

Prezydent Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

DPRG-UA-I.6740.257.2024

495529.SF

DPRG-UA-I.6740.340.2024

647611.SF

Łódź, dnia 28 kwietnia 2025 roku

DECYZJA NR DPRG-UA-I.650.2025

Na podstawie art. 151 § 2 w związku z art. 145 § 1 pkt 4 oraz art. 146 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po przeprowadzeniu na wniosek Państwa A. i S. S. oraz części współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 217/6 w obrębie B-9 w Łodzi postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku, którą, zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” ul. Nastrojowa 12, 91-496 Łódź pozwolenia na budowę parkingu na samochody osobowe wraz z budynkiem stróżówki, na terenie nieruchomości położonej przy ul. Wiankowej, al. gen. Wł. Sikorskiego b.n. w Łodzi (fragm. dz. nr ew. 217/6 w obr. B-9)

stwierdzam, że

ww. decyzja została wydana z naruszeniem prawa, o jakim mowa w art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. oraz brak jest podstaw do uchylenia tej decyzji, ponieważ w wyniku wznowienia postępowania mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swej istocie decyzji dotychczasowej.

UZASADNIENIE

Decyzją nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku, Prezydent Miasta Łodzi zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” ul. Nastrojowa 12, 91-496 Łódź pozwolenia na budowę parkingu na samochody osobowe wraz z budynkiem stróżówki, na terenie nieruchomości położonej przy ul. Wiankowej, al. gen. Wł. Sikorskiego b.n. w Łodzi (fragm. dz. nr ew. 217/6 w obr. B-9).

W dniu 06.08.2024r. Państwo A. i S. S. wniesli o wznowienie na podstawie art. 145 §1 pkt 4 postępowania w sprawie zakończonej wydaniem decyzji Prezydenta Miasta Łodzi DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku. W treści ww. wniosku Państwo S. wskazali na okoliczności uwiarygadniające dochowanie, wynikającego z art. 148 k.p.a. terminu do wniesienia podania o wznowienie postępowania.

Postanowieniem nr DPRG-UA-I.1896.2024 z dnia 06.09.2024 roku, na wniosek Państwa S., wznowiono postępowanie w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku.

W dniu 21.10.2024r. „lokatorzy nieruchomości oznaczonej jako działka nr 217/6 w obrębie B-9 w Łodzi” wniesli na podstawie art. 145 §1 pkt 4 postępowania w sprawie zakończonej wydaniem decyzji Prezydenta Miasta Łodzi DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024r. W treści ww. wniosku wnioskodawcy wskazali na okoliczności uwiarygadniające dochowanie, wynikającego z art. 148 k.p.a. terminu do wniesienia podania o wznowienie postępowania.

Postanowieniem nr DPRG-UA-I.119.2025 z dnia 21.01.2025r., na wniosek „lokatorów nieruchomości oznaczonej jako działka nr 217/6 w obrębie B-9 w Łodzi”, wznowiono postępowanie w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku.

W obu wnioskach jako podstawę wznowienia postępowania wskazano art. 145 § 1 pkt 4.

Wznowienie postępowania administracyjnego, zakończonego decyzją ostateczną, jest wyjątkiem od ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnej, wyrażonej w art. 16 k.p.a. Wznowienie postępowania uregulowane w art. 145-153 k.p.a. jest instytucją procesową stwarzającą możliwość ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej zakończonej decyzją ostateczną w sytuacji, gdy postępowanie, w którym zapadło weryfikowane rozstrzygnięcie, było

dotknięte jedną z kwalifikowanych wad wymienionych enumeratywnie w art. 145 § 1 pkt 1-8 oraz art. 145a i art. 145b k.p.a.

Zgodnie art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a., w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu. Przy czym w postępowaniu wznawieniowym, na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a., ocena czy osobie występującej o wznowienie przysługuje przymiot strony może być dokonana wyłączenie na etapie postępowania właściwego i decyzji wydanej po wznowieniu postępowania.

Wnioski, zarówno z dnia 05.08.2024r., jak i z dnia 21.10.2024r., o wznowienie postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku, zostały złożony z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 148 § 2 k.p.a., a tym samym, należało na podstawie art. 149 § 1 k.p.a. wznowić postępowanie co znalazło wyraz w wydanych postanowieniach nr DPRG-UA-I.1896.2024 z dnia 06.09.2024r. i DPRG-UA-I.119.2025 z dnia 21.01.2025r. które stanowią podstawę do przeprowadzenia przez organ postępowania co do przyczyny wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Natomiast, zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, pod pojęciem „obszar oddziaływania obiektu” należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

W niniejszym przypadku spełniona została przesłanka wznowienia postępowania, o której mowa w art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a., a współwłaścicielom działki nr 217/6 w obrębie B-9 (tj. Państwu S. i części osób podpisanych pod wnioskiem, którzy są właścicielami lub współwłaścicielami odrębnych lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Wodnika 5, Wodnika 7, Wodnika 9, Wiankowej 7 i Wiankowej 9) niewątpliwie przysługuje przymiot strony w postępowaniu zakończonym wydaniem ww. decyzji, ponieważ działka nr ewid. 217/6 w obr. B-9 jest objęta zamierzeniem budowlane o którym mowa w decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024r.

Rozpoznając ponownie sprawę zakończoną wydaniem ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024r. należy wskazać, że w dniu 19.01.2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radogoszcz-Wschód z siedzibą przy ul. Nastrojowej 12 w Łodzi, reprezentowana przez panią A. Ch. wystąpiła z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę parkingu na samochody osobowe wraz z budynkiem stróżówki, na terenie nieruchomości położonej przy ul. Wiankowej, al. gen. Wł. Sikorskiego b.n. w Łodzi (fragm. dz. nr ew. 217/6 w obr. B-9). Do wniosku z dnia 19.01.2024r. Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane podpisane pod rygorem odpowiedzialności karnej przez dwóch członków zarządu Spółdzielni, decyzje o warunkach zabudowy oraz 3 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane. pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, w brzmieniu obowiązującym, w dacie orzekania, do wniosku o pozwolenie na budowę należało dołączyć:

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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;

- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3a) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;
- 4) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także podłączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- 5) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji;
- 6) w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych - oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 7) oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128 oraz z 2020 r. poz. 568, 875 i 1086); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W ocenie organu wnioszek Inwestora wraz projektem budowlanym i pozostałymi załącznikami spełnia wymagania określone w art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane

W szczególności stwierdzono kompletność projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego spełniającego wymagania określone rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz jego zgodność z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VIII.943.2023 z dnia 23.08.2023r., przeniesionej na obecnego inwestora decyzją nr DPRG-UA-VIII.1196.2023 z dnia 16.10.2023r.

Należy wskazać, iż w orzecznictwie sądowo – administracyjnym ugruntowany jest pogląd, iż decyzja wydawana w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę nie ma charakteru uznaniowego, bowiem zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.11.2008 r., sygn. akt VII SA/Wa 540/08, wyrok NSA z dnia 21.11.2008 r., sygn. akt II OSK 1428/07).

Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych warunkiem wydania pozwolenia na budowę w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane jest złożenie przez inwestora oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie zaś udokumentowanie posiadanego przez inwestora prawa do nieruchomości na cele budowlane (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lipca 2022 roku, sygn. akt II OSK 2111/20). Składane w trybie art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane oświadczenie jest o tyle skuteczne o ile z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika wniosek przeciwny (zob. wyrok WSA w Rzeszowie z dn. 11.05.2023 r. sygn. akt II SA/Rz 1620/22). W przedmiotowej sprawie oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa Radogoszcz Wschód, będąca jednym ze współwłaścicieli działki nr 217/6 w obrębie B-9. Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 poz. 558) *zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio*. Analiza orzecznictwa sądów administracyjnych w kontekście zaprezentowanego zagadnienia prawnego wskazuje na to, że dominującym jest pogląd, który wskazuje, że spółdzielnia mieszkaniowa sprawująca zarząd w oparciu o art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest uprawniona do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, bez otrzymania dodatkowego upoważnienia do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Jednocześnie w orzecznictwie pojawia się doprecyzowanie tego dysponowania w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie wybudowanie parkingu na terenie

działki na której znajdują się już budynki mieszkalne wielorodzinne jest związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Miejsca postojowe dla budynku mieszkalnego są urządzeniem budowlanym związanym z prawidłowym funkcjonowaniem budynku.

Reasumując, w ocenie organu, ze względu na fakt, że wniosek Inwestora wraz projektem budowlanym i pozostałymi załącznikami spełnia wymagania określone w art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, należy stwierdzić, że w wyniku wznowienia postępowania mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swojej istocie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku.

Zgodnie z treścią art. 151 § 2 k.p.a., organ administracji publicznej, właściwy w sprawie wznowienia postępowania, po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 149 § 2 wydaje decyzję, w której uchyla decyzję dotychczasową, gdy stwierdzi istnienie podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 145 § 1, art. 145a, art. 145aa lub art. 145b, i wydaje nową decyzję rozstrzygającą o istocie sprawy.

Jednakże, w ocenie organu zachodzi okoliczność o której mowa w art. 146 § 2 k.p.a. czyli zachodzi przypadek, że w wyniku wznowienia postępowania mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swej istocie decyzji dotychczasowej.

Zgodnie z art. 151 § 2 k.p.a., w przypadku gdy w wyniku wznowienia postępowania nie można uchylić decyzji na skutek okoliczności, o których mowa w art. 146, organ administracji publicznej ograniczy się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie uchylił tej decyzji.

W związku z powyższym, ponieważ w wyniku przeprowadzenia, na wnioski Państwa A. i S. S. oraz części współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 217/6 w obrębie B-9 w Łodzi, postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.628.2024 z dnia 02.04.2024 roku, mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swej istocie decyzji dotychczasowej, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu ww. terminu, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

KIEROWNIK

Oddziału

Architektoniczno-Budowlanego I

Sylwia Famulska

Sprawę prowadzi: Sylwia Famulska tel. 0-42 272-61-69, Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi.

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Mają Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu (RODO).

W związku z przysługującym Państwu prawem dostępu do treści swoich danych, na podstawie art. 15 ogólnego rozporządzenia (RODO), dodatkowo informuję, że zgodnie z art. 84aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), prawo dostępu do informacji o źródle pochodzenia danych, przysługuje w zakresie, w jakim nie ma wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.

Kluczula informacyjna jest dostępna na stronie <https://bip.uml.lodz.pl/>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.