



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Włocławska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 486 2200, fax: +48 81 486 2201
ePUAP: /UM.Lublin/SkrytkaESP, www.um.lublin.eu

AB-BW-III.6740.1.74.2021

Lublin, dnia 19 listopada 2021 r.

DECYZJA Nr 1309 / 21

Na podstawie:

- art. 36a ust. 1, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),
- art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku: CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz spółka jawna,
ul. Kleopatry 12, 20-704 Lublin

w sprawie zmiany pozwolenia na budowę

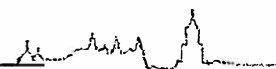
Zmieniam decyzję

Nr 263/18 z dnia 20 marca 2018 r., znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017

zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz spółka jawna pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno – kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej na działkach nr: 52/2, 53/1 (obręb Stare Miasto, arkusz 2) przy ul. Grodzkiej 18, 20 w Lublinie

w z a k r e s i e przedstawionym w projekcie zamiennym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, obejmującym:

1. w zakresie projektu zagospodarowania terenu:
 - zmiana rzędnych oraz wykończenia posadzki w obrębie dziedzińca wewnętrznego projektowanego budynku
2. w zakresie projektu architektoniczno – budowlanego:
 - zmiana układu funkcjonalnego na poszczególnych kondygnacjach
 - zmiana lokalizacji toalet w budynku, w tym toalet dostępnych dla osób niepełnosprawnych
 - zmiana w zakresie bezpieczeństwa pożarowego związana ze zmianą układu funkcjonalnego w budynku
 - zmiany na elewacjach zewnętrznych:
 - zwiększenie wysokości fasady, podniesienie gzymsu zwieńczającego
 - dodanie 4 lukarn od strony ul. Rybnej e południowej części budynku
 - uporządkowanie osi otworów okiennych i wyrównanie poziomów
 - zwiększenie wysokości fasady od strony dziedzińca oraz wprowadzenie fragmentu fasady systemowej
 - zmiana geometrii dachu



decyzjami i dokonanyymi uzgodnieniami. W piśmie z dnia 13 września 2021 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie potwierdził, że prace jakie są prowadzone na obiekcie, wykonywane są zgodnie z decyzjami i uzgodnieniami LWKZ.

W związku z pismami p. z dnia 3 września 2021 r. oraz 25 sierpnia 2021 r., w których wnosił o dopuszczenie go do sprawy na prawach strony jako Zarządcy Sądowego Zarządu Nieruchomości Mieszkaniowej Lublin, ul. Grodzka 16/Rybna 11 w dniu 14 września 2021 r. tut. Urząd wezwał go do złożenia dokumentów potwierdzających pełnienie funkcji Zarządcy Sądowego. W dniu 11 października 2021 r. wpłynęło pismo z dokumentacją potwierdzającą pełnienie przez niego funkcji Zarządcy Sądowego, Zarządu Nieruchomości Mieszkaniowej Lublin, ul. Grodzka 16/Rybna 11, w związku z czym p. został uznany za stronę postępowania.

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2021 r. inwestor został zobowiązany do usunięcia w przedłożonej dokumentacji braków i nieprawidłowości. Inwestor złożył uzupełnienie w dniu 14 września 2021 r. i 27 września 2021 r. Po ponownym sprawdzeniu dokumentacji postanowieniem z dnia 11 października 2021 r. inwestor został zobowiązany do usunięcia w przedłożonej dokumentacji braków i nieprawidłowości. Inwestor złożył uzupełnienie w dniu 15 października 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 października 2021 r. zawiadomiono strony o uzupełnieniu dokumentacji, możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłoszenia uwag. W dniu 6 października 2021 r. oraz 3 listopada 2021 r. z dokumentacją zapoznał się p. natomiast 8 listopada 2021 r.

p. W dniu 8 listopada 2021 r. i ponownie 9 listopada 2021 r. wpłynęło pismo p. z prośbą o przedłużenie terminu na zapoznanie się z aktami sprawy z uwagi na pozytywny wynik testu na obecność wirusa SARS-CoV-2 i konieczność przebywania na kwarantannie. Termin został przedłużony o 7 dni od daty wpływu ostatniego z pism. Do dnia 19 listopada 2021 r. nie wpłynęły do tut. Urzędu uwagi stron postępowania.

Projekt budowlany zamienny wykonany jest i sprawdzony przez osoby uprawnione, w okresie ważności zaświadczeń z izb samorządu zawodowego. Osoby uprawnione złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Projekt budowlany zamienny sporządzono zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 378/17 z dnia 6 lipca 2017 r. znak: AB-LA_I.6730.250.2017 w zakresie usytuowania budynku, wielkości powierzchni zabudowy i wysokości budynku. Stwierdzono ponadto, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarnohigienicznych. Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane inwestor uzyskał zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie projektowanych robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym zamiennym – decyzja Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 czerwca 2021 r. znak: IN.5142.26.7.2021. Ponadto projektant uprawniony do sporządzania projektów w zakresie konstrukcji, wykazał zachowanie bezpieczeństwa konstrukcji sąsiednich budynków w oświadczeniu z dnia 1 września 2021 r. zawartym w projekcie zagospodarowania terenu.

Projekt spełnia ustalenia decyzji Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 7 lipca 2020 r. znak: DNS-NZ.7840.1.52.2020 oraz decyzji z dnia 4 marca 2021 r. znak: DNS-NZ.7840.1.9.2021 w zakresie lokalizacji pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych na kondygnacji podziemnej oraz w zakresie lokalizacji ustępów ogólnodostępnych.

Wobec spełnienia wymagań art. 35 ustawy Prawo budowlane, orzeczono jak na wstępie.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi zamienny projekt budowlany, który z dokumentami wymienionymi w art. 60 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu.



WOJEWODA LUBELSKI

IF-VII.7840.1.59.2021.AA

Lublin, dnia 3 lutego 2022 r.

DECYZJA

Na podstawie:

- art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),
- art. 80 ust. 1 pkt 2, art. 81 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 82 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- po rozpatrzeniu odwołania zam. Prawiedniki,
ul. Leśna 7,
zam. Prawiedniki, ul. Leśna 7,
zam. Prawiedniki, ul. Leśna 7,
zam. Warszawa, ul. Szyprów 2/12,
Effectiv Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie
- Zarzadczy Sądowego Zarząd
Nieruchomości Mieszkaniowej, ul. Grodzka 16/Rybna 1,
zam. Lublin,
ul. Grodzka 16/5 i zam. Lublin, ul. Grodzka 16/5,
od decyzji Prezydenta
Miasta Lublin z dnia 19 listopada 2021 r., Nr 1309/21 zmieniającej decyzję z dnia 20 marca
2018 r., Nr 263/18 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą **CUSTOM P. Klauda,
M. Machlarz spółka jawna** pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących
budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka,
multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi
instalacjami: wodno – kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową,
wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd
wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz
zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji
deszczowej, zlokalizowanych na działkach nr 52/2, 53/1 (obręb Stare Miasto, arkusz 2)
położonych przy ul. Grodzkiej 18 i 20 w Lublinie,
1. w zakresie projektu zagospodarowania terenu:
- zmiany rzędnych oraz wykończenia posadzki w obrębie dziedzińca wewnętrznego
projektowanego w budynku,
2. w zakresie projektu architektoniczno-budowlanego:
- zmiany układu funkcjonalnego na poszczególnych kondygnacjach
- zmiany lokalizacji toalet w budynku, w tym toalet dla osób niepełnosprawnych,
- zmiany w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, związanej ze zmianą układu funkcjonalnego
w budynku,
- zmiany w elewacjach zewnętrznych,
- zwiększenia wysokości fasady, podniesienie gzymsu zwieńczającego
(dodanie 4 lukarn od strony ul. Rybnej w południowej części budynku, uporządkowanie osi
otworów okiennych i wyrównanie poziomów)
- zwiększenia wysokości fasady od strony dziedzińca oraz wprowadzenie fragmentu fasady
systemowej,
- zmiany geometrii dachu,

Budowlanego w Lublinie o kontrolę budowy i informację, czy dokonano istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu oraz czy dotyczą one zakresu robót objętych wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę. Po przeprowadzeniu w dniu 10 września 2021 r. kontroli budowy przez PINB m. Lublin przy udziale właścicieli nieruchomości, przedstawicieli Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin oraz przedstawicieli Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, służby nadzoru budowlanego nie stwierdziły istotnych odstępstw od zatwierdzonego pierwotnego projektu budowlanego. Ponadto LWKZ w piśmie z dnia 13 września 2021 r. stwierdził, że prace wykonywane na obiekcie są zgodne z decyzjami i uzgodnieniami konserwatora zabytków. Na tym etapie za stronę postępowania uznano jako Zarządcę Sądowego Zarządu Nieruchomości Mieszkaniowej Lublin, ul. Grodzka 16/Rybna 11. Następnie postanowieniami z dnia 18 sierpnia 2021 r. i z dnia 11 października 2021 r. inwestor został wezwany do usunięcia w przedłożonej dokumentacji braków i nieprawidłowości, a w dniu 15 października 2021 r. przedłożył poprawioną dokumentację. Pismem z dnia 18 października 2021 r. organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z uzupełnioną dokumentacją i zgłoszeniu ewentualnych uwag. oraz zapoznali się z dokumentacją, ale nie złożyli żadnych uwag na piśmie. W uzasadnieniu decyzji organ I instancji podał, że zamienny projekt budowlany został wykonany i sprawdzony przez osoby uprawnione, w okresie ważności zaświadczeń z izb samorządu zawodowego. Osoby te złożyły również oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Projekt budowlany zamienny został sporządzony zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy z dnia 6 lipca 2017 r., nr 378/17 w zakresie usytuowania budynku, wielkości powierzchni zabudowy i wysokości budynku. Organ stwierdził, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarnohigienicznych. Podał, że w myśl przepisu art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane inwestor uzyskał zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie projektowanych robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym zamiennym (decyzja Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 czerwca 2021 r., znak: IN.5142.26.7.2021). Ponadto projektant uprawniony do sporządzania projektów w zakresie konstrukcji złożył oświadczenie z dnia 1 września 2021 r. o zachowaniu bezpieczeństwa konstrukcji. Projekt spełnia również ustalenia decyzji Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 7 lipca 2020 r., znak: DNS-NZ.7840.1.52.2020 oraz decyzji z dnia 4 marca 2021 r., znak: DNS-NZ.7840.1.9.2021 w zakresie lokalizacji pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych na kondygnacji podziemnej oraz w zakresie lokalizacji ustępów ogólnodostępnych.

Odwołanie od decyzji złożyli

reprezentowany przez

Zarządca Sądowy Zarząd Nieruchomości Mieszkaniowej, ul. Grodzka 16/Rybna 11, Effectiv Sp. z o.o. reprezentowana przez Prezesa Zarządu

i nie zgadzając się z orzeczeniem decyzji wniesli o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji lub o uchylenie decyzji i o odmowę zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 20 marca 2018 r. albo uchylenie z urzędu decyzji z dnia 20 marca 2018 r., nr 263/18. Wnieśli również o wstrzymanie wykonania decyzji zmieniającej.

Zaskarżonej decyzji zarzucili naruszenie przepisów, które miały istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

- art. 35 w zw. z art. 36a ustawy Prawo budowlane przez udzielenie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę w zakresie wskazanym w decyzji, w sytuacji, kiedy dokonana zmiana

Odwołujący przedłożyli również uzupełnienie odwołań, wypełniając obowiązek złożenia podpisów pod odwołaniami (w związku z pismem organu odwoławczego z dnia 4 stycznia 2022 r.) oraz wnosili dodatkowe zastrzeżenia do sprawy, a przy piśmie z dnia 20 stycznia 2022 r. dołączył fotokopie dokumentów dotyczących przedmiotowej sprawy.

Do treści odwołań odniósł się jeden z inwestorów - Mariusz Machlarz, który pismem z dnia 27 stycznia 2022 r. złożył wyjaśnienia w sprawie. Stwierdził, że zarzut dotyczący dobudowania piętra, podwyższenia fasady i zmiany geometrii dachu bez ważnego pozwolenia na budowę przed uzyskaniem decyzji o zmianie pozwolenia na budowę jest bezpodstawny, nie doszło bowiem do wybudowania żadnego dodatkowego piętra, a prace związane ze szczytem fasady i dachem zostały wstrzymane do momentu uzyskania ostatecznego uzgodnienia zamiennego projektu budowlanego. Wyjaśnił, że w obliczu zbliżającej się zimy i konieczności realizacji prac wykończeniowych wykonano zabezpieczenie budynku w postaci konstrukcji pokrytej folią i papą bitumiczną. Wskazał na bezzasadny zarzut wybudowania klatki schodowej o odwróconym ciągu schodów bez ważnego pozwolenia na budowę podając, że wskazana w odwołaniu od decyzji klatka schodowa nie jest objęta zakresem projektu, lecz dotyczy inwestycji przy ul. Grodzkiej 18 i przyległej do niej klatki schodowej. Odnośnie zarzutu dotyczącego budowy fasady budynku bez ważnego pozwolenia na budowę podał, że pierwotny projekt uzyskał akceptację Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Lublinie, podobnie jak projekt wykonawczy, którego uzgodnienie warunkowało realizację prac. Natomiast nie zostały zrealizowane elementy podlegające dalszym uzgodnieniom, tj. forma zadaszenia wejścia, szczegóły okładzin drewnianych, forma drzwi bramy garażowej i forma lukarn. Mariusz Machlarz nie zgodził się również z twierdzeniem, że inwestycja realizowana jest poza obszarem jej geodezyjnego wytyczenia, ponieważ jest prowadzona zgodnie ze skorygowanymi rzędnymi opierającymi się na prawidłowych pomiarach, a oddziaływanie inwestycji na sąsiednie nieruchomości mieści się w stopniu dopuszczalnym przez warunki techniczne w zakresie zacieniania i nasłonecznienia. Inwestor opisał również postępowania dotyczące nieruchomości skarżących prowadzone przez służby nadzoru budowlanego. Do pisma dołączył kopie korespondencji prowadzonej z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz aneksy do umów z wykonawcą, wynikające z konieczności uzyskania uzgodnień z konserwatorem zabytków i uzyskania pozwolenia na zmianę decyzji j.w. oraz protokół odbioru wykonanych robót z dnia 9 grudnia 2020 r.

Rozpatrując sprawę w trybie odwoławczym organ II instancji stwierdza, co następuje: zgodnie z art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów Prawa budowlanego, a w szczególności zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej. Powyższe obowiązki, określone w przywołanym wyżej przepisie w sposób ogólny, w odniesieniu do organów administracji architektoniczno-budowlanej należy odczytywać w kontekście szczegółowej regulacji art. 35 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ww. ustawy, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, 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

- 3) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub
 - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
- 7) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym.

Zgodnie z ustawą to projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępiania od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto, zgodnie z art. 36b ust.1 Prawa budowlanego, wprowadzanie zmian w projekcie technicznym dotyczących rozwiązań, które podlegały uzgodnieniom, wymaga ponownego uzyskania tych uzgodnień.

Jak wynika z akt sprawy inwestor CUSTOM P.Klauda, M.Machlarz Spółka Jawna w dniu 9 lipca 2021 r. wystąpiła z wnioskiem o zmianę decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 20 marca 2018 r., znak: AB-BW-II.6740.1.82.2017 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) j.w. zlokalizowanych na działkach nr 53/1 i 53/2 położonych przy ul. Grodzkiej 18 i 20 w Lublinie. Ponieważ organ I instancji uznał projekt za niekompletny, postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2021 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wymienionych nieprawidłowości i braków, m.in. jednoznacznego określenia na rysunkach istotnych i nieistotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego, przedłożenie do wglądu dziennika budowy wraz z oświadczeniem kierownika budowy, że objęte niniejszym opracowaniem roboty budowlane nie zostały wykonane, określenie, czy projektowane zmiany oddziałują na nieruchomości sąsiednie, aktualną prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, ostateczną decyzję Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie uzgadniającą zmieniony projekt, wykazanie, że projektowane zmiany nie będą powodowały zakłóceń ciągów kominowych w budynkach na działkach sąsiednich, doprowadzenie rysunków elewacji do zgodności z rysunkami rzutów w zakresie ścian z pustaków szklanych, podpisy projektantów i sprawdzających na wszystkich rysunkach wchodzących w skład opracowania, opatrzenie podpisem projektanta wszystkich zmian i poprawek, dołączenie aktualnych zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego i aktualnych oświadczeń w dacie wykonania poprawek, w terminie pięciu tygodni od dnia otrzymania postanowienia.

Inwestor przedłożył uzupełniony projekt w dniu 9 września 2021 r. Dodatkowo organ I instancji pismem z dnia 26 sierpnia 2021 r. wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego m. Lublin o dokonanie kontroli budowy i informację, czy zostały dokonane istotne odstępiania od pierwotnego zatwierdzonego projektu, objęte postępowaniem w sprawie zmiany pozwolenia na budowę. Kluczowe dla sprawy jest, że protokół kontroli budowy (przeprowadzonej przez PINB razem z przedstawicielami Urzędu Ochrony Zabytków i Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin i kierownikiem budowy w dniu 10 września 2021 r.)

higienicznych i zdrowotnych, zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ergonomii, z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej – bez zastrzeżeń.

Zaskarżona decyzja została wydana w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 lipca 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.250.2017 (utrzymaną w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie decyzją z dnia 31 sierpnia 2017 r., znak: SKO.41/3240/LI/2017) o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków zlokalizowanych od strony ul. Rybnej, na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel, o pow. sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na działkach nr 52/2 53/1 położonych przy ul. Rybnej 13/ ul. Grodzkiej 18, 20 w Lublinie. W decyzji warunkowej określono m.in. linię zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych (do 13,6 m), geometrię dachu, (spadki połączy dachowych do 25° i wysokość kalenicy do 17,4 m) oraz obowiązek zgodności z wytycznymi konserwatorskimi. W ocenie organu odwoławczego projektowana zmiana nie narusza wymogów decyzji ustalającej warunki zabudowy. Istotny dla sprawy jest fakt, że działka nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 położona jest w obrębie zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rejestru zabytków A/153) stanowi otoczenie kamienicy wpisanej do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod numerem A/965, a działka nr 52/2 przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie wpisana jest wraz z kamienicą do rejestru zabytków pod numerem A/521. Z uwagi na powyższe, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz.710 z późn. zm.) roboty budowlane związane z odbudową, nadbudową i przebudową oficyn na przedmiotowych działkach wymagają pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Podkreślić zatem należy, że decyzją z dnia 30 czerwca 2021 r., znak: IN.5142.26.7.2021 Konserwator Zabytków orzekł o zmianie własnego pozwolenia na przedmiotową budowę z dnia 17 maja 2017 r., znak: IN.5142.43.3.2017. W uzasadnieniu decyzji podał, że zmiany polegające na podniesieniu poziomu gzymsu wieńczącego zewnętrzne elewacje oficyn (zlokalizowanych od Placu Rybnego) oraz zmiana geometrii dachu przy utrzymaniu tej samej wysokości kalenicy nie wpłynęły negatywnie na formę budynku. Dodał, że zmiany dotyczące otworów okiennych wynikają przede wszystkim z konieczności wyrównania osi oraz dostosowania ich poziomów względem lokalizacji stropów w budynku. Konserwator zaakceptował wnioskowane zmiany uznając, że elewacje od strony dziedzińca nie są eksponowane z głównych traktów komunikacyjnych i otwarcie widokowych, ponieważ są zlokalizowane w ramach „zamkniętej” przestrzeni. Stwierdził, że zgłaszane zmiany nie będą miały wpływu na odbiór wartości zabytkowych tej części miasta ani wnętrza urbanistycznego jakim jest Plac Rybny. Wprowadzone zmiany w rozwiązaniach projektowych łączą się ściśle z zamierzeniami inwestycyjnymi objętymi przedmiotem decyzji „pierwotnej”, co uzasadnia ich realizację w ramach zmiany tej decyzji.

W niniejszej sprawie kwestią sporną wywołaną przez skarżących jest ocena stanu zaawansowania wykonywanych robót w oparciu o pierwotną decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 20 marca 2018 r. w stosunku do wniosku z dnia 9 lipca 2021 r. o zmianę pozwolenia pierwotnej decyzji o pozwoleniu na budowę i wskazanych w nim zmian. Mając na uwadze wyżej przywołane stanowisko służb nadzoru budowlanego przedstawione po kontroli stanu zaawansowania robót stwierdzić należy, że zarzuty strony odwołującej dotyczące samowolnie wykonywanych robót budowlanych w obiekcie, są niezasadne.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów odwołania podać należy, że nieuzasadnione są żądania skarżących o powołanie niezależnych ekspertów w celu poprawności oceny rozwiązań projektowych w sytuacji, kiedy projekt sporządzili uprawnieni projektanci, którzy złożyli

zabudowę nieruchomości, mimo, że podmiot składający stosowny wniosek o pozwolenie na budowę legitymuje się odpowiednim tytułem prawnym do tej nieruchomości. Dodać należy, że decyzją zmieniająca, dotycząca zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę nie jest decyzją uznaniową, ponieważ możliwość jej wydania jest ściśle określona wymogami ustawy Prawo budowlane i zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy, „...w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”, a więc przez analogię również decyzji zmieniającej. .

Dlatego mając na uwadze przytoczone przepisy i dokumenty załączone z wnioskiem o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę, orzeczono jak w sentencji.

DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA

Na decyzję służy stronom prawo skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Lubelskiego. W przypadkach skarg wnoszonych do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawach dotyczących pozwoleń na budowę skarżący uiszcza opłatę sądową, o której mowa w art. 214 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325). Wysokość wpisu stałego w myśl § 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U.03.221.2193 ze zm.) w sprawach dotyczących budownictwa i architektury wynosi 500 zł. Zgodnie zaś z art. 243 § 1 ww. ustawy strona może wystąpić do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z wnioskiem o przyznanie prawa pomocy. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 3 i 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1923).

z up. Wojewody Lubelskiego
Aneta Ciesielczuk
Dyrektor Wydziału Infrastruktury
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Custom Paweł Klauda, Mariusz Machlarz s.j.
20-112 Lublin, ul. Grodzka 20,
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. J. J. – Zarządca Sądowy Zarząd Nieruchomości Mieszkaniowej Lublin
ul. Grodzka 16/Rybna 11
- 8.
- 9.
- 10.
11. Effectiv sp. z o.o.
12. Urząd Miasta Lublin (ePUAP)
Wydział Architektury i Budownictwa
13. Urząd Miasta Lublin
Wydział Geodezji
14. Urząd Miasta Lublin
Wydział Gospodarowania Mieniem
15. PINB m. Lublin (ePUAP)
16. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków (ePUAP)
17. a/a



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2022 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie

w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia WSA Jerzy Parchomiuk
Sędziowie	Sędzia WSA Bogusław Wiśniewski (sprawozdawca) Asesor sądowy Brygida Myszyńska-Guziur,
Protokolant	Referent Justyna Kłosowska-Pietrynkó

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 listopada 2022 r.

sprawy ze skargi *Effectiv spółki z ograniczoną odpowiedzialnością* z siedzibą w Lublinie oraz Danieli Skawińskiej

na decyzję Wojewody Lubelskiego

z dnia 3 lutego 2022 r. nr IF-VII.7840.1.59.2021.AA

w przedmiocie zmiany decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę

- I. uchyla zaskarżoną decyzję;
- II. zasądza od Wojewody Lubelskiego na rzecz *Effectiv* kwotę 997 (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- III. zasądza od Wojewody Lubelskiego na rzecz *Effectiv* kwotę 997 (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- IV. zasądza od Wojewody Lubelskiego na rzecz *Effectiv spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie* kwotę 997 (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- V. zasądza od Wojewody Lubelskiego na rzecz *Effectiv* kwotę 997 (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.



Sygn. akt II SA/Lu 286/22

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 20 marca 2018 r. Prezydent Miasta Lublin zatwierdził projekt budowlany i udzielił CUSTOM P. Klauda, M. Machlarz spółka jawna pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic położonych na działkach nr 52/2, 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 i 20 w Lublinie z przeznaczeniem na budynek usługowy (sala koncertowa, rozrywka, multimedia) z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodno - kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, grzewczą, gazową, hydrantową, wentylacji, klimatyzacji, chłodniczą, oddymiania, elektrycznymi (oświetleniową, gniazd wtykowych), odgromową, przeciwprzepięciową, połączeń wyrównawczych i teletechniczną oraz zagospodarowaniem dziedzińca wewnętrznego i rozbiórką odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej, zlokalizowanych w Lublinie. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy przez Wojewodę Lubelskiego decyzją z dnia 19 czerwca 2018 r., natomiast Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 4 grudnia 2018 r. (II SA/Lu 755/18) oddalił skargę stron. W dniu 9 lipca 2021 r. inwestor złożył wniosek o zmianę przedmiotowego pozwolenia na budowę w zakresie projektu zagospodarowania terenu, tj. zmiany rzędnych oraz wykończenia posadzki w obrębie dziedzińca wewnętrznego projektowanego w budynku oraz w zakresie projektu architektoniczno-budowlanego, tj. zmiany układu funkcjonalnego na poszczególnych kondygnacjach, zmiany lokalizacji toalet w budynku, w tym toalet dla osób niepełnosprawnych, zmiany w zakresie bezpieczeństwa pożarowego związanej ze zmianą układu funkcjonalnego w budynku, zmiany w elewacjach zewnętrznych (zwiększenia wysokości fasady, podniesienie gzymsu zwieńczającego, dodanie 4 lukarn od strony ul. Rybnej w południowej części budynku, uporządkowanie osi otworów okiennych i wyrównanie poziomów), zwiększenia wysokości fasady od strony dziedzińca oraz wprowadzenie fragmentu fasady systemowej i zmiany geometrii dachu. Ponieważ po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania stron zgłosili oni zastrzeżenia, że część robót objętych projektem zamiennym została już wykonana i obecnie prowadzone są roboty niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym organ pismem z dnia 26

ogólnodostępnych. W tej sytuacji Prezydent Miasta Lublin decyzją z dnia 19 listopada 2021 r. zmienił decyzję zgodnie z wnioskiem, w pozostałej części pozostawiając ją bez zmian. Zgodnie bowiem z opisem do projektu zagospodarowania działki zakres inwestycji, lokalizacja, zależność od ochrony konserwatorskiej i innej, od szkód górniczych i oddziaływania obiektu, nie przewiduje zmian w stosunku do projektu pierwotnego. Nie zmienia się również projektowany układ urbanistyczno-funkcjonalny, droga pożarowa, odprowadzenie wód deszczowych, projektowana zieleń, obsługa komunikacyjna i układ drogowy, przyłącza oraz zewnętrzne instalacje sanitarne i elektryczne. Bez zmian pozostaje również zgodność z zapisami § 13 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwo i ochrona zdrowia (BIOZ).

Po rozpatrzeniu odwołania

Effectiv Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,
- Zarządcy Sądowego Zarząd Nieruchomości Mieszkaniowej, ul. Grodzka 16/Rybna 1,

Wojewoda Lubelski decyzję Prezydenta Miasta utrzymał w mocy. Wojewoda wskazał, że zgodnie z art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 36a ust. 3 ustawy, w postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany. Natomiast w myśl art. 36a ust. 5 istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie: 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany; 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących: a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%, b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%, c) liczby kondygnacji; 3) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób

projekcie budowlanym zamiennym nie wpłynęły na ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu technicznego istniejących kamienic oraz nie mają wpływu na projektowaną rozbudowę przy ul. Grodzkiej 20, jak i na projekt geotechniczny wraz z opinią geotechniczną. Do wniosku o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor dołączył też oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wynikającym z własności, oświadczenia projektantów wymagane art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami oraz zasadami wiedzy technicznej i zaświadczenia projektantów o przynależności do właściwych branżowych izb zawodowych. Zmieniony projekt został uzgodniony przez rzeczoznawców pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ergonomii, z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej - bez zastrzeżeń. Organ zaznaczył, że projektowana zmiana nie narusza decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 lipca 2017 r., (utrzymaną w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie decyzją z dnia 31 sierpnia 2017 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków zlokalizowanych od strony ul. Rybnej, na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel, o pow. sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na działkach nr 52/2 53/1 położonych przy ul. Rybnej 13/ ul. Grodzkiej 18, 20 w Lublinie. W decyzji warunkowej określono m.in. linię zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych (do 13,6 m), geometrię dachu, (spadki połąci dachowych do 25° i wysokość kalenicy do 17,4 m) oraz obowiązek zgodności z wytycznymi konserwatorskimi. Organ zaznaczył, że działka nr 53/1 przy ul. Grodzkiej 18 położona jest w obrębie zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rejestru zabytków A/153) stanowi otoczenie kamienicy wpisanej do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod numerem A/965, a działka nr 52/2 przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie wpisana jest wraz z kamienicą do rejestru zabytków pod numerem A/521. Z uwagi na powyższe, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz.710 z późn. zm.) roboty budowlane związane z odbudową, nadbudową i przebudową oficyn na przedmiotowych działkach wymagają pozwolenia Lubelskiego

zgodny z przepisami, obowiązującymi warunkami oraz zasadami wiedzy technicznej należy do obowiązków projektanta. Nie można jednak przyjąć, że wykonane obowiązki projektanta zostały wyłączone spod kontroli organu skoro organ zatwierdza zgodność po sprawdzeniu projektu. W ocenie organu odwoławczego zakres i treść projektu zamiennego zostały dopasowane do specyfiki, charakteru obiektu oraz do stopnia skomplikowania robót budowlanych. W przypadku projektowanej inwestycji brak jest podstaw do kwestionowania prawidłowości sporządzenia projektu budowlanego. Za nie logiczne organ uznał zastrzeżenia, jakoby zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę była niemożliwa w sytuacji, kiedy zmiana dokonana w projekcie stanowi istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego dotyczącego pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic, kiedy to właśnie ten fakt wymusza na inwestorze konieczność uzyskania decyzji zmieniającej w trybie art. 36a Prawa budowlanego. Nie zgodził się również z zarzutem, że nie zachodzi istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego w sytuacji, gdy dokonana zmiana jest istotnym odstępnie od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego. Jako nie uzasadniony uznał również zarzuty jakoby zmiany miały oddziaływać na działki sąsiednie poprzez m.in. zmianę lokalizacji toalet w budynku, zmianę w elewacjach zewnętrznych, zwiększenia wysokości fasady, podniesienia gzymsu zwieńczającego, dodanie 4 lukarn od strony ul. Rybnej czy uporządkowanie osi otworów i wyrównanie poziomów.

Skargi od decyzji Wojewody Lubelskiego złożyli .

Zarządca Sądowy

Zarządu Nieruchomości Mieszkalnej przy ul. Grodzka 16/Rybna 1 ul. Grodzka 16/5 w Lublinie, Effectiv Spółka z o.o,

w swojej skardze uzupełnionej 14 listopada 2022r. zarzucił decyzji :

- 1) naruszenie art. 35 w zw. z art. 36a ustawy Prawo budowlane przez udzielenie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę w zakresie wskazanym w decyzji w sytuacji, kiedy dokonana zmiana jest istotnym odstępnie od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego dotyczącego pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kamienic,
- 2) naruszenie art. 36a ustawy Prawo budowlane przez stwierdzenie, że nie zachodzi istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego w sytuacji, gdy dokonana zmiana jest istotnym odstępnie od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę i

pominięcie wniosku o dokonanie dokładnej inwentaryzacji wykonanych oraz wykonywanych robót budowlanych,

5) naruszenie art. 10 § 1 Kpa w zw. z art. 140 Kpa poprzez pozbawienie skarżących możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym włączonym do akt postępowania przez organ II instancji oraz pozbawieniem skarżącego możliwości wypowiedzenia się co do całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, pomimo tego, że w trakcie postępowania prowadzonego przez organ II instancji pojawiły się nowe dowody w sprawie, tj. pismo Mariusza Machlarz z dnia 27 stycznia 2022 roku (w treści którego Mariusz Machlarz przyznał istnienie samowoli budowlanej), które miały istotny wpływ na wynik postępowania,

6) naruszenie art. 80 Kpa przez uznanie, że zamienny projekt budowlany został sporządzony w odniesieniu do pierwotnego projektu budowlanego, podczas gdy pierwotny projekt budowlany nie został zweryfikowany przez organ w toku postępowania i w konsekwencji organ przeoczył, że zamienny projekt budowlany został zmanipulowany dla celów wydania decyzji zgodnie z oczekiwaniami inwestora,

7) naruszenie art. 97 § 1 pkt. 4 Kpa w zw. z art. 138 ust. 1 pkt. 1 Kpa poprzez utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji w sytuacji, gdy organ I instancji dzielił zmiany pozwolenia na budowę i zmianę decyzji nr 263/18 z dnia 20 marca 2018 roku Prezydenta Miasta Lublin zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą Custom P. Klaudia, M. Machlarz Sp. jawna w zakresie przedstawionym w projekcie zamiennym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, w sytuacji gdy organ I instancji (a następnie organ II instancji) powinien był zawiesić postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia wskazanych poniżej postępowań:

a. uzyskania pozwolenia na budowę fasady budynku - postępowanie administracyjne przez Prezydentem Miasta Lublin,

b. w zakresie uzgodnienia projektu fasady budynku z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a następnie Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego. W konsekwencji wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 19 listopada 2021 roku, nr 1309/21 zmieniającą decyzję z dnia 20 marca 2018 roku, nr 263/18 w całości, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji z dnia 3 lutego 2018 roku wydanej przez Wojewodę Lubelskiego oraz uchylenie w całości poprzedzającej jej decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 19 listopada 2021 roku, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji z dnia 3 lutego 2018 roku wydanej przez Wojewodę Lubelskiego oraz o przekazanie sprawy do

fasady systemowej na elewacji dziedzińca (skrywającą klatkę schodową), które to zmiany nie były przedmiotem pierwotnego pozwolenia na budowę zgodnie z decyzją nr 263/18 z dnia 20 marca 2018 roku, a dotyczą istniejących budynków na działce przy ul. Grodzka 18 i 20. Natomiast na dzień wydania powyższej opinii przez LKWZ zewnętrzna klatka schodowa została już wyburzona i odbudowana bez odpowiednich pozwoleń łącznie ze zmianą biegu schodów oraz gabarytów przez inwestora. Zakres zmian obejmował również zwiększenie wysokości fasady od strony dziedzińca oraz wprowadzenie fragmentu fasady systemowej, nie będący przedmiotem pierwotnego pozwolenia na budowę. Skarżący przekonywał, że z uwagi na fakt, że klatka schodowa została zburzona oraz samowolnie wybudowana od początku ze zmianą gabarytów oraz zmianą kierunku biegu schodów, bez odpowiednich pozwoleń na budowę, istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że skrycie klatki schodowej przy pomocy fasady systemowej ma na celu skrycie istniejącej samowoli budowlanej. Schemat zmian istotnych zamiennego projektu budowlanego, na podstawie którego zostało wydane zamienne pozwolenie na budowę obrazuje klatkę schodową, która została wymazana ze schematu w celu sanacji samowoli budowlanej. Dokumentacja zdjęciowa obrazuje ponadto różnice zmiany kierunku biegu schodów nowo wybudowanych zewnętrznej klatki schodowej w stosunku do pierwotnej zewnętrznej klatki schodowej, nieobjętej pozwoleniem na budowę decyzji z dnia 20 marca 2018 roku. Skarżący zaznaczył, że przeprowadzona przez PINB w dniu 10 września 2021 r. potwierdziła brak istotnych odstępstw od projektu budowlanego, mimo, że były one widoczne. W jego mniemaniu biorąc pod uwagę powyższe okoliczności i beczynność organów w świetle szeregu okoliczności i dowodów potwierdzających istnienie samowoli budowlanej i manipulację dokumentami, istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że zarówno organ I instancji, jak i organ II instancji współdziałali w samowoli budowlanej. Według skarżących w sprawie zachodzi nieważność postępowania, ponieważ decyzja organu administracyjnego została wydana z rażącym naruszeniem prawa, a ponadto była niewykonalna w dniu jej wydania a niewykonalność ma charakter trwały.

Z kolei Zarządca Sądowy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Lublin ul. Grodzka 16 / Rybna 11, Effectiv Spółka z o.o. oraz w jednobrzmiących skargach zarzucili decyzji naruszenie:

1) art. 97 § 1 pkt 4 Kpa w zw. z art. 138 ust. 1 pkt 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), w

sprawy i utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji pomimo tego, że dokonane zmiany są istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego i udzielającego pozwolenia na rozbudowę, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków kamienic nastąpiła przed uzyskaniem decyzji o zmianie pozwolenia na budowę; pominięcie dokumentacji zdjęciowej oraz wniosku o zwrócenie się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o potwierdzenie czy zamierzona inwestycja nie stoi w sprzeczności z zachowaniem zabytkowego charakteru Starego Miasta Lublin; pominięcie wniosku o wywołanie opinii biegłego w celu ustalenia wpływu inwestycji na stan i strukturę budynku ul. Grodzka 16/Rybna 11 w Lublinie; pominięcie wniosku o dokonanie dokładnej inwentaryzacji wykonywanych (oraz już wykonanych) robót budowlanych. Skarżący podali, że wskutek bezprawnych działań inwestora najprawdopodobniej doszło również do uszkodzenia struktury sąsiedniego budynku ul. Grodzka 16/Rybna 11 w Lublinie. W skardze wymienili roboty (przedkładając obszerną dokumentację fotograficzną), które w ich ocenie mają znamiona samowoli budowlanej. Skarżący zakwestionowali jakość kontroli dokonanej w dniu 10 września 2021 r. m.in. przez służby nadzoru budowlanego i pracowników Urzędu Miasta Lublin i zasugerowali, że istnieje prawdopodobieństwo, że mogli współdziałać przy sanowaniu nielegalnej samowoli budowlanej poprzez poświadczenie nieprawdy. Skarżący przedłożyli również opis manipulacji oraz podmiiany dokumentów podczas postępowania przed organem I instancji. Zauważyli brak oryginalnych akt pierwotnego pozwolenia oraz rozbieżności w złożonym projekcie. Stwierdzili, że realizacja przez inwestora inwestycji w oparciu o zmienioną decyzję o pozwoleniu na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę może doprowadzić do powstania nieodwracalnych lub też trudnych do odwrócenia następstw. W ocenie skarżących, biorąc pod uwagę zarówno nakład środków, jak również czas trwania ewentualnych postępowań, zasadnym jest uniemożliwienie realizacji spornej inwestycji do czasu wydania przez sąd administracyjny wyroku w niniejszej sprawie.

Ostatecznie także wniesli o uchylenie zaskarżonej decyzji Wojewody Lubelskiego z dnia 3 lutego 2018r. (co jest pomyłką) oraz o uchylenie poprzedzającej ją decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 10 listopada 2021r. ewentualnie o uchylenie decyzji Wojewody Lubelskiego z 3 lutego 2018r. i przekazanie mu sprawy do ponownego rozpoznania.

wszystkie bowiem zmiany opisane we wniosku inwestora o zmianę pozwolenia na budowę w zakresie projektu zagospodarowania terenu, tj. zmiany rzędnych oraz wykończenia posadzki w obrębie dziedzica wewnętrznego projektowanego w budynku oraz w zakresie projektu architektoniczno-budowlanego, tj. zmiany układu funkcjonalnego na poszczególnych kondygnacjach, zmiany lokalizacji toalet w budynku, w tym toalet dla osób niepełnosprawnych, zmiany w zakresie bezpieczeństwa pożarowego związanej ze zmianą układu funkcjonalnego w budynku, zmiany w elewacjach zewnętrznych (zwiększenia wysokości fasady, podniesienie gzymsu zwieńczającego, dodanie 4 lukarn od strony ul. Rybnej w południowej części budynku, uporządkowanie osi otworów okiennych i wyrównanie poziomów), zwiększenia wysokości fasady od strony dziedzica oraz wprowadzenie fragmentu fasady systemowej i zmiany geometrii dachu. zostały uznane przez projektanta za istotne, co wymagało sporządzenia projektu budowlanego i zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę. Za nieistotne zmiany uznano natomiast, zgodnie z projektem zamiennym, zmianę gabarytów budynku w tym szerokości o nie więcej niż 2%, zmianę kubatury wynikającą ze zmian, zmianę układu funkcjonalnego oraz pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach, korektę osi konstrukcyjnych budynku i związane z nią przesunięcia ścian wewnętrznych i zewnętrznych nie powodujących zmian charakterystycznych parametrów obiektu o więcej, niż 2%. Według oświadczenia projektanta 3XA Sp. z o. o z 9 września 2021r. do projektu zostały dodane schematy pokazujące wyłącznie zakres istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu. W projekcie zamiennym znajduje się oświadczenie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego z 18 sierpnia 2021r. w którym stwierdza, że zmiany wprowadzone w projekcie budowlanym polegające na korekcie osi budynku i zmianie kubatury nie wpłynęły na ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu technicznego istniejących kamienic oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy przy ulicy Grodzkiej 20 oraz projekt geotechniczny wraz z opinią geotechniczną. Inspektor oświadczył ponadto, że pomimo zmian w projekcie konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic otoczenia. Ponadto projektant posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej złożył w dniu 1 września 2021 r. oświadczenie, że wszystkie projektowane zmiany konstrukcyjne wprowadzone w projekcie budowlanym zamiennym nie wpłynęły na ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu

mieszkaniowej. Sprawdzanie zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zostało natomiast ograniczone do projektu zagospodarowania działki – art. 35 ust. 1 pkt.2 Prawa budowlanego. Powyższa regulacja oznacza, że organ zasadniczo nie ma uprawnienia do merytorycznego badania zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi w zakresie określonym w art. 5 Prawa budowlanego. Zasadą bowiem jest, że odpowiedzialność za merytoryczną zawartość projektu architektoniczno-budowlanego ponoszą wyłącznie projektant oraz ewentualnie osoba sprawdzająca projekt, którzy mają obowiązek złożyć oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 34 ust. 3d pkt. 3 Prawa budowlanego). Nie mają racji skarżący co do konieczności uzyskania stanowiska Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Rzeczywiście jak zaznaczył organ, decyzją z dnia 30 czerwca 2021 r. Konserwator Zabytków zmienił, na wniosek strony, własną decyzję o pozwoleniu na przedmiotową budowę z dnia 17 maja 2017 r., 7 listopada 2017r i 17 stycznia 2018r.w zakresie włączenia zmian zawartych w dokumentacji zamiennego projektu budowlanego. W uzasadnieniu decyzji podał, że zmiany polegające na podniesieniu poziomu gzymsu wieńczącego zewnętrzne elewacje oficyn (zlokalizowanych od Placu Rybnego) oraz zmiana geometrii dachu przy utrzymaniu tej samej wysokości kalenicy nie wpłynie negatywnie na formę budynku. Dodał, że zmiany dotyczące otworów okiennych wynikają przede wszystkim z konieczności wyrównania osi oraz dostosowania ich poziomów względem lokalizacji stropów w budynku. Konserwator zaakceptował wnioskowane zmiany uznając, że elewacje od strony dziedzińca nie są eksponowane z głównych traktów komunikacyjnych i otwarcie widokowych, ponieważ są zlokalizowane w ramach „zamkniętej” przestrzeni. Stwierdził, że zgłaszane zmiany nie będą miały wpływu na odbiór wartości zabytkowych tej części miasta ani wnętrza urbanistycznego jakim jest Plac Rybny. Wprowadzone zmiany w rozwiązaniach projektowych łączą się ściśle z zamierzeniami inwestycyjnymi objętymi przedmiotem decyzji „pierwotnej”, co uzasadnia ich realizację w ramach zmiany tej decyzji. Jak wskazali natomiast skarżący, w decyzji podano, że zmian decyzji nie dotyczyła wszelkich zmian materiałowych i wykończeniowych w obrębie elewacji, form lukarn, form balustrad, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej. W tym zakresie miało być przeprowadzone odrębne postępowanie w oparciu o projekt wykonawczy elewacji. Według pisma inwestora z dnia 27 stycznia 2022r. taki projekt został złożony 28 maja

zostały przerwane, stan faktyczny jest zgodny z wydanymi decyzjami i uzgodnieniami. Wbrew skarżącym stan budowy organ mógł ustalić również na podstawie opinii organu nadzoru – budowlanego, jego bowiem pracownicy podobnie zresztą jak i pracownicy organu architektoniczno – budowlanego mają wystarczającą wiedzę budowlaną. Zresztą również jeden ze skarżących Jacek Lakomy już 10 sierpnia 2021r. złożył zawiadomienie do PINB o przeprowadzenie kontroli właśnie przez organy nadzoru budowlanego. 26 sierpnia 2021r. taki sam wniosek złożyło również Miasto. W każdym razie zbędne było, jak uważa się w skardze, powoływanie biegłego na okoliczności sprawdzenia stany robót oraz sporządzenie odpowiedniej inwentaryzacji. Zauważyć należy, że wobec podnoszonego zarzutu oraz złożonej dokumentacji fotograficznej organ i instancji nie tylko zwrócił się do PINB o przeprowadzenie kontroli, ale nakazał również zapoznać się z dziennikiem budowy oraz przesłuchać kierownika budowy. Tymczasem akta nie zawierają żadnej wzmianki o skonfrontowaniu stanu faktycznego z dziennikiem budowy. Z protokołu kontroli wynika, że w ogóle nie sprawdzono, czy dziennik jest prowadzony systematycznie i nie sprawdzono jego zapisów. W oświadczeniu projektanta z 9 września 2021r. stwierdzono, że dziennik budowy wraz z oświadczeniem kierownika budowy zostanie przedłożony w momencie składania uzupełnianej dokumentacji. Uzupełnienie wniosku miało miejsce 27 września 2021 i 15 października 2021r. W aktach znajduje się jedynie oświadczenie kierownika budowy z 24 września 2021r., że roboty budowlane objęte zamiennym projektem budowlanym nie zostały wykonane. Prace konstrukcyjne zostały przerwane na etapie wykonywania docelowych gzymsów i dachu. Organ powinien zatem porównać stan budowy z zapisami dziennika budowy wraz ustaleniami protokołu oględzin jakie miały miejsce jeszcze w styczniu 2021r., gdy stwierdzono wylewaniu stropodachu. Nie budzi wątpliwości, że opisane w protokole oględzin roboty, wykonane zostały w celu realizacji zamiennego projektu budowlanego. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 36a ust. 1 pkt 3 ustawy prawo budowlane - w postępowaniu w przedmiocie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany. Wydanie decyzji "zmieniającej", na podstawie art. 36a ust. 1 tej ustawy podlega tym samym rygorom co wydanie pozwolenia na budowę (art. 32-35). Z tych względów w przypadku postępowania, na podstawie art. 36a ww. ustawy, zastosowanie ma również art. 32 ust. 4a ustawy, według którego, nie wydaje się pozwolenia na budowę w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych z naruszeniem

200 i art. 205 § 1 wspomnianej ustawy w związku z § 14 ust. 1 pkt. 1 lit.c) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz U z 2015r. poz. 1800). Obejmują one zwrot wpisu od skargi 500 zł, opłatę za czynności pełnomocnika w wysokości 480 zł i kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa dla każdego ze skarżących.



Starszy sekretarz sądowy

Martyna Głocka