

W sprawie art. 12 ustawy COVID-19

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. poz. 374, z późn. zm.), zwanej dalej jako „ustawa COVID-19”, przewidywał w odniesieniu do projektowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, wyłączenie w zakresie stosowania przepisów ustaw w tym przepisie wymienionych, w tym m.in. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.). Przy czym art. 12 nie wyłączał przepisów środowiskowych.

Jednocześnie w art. 2 ust. 2 ustawy COVID-19 określone zostało, iż przez „przeciwdziałanie COVID-19” należy rozumieć wszelkie czynności związane ze zwalczaniem zakażenia, zapobieganiem rozprzestrzenianiu się, profilaktyką oraz zwalczaniem skutków, w tym społeczno-gospodarczych choroby COVID-19.

Ponadto zgodnie z brzmieniem art. 12b ust. 1 ustawy COVID-19 ww. art. 12 miał odpowiednio zastosowanie, jeżeli do utrzymania ciągłości działania istotnych usług służących bezpośrednio przeciwdziałaniu i zwalczaniu COVID-19, w szczególności w zakresie telekomunikacji, łączności publicznej, transportu, świadczeń zdrowotnych, energetyki, handlu, gospodarki wodnej lub kanalizacyjnej, oczyszczania ścieków, porządku publicznego, obronności, niezbędne było projektowanie, budowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania, remont, utrzymanie lub rozbiórka obiektów budowlanych.

Ww. art. 12 oraz art. 12b, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy COVID-19, utraciły moc po upływie 180 dni od dnia wejścia w życie tej ustawy, co nastąpiło z dniem 5 września br.

Inwestor decydując się na podjęcie działań w trybie art. 12 albo art. 12b ustawy COVID-19 powinien mieć świadomość, mając na uwadze cel tej ustawy i ustaw następnych tworzonych w związku z sytuacją epidemiczną, a także czasowe obowiązywanie art. 12 i art. 12b ustawy, iż w trybie określonym tymi przepisami powinny być realizowane takie zamierzenia inwestycyjne, których realizacja zakończy się w krótkim czasie, by mogły zostać w ww. terminie wykorzystane do działań związanych ze zwalczaniem wirusa SARS-coV-2.

W razie wątpliwości organów administracji architektoniczno-budowlanej co do słuszności zastosowania trybu z art. 12 ustawy COVID-19, mogą się one zwrócić do nadzoru budowlanego, który pomimo wyłączenia stosowania ustawy – Prawo budowlane jest uprawniony do skontrolowania legalności prowadzonych robót budowlanych.

Wyłączenie stosowania w konkretnych przypadkach ustawy – Prawo budowlane nie ogranicza uprawnień organów nadzoru budowlanego do przeprowadzenia kontroli legalności prowadzonych robót budowlanych. Ocena legalności robót budowlanych znajduje się bowiem w zakresie kompetencji tych organów niezależnie od tego, na jakiej podstawie te roboty są prowadzone.

Organ nadzoru budowlanego w ramach przeprowadzanej kontroli powinien ustalić, czy do budowy obiektu budowlanego mają zastosowanie przepisy ustawy – Prawo budowlane, czy też nie (z uwagi na art. 12 ustawy COVID-19).

Jeśli organ ustali, że ma zastosowanie Prawo budowlane, a budowa rozpoczęła się bez wymaganego pozwolenia na budowę (ewentualnie bez wymaganego zgłoszenia albo mimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia), organ nadzoru budowlanego będzie zobowiązany

wszczęć postępowanie w sprawie samowoli budowlanej (wynikające z przepisów Prawa budowlanego).

Dokonanie ustaleń w przedmiocie prawidłowości zastosowania uproszczonego trybu realizacji inwestycji, o którym mowa w art. 12 *ustawy COVID-19*, wymaga szczegółowej analizy danego stanu faktycznego i ustalenia czy wyłącznym celem jest przeciwdziałanie COVID-19.

Podkreślić należy, że budowa obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 12 ust. 1 *ustawy COVID-19*, rozpoczęta po dopełnieniu obowiązku, o którym mowa w art. 12 tej ustawy, powoduje, że nie trzeba uzyskiwać dla niej pozwolenia na budowę czy dokonywać zgłoszenia. Nie zmienia tego także utrata mocy przez art. 12 ww. ustawy.

Natomiast niedopuszczalne jest rozpoczęcie, na podstawie poinformowania organu administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z art. 12 ust. 2 ww. ustawy, budowy obiektu budowlanego, którego art. 12 ust. 1 ww. ustawy nie dotyczy.

Powoływanie się na ww. art. 12 dopuszczalne jest więc w wyjątkowych przypadkach, wymagających szczegółowego uzasadnienia i wskazania właściwej podstawy realizowanej inwestycji. Rozwiązanie to ma charakter specjalny i powinno mieć zastosowanie jedynie w ściśle określonych przypadkach.

Jednocześnie należy wskazać, że wszelkie inwestycje, które mają być rozpoczęte po 5 września 2020 r. w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, podlegają ogólnym zasadom wynikającym z przepisów *ustawy – Prawo budowlane*.

W przypadku, gdy inwestor rozpoczął roboty budowlane w okresie obowiązywania art. 12, jednak nie zakończył ich przed utratą mocy ww. przepisu, z uwagi na brak przepisów przejściowych regulujących powyższą sytuację, przyjąć należy, że roboty budowlane rozpoczęte w okresie obowiązywania art. 12 są legalne, jednak by je kontynuować lub zakończyć należy spełnić wymagania, jakie aktualnie przepisy prawa przewidują dla danych robót budowlanych (np. ustanowić kierownika budowy, dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy czy uzyskać pozwolenie na użytkowanie – gdy przepisy tego wymagają).

Przy czym zgodnie z art. 31^{zy}1 ust. 1 *ustawy COVID-19*, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 *ustawy – Prawo budowlane* nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 *ustawy – Prawo budowlane*.