



Polemika z artykułem autorstwa Pana Piotra Ogórka z dnia 22.01.2018 r. pt. „Rekordowy rok dla deweloperów. Najlepiej mieli, a jakże, w Krakowie”

2018-01-25

W dniu 22.01.2018 r. w Gazecie Krakowskiej ukazał się artykuł Pana Piotra Ogórka pt. „Rekordowy rok dla deweloperów. Najlepiej mieli, a jakże w Krakowie”. W artykule zarzuca się urzędnikom, iż „nie biorą na siebie żadnego ryzyka, żeby prowadzić politykę zrównoważonego rozwoju. A czasem by mogli - twierdzi Dominik Jaśkowiec”.

Zarzuty te są absolutnie nietrafione i świadczą o nieznanym tematu przez osoby je formułujące. Przede wszystkim wskazać należy, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie decyzji o pozwoleniu na budowę nie zależy od subiektywnej, swobodnej oceny urzędnika, tylko od spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa. Organ ma ustawowy obowiązek wydać decyzję, gdy żądanie wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa.

Nie jest prawdą, że „urzędnicy nie biorą na siebie żadnego ryzyka, żeby prowadzić politykę zrównoważonego rozwoju”. Wskazać należy, iż niejednokrotnie decyzje zdaniem organu I instancji wydawane w duchu zrównoważonego rozwoju i dbałości o zachowanie ładu przestrzennego zostają uchylone przez organy wyższych instancji. Pamiętać również należy, że Prezydent Miasta Krakowa wydaje decyzje jako tzw. organ I instancji, od decyzji którego przysługują odwołania do organów II instancji, a następnie skarga do sądu administracyjnego. Prezydent Miasta Krakowa nie ma uprawnień, aby niekorzystne jego zdaniem rozstrzygnięcia organów II instancji zaskarżać. Takie bowiem uprawnienia przysługują stronom konkretnego postępowania, a skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego przysługuje tylko organom II instancji i stronom. Co więcej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego czy też Naczelnego Sądu Administracyjnego wiąże Prezydenta. Oznacza to że przy ponownym prowadzeniu postępowania, Prezydent musi się stosować do zapadłych w wyroku rozstrzygnięć i wytycznych.

Jako dobitny przykład takiej sytuacji wskazać można inwestycje na Woli Justowskiej przy ul. Pod Stokiem opisywane już przez dziennikarzy. W toku prowadzonych postępowań Prezydent Miasta Krakowa wydawał pierwotnie decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy. Niemniej Sąd nie zgodził się z tym stanowiskiem stwierdzając, że nie można odmówić ustalenia warunków z powodu naruszenia ładu przestrzennego, czy też z powodu braku możliwości ustalenia linii zabudowy, albo dlatego że droga, do której teren inwestycji ma zapewniony dostęp, jest niewystarczająca dla zapewnienia jej i okolicznej zabudowie prawidłowej obsługi. Kilkakrotnie wydawane decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy (w których szczegółowo wyjaśniano problem) zostały uchylone w wyniku postępowań skargowych prowadzonych przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK był związany przy ponownym rozpatrywaniu sprawy wyrokami Sądu (sygn. akt. II SA/Kr 971/13 z dnia 19.11.2013 r. oraz II SA/Kr 1043/15 z dnia 21.10.2015 r.). Dlatego postępowania zakończyły się wydaniem decyzji pozytywnych.

Innym przykładem jest z kolei wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 8.09.2017 r., sygn. akt. II SA/Kr 654/17 dotyczący zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ul. Rzemieśniczej. Prezydent Miasta Krakowa wielokrotnie odmawiał ustalenia warunków zabudowy wskazując na niedrożność tej ulicy. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie



utrzymało w mocy ostatnio wydaną kolejną decyzję odmowną, jednak Sąd (podobnie jak w poprzednim rozstrzygnięciu) uchylił tę decyzję, tym razem wskazując, że Prezydent nie powinien w ogóle badać wystarczalności ul. Rzemieślniczej dla obsługi projektowanej inwestycji skoro jest to droga publiczna. Wskazał, że ewentualna odmowa ustalenia warunków zabudowy może opierać się wyłącznie na przepisach odrębnych z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego. Bez znaczenia okazała się udowodniana kilkakrotnie niewydolność całego układu komunikacyjnego w obszarze analizowanym jak i poza nim. I tym prawomocnym wyrokiem sądu związany będzie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrując ponownie sprawę.

Zatem nie jest prawdą, że urzędnicy jak to wskazano w artykule „nie podejmują ryzyka”. Wręcz przeciwnie, dążąc do ochrony ładu przestrzennego miasta, wielokrotnie robią to narażając Prezydenta Miasta Krakowa i siebie osobiście na różnego rodzaju oskarżenia, skargi do instancji odwoławczych lub Prokuratury, odwołania, skargi na przewlekłość czy też bezczynność, skargi na rażące naruszenie prawa, stronnicze postępowanie itd. Pomimo tych zagrożeń podejmują ryzyko o ile mieści się ono w granicach prawa i w zakresie, na który pozwolił ustawodawca. Jak to już wielokrotnie wskazywano decyzje w sprawach dotyczących warunków zabudowy oraz w sprawach pozwoleń na budowę nie są decyzjami swobodnego uznania. Przy ich wydawaniu nie ma tzw. luzu decyzyjnego pozwalającego na odmowę ich wydania. Jeśli inwestor spełni warunki określone w ustawach, organ nie może odmówić wydania pozytywnej decyzji. Zapisano to wprost w art. 35 ust. 4 Ustawy Prawo budowlane oraz art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydanie decyzji bądź odmowa jej wydania zależy zatem od spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa, co już wielokrotnie dziennikarzom, nie tylko Panu Piotrowi Ogórkowi starano się wytłumaczyć, jak widać bezskutecznie.

Na koniec podkreślić należy, iż wydając decyzję o warunkach zabudowy, czy też pozwolenie na budowę organ jest związany terminem, w którym decyzja ta powinna zapasać. Przedłużanie postępowania administracyjnego naraża organ na zarzuty prowadzenia postępowania w sposób przewlekły, a nawet na zarzut bezczynności (co miało także miejsce w obu ww. przypadkach) a w konsekwencji kary grzywny i roszczenia odszkodowawcze. W sytuacji wykazania przez inwestora przed sądem szkody wynikłej z przewlekłego prowadzenia postępowania lub bezczynności od gminy może zostać zasądzone wielomilionowe odszkodowanie na rzecz inwestora. Zatem przekroczenie terminu 65 dni przy wydawaniu pozwoleń na budowę rodzi nie tylko konsekwencje zapłaty kary 500 złotych za każdy dzień zwłoki przy jej wydaniu, ale może prowadzić do jednoczesnej konieczności zapłaty bardzo wysokiego odszkodowania, w sytuacji, gdy inwestor wykaże przed sądem cywilnym szkodę jaka poniósł oraz jakie korzyści utracił w związku z nie wydaniem przez organ stosownej decyzji.

Dyrektor Wydziału
Jadwiga Warat-Hapońska