



**MAŁOPOLSKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W KRAKOWIE**

Znak: **WOB.7722.162.2022.AKAN**

Kraków, dnia 2024-01-11

**POSTANOWIENIE nr 33/2024**

Na podstawie art. 138 § 2 w zw. z art. 144 oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) art. 80 ust. 2 pkt 2 i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity, Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), **po rozpatrzeniu zażalenia Pani Marii Rybczyk**, reprezentowanej przez adw. Miłozsa Wiktor, z dnia 17 czerwca 2022 r. na postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach nr 77/2022, z dnia 7 czerwca 2022 r., znak: PINB.5160.35.2021, którym organ powiatowy ustalił dla TRX sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – opłatę za legalizację rozbudowy parkingu, zrealizowanej bez wymaganego pozwolenia na budowę, na działkach nr: 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, w wysokości 200 000 zł (słownie złotych: dwieście tysięcy)

**uchylam w całości**

**zaskarżone postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach nr 77/2022, z dnia 7 czerwca 2021 r., znak: PINB.5160.35.2021**

**i**

**przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji**

**UZASADNIENIE**

Ilekróć w niniejszym postanowieniu użyto określeń:

- 1) Kpa – oznacza to ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.);
- 2) MWINB lub organ odwoławczy – oznacza to Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, siedziba organu: 30-038 Kraków, ul. Łobzowska 67;
- 3) PINB lub organ I instancji – oznacza to Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach, siedziba organu: 38-300 Gorlice, ul. Michalusa 18;
- 4) PrBudU – oznacza to ustawę ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);
- 5) TRX Sp. z o.o. lub Spółka – oznacza TRX Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Solec 81B lok. 73A, 00-382 Warszawa, KRS Nr 0000795013.

PINB, za pismem z dnia 29 czerwca 2022 r. znak: PINB.5160.35.2021, przesłał do tut. organu zażalenie Pani Marii Rybczyk, reprezentowanej przez adw. wniesione na w/w postanowienie nr 77/2022, wraz ze zgromadzonymi aktami postępowania (akta znak: PINB.5141.79.2021 PINB.5160.35.2021, tom I karty nr 1-150, znak: PINB.5160.35.2021 tom II karty nr 151-302) i dokumentacją projektową.

Przebieg przeprowadzonego przez PINB postępowania i stan faktyczny sprawy wynikający z przekazanego materiału dowodowego przedstawia się następująco:

W dniach od 11 do 15 października 2021 r. pracownicy organu powiatowego przeprowadzili czynności kontrolne na działkach nr: 2199/3, 2199/6, 2920/1, 2920/2, 2920/6, 2920/7, 2920/8, 2920/10

w zakresie korzystania z rozbudowanej części parkingu przy budynkach handlowo-usługowych przy ul. Węgierskiej w Gorlicach. Dokonane ustalenia zostały utrwalone w spisanym w dniu 15 października 2021 r. protokole nr 304/2021. Treść przedmiotowego protokołu dokumentuje, że czynności kontrolne zostały przeprowadzone wyłącznie przy udziale przedstawicieli PINB (protokół 304/2021 k. 5-8 akt PINB).

W dniu 5 listopada 2021 r., pracownicy PINB, działając w obecności upoważnionego przedstawiciela TRX (Pan Mateusz Rydarowicz), przeprowadzili ponowne czynności kontrolne na działkach nr: 2199/3, 2199/6, 2920/1, 2920/2, 2920/6, 2920/7, 2920/8, 2920/10 związane z *rozbudową parkingu przy budynkach handlowo-usługowych „A” i „B” przy ul. Węgierskiej w Gorlicach*. Ustalono wówczas, że:

- w terenie objętym kontrolą znajdują się budynki handlowo-usługowe „A” i „B”, które zrealizowane zostały na podstawie decyzji Starosty Gorlickiego o pozwoleniu na budowę z dnia 12.07.2019 r. znak: AB.6740.211.2019;
- zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym ww. decyzją od strony elewacji fontowej budynków zaprojektowany był parking o łącznej licznie stanowisk postojowych 54, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych, natomiast od strony południowo-zachodniej i północno-zachodniej budynków przewidziane było urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 metrów zgodnie z ustaleniami MPZP;
- budynki wraz z parkingiem oddano do użytku w listopadzie 2020 r.;
- w miejscu przeznaczonym w zatwierdzonym projekcie budowlanym na parking wydzielonych jest łącznie 44 stanowiska postojowe, w tym 4 stanowiska wyznaczone dla osób niepełnosprawnych;
- na pozostałych projektowanych stanowiskach postojowych urządzono dojścia do sklepów i ustawiono wiatę na wózki sklepowe i stojaki dla rowerów;
- teren, który według zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę budynków handlowo-usługowych „A” i „B” miał być przeznaczony pod zielenią izolacyjną, został utwardzony kostką betonową typu „Tetka” w następujący sposób: przed elewacją frontową od strony północno-zachodniej budynku „B” powierzchnia utwardzona kostką betonową ma długość 17,12 m i szerokość od 6,06 m do 8,97 m i jest połączona z nawierzchnią parkingu wykonanego na podstawie pozwolenia na budowę oraz przylega do granicy z działką nr 2194/6, wzdłuż elewacji bocznej budynku „B” nowopowstała nawierzchnia ma szerokość od 7,09 m do 9,20 m i długość łączną ok. 67 m, przy elewacji tylnej budynków „B” i „A” utwardzona nawierzchnia ma długość ok. 103 m i szerokość od ok. 6,6 m do 8 m (łącznie wraz z płytą JUMB która ma szerokość 0,6 m);
- na nowopowstałej nawierzchni, na przedłużeniu istniejącego parkingu, parkowały 4 samochody osobowe;
- odległość stanowisk osobowych od okien usytuowanego na działce nr 2194/5 budynku mieszkalnego wynosi od 3,86 m do 4,04 m;
- na kontrolowanym terenie przy granicy z działką nr 2194/6 ustawiony jest znak drogowy (D-18 – parking), pod którym znajduje się informacja o strefie płatnego parkowania;

Podczas kontroli Pan Mateusz Rydarowicz poinformował, że roboty budowlane związane z wykonaniem dodatkowego utwardzenia terenu zostały wykonane po oddaniu budynków do użytku, po zmianie MPZP i zostały wykonane przez TRX. Oświadczył również, że na wykonanie tych robót inwestor nie uzyskał pozwolenia na budowę ani nie zgłaszał zamiaru ich wykonania w Starostwie Powiatowym w Gorlicach, gdyż uważa, że takie pozwolenia nie są wymagane. Wykonano szkic sytuacyjny oraz dokumentację fotograficzną w postaci 12 zdjęć (k. 16-21 akt PINB).

Zawiadomieniem z dnia 18 listopada 2021 r. znak: PINB.5160.35.2021 PINB poinformował strony postępowania o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie *samowolnej rozbudowy parkingu na działkach nr: 2199/3, 2199/6, 2920/1, 2920/2, 2920/6, 2920/7, 2920/8, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach* (k. 34 akt PINB).

Postanowieniem nr 103/2021, z dnia 8 grudnia 2021 r., znak: PINB.5160.35.2021, organ I instancji, działając na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 1 PrBudU, nakazał *Inwestorowi – TRX Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie – wstrzymać prowadzenie robót budowlanych związanych z rozbudową, bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, parkingu na działkach nr: 2199/3, 2199/6, 2920/1, 2920/2, 2920/6, 2920/7, 2920/8, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach (...)* i poinformował o możliwości złożenia wniosku legalizacyjnego (k. 74-76 akt PINB). Przedmiotowe postanowienie nie zostało zaskarżone.

Dnia 12 stycznia 2022 r. do PINB wpłynęło pismo TRX z dnia 10 stycznia 2022 r., stanowiące podanie o zalegalizowanie rozbudowy parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2199/6, 2920/1, 2920/2, 2920/6, 2920/7, 2920/8, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach (k. 126 akt PINB).

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2022 r., nr 12/2022, znak: PINB.5160.35.2021, organ I instancji nakazał Inwestorowi – TRX Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie – przedłożyć w terminie do 31 maja 2022 r. następujących dokumentów legalizacyjnych zwianych z rozbudową, bez wymaganego pozwolenia na budowę, parkingu na działkach nr 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach:

- 1) zaświadczenia Burmistrza Gorlic o zgodności przedmiotowej rozbudowy parkingu z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego,
- 2) projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 34 Prawa budowlanego oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 ze zmianami) w postaci:
  - a) papierowej – w 3 egzemplarzach albo
  - b) elektronicznej- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów,
- 3) dwóch egzemplarzy projektu technicznego (w postaci papierowej), sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności,
- 4) oświadczenia, złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (dla działek nr 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach), wg wzoru (PB-5) określonego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1170) (k. 129-131 akt PINB).

Za elektronicznym pismem z dnia 2 marca 2022 r. TRX, reprezentowana przez P.

(pełnomocnictwo do działania przed PINB k- 112 akt PINB), przesłała do PINB następujące załączniki:

- projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. „2199/3, 2920/1, 290/2, 2920/10” przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowany w lutym 2022 r. przez mgr. inż. arch. \_\_\_\_\_ oraz rysunek do ww. projektu,
- pismo TRX sp. z o.o., ul. Solec 81B/73, 00-382 Warszawa z dnia 2 marca 2022 r., (k. 153 akt PINB).

Kolejno, za pismem z dnia 9 marca 2022 r. w ślad za złożoną dokumentacją elektroniczną, P. przesłał do PINB:

- trzy egzemplarze papierowej wersji projektu zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. „2199/3, 2920/1, 290/2, 2920/10” przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowany w lutym 2022 r. przez mgr. inż. arch.
- oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- zaświadczenie Burmistrza Miasta Gorlice o zgodności zamierzenia pod nazwą: „Rozbudowa parkingu na działkach nr 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 w Gorlicach” z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (k. 165 akt PINB).

Następnie, dnia 14 marca 2022 r. na dziennik podawczy PINB wpłynęło pismo Spółki, datowane na ten sam dzień, za pośrednictwem którego przesłano dwa egzemplarze projektu technicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowany w lutym 2022 r. przez mgr. inż. \_\_\_\_\_ (k. 189 akt PINB).

PINB, dnia 29 marca 2022 r., skierował do TRX pismo znak: PINB.5160.35.2021, którym poinformował o nieprawidłowościach występujących w przedłożonej przez inwestora dokumentacji projektowej legalizacyjnej (k. 190 akt PINB). Za przewodnim pismem elektronicznym z dnia 6 kwietnia 2022 r. P. \_\_\_\_\_ przesłał do PINB następujące załączniki:

- pismo wyjaśniające z dnia 5 kwietnia 2022 r. (k. 192-193 akt PINB),

- projekt architektoniczno-budowlany dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowany w lutym 2022 r. przez mgr. inż. arch.
- projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, wraz z rysunkami,
- projekt techniczny dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowany w lutym 2022 r. przez mgr. inż. (k. 195 akt PINB).

Za pismem z dnia 15 kwietnia 2022 r. znak: PINB.5160.35.2021 PINB ponownie poinformował TRX o pozostających nieprawidłowościach występujących w przełożonej przez inwestora dokumentacji projektowej (k. 196 akt PINB). W odpowiedzi, Spółka za pismem z dnia 10 maja 2022 r., przesała do PINB:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- pismo skierowane przez ww. spółkę do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Gorlicach, którym zwrócono się z prośbą o uzgodnienie lokalizacji wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej z rur PCV 160 w zbliżeniu do sieci ciepłowniczej na dz. nr 2920/2, 2920/10 w Gorlicach,
- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowanego w maju 2022 r. przez mgr. inż. arch. wraz z mapą do celów projektowych,
- trzy egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowanego w maju 2022 r. przez mgr. inż. arch.
- dwa egzemplarze projektu technicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu na działkach nr ewid. gr. 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, opracowanego w maju 2022 r. przez mgr. inż. (k. 199-202 tomu II akt PINB).

PINB za pismem z dnia 18 maja 2022 r., ponownie poinformował TRX o nieprawidłowościach występujących w przełożonej przez inwestora dokumentacji projektowej (k. 203 akt PINB). Po wypożyczeniu dokumentacji projektowej przesłanej do PINB za pismem z dnia 10 maja 2022 r., w dniu 20 maja 2022 r. TRX wystosowała do PINB pismo, za pośrednictwem którego przesłana została uzupełniona dokumentacja (k. 208 akt PINB). PINB w Gorlicach, z uwagi na stwierdzenie nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji, za pismem z dnia 25 maja 2022 r. znak: PINB.5160.35.2021, ponownie wezwał inwestora do usunięcia wskazanych braków (k. 209 akt PINB). W związku z powyższym, w dniu 26 maja 2022 r., Spółka ponownie wypożyczyła od PINB przesłaną dokumentację projektową celem jej uzupełnienia i w dniu 27 maja 2022 r. przesała do PINB uzupełnioną dokumentację projektową (k. 258 akt PINB).

Dnia 7 czerwca 2022 r. PINB wydał obecnie skarżone postanowienie nr 77/2022 znak: PINB.5160.35.2021, którym ustalił dla TRX sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – opłatę za legalizację rozbudowy parkingu, zrealizowanej bez wymaganego pozwolenia na budowę, na działkach nr: 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, w wysokości 200 000 zł (słownie złotych: dwieście tysięcy) (k. 259-260 akt PINB).

Zażalenie na ww. postanowienie, w ustawowo przewidzianym terminie, złożyła Pani Maria Rybczyk, reprezentowana przez adw. (pełnomocnictwo k. 18 akt WOB, data doręczenia postanowienia – 10.06.2022 r, data nadania zażalenia 17.06.2022 r. – k. 5 i 2 akt WOB). Organ I instancji przekazując do tutejszego organu przedmiotowe zażalenie poinformował, że nie znalazł podstaw do zastosowania art. 132 Kpa.

W treści wniesionego zażalenia skarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie:

- art. 49 ust. 1a i ust. 1b PrBudU w zw. z art. 145 §1 pkt 4 w zw. z art. 123 §1 i art. 10, art. 125 §1 i art. 126 Kpa poprzez, cyt.: „bezprawne kierowanie do inwestora w toku procedury legalizacyjnej wezwań w formie pism zawierających żądanie usunięcia w wyznaczonym terminie nieprawidłowości

w dokumentach legalizacyjnych – a w konsekwencji nieuprawnione odstąpienie przez PINB od obowiązku wydania w toku procedury legalizacyjnej zaskarżalnych postanowień skierowanych do inwestora zawierających stosowne wezwanie do usunięcia w wyznaczonym terminie nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych, czym pozbawiono żaląca możliwości czynnego udziału w postępowaniu – poprzez uniemożliwienie zainicjowania kontroli instancyjnej prawidłowości wezwań co do nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych”;

- art. 49 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 w zw. z art. 49 ust. 2a PrBudU w zw. z art. 7, 77 §1, art. 80 i art. 107 §3 w zw. z art. 126 Kpa poprzez, cyt.: „zaniechanie przeprowadzenia wszechstronnego i wnikliwego postępowania wyjaśniającego przez organ I instancji, bezpodstawne ograniczenie postępowania dowodowego, dokonanie zawężonej, dowolnej oceny dowodów opartej na pobieżnej i wybiórczej analizie materiału dowodowego – powyższe uchybienia doprowadziły ostatecznie PINB do bezpodstawnego wniosku, że dostarczone przez inwestora dokumenty legalizacyjne są kompletne, a projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami w sytuacji, w której legalizacja przedmiotowej rozbudowy parkingu w kształcie przewidzianym w projekcie budowlanym jest niemożliwa i niedopuszczalna – jako naruszająca przepisy.”,
- wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W toku postępowania zażaleniowego:

- za wniesionym elektronicznie pismem z dnia 15 lipca 2022 r do sprawy, jako pełnomocnik TRX, zgłosiła się Radca prawny
- MWINB postanowieniem nr 994/2022 z dnia 16 grudnia 2022 r., znak: WOB.7722.162.2022.AKAN, działając na podstawie art. 24 § 3 i art. 26 § 1 Kpa, wyłączył Naczelnika Wydziału Orzecznictwa Budowlanego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie, Panią  
: od udziału w postępowaniu w sprawie zażalenia Pani Marii Rybczyk od postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach nr 77/2022 z dnia 7 czerwca 2022 r. znak: PINB.5160.35.2021;
- za pismem z dnia 26 stycznia 2023 r. do sprawy, jako pełnomocnik TRX, zgłosił się Adwokat

W tym miejscu MWINB wskazuje, zgodnie z treścią art. 40 § 2 Kpa, cyt.: „Jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. Jeżeli ustanowiono kilku pełnomocników, doręcza się pisma tylko jednemu pełnomocnikowi. Strona może wskazać takiego pełnomocnika.”. Skoro Spółka nie wskazała pełnomocnika do doręczeń, MWINB niniejsze postanowienie dręczył jednemu wybranemu pełnomocnikowi Spółki.

Małopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie po przeprowadzeniu postępowania zażaleniowego zważył, co następuje:

Organ odwoławczy dokonał powtórnego, pełnego i merytorycznego rozpoznania sprawy administracyjnej w granicach zakreślonych treścią zaskarżonego postanowienia. Zaskarżone postanowienie zostało wydane w ramach procedury naprawczej, w ramach której PINB wydał postanowienie nr 103/2021, z dnia 8 grudnia 2021 r., znak: PINB.5160.35.2021 wstrzymujące Spółce, jako inwestorowi, *prowadzenie robót budowlanych związanych z rozbudową, bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, parkingu na działkach nr: 2199/3, 2199/6, 2920/1, 2920/2, 2920/6, 2920/7, 2920/8, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach*. Skoro przedmiotowe postanowienie nie zostało zaskarżone, to nabyło ono cechy ostateczności i rodzi swój skutek prawny. Z uwagi, iż postanowienie nr 102/2021 podlegało samoistnemu zaskarżeniu, to wobec jego ostateczności nie podlega ono kontroli na etapie niniejszego postępowania zażaleniowego.

Zgodnie z treścią art. 28 Kpa, cyt.: „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.”. Zgodnie zaś z treścią art. 52 PrBudU, w postępowaniu administracyjnym prowadzonym w przedmiocie legalizacji budowy wykonanej bez wymaganego pozwolenia na budowę, obowiązki nakłada się na inwestora, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli roboty budowlane zostały zakończone lub wykonanie postanowienia albo decyzji przez inwestora jest niemożliwe, obowiązki te nakłada się na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego. W kontekście przywołanych przepisów, PINB słusznie znalazł w sprawie interes prawny po stronie Spółki, która jest i inwestorem i właścicielem działek

na których doszło do samowolnej rozbudowy parkingu, oraz słusznie znalazł PINB interes prawny po stronie właścicieli działek sąsiadujących z parkingiem. Tym samym na etapie niniejszego postępowania zażaleniowego krąg stron pozostaje tożsamy z kręgiem stron ustalonym przez PINB.

W piśmie przekazującym zażalenie, PINB odnosząc się do treści wniesionego zażalenia wskazał, cyt.: „Organ wzywał kilkakrotnie Inwestora do uzupełnienia przedłożonych dokumentów legalizacyjnych w formie pism, gdyż wszystkie dokonywane przez zobowiązanego uzupełnienia mieściły się w terminie do 31 maja 2022 r. tj. w terminie wyznaczonym w postanowieniu nr 12/2022 z dnia 26.01.2022 r. do przedłożenia dokumentów legalizacyjnych”, co zdaniem PINB wobec biegnącego terminu nie wymagało wydania postanowienia opartego o treść art. 49 ust. 1a PrBudU. Tak wyrażone stanowisko jest błędne, tym samym za zasadny należy uznać zarzut zażalenia odnoszący się do naruszenia przepisów proceduralnych.

W tym zakresie MWINB wskazuje, że zgodnie z treścią art. 48b ust 1 PrBudU, cyt.: „W przypadku złożenia wniosku o legalizację organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia doręczenia tego postanowienia.”. Wobec brzmienia przywołanego przepisu PINB treścią ostatecznego postanowienia z dnia 26 stycznia 2022 r., nr 12/2022, znak: PINB.5160.35.2021 nałożył na Spółkę obowiązek przedłożenia, w terminie do 31 maja 2022 r., stosownych dokumentów legalizacyjnych. (k. 129-131 akt PINB). Za pismami z dnia 2, 9 i 14 marca 2022 r., a więc upływem określonego przez PINB terminu, Spółka wniosła do PINB dokumenty legalizacyjne. Złożone dokumenty PINB sprawdził i zauważając w nich braki i nieścisłości, działając na podstawie ogólnej, wyrażonej treścią art. 9 Kpa zasady informowania stron, cyt.: „Organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu nieznanomości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek.”, w skierowanym wyłącznie do TRX piśmie z dnia 29 marca 2022 r., wskazał Spółce jakie nieprawidłowości należy w złożonych dokumentach poprawić (k. 190 akt PINB). Docelowo, kontrolując kolejno poprawiane i wnoszone dokumenty, PINB działając w trybie art. 9 Kpa skierował do Spółki kolejne trzy wystąpienia (pisma z dnia 15 kwietnia 2022 r. oraz z 18 i 25 maja 2022 r. – karty 196, 203 i 209 akt PINB). Żadna z zawartych w Kodeksie postępowania administracyjnego zasad ogólnych normujących postępowanie przed organami administracji publicznej, nie zwalnia organu z przestrzegania przepisów proceduralnych określonych przepisami prawa materialnego. Przepis art. 49 ust. 1 i ust. 1a PrBudU stanowią iż, cyt.:

„1 W przypadku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego sprawdza:

- 1) kompletność dokumentów legalizacyjnych, w tym kompletność projektu budowlanego;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami ustawy, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi; jeżeli budowa została zakończona, sprawdza się zgodność z przepisami obowiązującymi w chwili zakończenia budowy.

1a. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych w zakresie, o którym mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o obowiązku usunięcia tych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie.

2. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 1a, przysługuje zażalenie.”

Cytowany przepis wprost określa, że po przedłożeniu dokumentów legalizacyjnych na organie nadzoru ciąży obowiązek, by w określonym przepisami zakresie sprawdzić przedłożone dokumenty legalizacyjne i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wydać postanowienie o obowiązku usunięcia, w wyznaczonym terminie, zaistniałych nieprawidłowości. Skoro więc PINB stwierdził nieprawidłowości w złożonych dokumentach legalizacyjnych to miał obowiązek zastosować się do treści art. 49 ust. 1a PrBudU. Temu obowiązkowi PINB nie sprostął, co w powyżej opisanym okresie postępowania spowodowało, że postępowanie toczyło się bez umożliwienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Naruszenie wyrażonej treścią art. 10 Kpa zasady czynnego udziału stron w postępowaniu, nie może być na etapie postępowania zażaleniowego sanowane.

Skarżone postanowienie zostało wydane w oparciu o treść art. 49 ust. 2a PrBudU, który w szczególności stanowi, że w przypadku stwierdzenia braku nieprawidłowości w przedłożonych dokumentach legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej. W ocenie MWINB, podstawowa kontrola przedłożonego projektu zagospodarowania terenu pozwala twierdzić, że ten dokument legalizacyjny zawiera istotne nieprawidłowości. Uzasadniając to stanowisko MWINB wskazuje, że:

treść księgi wieczystej nr NS1G/00002320/5 ujawnia, że Burmistrz Miasta Gorlice decyzją nr IR-II.6831.51.2022 zatwierdził projekt podziału nieruchomości dokonany dnia 10 maja 2022 r., zgodnie z którym działki ewidencyjne nr 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 weszły w skład nowo powstałych działek ewidencyjnych nr 3080 i 3081. Poprawiony i złożony przez Spółkę w dniu 27 maja 2022 r. projekt zagospodarowania terenu, został sporządzony na mapie, która nie uwzględnia w/w podziału nieruchomości dokonanego w dniu 10 maja 2022 r.. Wobec powyższego nie można uznać, że projekt zagospodarowania terenu został sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych.

- tut. organowi z urzędu jest wiadomym, że poprawiony i złożony przez Spółkę w dniu 27 maja 2022 r. projekt zagospodarowania terenu nie uwzględnia miejsca parkingowego służącego do czasowego postoju i rozładunku samochodów dostawczych, faktycznie istniejącego przy elewacji północno-zachodniej budynku handlowo-usługowego sytuowanego przy ul. Węgierskiej 12 w Gorlicach (na projekcie budynek oznaczony literami A i B), a to poprzez jego wykazanie lub wskazanie do likwidacji. Wiedzę w tym zakresie MWINB podjął, w toku zakończonego postępowania znak: WOB.7722.110.2021, z treści akt organu powiatowego przestanych do MWINB za pismem z dnia 8 kwietnia 2021 r. przekazującego zażalenie TRX na wydane przez PINB postanowienie nr 24/2021, z dnia 3 marca 2021 r., znak: PINB.5160.2.2021, którym organ powiatowy nakazał wstrzymać prowadzenie robót budowlanych związanych z budową wolnostojącego podnośnika nożycowego przeładunkowego znajdującego się przy elewacji północno-zachodniej budynku handlowo-usługowego sytuowanego przy ul. Węgierskiej 12 w Gorlicach.

Ustalenie przez organ odwoławczy, że postanowienie nakładające opłatę legalizacyjną zostało wydane z naruszeniem przepisów prawa procesowego, tj. zasady czynnego udziału stron w postępowaniu (art. 10 Kpa) oraz z naruszeniem przepisów prawa materialnego, tj. art. art. 49 ust.1a PrBudU poprzez brak wydania postanowienia o obowiązku usunięcia tych nieprawidłowości, oraz art. 49 ust. 2a PrBudU poprzez wydanie postanowienia nakładającego opłatę legalizacyjną pomimo istniejących nieprawidłowości w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu, rodzi po stronie MWINB obowiązek do zastosowania się do treści art. 138 ust. 2 Kpa, a to poprzez uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia przez PINB.

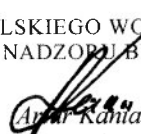
Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronom prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10, 31-511 Kraków za pośrednictwem Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 230§1 ppsa od skargi pobiera się wpis stosunkowy lub stały. Zgodnie z §2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 roku w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2021, poz. 535), wpis stały bez względu na przedmiot zaskarżonego aktu lub czynności wynosi w sprawach skarg na postanowienia wydane w postępowaniu administracyjnym, egzekucyjnym i zabezpieczającym - 100 zł. Opłaty sądowe uiszcza się gotówką w kasie sądu lub na rachunek bankowy sądu. Zgodnie z art. 243 § 1 ppsa, prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych.

*Wydanie postanowienia jest zwolnione z opłaty skarbowej.*

Z up. MAŁOPOLSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO



Zastępca Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora  
Nadzoru Budowlanego w Krakowie

