



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, 24 stycznia 2020 r.

UD- IX-WAB.6740.650.2019.GOL

dot.: ul. Mokotowska 50

DECYZJA Nr 22/Ś/2020

Na podstawie art. 151 § 1 pkt 1 w związku z art. 145 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 j. t.), art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817 j. t.), oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 511 j. t.), po rozpoznaniu sprawy wniosku z 20 listopada 2019 r. Pani [...] i Pani [...], reprezentowanych przez radcę prawnego [...], dotyczącego wznowienia postępowania zakończonego decyzją ostateczną Nr 102/Ś/2019 Prezydenta m. st. Warszawy, wydaną 26 lutego 2019 r.,

odmawiam uchylenia decyzji ostatecznej

Prezydenta m. st. Warszawy Nr 102/Ś/2019 z 26 lutego 2019 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na remoncie elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie, dz. ew. nr 173 w obrębie 5-05-04,

ze względu na brak podstaw do jej uchylenia na podst. art. 145 § 1 pkt 4 Kpa.

Uzasadnienie

Decyzją ostateczną nr 102/Ś/2019 wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy 26 lutego 2019 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na remoncie elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie, dz. ew. nr 173 w obrębie 5-05-04.

O wznowienie postępowania w powyższej sprawie, na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego wniósł radca prawny [...] reprezentujący Panią [...] i Panią [...]. 30 grudnia 2019 r. postanowieniem nr 463/Ś/2019 r. wydanym z up. Prezydenta m.st. Warszawy wznowiono postępowanie zakończone decyzją ostateczną nr 102/Ś/2019 wydaną z up. Prezydenta m. st. Warszawy 26 lutego 2019 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na remoncie elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie, dz. ew. nr 173 w obrębie 5-05-04.

Podanie o wznowienie postępowania wszczyna postępowanie wstępne, w toku którego organ sprawdza, czy spełnia ono wymagania formalne, tj. czy opiera się na ustawowej podstawie wznowienia postępowania, oraz czy zostało wniesione w terminie określonym w art. 148 § 1 Kpa. Z brzmienia przepisu art. 149 § 2 Kpa wynika bezpośrednio, że właściwy organ zobowiązany jest przeprowadzić postępowanie co do przyczyn wznowienia – faza I, oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy – faza II. Podstawę do przeprowadzenia postępowania stanowi art. 149 § 2.

Zgodnie z art.150 § 1 Kpa, organem administracji publicznej, właściwym w sprawach wymienionych w art. 149 jest organ, który wydał w sprawie decyzję w I instancji.

Organ zgodnie z art. 149 § 2 Kpa analizując złożone wraz z wnioskiem dokumenty stwierdził jego zgodność z wymaganiami formalnymi. Zachowany został termin złożenia wniosku określony w art. 148 § 1 Kpa.

Wnioskodawca wskazał, iż powziął informację o wydaniu w/w pozwolenia na budowę 15 listopada 2019 r., kiedy to otrzymał odpowiedź tut. organu na złożony wniosek o udostępnienie informacji publicznej z 31 października 2019 r.

Wnioskodawca we wniosku o wznowienie postępowania zakończonego ostateczną decyzją nr 102/Ś/2019 z 26 lutego 2019 r. zarzuca, iż została ona wydana z naruszeniem art. 145 § 1 pkt 4 w zw. z art. 28 Kpa w zw. z art. 10 § 1 Kpa w zw. z art. 3 pkt 20, art. 5, art. 28 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane poprzez niezawiadomienie Mocodawczyń o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz niedopuszczenie Mocodawczyń do udziału w postępowaniu jako strona postępowania, pomimo, iż Mocodawczyniom przysługiwał przymiot strony w wyżej wymienionym postępowaniu z uwagi na to, że nieruchomości Mocodawczyń znajduje się w obszarze oddziaływania nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 50, a zakres prac budowlanych przeprowadzanych na nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 50 wpływa bezpośrednio na nieruchomości Mocodawczyń a ich realizacja jest uciążliwa i wpływa negatywnie na stan techniczny nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 48.

Decyzją nr 102/Ś/2019 r. wydaną z up. Prezydenta m.st. Warszawy 26 lutego 2019 r., zatwierdzono projekt budowlany i udzielono zezwolenia na realizację inwestycji polegającej na remoncie elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie, dz. ew. nr 173 w obrębie 5-05-04. Planowane prace remontowe i renowacyjne mają na celu w pierwszym rzędzie wzmocnienie konstrukcji elewacji frontowej ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego elementów bogatej dekoracji rzeźbiarskiej i okładziny ceramicznej. Głównym założeniem jest przywrócenie pierwotnego stanu elewacji frontowej, co pozwoli na uwypuklenie jej wysokich walorów artystycznych stanowiących cenny element kompozycji urbanistycznej ulicy Mokotowskiej. Planowane prace remontowe mają charakter konserwacyjny lub odtworzeniowy. Na realizację w/w robót budowlanych zezwolił Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją nr W/114/2019 z 9 stycznia 2019 r.

W myśl art. 28 Kpa „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności ze względu na swój interes prawny lub obowiązek” oraz art. 28 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, i przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, który zawiera własną definicję strony postępowania stosowaną w procesie inwestycyjnym w sprawie pozwolenia na budowę, zgodnie z którą „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.” Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu” (art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane). Istotą ustalenia czy dana nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu jest zbadanie, czy w związku z planowaną inwestycją będą niezbędne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z odrębnych przepisów. Tylko takie ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, które są związane z konkretnym przepisem prawa, dają właścicielowi, zarządcy lub użytkownikowi wieczystemu prawo do uczestniczenia w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym

dotyczącym pozwolenia na budowę (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 07.05.2008 r. sygn. akt: II SA/Go 708/07). Status strony w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę opiera się na własnym indywidualnym interesie prawnym wyznaczonym w oparciu o obszar oddziaływania planowanej inwestycji.

To na wnioskodawcy spoczywa ciężar wykazania, iż posiada on własny indywidualny interes bycia stroną w postępowaniu wznawieniowym na podstawie art. 145 ust 1 pkt 4 Kpa i musi być oparty na wykazaniu naruszenia przepisu prawa, które powoduje ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości. Interes prawny musi istnieć obiektywnie, a nie odnosić się do subiektywnych odczuć (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 18.10.2007 r., sygn. akt: IV SA/Wa 1496/07).

Od interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, czyli sytuację, w której dany podmiot może być zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, ale nie może tego poprzeć przepisami prawa, mającymi stanowić podstawę skierowanego żądania w zakresie podjęcia czynności przez organ administracji. Nie decyduje o tym wewnętrzne przekonanie osoby wnoszącej podanie o wznawienie postępowania, lecz rozstrzyga o tym art. 28 Kpa. Bezpośrednie sąsiedztwo w stosunku do nieruchomości, na której przewidziano przedmiotową inwestycję, nie przesądza o przymocie strony podmiotu, którego nieruchomość graniczy z terenem inwestycji.

W ocenie organu, obszar oddziaływania obiektu budowlanego mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany i nie oddziałuje na sąsiednie działki budowlane, a w szczególności nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy sąsiednich działek budowlanych. Autorzy projektu przedmiotowej inwestycji przedłożyli oświadczenie, zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, że sporządzony i sprawdzony projekt budowlany jest zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projekt budowlany został sporządzony i sprawdzony przez osoby legitymujące się niezbędnymi uprawnieniami budowlanymi.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzący postępowanie nie jest uprawniony do kwestionowania opinii projektantów i osób sprawdzających projekt, jeżeli osoby te posiadają wymagane przepisami uprawnienia budowlane. Uprawnienia kontrolne organu zostały ograniczone do sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Badanie zgodności z przepisami w techniczno-budowlanymi zostało ograniczone tylko do projektu zagospodarowania działki. Zatem organy administracji architektoniczno-budowlanymi nie są uprawnione do wypowiedzania się w sprawach technicznych i konstrukcyjnych.

Wnioskodawca nie przedstawił konkretnego przepisu prawa, który wiązałby się z ograniczeniem w zagospodarowaniu nieruchomości (w tym zabudowy nieruchomości) przy ul. Mokotowskiej 48 w Warszawie, dz. ew. nr 176 w obrębie 5-05-04, będącej w użytkowaniu wieczystym Pani [...] i Pani [...]. Koniecznymi cechami interesu prawnego jest to, że jest on indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami stosowania przepisu prawa materialnego (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 grudnia 1998 r., sygn. akt II SA 1355/98; wyrok NSA w Warszawie z dnia 23 marca 1999 r., sygn. akt I SA 1189/98).

W orzecznictwie wskazuje się, że: „prawo do uczestniczenia w charakterze strony w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę dają właścicielowi nieruchomości sąsiadującej z terenem inwestycji tylko takie ograniczenia w zagospodarowaniu działki, które wynikają z konkretnych przepisów prawa. Dopóki zatem nie zostanie wykazane, że inwestycja ze względu na swój przedmiot,

czy też parametry, wiąże się w wystąpieniu prawnych ograniczeń w zagospodarowaniu działki sąsiedniej, tak długo właściciel takiej działki nie nabędzie statusu strony postępowania” (wyrok NSA z dnia 27 lutego 2018 r., sygn. akt II OSK 1985/17).

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 stycznia 2017 r. (sygn. akt II OSK 1145/15) wskazuje, że: „samo subiektywne odczucie określonego podmiotu, że inwestycja oddziałuje na jego nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania, że nieruchomość ta jest usytuowana w obszarze oddziaływania danego przedsięwzięcia. Ograniczenie w zagospodarowaniu terenu nie może być następstwem wzrostu obciążeń czy uciążliwości dla otoczenia związanych z przyszłym użytkowaniem obiektu budowlanego, jeżeli nie jest oparte na konkretnym przepisie obowiązującego prawa”.

W wyroku z dnia 20 kwietnia 2017 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1159/16) Wojewódzki Sąd Administracyjny orzekł, że: „wpływ na status strony postępowania nie ma fakt oddziaływania faktycznego nieruchomości inwestycyjnej na nieruchomość sąsiednią. Decyduje o statusie stron bowiem tylko oddziaływanie polegające na wprowadzeniu względem nieruchomości sąsiedniej określonych ograniczeń prawnych. Tym samym nie mogą zasługiwać na uwzględnienie jako przesłanki zastosowania art. 28 KPA w zw. z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, okoliczności mieszczące się w pojęciu niekorzystnego sąsiedztwa związane ściśle ze sferą cywilnoprawną, tj. znaczny spadek wartości nieruchomości sąsiednich, czy też inne następstwa z tym związane, np. ograniczenie faktycznych możliwości najmu, dzierżawy czy zbycia nieruchomości”.

Także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 lutego 2018 r. (sygn. akt VIII SA/Wa 631/17) stwierdził, że: „oddziaływania faktycznego nie można utożsamiać z oddziaływaniem polegającym na wprowadzeniu ograniczeń. Okoliczność ta wskazywałaby, że strona posiada jedynie interes faktyczny, który pojawia się, gdy jednostka jest wprawdzie bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, nie może jednak wskazać przepisu prawa powszechnie obowiązującego, który stanowiłby podstawę jej roszczenia i w konsekwencji uprawniał ją do żądania stosownych czynności organu administracyjnego. Skoro inwestycja nie wykazuje naruszenia norm prawa budowlanego, zwłaszcza w zakresie warunków technicznych, przeciwpożarowych, to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia, jakie może powodować przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które dotyczyć mogą naruszeń interesów prawnych a nie interesów faktycznych osób trzecich. Raz jeszcze wymaga podkreślenia, że bliskie sąsiedztwo nie zawsze oznacza, że właściciel gruntu/lokalu, będzie miał przymiot strony postępowania.[...] Tylko osoba, która doznaje ograniczeń ze względu na realizację obiektu budowlanego jest stroną postępowania o pozwolenie na budowę”. Czasowa uciążliwość związana z prowadzeniem robót budowlanych w budynku sąsiednim nie daje podstaw do uznania za stronę postępowania o pozwolenie na budowę.

Pozwoleniem na budowę nr 102/Ś/2019 z 26 lutego 2019 r. udzielono Zakładowi Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście zezwolenia na realizację robót budowlanych polegających na remoncie elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie, dz. ew. nr 173 w obrębie 5-05-04.

W myśl art. 4 ustawy Prawo budowlane, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Zasada wolności budowlanej jest jedną z podstawowych zasad procesu inwestycyjno-budowlanego. W tym temacie wypowiedział się Wojewódzki Sąd

Administracyjny w wyroku z dnia 28 września 2017 r. (sygn. akt II SA/Kr 1099/16), stwierdzając: „Otóż przez pojęcie wolności budowlanej w doktrynie rozumie się istnienie obszaru nieskrępowanych działań łączących się z korzystaniem z prawa własności nieruchomości powiązanych z budową, remontem, utrzymaniem obiektu budowlanego i jego rozbiórką. Zasada wolności zabudowy obejmuje zarówno sprawy samej zabudowy, jak i późniejszego użytkowania obiektu budowlanego”. Inwestor w piśmie z 16 stycznia 2020 r. zapewnił, że dokłada wszelkich możliwych starań by remont elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie realizowany był w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiednich nieruchomości oraz przechodniów korzystających z chodnika i ulicy. Zrealizowane prace izolacyjne nie były żadnym zagrożeniem dla sąsiednich nieruchomości, ich fundamentów i izolacji. Elewacje sąsiednich budynków są starannie zabezpieczone plandekami szczelnie zamocowanymi do rusztowania. Prace prowadzone są zgodnie z projektem czasowej organizacji ruchu, protokołem przekazania pasa drogowego i decyzjami zezwalającymi na zajęcie pasa drogowego.

W związku z tym, iż status strony w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę opiera się na własnym indywidualnym interesie prawnym wyznaczonym w oparciu o obszar oddziaływania planowanej inwestycji, w ocenie organu nie było podstaw do uznania za stronę postępowania Pani [...] i Pani [...] w postępowaniu administracyjnym, zakończonym decyzją ostateczną nr 102/Ś/2019, wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy 26 lutego 2019 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na remoncie elewacji frontowej zabytkowego budynku przy ul. Mokotowskiej 50 w Warszawie, dz. ew. nr 173 w obrębie 5-05-04.

W związku z opisanym stanem faktycznym, po wnikliwej analizie akt sprawy, po wznowieniu postępowania na wniosek Pani [...] i Pani [...], reprezentowanych przez radcę prawnego [...], organ:

- postanowieniem nr 11/Ś/2020 z 23 stycznia 2020 r. odmówił wstrzymania wykonania decyzji ostatecznej nr 102/Ś/2019 z 26 lutego 2019 r.,

- stwierdził, że wnioskodawca nie wykazał własnego indywidualnego interesu prawnego, upoważniającego do uczestnictwa na prawach strony w postępowaniu zakończonym tą decyzją.

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego sprawy stwierdzono, iż nie występują przesłanki do uchylecia decyzji, na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kpa, tj. podmiot zgłaszający wniosek o wznowienie postępowania nie ma przymiotu strony w przedmiotowym postępowaniu.

W związku z powyższym zgodnie z art. 151 § 1 Kpa, orzeczono jak na wstępie

z up. Prezydenta m.st. Warszawy
/-/ Marek Wacławek

Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście

Pouczenie

Od decyzji służy odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Odwołania od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa.

Z dniem doręczenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1/ [...], [...] reprezentowane przez:

radca prawny [...]

2/ Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

ul. Szwoleżerów 5, 00-464 Warszawa

3/ Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

4/ Wydział Nieruchomości dla Dz. Śródmieście w miejscu

5/ Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa

6/ MWKZ, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

7/ Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

8/ a/a WAB Śródmieście