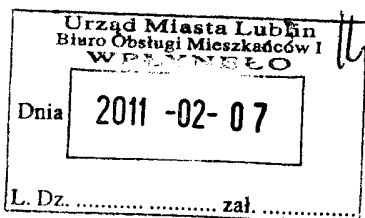


Zbigniew Ławniczak

2011-02-06

Radny Rady Miasta Lublin



Pan dr Krzysztof Żuk

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

za pośrednictwem

Pana Piotra Kowalczyka

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

INTERPELACJA

Dotyczy; Budowy zespołu garażowo-usługowego wraz z instalacjami na działkach 24/7,24/21 przy ul. Filaretów 52 w Lublinie przez S.M „CZUBY,, w Lublinie.

W związku z protestami mieszkańców z ul. Sympatycznej 1 w Lublinie w w/w sprawie zwracam się z prośbą do Pana Prezydenta podjęcia interwencji i skierowania pytania do Zarządu SM Czuby w Lublinie ;

- w jaki sposób zamierza rozwiązać ten konflikt społeczny
- w jaki sposób Zarząd SM Czuby w Lublinie zamierza zapewnić miejsca parkingowe dla 120 pojazdów parkujących obecnie na w/w terenie które stanowią własność mieszkańców zamieszkałych osiedle „Skarpa,, w Lublinie

Pragnę zaznaczyć że problem jest mi znany . Zakup garaży na wolnym rynku jest proponowany przez SM „Czuby,, dla wszystkich mieszkańców . Z okolicznie zamieszkałych budynków według informacji chęć zakupu garażu zgłosiło tylko kilka rodzin / dwie rodziny Sympatyczna 1/3/. Okoliczni mieszkańcy to rodziny średniozamożne których nie jest stać na zakup garażu. Pozostaje problem taki że alternatywnie SM „Czuby,, proponuje w tylko 40 nowych miejsc parkingowych ogólnodostępnych co przy komercyjnym charakterze prowadzonej inwestycji jest zdecydowanie za małą liczbą według przedłożonego projektu . Ponadto naruszona zostanie struktura terenów zielonych jako ekranu od ul Filaretów. Jest to ulica o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego według opinii wielu mieszkańców usunięcie drzew w tym rejonie jest niewłaściwym działaniem SM „ CZUBY,,.

Z poważaniem

Zał. Pismo mieszkańców z ul Sympatyczna 1 w Lublinie

Lublin dnia 24 stycznia 2011r

Mieszkańcy z ul. Sympatyczna 1

Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby oś. Skarpa

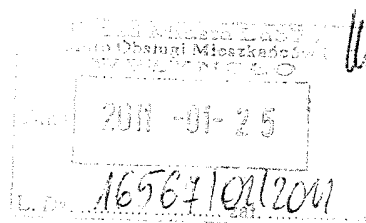
Adres do korespondencji:

Przedstawiciel nieruchomości:

Henkiel Grażyna

Sympatyczna 3 m 61

20-530 Lublin



117

BPK

Radny Miasta Lublina

p. Zbigniew Ławniczak

Plac Króla Władysława Łokietka 1

20-109 Lublin

Szanowny Panie Radny

Wobec braku możliwości uzyskania zrozumienia w Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby jak również nie rozumiejąc postawy Rady Nadzorczej która podejmuje decyzje niezgodne z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców os. Skarpa kierujemy do Pana jako osoby której bliskie są sprawy i problemy naszego osiedla niniejsze pismo wraz z załącznikami z prośbą o szczegółowe zbadanie sprawy i interwencję.

Problem to spór mieszkańców i SM Czuby w temacie budowy zespołu garażowo-usługowego zlokalizowanego przy ul. Filaretów 52 w Lublinie.

W załączeniu pozwalamy sobie przesać kolejne – kierowane do SM Czuby – pismo wraz z podpisami mieszkańców oraz decyzję Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie o uchyleniu pozwolenia na budowę z dnia 15.12.2011r / znak: IF.I.1M/7119/1-102/10

Pozostając z szacunkiem

Mieszkańcy bloku przy ul Sympatyczna 1

Mania Rogaczewska
Elsbieta Idzik

Lublin dnia 24 styczeń 2011r

Mieszkańcy bloku przy ul. Sympatyczna 1

Właściciele samochodów/podpisy w załączeniu/

Rada Nadzorcza

Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby

ul. Watykańska 6

20-538 Lublin

W związku z podjętą decyzją budowy zespołu garażowo-usługowego przy ul. Filaretów 52 na działkach 24/7 mienie spółdzielni SM Czuby i z nią graniczącej 24/21 współdział mieszkańców nieruchomości Sympatyczna 1,3 mieszkańcy wieżowca z ul. Sympatyczna 1 **zwracają się z uprzejmą prośbą do Rady Nadzorczej o wyznaczenie stałych miejsc parkingowych/ około 40/ dla samochodów stanowiących własność mieszkańców wymienionego powyżej budynku.**

Aktualnie w granicach naszego bloku /Sympatyczna 1 część frontowa / znajduje się około 10 miejsc parkingowych, jednakże przeważająca większość mieszkańców w chwili obecnej zatrzymuje swoje pojazdy na parkingu przy ul Filaretów 52. Rozpoczęcie budowy wiązać się będzie z koniecznością zmiany miejsca obecnego parkowania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby do chwili obecnej nie przedstawił jakichkolwiek propozycji zmiany miejsc parkowania samochodów które w chwili obecnej - w różnych okresach ogółem około 120 - zatrzymują się w miejscu przewidzianym na budowę zespołu garażowo – usługowego.

Wielokrotne protesty, artykuły w prasie, programy telewizyjne nie doprowadziły do wspólnych uzgodnień. Odwołania do wydanych decyzji przez Wydziały Ochrony Środowiska i Budownictwa Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta również nie zostały uwzględnione. Dopiero w wyniku zażalenia kierowanego do Wojewody Lubelskiego wykazane zostały nieprawidłowości przy udzielaniu pozwolenia na budowę w tym min. brak uchwały Rady Nadzorczej zezwalającej na prowadzenie inwestycji /przyłącza/ na działce nr 24/21 tj stanowiącej współwłasność mieszkańców nieruchomości Sympatyczna 1,3 Wobec takiej sytuacji chcąc dalej kontynuować oprotestowaną i nie chcianą inwestycję Rada Nadzorcza SM Czuby bez powiadomienia mieszkańców nieruchomości o której mowa powyżej i legitymowania się ich zgodą podjęła uchwałę o zatwierdzeniu budowy infrastruktury technicznej na działce nr 24/21.

Dlatego też zwracamy się do organu podejmującego taką uchwałę tj. Rady Nadzorczej SM Czuby o lokalizację stałych miejsc parkingowych dla samochodów mieszkańców budynku Sympatyczna 1 którzy w chwili obecnej pojazdy swoje zatrzymują na parkingu przy ul. Filaretów 52. Dodajemy że w granicach naszej nieruchomości / Sympatyczna 1,3 / są małe parkingi o liczbie miejsc która nie zaspakaja potrzeb naszych mieszkańców. A z parkingów tych korzystają – w związku z trudną sytuacją na całym osiedlu – również kierowcy zamieszkali przy ulicach Fantastycznej, Sympatycznej –strona parzysta, Radości i z innych ulic osiedla.

Informujemy jednocześnie że pismo niniejsze wraz z kserokopią decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie przekazujemy do Pana Prezydenta miasta Lublina dr Krzysztofa Zuka któremu podlegają wydziały wydające decyzje dotyczące tej budowy , oraz straż miejska uprawniona do udzielania mandatów za niewłaściwe i niezgodne z prawem parkowanie samochodów, co stanie się faktem po rozpoczęciu inwestycji. Dokuczliwy brak miejsc postojowych w naszym osiedlu już w chwili obecnej jest uciążliwy dla naszych mieszkańców. Wyłączenie – na okres budowy około 2 lata– tak obleganego obecnie parkingu stworzy niebezpieczeństwo degradacji infrastruktury naszego osiedla a przede wszystkim niebezpieczeństwo dla ludzi. Dlaczego zatem Spółdzielnia nie podejmuje działań zmierzających do rozszerzenia już istniejącego parkingu o dawne boisko znajdujące się na działce 24/7 a rozpoczyna inwestycję która nie rozwiązuje trudnej sytuacji braku miejsc parkingowych w os. Skarpa przeciwnie jeszcze bardziej ją utrudniając.

Wobec braku możliwości uzyskania zrozumienia w Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby jak również nie rozumiejąc postawy Rady Nadzorczej która podejmuje decyzje niezgodne z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców os. Skarpa pismo to kierujemy również do Radnego naszego miasta Pana Zbigniewa Ławniczaka – reprezentanta naszego osiedla- z prośbą o szczegółowe zbadanie sprawy i interwencję.

Do wiadomości:

- Pan Prezydent M/Lublina dr Krzysztof ZUK
- Pan Zbigniew Ławniczak radny Rady M/Lublin

Adres dla korespondencji
Mona Magaczewska
20-530 Lublin
ul. Sympatyczna 1/57

PODPISY MIESZKAŃCÓW ul. SYMPATYCZNA 1 -właściciele samochodów

Johanna Usbielska Sympatyczna 1/57 LUB 1521

Za zgodność
z oryginałem
[Signature]

- 47. Adam Cieplicki - ul. Sympatyczna 1/10 LU 291814
- 33 Greena Pascha - ul. Sympatyczna 1/23 WCI 01592 ~~Greena Pascha~~
- 30/10/1984 Włocławek ul. Sympatyczna 1/30 W-257711C
- 13/6/1989 Jędrzejów - ul. Sympatyczna 1/13 W-257711C
- 15 Marcin Pawlik - ul. Sympatyczna 1/15 LU 2660H Bahulul.
- 18 Kuzmicki Gaweł - ul. Sympatyczna 1/12 LU 6353K
- 24 LOTA WROZD ul. SYMPATYCZNA 1/24 LU 9973A / Ory
- 1 KAMILA FRANKOWA ul. SYMPATYCZNA 1/1 LU 3311A
- 32 Jacek Cieszyński ul. Sympatyczna 1/32 LU 99183
- 43 Istok Bawer ul. Sympatyczna 1/43 LU 4970R Istok Bawer
- 45 Maleda Michalena Sympatyczna 1/45 LU 46963
- 10 LESZEK BUVC Sympatyczna 1/12 LU-1646J
- 9 JANIEC ARTUR Sympatyczna 1/9 LU 6430M
- 50 Przemysław Motylak Sympatyczna 1/10
20-530 Sublin LB 4 5231
- 43 Matek Tomasz LU 4341G ul. Sympatyczna 1/43
- 43 Matek Katarzyna Mares LU 9736M Sympatyczna 1/43
- 58 Anna Kulecka ul. Sympatyczna 1/58 LU 50470 Karatko
- 59 Hania Mierzwa ul. Sympatyczna 1/59 LU 0404H
- 67 Zuzanna Staniak ul. Sympatyczna 1/67 LU 8131 Zuzanna
- 68 Jędrzejek Marcin ul. Sympatyczna 1/68 LU 3238A Wypul
- 88 Domagala Dorota LU 9494 H
- 89 Katarzyna Wiersa Sympatyczna 1/89 LU 6254 R 9
- 85 Paweł Wiersa Sympatyczna 1/85 DW 1340M
- 78 Anna Wsclawska Sympatyczna 1/98 LLE 9749 G 2
- 99 Katarzyna Kozłowska Sympatyczna 1/99 LOP 05988 KEO
- 105 Lidia Wroblewska Sympatyczna 1/105 LUB 2566
- 116 Ilona Grela Sympatyczna 1/116 LU 38931 Bojanczyna
- 118 Magdalena Chudzińska Sympatyczna 1/118 LU 9817G
- 120A Stanisław Mięsek Sympatyczna 1/120A LU 97345
- 120A Stanisław Mięsek Sympatyczna 1/120A LU 9139M
- 55 Marcin Murawski Sympatyczna 1/55 LU 2267
- 40 Janina Szlachetka-Jankowska ul. Sympatyczna 1/40 2576959
- 25 Katarzyna Przystała Sympatyczna 1/25 LU 910K
- 14 Janina Wójcik Sympatyczna 1/14 LU 1552M
- 54 Jacek Kowalczyk Sympatyczna 1/54 LB 6897
- 55 Katarzyna Jędrzejek Sympatyczna 1/55 LU 21500

Ła 2900noic
= oryginalne
S

Znak: IF.I.1M/7119/1-102/10

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) i art. 80 ust. 1 pkt 2, art. 81 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), po rozpatrzeniu odwołań p. Grażyny Henkiel i p. Pawła Istoka od decyzji Prezydenta Miasta Lublin Nr 554/905 z dnia 30 lipca 2010 r., znak: AB.PB.I.7353/10 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” 20-538 Lublin, ul. Watykańska 6 pozwolenia na budowę zespołu garażowo – usługowego wraz z instalacjami: wewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną i gazową; zewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej; przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowym; przebudową linii kablowych SN, nn i oświetlenia drogowego; zasilaniem placu budowy w energię oraz drogami wewnętrznymi, chodnikami i miejscami postojowymi na działkach nr 24/7, 24/21 przy ul. Filaretów 52 w Lublinie

- uchylam zaskarżoną decyzję w całości i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uzasadnienie

Zaskarżoną decyzją, organ I instancji, zatwierdził projekt budowlany i udzielił SM „CZUBY” pozwolenia na budowę zespołu garażowo – usługowego wraz z instalacjami: wewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną i gazową; zewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej; przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowym; przebudową linii kablowych SN, nn i oświetlenia drogowego; zasilaniem placu budowy w energię oraz drogami wewnętrznymi, chodnikami i miejscami postojowymi na działkach nr 24/7, 24/21 przy ul. Filaretów 52 w Lublinie.

Od powyższej decyzji odwołali się Pani Grażyna Henkiel i Pan Paweł Istok - współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nr ewid. 24/21. Pani Grażyna Henkiel złożyła odwołanie z dnia 26.08.2010 r., które wpłynęło do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin w dniu 27.08.2010 r., natomiast, Pan Paweł Istok figuruje na liście mieszkańców podpisanych pod odwołaniem Pani Mirosławy Małeckiej z dnia 07.09.2010 r., zatytułowanym „zażalenie”, dotyczącym decyzji Prezydenta Miasta Lublin Nr 554/905 z dnia 30 lipca 2010 r., znak: AB.PB.I.7353/10 i postanowienia z dnia 30 sierpnia 2010 r., znak: AB.PB.I.7353/10 o sprostowaniu omyłki. W odwołaniu Pani Grażyna Henkiel zarzuciła, że decyzja organu I instancji, poprawna pod względem prawnym, nie uwzględnia, jednak, uwag zgłoszonych przez współwłaścicieli nieruchomości, pomijając tym samym czynnik ludzki. Zaskarżona decyzja godzi w interes mieszkańców, których potrzeby wyparte zostały interesem Zarządu SM „CZUBY” tj trzysobowej grupy ludzi podejmujących decyzje w sposób bezwzględny, nie licząc się z protestami i uwagami. Ponadto odwołująca stwierdziła, że planowana budowa zespołu garażowo-usługowego miała być realizowana na działkach 24/7 i 24/21, a nie jak podano w decyzji: zatwierdzam projekt budowlany...na działce nr 24/7 i 24/11 przy ul. Filaretów 52 w Lublinie. Zdaniem p. Grażyny Henkiel, może to, oznaczać, że decyzja nie dotyczy właściwego obszaru działania, stając się dokumentem



nieważnym pod względem formalnym, co stoi w sprzeczności z dalszymi wyjaśnieniami niniejszej decyzji.

Pan Paweł Istok, popierając odwołanie p. Mirosławy Małeckiej zarzucił, że decyzja wydana przez organ I instancji, w sposób rażący narusza zasady współzycia społecznego, tym samym jest niezgodna z art. 58 § 1 i 2 k.c., jak również w sposób istotny narusza prawa materialne i niematerialne mieszkańców. W sposób drastyczny zmniejszy się ilość miejsc postojowych, ponadto projekt nie był konsultowany z mieszkańcami. Władze Spółdzielni w sposób arogancki, działając za plecami wystąpiły o pozwolenie na budowę zespołu garażowo – usługowego. Mieszkańcy po uzyskaniu informacji o zamiarze realizacji tej inwestycji, złożyli zażalenie do Wydziałów Architektury i Budownictwa i Wydziału Ochrony Środowiska U.M. Lublin, a także do Prezydenta Miasta Lublina, celem wstrzymania inwestycji, która szkodzi wszystkim mieszkańcom osiedla Skarpa. Pomimo złożonych zażaleń decyzje przez ww. organy administracyjne zostały, jednak, podjęte, bez uwzględnienia zdania i zgody współwłaścicieli i właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców osiedla Skarpa.

Rozpatrując sprawę organ II instancji stwierdza, co następuje:
do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wpłynął w dniu 05.05.2010 r. wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu garażowo-usługowego z infrastrukturą techniczną, w tym parkingami, oświetleniem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Filaretów 52 (działki nr 24/7 i 24/21) w osiedlu Skarpa w Lublinie.

Organ I instancji, pismem z dnia 21.05.2010 r., znak: AB.PB.I.7353.1-573-1/10, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w ww. sprawie i poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, zgłoszenia wniosków dowodowych, uwag i zastrzeżeń.

Strony postępowania i ich przedstawiciele zapoznali się z aktami sprawy i zgłosili swoje uwagi. Zarzuty dotyczyły utrudnień w zamieszkiwaniu z uwagi na zwiększoną ilość spalin, brak placu zabaw dla dzieci oraz wycinkę drzew. Usunięcie zieleni pozbawi naturalnego ekranu chroniącego przed zanieczyszczeniami i hałasem od arterii dwupasmowej - ulicy Filaretów.

Następnie Prezydent Miasta Lublin, postanowieniem z dnia 18 czerwca 2010 r., znak: AB.PB.I.7353.I.573-3/10 zobowiązał inwestora do usunięcia w przedłożonej dokumentacji budowlanej braków w terminie jednego miesiąca od chwili otrzymania postanowienia.

Należało przedłożyć prawomocną decyzję na usunięcie drzew kolidujących z projektowaną inwestycją, wykazać spełnienie wymogu § 19 warunków technicznych, § 72 ust. 1 pkt 7 i 9 mpzp, Wezwano także inwestora do uzupełnienia dokumentacji o podpisy projektantów oraz o charakterystykę energetyczną obiektu, a także prawidłowo wypełnione oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do działki nr 24/21. W dniu 20.07.2010 r. SM „CZUBY” przedłożyła uzupełnioną dokumentację budowlaną i materiały formalno-prawne. Ponowne sprawdzenie dokumentacji wykazało, że braki wymienione w postanowieniu zostały uzupełnione.

Organ odwoławczy stwierdza, że zgodnie z art. 32 ust. 4 prawa budowlanego 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 posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jak stwierdzono w wyroku WSA w Lublinie (sygn. akt II S.A./Lu 2/04), organy administracji obowiązane są wyjaśnić, czy wymóg złożenia oświadczenia został spełniony. Jest to bowiem wymóg bezwzględny, od którego ustawa nie przewiduje odstępstw. Oceny wymaga także, czy ze wskazanym przez inwestora prawem wiąże się prawo wykonywania robót budowlanych o zakresie określonym we wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor – SM „Czuby” reprezentowana przez dwóch członków Zarządu dołączyła, wymagane w myśl art. 32 ust. 4 pkt 2 cyt. ustawy, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do działki nr ewid. 24/7, wynikające z Księgi Wieczystej Nr LU11/00131106/8 i dz. nr 24/21, wynikające z KW Nr LU11/00249405/4. Ponadto, Spółdzielnia załączyła listę współwłaścicieli nieruchomości, posiadających wyodrębnione lokale w budynkach wielorodzinnych przy ul. Sympatycznej 1 i 3, znajdujących się na dz. nr 24/21.

W uzupełnionym oświadczeniu o prawie do dysponowania dz. nr 24/21 na cele budowlane, SM „CZUBY” w pkt 7 stwierdziła, że nieruchomość przy ul. Sympatycznej 1 i 3, położona na działce 24/21 pozostaje w zarządzie Spółdzielni, zgodnie z art. 1 ust. 3 oraz art. 27 ust. 2 uosm z 2000 r.. SM „CZUBY” oświadczyła, ponadto, że udział Spółdzielni w nieruchomości wynosi 464053/902218, co stanowi 51,435 % - zgodnie z art. 3 ust. 5, art. 4 ust. 1, art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, nie jest wymagana zgoda współwłaścicieli.

Należy stwierdzić, że sposób zarządzania nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, w których została wyodrębniona własność poszczególnych lokali mieszkalnych normują przepisy art. 26 i 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.). Sposób zarządu nieruchomością w sytuacji, kiedy jeszcze nie wszystkie lokale w budynku spółdzielni zostały sprzedane, reguluje przepis art. 27 ust. 2 cyt. ustawy. Jak wyjaśnił WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 3 czerwca 2008 r., sygn. akt II SA/Bd 16/08 (LEX nr 508452), stosownie do art. 27 ust. 2 cyt. wyżej ustawy, spółdzielnia z mocy prawa sprawuje zarząd nieruchomości wspólną, a jednocześnie wyłączone jest działanie przepisów ustawy o własności lokali, w zakresie dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną. W rezultacie właściciele lokali stanowiących odrębne nieruchomości mogą realizować swoje uprawnienia w obrębie procedur wewnątrzspółdzielczych.

Spółdzielnia jest, zatem, niewątpliwie uprawniona do decydowania w ramach ustawowego prawa zarządu, pod warunkiem, jednak, że legitymuje się ona prawem do nieruchomości na cele budowlane, przy czym członkowie spółdzielni mają prawo kwestionować uchwały jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie w postępowaniu sądowym.

Spółdzielnia jako osoba prawna działa przez swoje organy. W postępowaniu administracyjnym spółdzielnia jest reprezentowana przez zarząd, który jednakże może podejmować tylko decyzje niezastrzeżone w ustawie lub statucie innym organom. Z art. 46 § 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze, wynika, że uchwalanie planów gospodarczych oraz podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości należy do rady nadzorczej spółdzielni.

Wobec powyższego w sprawie o zezwolenie na budowę, zarząd musi legitymować się uchwałą rady nadzorczej, uchwalającą inwestycję dotyczącą konkretnych nieruchomości.

W omawianym przypadku, Rada Nadzorcza SM „CZUBY” zatwierdziła uchwałą Nr 101/16/2009 z dnia 10 listopada 2009 r. plan inwestycyjny na 2010 r.. W planie tym przewidziana została inwestycja „SKARPA – ul. Filaretów 52 – garaże dwupoziomowe”, nie została jednak przewidziana inwestycja przy ul. Sympatycznej 1-3, a mianowicie budowa przyłączy elektrycznych i kanalizacji sanitarnej do projektowanego zespołu garażowo - usługowego.

W tym zakresie brak jest stosownej uchwały uprawnionego organu. Tym samym też współwłaściciele nieruchomości przy ul. Sympatycznej 1-3 zostali pozbawieni możliwości wykorzystania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego dla odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za uchyleniem zaskarżonej decyzji i skierowaniem sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji jest błąd w oznaczeniu działki objętej inwestycją (zamiast 24/11, powinno być 24/21). Błąd ten wystąpił w orzeczeniu decyzji i nie może być traktowany jako oczywista omyłka, o której mowa w art. 113 § 1 K.p.a..

Zgodnie, bowiem, z utrwalonym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, mylne wskazanie w decyzji o pozwoleniu na budowę numeru ewidencyjnego działki nie może być konwalidowane w drodze postanowienia o sprostowaniu oczywistej omyłki. Decyzja o pozwoleniu na budowę musi być zgodna z wnioskiem inwestora, nie może dotyczyć innych działek niż wskazane we wniosku i w załączonym projekcie budowlanym.

Odpowiadając na zarzuty skarżących dotyczące samego faktu podjęcia decyzji o robotach budowlanych należy wyjaśnić, że do kompetencji organu architektoniczno-budowlanego należy, po spełnieniu wymogów prawa, wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnej z wnioskiem inwestora. Organy administracji architektoniczno – budowlanej nie mają możliwości decydowania o przedsięwzięciu, narzucania rozwiązań technicznych ani zakresu inwestycji. Sprawa porozumienia skarżących z władzami Spółdzielni, co do celowości i sposobu realizacji inwestycji nie leży w kompetencjach służb architektoniczno-budowlanych i nie podlega ich weryfikacji.

Ponadto należy stwierdzić, że spółdzielnia, występując z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę na nieruchomości wspólnej nie musi przedkładać zgody współwłaścicieli (właścicieli odrębnych lokali), natomiast musi legitymować się uchwałą rady nadzorczej uchwalającą inwestycję dotyczącą konkretnych nieruchomości.

W związku z powyższym przed ponownym rozpatrzeniem sprawy, organ I instancji powinien wezwać Zarząd SM „CZUBY” do uzupełnienia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przez przedłożenie uchwały Rady Nadzorczej o uchwaleniu inwestycji również na nieruchomości przy ul. Sympatycznej 1-3 w Lublinie. Obecnie, zgodnie z treścią uchwały Rady Nadzorczej, Spółdzielnia może dysponować na cele budowlane tylko nieruchomością przy ul. Filaretów 52, bowiem Zarząd nie posiada kompetencji do samodzielnego decydowania o rozszerzeniu inwestycji na nieruchomość przy ul. Sympatycznej 1-3.

Decyzja wydana w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy powinna zawierać prawidłowe tj zgodne z wnioskiem inwestora i załączonym projektem budowlanym oznaczenie działek objętych przedmiotową inwestycją. Organ I instancji powinien również ustalić kto posiada prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 46 w budynku wielorodzinnym przy ul. Sympatycznej 3, gdyż jak wynika z akt sprawy, przesyłka polecona skierowana do p. Zdzisława Niewiadomskiego (współwłaściciela ww. lokalu i dz. nr 24/21) została zwrócona do nadawcy (tj Urzędu Miasta Lublin Wydział Architektury i Budownictwa) w dniu 09.09.2010 r. z adnotacją, że adresat nie żyje. Organ I instancji powinien więc, w tym zakresie, ustalić nowe strony postępowania, bowiem decyzja administracyjna nie może być skierowana do osoby zmarłej.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak na wstępie.

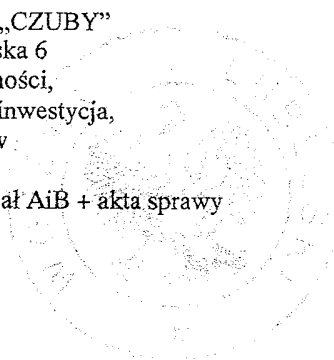
DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA

Na niniejszą decyzję ostateczną służy stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, za pośrednictwem Wojewody Lubelskiego, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 3 i 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 06.225.1635)

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CZUBY”
20-538 Lublin, ul. Watykańska 6
2. Współwłaściciele nieruchomości,
których dotyczy planowana inwestycja,
zgodnie z ewidencją gruntów
3. PINB m. Lublin
4. Urząd Miasta Lublin, Wydział AiB + akta sprawy
5. a/a



Handwritten notes:
Wzrost...
Ciepota...
[Signature]

**-wyrok wsA z Bydgoszczy z 3 czerwca 2008 r. (II SA/Bd 16/08,
LEX nr 508452)**

1. W przypadku, kiedy nieruchomość objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę stanowi przedmiot współwłasności, a tylko jeden ze współwłaścicieli ubiega się o pozwolenie na budowę, pozwolenie wydaje się wnioskodawcy, a nie wszystkim współwłaścicielom. Jednakże współwłaściciel - wnioskodawca (inwestor), w celu wykazania, iż ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, musi w takim przypadku legitymować się zgodą wszystkich współwłaścicieli.

2. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może mieć wpływ na zarządzanie nieruchomością korzystając z możliwości zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni, przewidzianej w art. 24 ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. wówczas, kiedy uchwała taka dotyczy jego prawa odrębnej własności lokalu. Należy do nich uchwała w przedmiocie przebudowy nieruchomości wspólnej.

3. Okoliczność, iż właściciel odrębnego lokalu ma ograniczony wpływ na zarząd nieruchomością, nie oznacza, że nie może on być stroną postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę.