

| KWIECIEŃ 2022

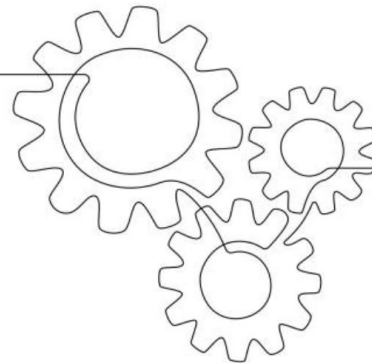


NEWSLETTER **BIZNES**

Sukces Kancelarii:

wstrzymanie wykonalności decyzji rozbiórkowej
w sprawie naszego Klienta!

...strona 3



Uchylenie zakazu eksmisji w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz zakazu przeprowadzania
licytacji nieruchomości

...strona 3

Wpływ nowelizacji Prawa budowlanego na zapewnienie stabilności decyzji budowlanych wydanych
w przeszłości

...strona 4

Prowadzenie prac budowlanych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków

...strona 5

Aktualności

...strona 7





CZUPAJŁO & CISKOWSKI

Słowo wstępne

Mamy przyjemność przekazać w Państwa ręce kolejny newsletter Kancelarii Adwokackiej Czupajło & Ciskowski. Serdecznie zapraszamy do zapoznania się z publikacjami naszych prawników oraz aktualnościami z branży nieruchomości, prawa budowlanego, jak również aktualnościami związanymi z funkcjonowaniem wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych.

Miło nam poinformować, że w minionym miesiącu pomyślnie uzyskaliśmy dla naszego Klienta postanowienie o wstrzymaniu wykonalności decyzji rozbiórkowej! Orzeczenie to pozwoli Klientowi na oczekiwanie na wyrok bez ryzyka powstania nieodwracalnych skutków, w tym konieczności rozebrania obiektu budowlanego.

Zapraszamy do lektury artykułu apl. adw. Radosława Rogalskiego, którego tematem jest prowadzenie prac budowlanych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków.

Zachęcamy również do zapoznania się z komentarzami naszych prawników na temat uchylecia zakazu eksmisji w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz zakazu przeprowadzania licytacji nieruchomości, a także wpływu nowelizacji Prawa budowlanego na zapewnienie stabilności decyzji budowlanych wydanych w przeszłości.



Bartosz Czupajło
Adwokat / Partner



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 www.ccka.pl

 kancelaria@ccka.pl

DZIAŁALNOŚĆ KANCELARII

Sukces Kancelarii: wstrzymanie wykonalności decyzji rozbiórkowej w sprawie naszego Klienta!

Kancelaria uzyskała dla Klienta postanowienie o wstrzymaniu wykonalności decyzji rozbiórkowej do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy!

Orzeczenie to pozwoli Klientowi na oczekiwanie na wyrok bez ryzyka powstania nieodwracalnych skutków, w tym konieczności rozebrania obiektu budowlanego. W praktyce Kancelarii niejednokrotnie pojawiały się sprawy dotyczące samowolnie wznoszonych budynków lub budowli, na różnych etapach postępowania. Dynamika zmian Prawa budowlanego oraz niejednokrotne wątpliwości co do charakteru obiektu budowlanego, czy jego parametrów powodują, że każdorazowo sprawy te kształtują się indywidualnie i wymagają drobiazgowego badania stanu faktycznego.

Generalnie ujmując, w zależności od przedmiotu, mogą one ogniskować się wokół możliwości legalizacji takiej samowoli bądź nakazu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem. Kluczowe jest zatem, by – stosownie do stadium postępowania i z uwzględnieniem specyfiki - ukierunkować strategię procesową w celu pozyskania najkorzystniejszego rozwiązania (niekiedy najmniej „bolesnego” dla Klienta).

W omawianej sprawie, jak twierdzą organy I i II instancji, inwestor wznosił obiekt z przekroczeniem dozwolonych parametrów technicznych oraz niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Kancelaria w skardze do WSA podniosła szereg zarzutów materialnych i procesowych, kwestia ta będzie przedmiotem rozstrzygnięcia sądów administracyjnych.

Postępowanie prowadzą partner Kancelarii, adv. Łukasz Ciskowski oraz koordynator zespołu prawa nieruchomości, r. pr. Eliza Kaczorowska.



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner



Eliza Kaczorowska
Radca prawny

PKP CARGO S.A. nowym Klientem naszej Kancelarii!



Z przyjemnością informujemy, że od kwietnia 2022 r. do grona Klientów naszej Kancelarii dołącza PKP CARGO S.A., dla której będziemy świadczyć stałą obsługę prawną.

Grupa PKP CARGO to największy w Polsce i przodujący w Unii Europejskiej operator kolejowych przewozów towarowych. Spółka PKP CARGO S.A. jest częścią grupy kapitałowej PKP utworzonej w 2001 r. W skład Grupy PKP CARGO wchodzi spółki odpowiedzialne m.in. za przewozy intermodalne oraz krajową i międzynarodową spedycję kolejową.

Dziękujemy za zaufanie!

NASZE PUBLIKACJE

Prowadzenie prac budowlanych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków



Radosław Rogalski
Aplikant adwokacki

Nabywając nieruchomość, którą planujemy następnie wyremontować lub przebudować (np. w starej kamienicy) warto zwrócić uwagę, czy nieruchomość ta jest obiektem budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Wiąże się to bowiem z koniecznością uzyskania dodatkowych pozwoleń.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy prawo budowlane „*Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków*”.

Oznacza to, że w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków nie ma możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę bez wcześniejszego uzyskania decyzji udzielającej zgody na prowadzenie określonych robót od wojewódzkiego konserwatora zabytków. Dopiero uzyskanie obu pozwoleń uprawnia do legalnego prowadzenia robót budowlanych.

Celem omawianej regulacji jest zapewnienie ochrony zabytkom, w tym (jak trafnie wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 marca 2014 r. wydanym w sprawie VII SA/Wa 2606/13) „weryfikacja projektu działań właściciela zabytku lub innej osoby uprawnionej w świetle przepisów ustawy, pod kątem ochrony konserwatorskiej. (...) w postępowaniu prowadzonym w trybie tego przepisu organ ochrony konserwatorskiej bada jedynie, czy projektowane prace negatywnie wpłyną na zabytek (np. czy zachowany zostanie objęty ochroną układ ulic i zabudowa w rozumieniu art. 3 pkt 12 OchrZabU).

Organy ochrony konserwatorskiej, wyposażone w odpowiednie kompetencje i specjalistyczną wiedzę, wydają decyzję w trybie art. 36 OchrZabU, mając na względzie wyłącznie ochronę dziedzictwa narodowego, dokonują oceny projektowanych robót z uwagi na zachowanie zabytku, czy objętego ochroną układu przestrzennego”.

Konsekwencje nieuzyskania odpowiedniego zezwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków mogą okazać się dotkliwe. Za prowadzenie robót budowlanych bez pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków Inwestorowi grozi kara pieniężna w wysokości od 500 do 500 000 zł, a prowadzone przez niego roboty mogą zostać wstrzymane na podstawie stosownej decyzji administracyjnej.

<https://ccka.pl/aktualnosci/prowadzenie-prac-budowlanych-na-obiekcie-wpisanym-do-rejestru-zabytkow>

Serdecznie zapraszamy do lektury publikacji naszych prawników, które znajdują się na naszym blogu:

NASZE KOMENTARZE

Uchylenie zakazu eksmisji w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz zakazu przeprowadzania licytacji nieruchomości

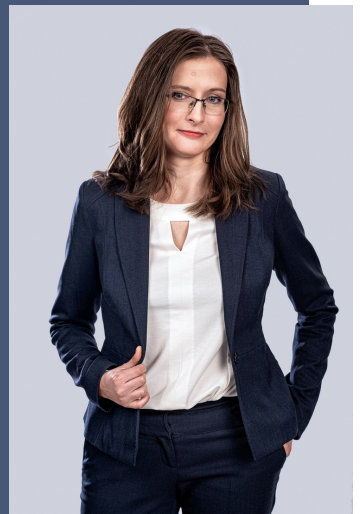
W ostatnich dniach przyspieszony proces legislacyjny objął przepisy dotyczące zakazu eksmisji, który od 2 lat obowiązywał w związku z pandemią koronawirusa. Uchwaloną 14 kwietnia 2022 r. ustawą o zmianie ustawy o pomocy Ukraińcom uchylone zostały art. 15 zzu Ustawy covidowej oraz art. 952 [1] § 5 KPC, wprowadzające zakaz wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego w okresie stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii COVID-19 oraz zakaz przeprowadzania licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym dodatkowo 90 dni po zakończeniu tych stanów. Ustawa w omawianym zakresie weszła w życie co do zasady z dniem następującym po dniu ogłoszenia z mocą od dnia 24 lutego 2022 r.

<https://www.prezydent.pl/prawo/ustawy-podpisane/ustawy-podpisane-w-kwietniu-2022-r,51724>

Komentarz

Na uwagę zasługuje przy tym uzasadnienie zmian, które znalazło się jednak w projektowanej innej ustawie (dotyczącej Krajowej Administracji Skarbowej, aktualnie procedowanej) stanowiące swoistą autorefleksję legislatora, bowiem wprost poddano krytyce dotychczasowe podejście i rozwiązania prawne. W uzasadnieniu wskazano m.in., iż dotychczasowa ustawa, (...) już w dacie prac parlamentarnych zawierała niewłaściwe rozwiązania legislacyjne, albowiem omawiane zagrożenia eliminował obowiązujący wówczas przepis art. 15zzu ustawy (...). Jedynym efektem wprowadzonych zmian jest paraliż postępowań egzekucyjnych i narastanie zadłużenia wobec m.in. wierzycieli alimentacyjnych. Z perspektywy ponad roku jego obowiązywania przyświecające mu założenia i oceny ryzyk okazały się nietrafne. (...) Z prawnego punktu widzenia przepis zawiera środki nieadekwatne do zamierzonych celów. Nie ulega wątpliwości, że negatywnym efektem egzekucji prowadzonej z nieruchomości służącej celom mieszkaniowym może być pozbawienie dłużnika tytułu prawnego do nieruchomości, a w konsekwencji – prawa do zamieszkiwania w niej. Trzeba jednak zwrócić uwagę na fakt, że przyjęcie omawianych rozwiązań świadczy o gruntownej nieznanomości mechanizmów rządzących egzekucją z nieruchomości. Licytacja stanowi bowiem tylko jeden z etapów tej egzekucji. (...) Dopiero zaś z dniem uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu na nabywcę przechodzi własność nieruchomości (a na dłużnika – własność ceny nabycia). Dopiero takie prawomocne postanowienie stanowi tytuł wykonawczy do wszczęcia przeciwko dłużnikowi egzekucji o wydanie nieruchomości (co zależne jest od woli wierzyciela – może on równie dobrze wynajmować dłużnikowi lokal na warunkach rynkowych).

Podniesione zarzuty natury prawnej prowadzą też do przyjęcia, że omawiany przepis jest skrajnie szkodliwy z gospodarczego punktu widzenia. Już dziś można z łatwością spostrzec, że skutki rozwiązań wprowadzonych w art. 952 § 5 KPC. są bardzo niekorzystne. (...) Gdyby nie omawiana regulacja, skala tego odbicia byłaby nieporównanie wyższa. Można zresztą przypuszczać, że wprowadzone mechanizmy ochrony dłużników w średniookresowej perspektywie mogą w niektórych obszarach spowodować efekt domina. Wierzyciele niemogący odzyskać należnych im kwot sami popadną w kłopoty finansowe, stając się niewypłacalni i przeniosą swoje problemy na dalszych kontrahentów. Należy zatem przyjąć, że wybiórcze działania służące poprawieniu sytuacji dłużników kosztem wierzycieli mogą w dłuższej perspektywie pogorszyć sytuację gospodarki w skali makro.



Eliza Kaczorowska
Radca prawny

NASZE KOMENTARZE

Wpływ nowelizacji Prawa budowlanego na zapewnienie stabilności decyzji budowlanych wydanych w przeszłości

Do NSA wpłynęły skargi kasacyjne złożone przez Prokuratora Okręgowego w Poznaniu oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 stycznia 2022 r., w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 2074/21 dotyczącej tzw. Zamku w Stobnicy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił zaskarżoną decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz decyzję organu I instancji, tj. decyzję Wojewody Wielkopolskiego, jako podstawę rozstrzygnięcia wskazując, że w sprawie nie zostały spełnione warunki ustawowe z art. 156 § 1 k.p.a. dla stwierdzenia nieważności decyzji oraz że doszło do przedawnienia możliwości stwierdzenia nieważności, albowiem w sprawie miał zastosowanie nowowprowadzony art. 37b Prawa budowlanego, zgodnie z którym stwierdzenie nieważności decyzji wydanej nawet z rażącym naruszeniem prawa jest niemożliwe po upływie 5 lat od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

W uzasadnieniu do wyroku wskazano, że decyzja, która podlegała kontroli została wydana w trybie nadzwyczajnym – stwierdzenia nieważności. Tryb ten daje możliwość zweryfikowania decyzji ostatecznej, tj. takiej na mocy, której strona już uzyskała uprawnienie lub nałożono na nią obowiązek.

Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej może nastąpić w przypadku niewątpliwego i oczywistego wystąpienia którejkolwiek z wad wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a.

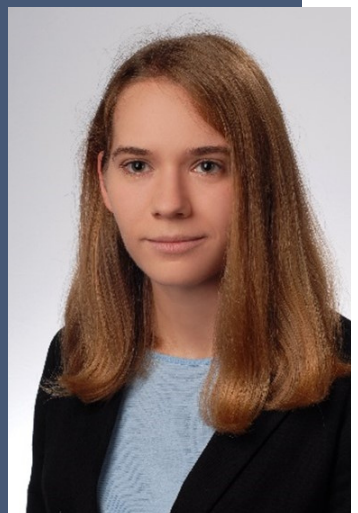
W rozpatrywanej sprawie podstawę stwierdzenia nieważności stanowiła przesłanka wskazana w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. – wydania decyzji z rażącym naruszeniem prawa.

<https://bip.warszawa.wsa.gov.pl/1136/komunikat-w-sprawie-tzw-zamku-w-stobnicy.html>
<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/212831B044>

Komentarz

W zakresie możliwości stwierdzenia nieważności z uwagi na pięcioletni upływ czasu, z uwzględnieniem przepisów zmieniających, w uzasadnieniu wyroku wskazano: „W ocenie Sądu art. 37b P.b. ma niewątpliwie zastosowanie do decyzji budowlanych wydanych po 19 września 2020 r. Ma jednak również zastosowanie do decyzji tego rodzaju wydanych przed wejściem w życie ustawy zmieniającej i to zarówno wówczas, gdy względem nich nie toczy się jeszcze nadzwyczajne postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności, jak również gdy postępowanie takie zostało już przed 19 września 2020 r. wszczęte.”.

Orzeczenie to należy oceniać pozytywnie, bowiem ugruntowanie instytucji przedawnienia przez objęcie jego zakresem decyzji wydanych w przeszłości, bez względu na datę ich wydania czy trwające postępowania nieważnościowe, istotnie przyczyni się do wzmocnienia stabilności decyzji budowlanych w obrocie prawnym.



Katarzyna Ząbek
Aplikant radcowski

AKTUALNOŚCI

Nie potrzeba zgody na odrolnienie, decyzja o warunkach zabudowy nie musi odnosić się do całej działki – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. Starosta odmawiając inwestorowi uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy na części działki domu jednorodzinnego wskazał, że nie zostały spełnione warunki określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych – teren, na którym miał powstać dom, wymaga zgody ministra rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów. Samorządowe kolegium odwoławcze utrzymało w mocy postanowienie starosty. Zdaniem WSA w Olsztynie, który rozpoznawał skargę inwestora, uznał decyzje organów administracyjnych za błędną i ją uchylił. Jego zdaniem, organy administracyjne błędnie uznały, że warunki zabudowy muszą dotyczyć całej działki ewidencyjnej - decyzja o warunkach zabudowy może bowiem dotyczyć tylko jej części. W omawianej sprawie inwestycja obejmowała jedynie grunty klasy Ps IV, wobec których nie jest wymagane uzyskanie zgody na odrolnienie.

<https://www.rp.pl/abc-firmy/art36027211-sad-po-stronie-inwestora-nie-potrzeba-zgody-na-odrolnienie>

Według przyjętego w tym tygodniu przez rząd projektu o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o przetwarzaniu informacji kryminalnych, Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego i Szef Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych będą mieli prawo występowania o zgodę ministra sprawiedliwości na nieograniczony dostęp do ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych. Zmiany mają wejść w życie 2 lata po ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw. Takie uprawnienia potrzebne są KRUSowi do łatwiejszego dochodzenia należności związanych z nieopłaconymi składkami na ubezpieczenia społeczne. Jedną z dróg na wyegzekwowanie zadłużenia jest zabezpieczenie składek na ubezpieczenie społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne poprzez wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nieruchomości należącej do dłużnika. Oprócz tego, KRUS, w celu aktualizowania swojej bazy danych, występuje o informacje dot. aktualnych danych ksiąg wieczystych i wielkości gospodarstw, w przypadku, gdy rolnik nie dostarczy księgi wieczystej po nabyciu gruntu.

<https://www.prawo.pl/prawnicy-sady/krus-i-kcik-zajrza-kiedy-chca-do-ksiag-wieczystych.514740.html>

Najem instytucjonalny do 2026 r. obejmie 54 tys. mieszkań! Eksperci oceniają, że rynek PRS posiada silne podstawy do wzrostu, z których najważniejsze to luka mieszkaniowa w dużych miastach oraz malejąca dostępność mieszkań. Ich zdaniem, w najbliższym czasie szczególnie mocno odczuwalny będzie spadek dostępności mieszkań ze względu na ostatnie podwyżki stóp procentowych ograniczające zdolność kredytową nabywców mieszkań. Jak podano, obecnie około 37 proc. ludności Polski żyje w przeludnionych mieszkaniach, zaś najczęstszym powodem wyboru najmu zamiast własności mieszkania jest brak środków pozwalających na jego zakup.

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Najem-instytucjonalny-Do-2026-r-obejmie-54-tys-mieszkam-8326105.html>

Rząd przyjął projekt nowelizacji Prawa budowlanego! Według informacji na stronie KPRM, Rada Ministrów przyjęła w środę projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, przedłożony przez ministra rozwoju i technologii. Jak podała kancelaria premiera, do najważniejszych rozwiązań, które przewiduje projekt, należy wprowadzenie możliwości prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej. Projekt przewiduje także umożliwienie prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej. Z kolei centralne rejestry osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej będą prowadzone poprzez system e-CRUB.

<https://www.gazetaprawna.pl/firma-i-prawo/artykuly/8404383,prawo-budowlane-nowelizacja-2022-projekt.html>