

W pierwotnym brzmieniu art. 12 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 374) wyłączono jedynie zastosowanie szeregu ustaw związanych z procesem inwestycyjnym – w odniesieniu do projektowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, w tym zmiany sposobu użytkowania, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19. Obecnie – w drodze projektu ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw z druku sejmowego nr 299 (Sejm IX kadencji) – nastąpić ma stworzenie pewnych zadań i kompetencji dla organów administracji architektoniczno-budowlanej.

Wciąż tryb „prawie” bezustawowy

Dziś obowiązujący art. 12 zostanie przekształcony w ust. 1 artykułu 12. Będzie wciąż stanowił o tym, że do projektowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, w tym zmiany sposobu użytkowania, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) oraz aktów planistycznych, o których mowa w tej ustawie, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 282), a w przypadku konieczności poszerzenia bazy do udzielania świadczeń zdrowotnych, także przepisów wydanych na podstawie art. 22 ust. 3, 4 i 4a ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 295 ze zm.), czyli np. rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2019 r., poz. 595).

W konsekwencji mamy do czynienia z rozwiązaniem ultraspecjalnym. Ustawodawca póki co milczy na temat ewentualnych dalszych losów efektów działań i prac podjętych i przeprowadzonych przez inwestorów w oparciu o art. 12 specustawy. Niewykluczone, że decyzje w tym zakresie będą uzależnione od tego, jak szeroko zostanie wykorzystany art. 12 – i z tego względu ustawodawca pozostawia sobie „furtkę”. Z drugiej strony to stan mocno ryzykowny dla inwestorów, gdyż nie sposób przewidzieć, czy przypadkiem nie będzie należało np. przywracać do stanu poprzedniego – co jednak wydaje się mało prawdopodobne. Moje wątpliwości nie są w tym zakresie odosobnione – podobne pytania stawia Rzecznik Praw Obywatelskich[1].

Organy AAB wchodzą do gry – ale delikatnie

Projektowany art. 12 ust. 2 specustawy COVID-19 traktuje o tym, że prowadzenie robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w związku z przeciwdziałaniem COVID-19 wymagają niezwłocznego poinformowania organu administracji architektoniczno-budowlanej. W świetle dodawanego do specustawy art. 12 ust. 3 w informacji, o której mowa w ust. 2, należy określić:

1. rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia – w przypadku prowadzenia robót budowlanych;
2. dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – w przypadku zmiany sposobu użytkowania.

Rzecznik Praw Obywatelskich w opinii przesłanej do Marszałek Sejmu stwierdził następująco: „Absolutnym minimum >>informacji<<, o której mowa w ust. 2 art. 12 ww. ustawy powinno być wymaganie przedstawienia przez inwestora oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, aby nie budował on na cudzym gruncie.”[2]. Jest w mojej ocenie postulat korespondujący z § 12 ust. rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 491 ze zm.). W świetle tego przepisu w okresie stanu epidemii nakazuje się udostępnienie, w celu zwalczania epidemii, nieruchomości, lokali i terenów, jeżeli są one przewidziane w planie, o którym mowa w art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2019 r., poz. 1239 ze zm.). Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością byłoby okazją dla inwestora do zastanowienia się nad tym, czy w ogóle może podejmować działania w odniesieniu do danej nieruchomości, co w kontekście wyżej przedstawionych wątpliwości na temat dalszych losów tego, co powstanie w oparciu o art. 12 specustawy nie jest bez znaczenia.

Wracając do brzmienia projektu: w odniesieniu do prowadzenia robót budowlanych organ nie ma jedynie biernie przyjmować informacji przekazywanych przez inwestora. Albowiem według art. 12 ust. 4 specustawy, jeżeli prowadzenie robót budowlanych w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, powoduje zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w drodze decyzji podlegającej natychmiastowemu wykonaniu, niezwłocznie ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń ich prowadzenia. Organ niezwłocznie ustala wymagania – o ile jest to konieczne – dotyczące niezbędnych zabezpieczeń prowadzenia robót budowlanych. Widać tym samym wyraźnie, że rola organów administracji architektoniczno-budowlanej została ograniczona zdecydowanie do roli konsultacyjnej, a władcze wkroczenie może nastąpić tylko w zakresie zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

Równocześnie projektodawca *ex lege* chce nałożyć pewne obciążenia na inwestorów. Art. 12 ust. 5 specustawy będzie traktował o tym, że w przypadku prowadzenia robót budowlanych w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, których rozpoczęcie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa oraz nadzoru nad tymi robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach, o których mowa w art. 15a Prawa budowlanego.

Nowe brzmienie art. 12 wejdzie w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia ustawy z projektu sejmowego nr druku 299. Natomiast Jak postanowiono w projekcie zmiany art. 36 ust. 1 specustawy COVID-19, art. 11c utraci moc po upływie 180 dni od dnia wejścia w życie specustawy COVID-19. Specustawa weszła w życie 8 marca 2020 r., stąd też przepisy będą obowiązywały do dnia 3 września 2020 r. – utracą moc z dniem 4 września 2020 roku.

Wcześniejsze prace związane z COVID-19 – inwestor też ma obowiązki

Do specustawy COVID-19 ma zostać dodany art. 31d, według którego inwestor będzie obowiązany do poinformowania organu administracji architektoniczno-budowlanej o prowadzeniu robót budowlanych oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, które nastąpiły przed dniem wejściem w życie ustawy z druku sejmowego nr 299. Do owego „poinformowania” znajdzie zastosowanie dodawany do specustawy art. 12 ust. 3. Tym samym w informacji będą musiały się znaleźć:

1. rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia – w przypadku prowadzenia robót budowlanych;
2. dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – w przypadku zmiany sposobu użytkowania.

Ustawodawca wyraźnie wskazuje na to, że do prowadzenia robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania przed wejściem w życie ustawy z druku sejmowego nr 299 zastosowanie znajdzie jedynie ust. 3 z całego art. 12, co jest konsekwencją przyjętego brzmienia całego art. 12 – trudno bowiem np. wydać decyzję ws. zabezpieczeń w sytuacji, w której roboty zostały już wykonane.

Przepis art. 31d ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw wejdzie w życie w dniu następującym po dniu jej ogłoszenia. Co oczywiste, przepis ten nie ma ograniczonego okresu obowiązywania.

Źródła:

[1] Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich do Marszałek Sejmu z dnia 26 marca 2020 r., znak V.7100.5.2020.PM, s. 31-34,

<https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Do%20Marsza%C5%82ka%20Sejmu%20ws%20specustawy%20o%20koronawirusie%2C%2026.03.2020.pdf>

[2] ibidem, s. 31.