 ust. 1a Prawa geodezyjnego i kartograficznego). Teraz obowiązek ten wydłuża czas wykonywania czynności geodezyjnych. Na podstawie art. 12 ust. 3 Prawa geodezyjnego i kartograficznego (dalej p.g.i.k.), organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych, udostępni kopie zbiorów danych lub innych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, dotyczących danego zgłoszenia prac niezwłocznie, ale nie później niż w terminie pięciu dni roboczych od dnia otrzymania opłaty za udostępnienie tych materiałów. Termin ten znajduje zastosowanie również do udostępnienia materiałów zasobu w związku z uzupełnieniem zgłoszenia prac. W art. 12b ust. 1–1b p.g.i.k. zaproponowano, aby w ramach procedury weryfikacji wyników prac geodezyjnych sprawdzana była również spójność zbiorów danych przekazanych przez wykonawcę prac z prowadzonymi przez organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej bazami danych. Określono ponadto maksymalny termin na weryfikację wyników prac geodezyjnych przez organy administracji geodezyjnej szczebla powiatowego. Będzie on uzależniony od obszaru objętego zgłoszeniem prac (od 7 do 20 dni roboczych). Zmniejszone będą opłaty za zbiory danych i materiały pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Nowelizacja wprowadziła ponadto zmiany w procedurze uzyskiwania uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii. Dodano też definicje: „mapy do celów projektowych” oraz „geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych”.

INWESTYCJE

Zmiany w prawie budowlanym korzystne dla inwestorów



Jacek Kosiński
advokat, kancelaria Jacek Kosiński Adwokaci i Radcowie Prawni

Konrad Dyda
prawnik w Jacek Kosiński Adwokaci i Radcowie Prawni

19 września wejdzie w życie nowelizacja Prawa budowlanego, która wprowadza istotne zmiany. Dotyczą one m.in. legalizacji samowoli, uzyskiwania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych. Ograniczono też w czasie możliwości stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę. Jednak do najistotniejszych z pewnością należy nowy podział projektu budowlanego. Ubiegający się o pozwolenie, będzie musiał przedstawić tylko ogólny zarys swojego zamierzenia – konieczność przygotowania szczegółowych rozwiązań technicznych pojawi się dopiero po wydaniu pozytywnej decyzji przez organ. Dzięki temu kosztowne i kluczowe – z punktu widzenia realizacji inwestycji – dokumenty będą przygotowywane dopiero wówczas, gdy jasne będzie, że jest ona możliwa do realizacji. Tym samym nowy sposób udzielania pozwoleń można uznać za swego rodzaju środek interpretacji planów miejscowych, które obecnie niejednokrotnie nie odpowiadają na podstawowe pytania dotyczące dopuszczalności inwestycji na danym terenie.

W decyzji o pozwoleniu na budowę organ zatwierdzi projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, określające jedynie podstawowe założenia inwestycji.

Mniejsze nakłady na otrzymanie pozwolenia

Podstawową zmianą, jaką dokonał ustawodawca na mocy noweli jest nowy podział projektu budowlanego. Od dnia wejścia w życie nowych przepisów będzie on składał się z trzech części: projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego. Praktyczną konsekwencją tych zmian jest nowa formuła uzyskiwania pozwolenia na budowę. Otóż organ – inaczej, niż obecnie – nie będzie zatwierdzał wszystkich elementów projektu, a jedynie jego dwa pierwsze elementy.

W decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej zatwierdzi projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, określające jedynie podstawowe założenia inwestycji. Projekt techniczny zaś – na tym etapie – w ogóle pozostanie poza obszarem jego zainteresowania. Natomiast przed rozpoczęciem pracy inwestor będzie tylko musiał oświadczyć, że go posiada.

W praktyce jest to niezwykle istotna i korzystna dla inwestorów zmiana. Warto wspomnieć, że w obowiązujących ciągle rozwiązaniach, ubiegając się o uzyskanie pozwolenia na budowę należy dostarczyć organowi kompletną dokumentację. Oznacza to konieczność zainwestowania sporych zasobów – zarówno finansowych, jak i czasowych – w jej przygotowanie. Oczywiście im poważniejsze zamierzenie, tym więcej środków należy zaangażować w opracowanie dokumentacji, która w ostatecznym rozrachunku może okazać się zupełnie nieprzydatna.

W końcu, w przypadku, gdy organ odmówi pozwolenia na budowę i decyzja ta stanie się prawomocna, projekt jest praktycznie do wyrzucenia. Tymczasem, niestety, w polskich realiach bardzo często nie sposób przewidzieć, czy daną inwestycję można będzie zrealizować na określonej działce. Paradoksalnie tego stanu często nie zmieniają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – ze względu na ich niejednoznaczne sformułowania, często w ogóle nie sposób odpowiedzieć na pytanie co można, a czego nie można wybudować na danym terenie.

Potrzebne plany zagospodarowania

Nie ma wątpliwości, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są bardzo ważne dla porządkowania przestrzeni danego terenu. Stąd pokrycie jak największej powierzchni kraju miejscowymi planami jest niezwykle ważnym zadaniem. Jednak, aby dokument ten spełniał swoją rolę, musi zostać od-

powiednio zredagowany. Tylko dzięki temu inwestor będzie mógł w łatwy sposób uzyskać odpowiedź na pytanie: czy na określonej działce może zrealizować swoje zamierzenie. Niestety, bardzo często miejscowe plany nie spełniają tych standardów.

Dalekich od precyzji klauzul zamieszczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pozwalających tym samym na różnorodne, a wręcz dowolne interpretacje, można by wskazać bez liku. Przykładem jest tu – istotne dla inwestorów – określenie dopuszczalności „zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej usługom”. W takich przypadkach istota problemu sprowadza się do określania, czy w danym przypadku zachodzą właściwe proporcje pomiędzy „zabudową mieszkaniową” i „zabudową usługową”. Biorąc pod uwagę, że tego rodzaju inwestycje są bardzo popularne (w konfiguracji np. blok mieszkalny z sektorem usługowym), a jednocześnie kosztowne, problem ten jest szczególnie dotkliwy dla deweloperów.

Tymczasem w polskim prawie nie funkcjonują żadne instrumenty, pozwalające inwestorowi na uzyskanie potwierdzenia, czy dana inwestycja na określonej działce może zostać zrealizowana. Ustawodawca nie przewidział bowiem instytucji oficjalnej interpretacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –

stąd inwestor nie ma szans na uzyskanie tego rodzaju dokumentu. Jednak, w pewnym sensie, rolę tę pełni wydawane w nowym trybie pozwolenia na budowę.

Można zainwestować w projekt techniczny

Skoro od 19 września inwestor – w celu uzyskania pozwolenia na budowę – będzie musiał przedstawić tylko część architektoniczną swojego zamierzenia, w momencie, gdy otrzyma decyzję o pozwoleniu na budowę, zyska tym samym pewność, że dane zamierzenie jest w pełni dopuszczalne. Wówczas będzie mógł spokojnie zainwestować w projekt techniczny, a więc w istotnie kosztowną i czasochłonną część dokumentacji potrzebnej do zrealizowania inwestycji. W przypadku zaś, gdy organ wyda decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na budowę, zasoby te będzie można po prostu zaoszczędzić.

Na nowych przepisach najbardziej skorzystają inwestorzy – otrzymali instrument, który pozwoli im uzyskać pewność co do możliwości realizacji inwestycji, co jest bardzo ważne przy częstych niejasnościach miejscowych planów. To zaś pozwala na racjonalizację sił i środków, a tym samym na ich bardziej efektywne wykorzystanie. Wydaje się, że w czasach kryzysu to niezwykle cenny prezent od ustawodawcy. /©

ORZECZNICTWO

Świadka wystarczy poinformować o prawie do odmowy złożenia zeznań

Istotnym wymogiem przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka jest uzyskanie przez niego informacji o możliwości skorzystania z prawa odmowy zeznań, przysługującego z racji bliskiego pokrewieństwa.

JAKUB DOROSZ-KRUCZYŃSKI

Ojciec, współwłaściciel lokalu mieszkalnego, zwrócił się do burmistrza miasta z wnioskiem o wymeldowanie z pobytu stałego w tym lokalu swojego syna. W uzasadnieniu wniosku podniósł, że syn dobrowolnie i trwale opuścił miejsce stałego pobytu. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w sprawie, burmistrz doszedł do wniosku, że twierdzenia ojca nie odzwierciedlają stanu faktycznego i wydał decyzję, w której odmówił wymeldowania syna.

Opuszczenie lokalu trwale i dobrowolnie

Niezadowolony z rozstrzygnięcia ojciec odwołał się do wojewody. Jednak organ II instancji podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez burmistrza i utrzymał w mocy jego decyzję. Wojewoda przypomniał, że do wymeldo-

wania konieczne jest faktyczne opuszczenie przez wymeldowywaną osobę miejsca stałego pobytu oraz, że opuszczenie to musi być trwałe i dobrowolne, oraz musi skutkować skoncentrowaniem spraw życiowych takiej osoby w innym miejscu. Przy czym przesłanki te muszą wystąpić łącznie.

Wojewoda zwrócił uwagę, że dowody zebrane w toku postępowania administracyjnego nie pozwalają na stwierdzenie, że nie zostały one spełnione w sprawie. Dowód w postaci oględzin lokalu wykazał, że w jednym z pokoi cały czas znajdują się rzeczy syna. Ponadto świadkowie (m.in. sąsiad i właściciel nieruchomości) zeznali, że syn widywany jest w miejscu zameldowania w regularnych odstępach czasu. Tym samym nie można było dojść do wniosku, że w sposób dobrowolny i trwale opuścił on miejsce zameldowania.

Ostateczna decyzja administracyjna została zaskarżona przez ojca do wojewódzkiego sądu administracyjnego. W treści skargi zarzucił on organom administracji możliwość naruszenia szeregu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (k.p.a.) w zakresie postępowania dowodowego i oceny dowodów.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach wyrokiem z 29 sierpnia 2019 r., II SA/Ke 170/19 skargę oddalił. Sąd nie dopatrywał się naruszeń

wskazanych w skardze. Nieuzasadniony okazał się w tym zarzut, nieprzesłuchania osób mających wiedzę o sytuacji mieszkaniowej syna skarżącego. WSA zauważył, że wnioski dowodowe w tym zakresie skarżący powinien był podnosić w toku postępowania administracyjnego, adresując je do organów administracji załatwiających sprawę. Takie środki dowodowe powinny były być zgłaszane na poparcie twierdzeń skarżącego co do opuszczenia przez syna lokalu mieszkalnego. Wówczas, jeżeli organy nie przeprowadziłyby takich dowodów, to zarzut naruszenia k.p.a. w zakresie postępowania dowodowego byłby zasadny.

Brak złożenia oświadczenia

Orzeczenie to zakwestionował ojciec skargą kasacyjną. Jedną z wad postępowania administracyjnego, wytkniętą przez skarżącego, był brak informacji o złożeniu oświadczenia co do nieskorzystania z prawa do odmowy złożenia zeznań przez jednego ze świadków. Zarzut dotyczył zeznań złożonych przez siostrę skarżącego kasacyjnie.

Rozpoznając sprawę **Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z 22 czerwca 2020 r.)** stwierdził, że

sąd I instancji prawidłowo przeprowadził kontrolę postępowania administracyjnego. Materiał zebrany w aktach sprawy świadczył o tym, że syn nie opuścił miejsca stałego pobytu i nie było podstaw do wydania decyzji o wymeldowaniu jego osoby.

Odnosząc się do zarzutu polegającego na braku złożenia przez świadka oświadczenia, w toku postępowania administracyjnego, czy ten korzysta z prawa do odmowy złożenia zeznań, to nie okazał się on zasadny. NSA stwierdził, że istotnym wymogiem przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka jest uzyskanie przez niego informacji o możliwości skorzystania z prawa odmowy zeznań, przysługującego z racji bliskiego pokrewieństwa. Nie jest zatem wymagane złożenie przez świadka oświadczenia w tym zakresie. Świadek musi sobie zdawać sprawę z takiego prawa. W rozpoznawanej sprawie natomiast nie wystąpiły okoliczności, które stanowią podstawę do powzięcia istotnych wątpliwości, czy świadek nie uzyskał informacji o prawie do odmowy zeznań z uwagi na stopień pokrewieństwa.

Stąd, z uwagi na brak uzasadnionych zarzutów skargi kasacyjnej, została ona oddalona i NSA utrzymał w mocy wyrok wydany przez sąd I instancji.

Sygnatura akt: II OSK 279/20