



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 28 stycznia 2020 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.246.2019.EDW

(7)

WOM-BO/29347/19

DECYZJA NR 13/N/o/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 29 października 2019 r., uzupełnionego 25 listopada 2019 r.,

odmawiam

zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę

dla inwestora:

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Karolkowej 9 w Warszawie

ul. Karolkowa 9, 01-207 Warszawa

obejmującego:

budowę szybu windowego wraz z rozbudową wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (adres inwestycji: **ul. Karolkowa 9** w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, dz. nr ew. 158 z obrębem 6-04-08).

UZASADNIENIE

29 października 2019 r. inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie. Inwestor ostatecznie uzupełnił wniosek 25 listopada 2019 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 12 listopada 2019 r. Do akt sprawy inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Pismem z 31 grudnia 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego. Tym samym pismem, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań.

Tut. organ dokonał sprawdzenia projektu budowlanego, zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Z analizy projektu budowlanego wynika, że zaprojektowana inwestycja zakłada

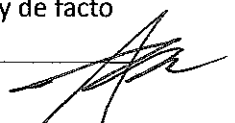
przebudowę budynku w zakresie budowy windy kosztem m.in. powierzchni lokali mieszkalnych nr.: 14a, 26, 41 i 51. Mając na względzie, że po przebudowie budynku lokale mieszkalne nr.: 14a, 26, 41 i 51 będą musiały spełniać warunki techniczne dla lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065) m.in. w zakresie powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 25 m² (§ 94 ww. rozporządzenia) oraz fakt, że przedmiotowa inwestycja ingeruje w prawo własności właścicieli ww. lokali, inwestycja możliwa jest do zrealizowania jedynie za zgodą właścicieli ww. lokali, a co za tym idzie przysługuje im prawo strony w przedmiotowym postępowaniu.

W orzecznictwie sądów administracyjnych reprezentowany jest pogląd, że „Właściciel lokalu będzie (...) stroną postępowania, jeżeli rozstrzygnięcie zawarte w pozwoleniu na budowę może mieć wpływ na jego prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego, tj. dotyczy odrębnej własności lokalu. (...) (wyrok WSA w Bydgoszczy z 3 czerwca 2008 r. sygn. akt II SA/Bd 16/08).

Należy zauważyć, że w oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane inwestor powołał się na uchwałę nr 22/2019 z 22 listopada 2019 r. ogółu właścicieli wspólnoty mieszkaniowej o podjęciu decyzji o realizacji przedmiotowej inwestycji, jako czynności przekraczającej zwykły zarząd, nie wykazując się przy tym prawem do dysponowania ww. lokalami mieszkalnymi na cele budowlane. W kwestii praw współwłaścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową w doktrynie administracyjnej reprezentowany jest pogląd, że nie we wszystkich sytuacjach i nie za wszystkich członków działa wyłącznie wspólnota. W postępowaniach administracyjnych niedopuszczalne jest utożsamianie interesu prawnego wspólnoty mieszkaniowej z interesem prawnym poszczególnych jej członków (np. II OSK 233/08, II OSK 1417/08, II OSK 729/09, II SA/Gd 356/11, II SA/OI 110/12).

Wobec powyższego pismem z 31 grudnia 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy, wezwał inwestora do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane również w zakresie lokali mieszkalnych nr.: 14A, 26, 41 i 51. Termin na uzupełnienie braków upłynął 16 stycznia 2020 r. (zgodnie ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru organ skutecznie doręczył wezwanie pełnomocnikowi działającemu w imieniu inwestora 13 stycznia 2020 r.). W terminie przysługującym na uzupełnienie braków, tj. 16 stycznia 2020 r. (data nadania przesyłki u operatora pocztowego) inwestor wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu do udzielenia odpowiedzi na wezwanie z 31 grudnia 2019 r. z powodu nieobecności właścicieli ww. lokali.

Należy zauważyć, że art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane stanowi, że pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zważywszy, że projektowana inwestycja zakłada przebudowę budynku w zakresie budowy windy kosztem powierzchni lokali mieszkalnych nr.: 14a, 26, 41 i 51, co może mieć wpływ, czy ww. lokale pozostaną lokalami mieszkalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwym powinno być uzyskanie zgody właścicieli ww. lokali na etapie podjęcia decyzji o przystąpieniu do realizacji przedmiotowej inwestycji. Realizacja przedmiotowej inwestycji bez zgody właścicieli ww. lokali prowadziłaby de facto



do częściowego wywłaszczenia właścicieli ww. lokali na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (tj. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.), cyt. „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem”. Budowa windy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewątpliwie nie jest celem publicznym. Ponadto zgodnie z art. 113 ust. 1 z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2018, poz. 2204 ze zm.) „Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.” Tym samym nie można uznać za wystarczający tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla przedmiotowej inwestycji jedynie uchwałę wspólnoty mieszkaniowej nr 22/2019 z 22 listopada 2019 r.

Wobec powyższego wniosek inwestora z 16 stycznia 2020 r. o przedłużenie terminu do udzielenia odpowiedzi nie został uwzględniony.

Zgodnie z art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane musi być niewątpliwy, a zatwierdzenie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w decyzji o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego przewidującego ingerencję w nieruchomości objętą własnością wiązać należy z koniecznością uzyskania przez inwestora zgody na dysponowanie tą nieruchomością w celach budowlanych. Prawo inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane musi być zgodne ze stanem rzeczywistym, a zakres przewidywanych robót budowlanych nie może pozostawać w sprzeczności z upoważniającym do wykonywania robót tytułem prawnym. Organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na budowę, zobowiązany jest wyjaśnić zakres uprawnienia inwestora opisanego w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Do dnia wydania niniejszej decyzji inwestor nie złożył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie lokali mieszkalnych nr.: 14A, 26, 41 i 51 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Karolkowej 9 w Warszawie.

Mając na względzie powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. „Solidarności” 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.


Stosownie do treści art. 16 § 3 Kpa decyzja prawomocna nie podlega zaskarżeniu do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY


Anna Zabłocka
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola

Otrzymują (strony postępowania):

1. Inwestor - Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Karolkowej 9 w Warszawie, ul. Karolkowa 9, 01-207 Warszawa, reprezentowany przez pełnomocnika -
(adres w aktach sprawy)

2.
3.
4.
5.
6.

Do wiadomości:

7. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
8. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków - ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
9. Stołeczny Konserwator Zabytków - ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
sekretariat.bskz@um.warszawa.pl (pocztą elektroniczną)
10. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – a/a

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6

ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Postępowanie administracyjne prowadziła Ewa Dworecka-Zakrzewska główny specjalista w WAiB dla
Dzielnicy Wola, edworecka@um.warszawa.pl, telefon 22-443-57-81, al. „Solidarności” 90, 01-003
Warszawa

