



Kompendium informacji w sprawie inwestycji przy al. 3 Maja

2016-06-03

10.12.2015 r. po rozpoznaniu wniosku inwestora, którym była spółka z o.o. wydana została z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzja Nr 2300/2015 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „budowa budynku hotelowego z lokalami usługowo - handlowymi, z podziemnym parkingiem oraz wbudowaną stacją transformatorową, wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zjazdami z drogi wewnętrznej oraz zagospodarowaniem terenu na działce nr 179/8, obr. 12, j. ewid. Krowodrza i dodatkowo w zakresie infrastruktury technicznej na części działki nr 179/12, obr. 12 - Krowodrza, przy al. 3-ego Maja w Krakowie”. Jest to decyzja ostateczna.

8.12.2015 r. przekazano do Ministra Infrastruktury i Budownictwa wniosek pełnomocnika inwestora o wyrażenie zgody na odstąpienie od przepisów § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które umożliwi zrealizowanie budynku, którego części przesłaniają niektóre okna 28 apartamentów hotelowych (w tym pomieszczeniem przeznaczonych na pobyt ludzi) występujących w narożnikach wewnętrznych powstałych na styku połączenia części centralnej budynku z jego skrzydłami: północnymi i południowymi oraz na ostatniej kondygnacji budynku.

Ten wniosek został negatywnie zaopiniowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK. Negatywna opinia do odstąpienia polegała na tym, że Wydział nie może zaakceptować dążenia inwestora do uznania terenu planowanej inwestycji jako obszaru zabudowy śródmiejskiej, a taką argumentację inwestor przedstawił we wniosku o udzielenie odstąpienia.

4.04.2016 r. do Wydziału wpłynęło pismo Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 21.03.2016 r., w którym wskazano, że „zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy Prawo budowlane z wnioskiem o upoważnienie w sprawie odstąpienia od przepisów techniczno-budowlanych, właściwy organ może wystąpić wyłącznie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z powyższym, wniosek o upoważnienie ministra w sprawie udzielenia zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych należy uznać za bezprzedmiotowy, gdyż z informacji przekazanych przez organ wynika, że dla przedmiotowej inwestycji została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę Nr 3200/2015, z dnia 10 grudnia 2015 r. i do dnia dzisiejszego nie wpłynął wniosek o zmianę ww. decyzji”.

Po otrzymaniu tego pisma Ministra Infrastruktury i Budownictwa, pismem z 19.04.2016 r., poinformowano inwestora, że wniosek o udzielenie zgody na odstąpienie od § 13 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie uznano za bezprzedmiotowy.

7.04.2016 r. radny Grzegorz Stawowy zgłosił interpelację, w której zwrócił się do Prezydenta Krakowa o rozważenie zasadności wznowienia postępowania w sprawie zakończonej wspomnianą decyzją w oparciu o przesłankę określoną w art. 145 § 1 pkt 1 kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie z tym przepisem w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznowia się postępowanie, jeżeli dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się



fałszywe.

Pismem z 20.04.2016 r., Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa Tadeusz Trzmiel udzielił odpowiedzi na powyższą interpelację. W odpowiedzi tej wskazano, że zgodnie z art. 145 § 1 pkt 1 k.p.a. w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe. Fałszerstwo dowodu, o którym mowa w tym przepisie polegać może na fałszywych zeznaniach świadków, fałszywym oświadczeniu strony, czy sfalszowaniu dokumentów poprzez ich np. podrobienie bądź poświadczenie nieprawdy w dokumencie autentycznym.

Art. 145 § 2 k.p.a. stanowi, że ze wspomnianych przyczyn postępowanie może być wznowione również przed stwierdzeniem sfalszowania dowodu lub popełnienia przestępstwa orzeczeniem sądu lub innego organu, jeżeli sfalszowanie dowodu lub popełnienie przestępstwa jest oczywiste, a wznowienie postępowania jest niezbędne dla uniknięcia niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego albo poważnej szkody dla interesu społecznego. Z kolei zgodnie z § 3 ww. przepisu, z tych przyczyn można wznović postępowanie także w przypadku, gdy postępowanie przed sądem lub innym organem nie może być wszczęte na skutek upływu czasu lub z innych przyczyn określonych w przepisach prawa.

Z powyższego wynika, że wznowienie postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 k.p.a. dopuszczalne jest, co do zasady wtedy, gdy dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne okazały się fałszywe, **a sfalszowanie dowodu stwierdzone zostało orzeczeniem sądu lub innego organu.**

Wyjątkiem od tej zasady jest wznowienie postępowania przed stwierdzeniem sfalszowania dowodu orzeczeniem sądu lub innego organu, jeżeli spełnione są jednocześnie dwie przesłanki:

- 1) oczywistość dokonania fałszerstwa istotnego dla sprawy dowodu oraz
- 2) niebezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzkiego lub zagrożenie powstaniem poważnej szkody dla interesu społecznego, których to zagrożeń w inny sposób (niż wznowienie postępowania) nie da się uniknąć.

Jak wskazuje się w doktrynie *oczywistość powinna dotyczyć cech zewnętrznych fałszu. Przesłanka niebezpieczeństwa lub szkody dla interesu społecznego musi zaś być wynikiem przeprowadzonej oceny stopnia zagrożenia tych wartości. Zarówno oczywistość fałszerstwa, jak i wystąpienie określonego niebezpieczeństwa powinny być przytoczone i wykazane w uzasadnieniu decyzji.* Określony w art. 145 § 2 k.p.a. wyjątek od zasady, że okoliczności wymienione w art. 145 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. winny być stwierdzone orzeczeniem Sądu lub innego organu, może mieć miejsce jedynie wówczas, gdy wznowienie postępowania jest niezbędne dla uniknięcia niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego albo poważnej szkody dla interesu społecznego (por. wyrok NSA w Szczecinie z dnia 26 listopada 1998 r., SA/Sz 245/98, LEX nr 34900; por. też M. Jaśkowska, [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, LEX 2013). Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. akt II OSK 678/12 wskazał, że **Fałszerstwo dowodu musi być bezsporne, pewne, nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, a do stwierdzenia tego faktu nie trzeba dysponować specjalistyczną wiedzą z danego zakresu ani prowadzić postępowania wyjaśniającego w tej sprawie.**



Z § 3 wynika, że dopuszczalne jest wznowienie postępowania również, gdy sfalszowanie dowodu lub popełnienie przestępstwa jest oczywiste, a brak takiego stwierdzenia orzeczeniem sądu lub innego organu wynika z tego, że odpowiednie postępowanie nie może być wszczęte na skutek upływu czasu lub z innych przyczyn określonych w przepisach prawa. Wchodzą tu w rachubę przede wszystkim takie okoliczności, jak przedawnienie ścigania i orzekania w sprawach przestępstw, amnestia, abolicja oraz ograniczenia wynikające z immunitetu.

W ocenie organu w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne z wymienionych okoliczności, zatem brak jest podstaw do wznowienia postępowania z urzędu na tej podstawie.

Podkreślić należy, że wznowienie postępowania należy ocenić jako wyjątek od ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnej (art. 16 k.p.a.) i dlatego korzystanie z tego nadzwyczajnego środka procesowego może mieć miejsce wyłącznie w przypadkach i na zasadach określonych w k.p.a. Natomiast jakakolwiek wykładnia rozszerzająca przepisów regulujących ten tryb postępowania jest niedopuszczalna. Brak jest oczywistości dokonania sfalszowania istotnego dla sprawy dowodu w rozumieniu doktryny i orzecznictwa sądowo-administracyjnego przedstawionym powyżej. Ponadto, wskazane we wniosku okoliczności z całą pewnością nie stanowią niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego lub zagrożenia powstaniem poważnej szkody dla interesu społecznego, których to zagrożeń w inny niż wznowienie postępowania sposób nie da się uniknąć, a dodatkowo musiałoby być powiązane ze sfalszowaniem określonego dowodu, istotnego dla dopuszczalności wydania pozwolenia na budowę.

W interpelacji złożonej przez Grzegorza Stawowego, o której mowa powyżej, Prezydent Krakowa uzyskał informację o oferowaniu do sprzedaży apartamentów w Inwestycji Błonia Park. Z folderu wynikało także, że kształt obiektu budowlanego, w którym proponowany jest zakup apartamentów, zasadniczo różni się od tego, na który inwestor otrzymał pozwolenie na budowę. W związku z powyższą informacją, jak również informacjami medialnymi, w tym również w oparciu o ofertę sprzedaży znajdującą się na stronie internetowej firmy zajmującej się sprzedażą tych apartamentów uznano, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że inwestor przekracza swoje uprawnienia wynikające z prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oferując do sprzedaży apartamenty, czyli lokale mieszkalne, na które nie posiada decyzji o pozwoleniu na budowę, i tym samym wprowadza w błąd potencjalnych nabywców.

W związku z powyższym pismem z 23.05.2016 r. Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa Elżbieta Koterba działając w imieniu Gminy Miejskiej Kraków zawiadomiła Prokuraturę Rejonową Kraków – Śródmieście, że zachodzi uzasadnione podejrzenie, że osoby upoważnione oferując do sprzedaży luksusowe apartamenty mieszkalne w inwestycji Błonia Park w Krakowie pomimo posiadania decyzji Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2300/2015 z dnia 10 grudnia 2015 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej **wyłącznie** pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**budowa budynku hotelowego z lokalami usługowo – handlowymi**” mogą doprowadzić potencjalnych nabywców apartamentów do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, czyli o przestępstwo z art. 286 § 1 i nast. Kodeksu karnego.

Jednocześnie informuję, że aktualnie w związku z zaistniałą opisaną powyżej sytuacją przygotowywane jest pismo do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa zawierające prośbę o



**Magiczny
Kraków**

rozważenie wprowadzenia do przepisów techniczno-budowlanych definicji obiektu zwanego potocznie w języku obiegowym środowisk inwestycyjnych: aparthotel.

Dyrektor Wydziału

Jadwiga Warat-Hapońska