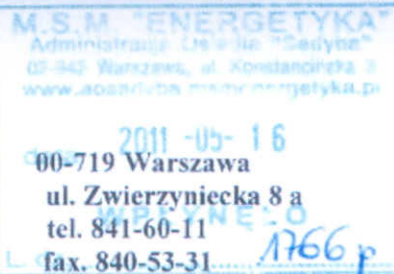


MSM  
ENERGETYKA

Międzyzakładowa  
Spółdzielnia  
Mieszkaniowa



Nasz znak TE-C 1904/11

Warszawa, dn. 11.05.2011

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego  
Wydział Realizacji Urbanistycznej  
Pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa

**Wnoszący pismo:**

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”  
ul. Zwierzyniecka 8 a  
00-719 Warszawa

*Dotyczy: postępowania o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu na działkach nr ewid. 22 i 25 z obrębu 1-05-16 przy ul. Konstancińskiej 11 A w Warszawie z wniosku Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Opakowań*

Znak: AM-WRU-KNO-6730-20-12-11

**PISMO STRONY POSTĘPOWANIA**

W odpowiedzi na pismo Urzędu z dnia 7 kwietnia 2011 r., dotyczące statusu Spółdzielni jako strony postępowania o ustalenie warunków zabudowy (opisanego szczegółowo na wstępie) wskazujemy, iż treść tegoż pisma budzi przede wszystkim nasze zdziwienie.

Z pisma tego wynika bowiem, iż organ nie znajduje uzasadnienia dla uznania MSM Energetyki za stronę w toczącym się postępowaniu administracyjnym. Organ wskazał, iż strony w postępowaniu określone zostały zgodnie z obowiązującą wykładnią prawną zawartą w uchwale z dnia 29 września 1995 r. (sygn. VI SA 13/95) oraz w uchwale z dnia 4 grudnia 1995 r. (VI SA 20/95), gdzie NSA stwierdził, że stronami postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być właściciele lub użytkownicy wieczystości działek objętych wnioskiem oraz bezpośrednio sąsiadujących.

W konsekwencji organ uznał, iż skoro działki będące w użytkowaniu wieczystym MSM Energetyka (o numerach ewid. 14/47 i 14/8 z obrębu 1-05-16) nie sąsiadują bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji (oddziela je działka o numerze ewid. 13 stanowiąca drogę wewnętrzną), to spółdzielnia nie jest stroną.

Stanowisko to jest oczywiście nieprawidłowe w świetle stanu faktycznego niniejszej sprawy jak również doktryny i najnowszego orzecznictwa sądowoadministracyjnego dotyczącego tego zagadnienia.

Spółdzielnia wskazuje, iż na gruncie postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, co do zasady, za strony postępowania uznaje się właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich (por. wyrok NSA z dnia 17 maja 1999 r. IV SA 858/1997 LEX nr 47313, wyrok NSA z dnia 7 marca 2000 r. IV SA 364/1999 LEX nr 54743 i inne).

Tym niemniej w przepisach brak jest wyraźnej regulacji, która by stanowczo wykluczyła udział w charakterze strony innych podmiotów. Może się więc zdarzyć, że za stronę, ze względu na konkretne okoliczności, winna zostać uznana osoba legitymująca się innym prawem do nieruchomości: ograniczonym prawem rzeczowym (np. osoba korzystająca ze służebności), prawem obligacyjnym (np. dzierżawca) czy trwałym zarządem. Na problem ustalenia stron postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy spojrzeć z perspektywy art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każdy ma bowiem prawo do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Dotyczy to właścicieli, użytkowników wieczystych, ale nie można a priori wykluczyć innych uprawnionych z tytułu legitymowania się ograniczonymi prawami rzeczowymi, a także prawami obligacyjnymi, jeśli czyjeś zamierzenia inwestycyjne mogą wpływać na sferę ich uprawnień związanych z korzystaniem z nieruchomości (por. Komentarz do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. Z. Niewiadomskiego, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2004 str. 418-419, wyrok NSA z dnia 5 czerwca 2007 r., II OSK 878/06).

Podkreślenia przy tym wymaga, iż stroną postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być, w zależności od okoliczności, także właściciele (władający na podstawie innego tytułu prawnego) nieruchomości nie sąsiadujących bezpośrednio z terenem zaplanowanej inwestycji.

Kryterium decydującym dla przyznania statusu strony jest fakt oddziaływania planowanej inwestycji na daną nieruchomość. Jak stwierdził NSA w wyroku z dnia 8 września 2004 r. (OSK 394/2004, LEX nr 160631) „o interesie prawnym (a co za tym idzie przymicie strony) innych poza inwestorem osób w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu decydują okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W każdej zatem konkretnej sprawie tego rodzaju organ wydający decyzję, ustalając krąg osób, które mają interes prawny w sprawie, musi badać czy - a jeśli tak to jak daleko - sięgać będzie oddziaływanie i jego charakter planowanej inwestycji. To zaś oznacza, że stronami postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być w zależności od okoliczności także właściciele nieruchomości nie sąsiadujących bezpośrednio z terenem zaplanowanej inwestycji” (por. również wyrok WSA w Białymstoku, LEX nr 194638).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podnieść należy przede wszystkim, iż planowana inwestycja jest znacznych rozmiarów; zakłada bowiem budowę 8 kondygnacyjnego budynku. Nawet jeżeli w projekcie miejscowego planu zagospodarowania dla tego terenu częściowo uwzględniono zgłoszone wnioski i zmniejszono parametry

wysokości do 6 kondygnacji a wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, to nadal możliwość posadowienia budynku o w/w parametrach należy uznać za inwestycję o znacznych rozmiarach.

MSM Energetyka – jak wynika z treści pisma organu - nie została uznana za stronę postępowania z uwagi na nie wykazanie praw rzeczowych do nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących.

Okoliczność ta **pozostaje jednak bez wpływu na przyznanie Spółdzielni przymiotu strony.**

Po pierwsze bowiem - Spółdzielnia posiada niewątpliwy tytuł prawny (prawo użytkowania wieczystego) do nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14/47 i 14/8 z obrębu 1-05-16. Wskazane działki nie graniczą bezpośrednio z terenem inwestycji – oddziela ją od niej jedynie wąski pas niezabudowanego gruntu (dz. nr 13 stanowiąca drogę wewnętrzną).

Niezależnie od powyższego spółdzielnia jest również dzierżawcą całego Parku Dygata (dz. ew. nr 8/2 z obrębu 0516) **bezpośrednio** sąsiadującego z przyszłą inwestycją.

Przechodząc do omówienia kolejnego kryterium decydującego dla uznania danego podmiotu za stronę, tj. ujemnego oddziaływania na nieruchomość, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie warunek taki również został przez Spółdzielnię spełniony.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest sam fakt oddziaływania tak dużej inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

Na fakt ujemnego oddziaływania planowanej inwestycji na nieruchomości Spółdzielni wskazano już w piśmie z 23 lutego 2011 roku. MSM Energetyka wskazała tamże: *„Perspektywa budowy 8-kondygnacyjnego budynku w zasięgu otuliny Parku im. Stanisława Dygata budzi poważne zaniepokojenie Członków Spółdzielni zamieszkających w budynkach bezpośrednio sąsiadujących z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym z uwagi na nieuchronne uciążliwości i zagrożenia związane z realizacją takiej inwestycji. Należą do nich: podwyższony poziom hałasu oraz zwiększenie emisji spalin spowodowane budową, pogorszenie obsługi komunikacyjnej w trakcie budowy oraz po jej ukończeniu, lecz przede wszystkim możliwość naruszenia równowagi ekologicznej i środowiskowej spowodowane budową obiektu o tak znaczących rozmiarach w bezpośrednim sąsiedztwie terenu rekreacyjno – sportowego jaki stanowi wyżej wymieniony Park”*.

Fakt ten (ujemnego oddziaływania) jest równoznaczny z naruszeniem interesu prawnego, co z kolei warunkuje istnienie przymiotu strony - w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy (por. wyrok NSA z dnia 17 maja 1999 r., IV SA 858/1997, LEX nr 47313).

Podkreślenia wymaga, iż odmowa przyznania Spółdzielni statusu strony powoduje, iż organ pozostawia poza marginesem ochrony nie tylko samą Spółdzielnię, ale także jej członków, zamieszkujących lokale mieszkalne w budynkach posadowionych na dz. 14/47 i 14/8. Tego rodzaju pominięcie wiąże się z naruszeniem art. 7 (zasady prawdy obiektywnej) oraz 77 § 1 i w konsekwencji - art. 28 kpa.

Stanowisko organu rozpatrującego kwestię przymiotu strony w oparciu o kryterium jedynie tytułu prawnorzecowego w odniesieniu do działek bezpośrednio sąsiadujących, wypacza sens ochrony osób trzecich i rażąco narusza przepisy prawa materialnego, które te ochronę gwarantują.

Na koniec podnieść należy, iż Spółdzielnia na gruncie podobnego stanu faktycznego (tj. będąc użytkownikiem wieczystym działek oddzielonych wąskim pasem od terenu inwestycji) została uznana za stronę postępowania.

Podobnie jak w niniejszej sprawie na etapie postępowania administracyjnego organ rozpoznający sprawę o warunki zabudowy kwestionował istnienie interesu prawnego Spółdzielni w rozumieniu art. 28 kpa, co wywodził również z braku tytułu prawnorzeczowego do działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji.

Sprawa ta była przedmiotem rozpoznania przez Naczelny Sąd Administracyjny. W wyroku z dnia 2 października 2009 r. (II OSK 161/09) Sąd ten stwierdził:

„Nie można bowiem kręgu podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ograniczać wyłącznie do właścicieli i użytkowników wieczystych działek bezpośrednio graniczących z terenem planowanej inwestycji. Jest to pogląd, który nie znajduje swego uzasadnienia w tak skrajnej postaci w literaturze przedmiotu ani w orzecznictwie (Z. Niewiadomski /w:/ Zagospodarowanie przestrzenne. Ustawa. Komentarz, wyd. 4, s. 418; wyrok NSA z 5 czerwca 2007 r.; sygn. akt II OSK 878/06; wyrok NSA z dnia 8 września 2004 r.; sygn. akt OSK 394/04).

Oddziaływanie planowanej inwestycji nie można też a priori, ograniczać wyłącznie do nieruchomości bezpośrednio graniczących, jak to zazwyczaj się przyjmuje na tle art. 28 ust. 2 w związku z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, gdzie bardziej precyzyjnie określono kto jest stroną postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawierają jednego konkretnego przepisu wskazującego kto jest stroną w tym postępowaniu, dlatego też ustalenia w tym zakresie należy czynić w oparciu o kryteria wynikające z wielu różnych przepisów ustawy. Pewną wskazówką może tu być art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy i rozwinięcie jego zawarte w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), zgodnie z którym, organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Tak więc podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy, należałoby poszukiwać wśród właścicieli, użytkowników wieczystych ewentualnie posiadających prawo z innych tytułów (zarząd, ograniczone prawo rzeczowe, stosunek zobowiązaniowy) do nieruchomości, położonych w obszarze analizowanym, wyznaczonym zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Kto bowiem inny, może mieć interes prawny w tym aby decyzja o warunkach zabudowy była wydana zgodnie z prawem, jak nie podmioty posiadające określone tytuły prawne do nieruchomości znajdujących się w analizowanym obszarze. Pogląd ten wydaje się być logicznym odczytaniem intencji ustawodawcy, wyrażonych w ustawie i akcie wykonawczym do niej”.

Ponownie rozpoznając ww. sprawę WSA stwierdził z kolei: „nieruchomość, na której ma być zrealizowana planowana inwestycja dzieli od nieruchomości Międzyzakładowej Spółdzielni mieszkaniowej „Energetyka” jedynie wąski pas niezabudowanego gruntu [...] To MSM Energetyka ze swoim zasobem majątkowym jest faktycznie najbliższym funkcjonującym realnie w terenie sąsiadem planowanej inwestycji” (wyrok WSA z 29 grudnia 2009 r., IV SA/Wa 1864/09)“.

Analogiczne uwagi odnieść można do niniejszej sprawy. Dodatkowa przy tym podkreślenia wymaga, iż spółdzielnia swój interes prawny do udziału w niniejszym postępowaniu

wywodzi nie tylko z faktu, iż w jej użytkowaniu wieczystym znajdują się dz. 14/8 i 14/47 ale dodatkowo z faktu dzierżawy terenów Parku Dygata.

W ocenie spółdzielni okoliczność, iż posiada ona interes prawny w niniejszym postępowaniu jest całkowicie bezsporna. W istocie bowiem Spółdzielnia (a w zasadzie jej członkowie zamieszkujący w budynkach przy ul. Konstancińska 7B oraz Konstancińska 9) są faktycznie najbliższym funkcjonującym sąsiadem planowanej inwestycji (!).

Z tych względów wnoszę o uznanie Spółdzielni za stronę toczącego się postępowania administracyjnego.

W przypadku gdyby organ nie podzielił wyżej zaprezentowanego stanowiska wnoszę o doręczenie kopii decyzji o warunkach zabudowy w niniejszej sprawie **niezwłocznie po jej wydaniu (tj. w czasie umożliwiającym wniesienie przez Spółdzielnię odwołania od decyzji z zachowaniem terminu).**

Zgodnie z ugruntowanym już orzecznictwem sądów administracyjnych decyzje administracyjne wydawane w sprawach indywidualnych stanowią informację publiczną podlegającą uzupełnieniu na zasadach i w trybie określonym w ustawie o dostępie do informacji publicznej. Pogląd taki w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu (wyrok z dnia 19 grudnia 2007 roku, IV SA/Po 652/07, Lex Nr 460751) i w Lublinie (wyrok z dnia 8 czerwca 2006 roku, II SAB/Lu 19/06, Zeszyty NSA 2007/1/113). W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy wypowiadał się także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu (wyrok z dnia 29 maja 2008 roku, IV SA/Po 545/07, Lex Nr 516697 i z dnia 9 lutego 2007 roku, IV SA/Po 994/06, Lex Nr 516637).

### ZARZĄD

Międzyszakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa

„ENERGETYKA”

CZŁONKOWI ZARZĄDU  
d/s Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

mgr inż. Grzegorz Engelbrecht

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Kłodziński

Otrzymują:

1. Adresat
2. Rada Osiedla „Sadyba”  
ul. Konstancińska 3,  
02-942 Warszawa
3. A.O. „Sadyba” – do przekazania zainteresowanym  
Radom Domów-Nieruchomości
4. TE-C

Wykonał:  
Andrzej Czajka