

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.226.2015
Lotus: 12915-1634

Pan
Artur Różański
Radny Miasta Poznania

Poznań, 12.11.2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na XIX sesji Rady Miasta Poznania w dniu 3 listopada br. w sprawie tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. Mateckiego, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję:

W dniu 5 maja ubiegłego roku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wpłynął email od mieszkańców osiedla Marysieńki w Poznaniu informujący o samowolnym ogrodzeniu działki nr 38/1 przy ul. Mateckiego w Poznaniu oraz organizowaniu tam bazy dla sprzętu i materiałów budowlanych. W dniu 13 maja ubiegłego roku do PINB wpłynęło podanie reprezentującego mieszkańców, od których wpłynął email, adw. Tomasza Przybeckiego, opisującego ponownie sprawę ogrodzenia w.w. posesji oraz powstania na niej budynków gospodarczych. W związku z samowolnym charakterem prac adw. Przybecki wniósł o przeprowadzenie czynności kontrolnych i wydanie nakazu rozbiórki tych obiektów.

Pismem z dnia 27 maja 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania poinformował zainteresowane podmioty – w tym ówczesną właścicielkę działki nr 38/1 o zaplanowaniu na dzień 13 czerwca 2014 r. czynności kontrolnych w sprawie legalności zabudowy tej działki. Równocześnie pismem z dnia 29 maja 2014 r. organ poinformował wnoszących, iż z uwagi na znaczną ilość spraw napływających do Inspektoratu postępowanie w zasygnalizowanej sprawie zostanie ukończone w terminie późniejszym niż ustawowy. 3 czerwca 2014 r. właścicielka nieruchomości wniosła o przesunięcie terminu kontroli PINB z uwagi na wyjazd służbowy. Odpowiadając na powyższą prośbę organ wyznaczył w dniu 7 lipca 2014 r. nowy termin kontroli na działce nr 38/1 na dzień 22 lipca 2014 r. W powyższym terminie pracownicy PINB przeprowadzili czynności kontrolne na działce nr 38/1 bez udziału właścicielki, która nie

stawiła się. W trakcie kontroli potwierdzono, iż działka nr 38/1 została ogrodzona ogrodzeniem o wysokości mniejszej niż 2,20 m (ogrodzenie z płyty trapezowej na mocowanych w gruncie drewnianych słupach), usytuowano na niej także siedem tymczasowych obiektów budowlanych, które częściowo zmierzono.

W związku z nieobecnością podczas kontroli właścicielki nieruchomości, pismem z dnia 24 lipca 2014 r. wezwano ją do osobistego stawiennictwa w PINB w dniu 27 sierpnia 2014 r. w celu złożenia wyjaśnień w sprawie. Pismem z dnia 8 sierpnia ubiegłego roku właścicielka poinformowała, iż przestała być właścicielem spornej działki (nowym właścicielem jest TK Invest Sp. z o.o. sp. k.) i z uwagi na opiekę nad dzieckiem nie stawi się w wyznaczonym terminie w PINB. Pismem z dnia 25 sierpnia 2014 r. wezwano umocowanego przedstawiciela w.w. spółki do stawiennictwa w PINB w dniu 16 września 2014 r. Ostatecznie przedstawiciel nowego właściciela działki nr 38/1 – Pan Tomasz Borkowski złożył wyjaśnienia dopiero w dniu 29 września 2014 r. i oświadczył, że sporne ogrodzenie jak i siedem obiektów powstało przed dniem nabycia prawa własności tej działki przez TK Invest Sp. z o.o. sp. k., i w związku z tym nie ma on wiedzy na temat osoby inwestora, ani legalności tych prac. Pan Borkowski wskazał, że obiekty są posadowione na bloczkach betonowych i nie są użytkowane. W dniu 30 września 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wystąpił do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP z prośbą o przekazanie do PINB akt dotyczących przedmiotowej nieruchomości. W dniu 21 października 2014 r. wypożyczono akta dotyczące:

- postępowania zakończonego decyzją z dnia 19 września 2014 r. o sprzeciwie wobec zamiaru wybudowania przez TK Invest Sp. z o. o. sp. k. ogrodzenia działki nr 38/1 od strony ul. Mateckiego (sygn.UA-V-A02.6743.1541.2014),
- postępowania zakończonego decyzją z dnia 25 czerwca 2014 r. o sprzeciwie wobec zamiaru wybudowania przez ogrodzenia działki nr 38/1 od strony ul. Mateckiego (sygn.UA-V-A02.6743.878.2014).

Pismem z dnia 24 października 2014 r. PINB poinformował interweniujących mieszkańców o dotychczasowych ustaleniach, zapowiadając przeprowadzenie postępowania zmierzającego do doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z prawem. W piśmie tym organ wskazał także, że w sprawie budowy ogrodzenia o wysokości mniejszej niż 2,20m, zlokalizowanego nie od strony miejsc publicznych, brak podstaw do ingerencji opartej na zarzucie nielegalności wzniesienia takiego ogrodzenia.

W oparciu o powyższe wyodrębniono dwa postępowania dotyczące działki nr 38/1 przy ul. Mateckiego w Poznaniu – pierwsze o sygn. akt PINB/OOA/70035/5376/2014 związane było z legalnością powstania obiektów gospodarczych, a drugie o sygn. akt PINB/OOA/70035/143/2015 odnosiło się do legalności wykonania ogrodzenia tej działki od strony miejsc publicznych.

W związku z faktem, iż zebrany dotąd materiał dowodowy nie był wystarczający dla sfinalizowania sprawy (nie ustalono np. sprawcy samowoli budowlanej – osoby inwestora, brak ustaleń dotyczących konstrukcji siedmiu obiektów gospodarczych) pismem z dnia 14 stycznia 2015 r. organ zawiadomił TK Invest Sp. z o.o. sp. k. o wyznaczeniu na dzień 3 lutego 2015 r. kolejnych czynności kontrolnych na działce nr 38/1. Równocześnie po raz kolejny wezwano ówczesnego właściciela działki do złożenia wyjaśnień w sprawie w dniu 4 lutego 2015 r. - wezwanie bezskuteczne. Podczas kontroli ustalono dokładne usytuowanie spornych obiektów gospodarczych, ich wymiary oraz konstrukcję. Uczestniczący w kontroli Pan Tomasz Borkowski złożył także obszernie wyjaśnienia i podał, że obiekty te zostały posadowione na działce na początku maja 2014 r., za zgodą ówczesnego właściciela działki, a ich inwestorem była TK Invest Sp. z o.o. sp. k. Obiekty te miały pełnić funkcję zaplecza przyszłej budowy, która ma być prowadzona na tej posesji - Pan Borkowski wskazał bowiem dalej, że Prezydent Miasta Poznania wydał w dniu 10 czerwca 2014 r., utrzymaną w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu, decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce nr 38/1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Pan Borkowski podał także, iż w związku z tym (uznanie obiektów za zaplecze przyszłej budowy) inwestor wznosił je w sposób samowolny, tj. bez pozwolenia na budowę jak i zgłoszenia. Inspektorzy PINB skontrolowali także będące przedmiotem interwencji mieszkańców ogrodzenie działki nr 38/1, potwierdzając wcześniejsze ustalenia, iż posiada ono wysokość mniejszą niż 2,20m. Pan Borkowski wskazał, że ogrodzenie to powstało na początku maja 2014 r., jako ogrodzenie terenu zaplecza przyszłej budowy, wykonano je w sposób samowolny, ale w sposób korespondujący z treścią nieskutecznych zgłoszeń, dokonanych w 2014, o których mowa powyżej.

W dniu 25 lutego br. Pan Borkowski oświadczył w siedzibie PINB, iż TK Invest Sp. z o.o. sp. k. zobowiązuje się rozebrać do dnia 20 marca 2015 r. wszystkie obiekty budowlane wzniesione samowolnie na działce nr 38/1, a skontrolowane przez inspektorów PINB w dniu 3 lutego 2015 r. Z uwagi na tą zapowiedź Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania nie kontynuował wówczas postępowania dotyczącego legalności wykonania przedmiotowego ogrodzenia od strony miejsc publicznych, bowiem od tego czy ogrodzenie ogradza działkę zabudowaną czy też niezabudowaną (należy dodać, iż siedem obiektów gospodarczych to jedyna

zabudowa działki nr 38/1) zależy wybór odpowiedniego trybu postępowania. Podczas kolejnych czynności kontrolnych przeprowadzonych na działce nr 38/1 w dniu 31 marca 2015 r. oraz na podstawie zdjęcia dostarczonego przez inwestora w dniu 13 kwietnia 2015 r. inspektorzy PINB ustalili, iż zapowiedź rozbiórki z dnia 25 lutego 2015 r. doczekała się realizacji – tj. **usunięto wszystkie obiekty gospodarcze**. W tym miejscu, odnosząc się do zarzutu sformułowanego przez Pana Radnego na temat zmiany lokalizacji spornych obiektów z działki nr 38/1 na działkę nr 38/2, należy wskazać, iż w dniu 31 marca 2015 r. inspektorzy PINB nie kontrolowali działki sąsiedniej tj. nr 38/2 (gdzie jak się później okazało zlokalizowano obiekty usunięte z działki nr 38/1). Kontrolą objęto jedynie działkę nr 38/1, do której dostęp, tj. wjazd jest bardzo oddalony od działki nr 38/2. Oczywistym jest zatem, że inspektorzy PINB nie mogli ujrzeć obiektów zlokalizowanych kilkadziesiąt metrów dalej, na innej działce niż kontrolowana i to za ogrodzeniem działki nr 38/1. W dniu 31 marca 2015 r. Pan Borkowski zapowiedział, że reprezentowana przez niego spółka zamierza zabudować działkę nr 38/1 w sposób legalny, poprzez wzniesienie obiektów na podstawie skutecznego zgłoszenia, wobec czego wniósł o wstrzymanie do tego czasu dalszych czynności urzędowych związanych z oceną skutków prawnych wykonania ogrodzenia posesji.

W dniu 3 kwietnia br. w siedzibie PINB stawili się interweniujący mieszkańcy, którzy **potwierdzili wcześniejsze ustalenia organu związane z usunięciem wszystkich obiektów z działki nr 38/1** oraz po raz pierwszy poinformowali organ o usytuowaniu tych obiektów na działce sąsiedniej, tj. nr 38/2, wzdłuż ul. Mateckiego. W dniu 7 kwietnia 2015 r. mieszkańcy przesłali potwierdzające to zdjęcia. W dniu 15 kwietnia br. TK Invest Sp. z o.o. sp. k. poinformowała tutejszy Inspektorat o realizacji swojej zapowiedzi z dnia 31 marca 2015 r., tj. złożeniu do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP zgłoszenia zamiaru wykonania na działce nr 38/1 siedmiu budynków gospodarczych, co wskazywało iż usytuowanie spornych obiektów na działce nr 38/2 jest jedynie tymczasowe i potrwa do czasu, aż dokonane zgłoszenie stanie się skuteczne, co z uwagi na terminy przewidziane w art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego mogło nastąpić już w połowie maja 2015 roku. O powyższym organ nadzoru budowlanego pismem z dnia 21 kwietnia 2015 r. poinformował interweniujących mieszkańców.

W dniu 27 maja br. w siedzibie PINB po raz kolejny stawił się Pan Tomasz Borkowski, który złożył wyjaśnienia na temat zabudowy działki nr 38/2 i potwierdził, że TK Invest Sp. z o.o. sp. k. istotnie na początku kwietnia 2015 r. posadowiła na działce nr 38/2 obiekty budowlane, które stały się przedmiotem interwencji mieszkańców. Zgodnie z zapewnieniem inwestora obiekty te miały jednak zostać usunięte niezwłocznie, tj. najpóźniej w terminie 3 tygodni, gdyż ich ulokowanie na działce nr 38/2 miało charakter jedynie tymczasowy. Po rozbiórce obiektów teren działki miał zostać także

przywrócony do stanu poprzedniego. W związku z faktem, iż TK Invest Sp z o.o. Sp. k. zgodnie ze swoim uprzednim zapewnieniem usunęła już wszystkie obiekty budowlane z działki nr 38/1, organ nadzoru budowlanego uznał za wiarygodne zobowiązanie inwestora z dnia 27 maja 2015 r. i oczekiwał, że w zadeklarowanym terminie obiekty zostaną usunięte również z terenu działki nr 38/2.

W dniu 16 czerwca 2015 r., a więc u kresu 3 – tygodniowego terminu na usunięcie obiektów z działki nr 38/2, zadeklarowanego w dniu 27 maja 2015 r., przedstawiciel TK Invest Sp. z o.o. poinformował, że dokonane w kwietniu 2015 r. zgłoszenie zamiaru wybudowania budynków gospodarczych na działce nr 38/1 nie stało się skuteczne – Prezydent Miasta Poznania decyzją z dnia 2 czerwca 2015 r. (sygn. UA-V-A02.6743.494.2015) wniósł sprzeciw. W związku z czym działka ta nadal pozostaje niezabudowana, natomiast sąsiednia działka nr 38/2 zabudowana. Ponieważ sprawa powstania jakiegokolwiek zabudowy na działce nr 38/1 została w tamtej chwili wyjaśniona, co jak wyżej wskazano miało wpływ na wybór odpowiedniej procedury sankcjonującej legalność wykonania ogrodzenia posesji od strony miejsc publicznych, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania:

- uzyskał od Pana Borkowskiego dane osobowe właściciela działki nr 38/2, niezbędne dla zapewnienia temu podmiotowi prawa udziału w postępowaniu, a zwłaszcza czynnościach kontrolnych na działce nr 38/2,
- poinformował o wyznaczeniu na dzień 6 lipca 2015 r. czynności kontrolnych na działce nr 38/2 w sprawie dalszego istnienia tam obiektów usuniętych poprzednio z działki nr 38/1,
- podjął czynności zmierzające do umorzenia postępowania związanego z legalnością wzniesienia siedmiu obiektów gospodarczych na działce nr 38/1, z uwagi na usunięcie obiektów (bezzprzedmiotowość postępowania),
- podjął czynności zmierzające do sfinalizowania sprawy związanej z wykonaniem ogrodzenia działki nr 38/1 od strony miejsc publicznych, wobec wyklarowania sytuacji, iż należy prowadzić postępowanie związane z ogrodzeniem działki niezabudowanej.

Wykonując powyższe zapowiedzi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania zawiadomieniem z dnia 17 czerwca 2015 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie legalności wykonania ogrodzenia nieruchomości przy ul. Mateckiego w Poznaniu (działka nr 38/1, arkusz nr 23, obręb Piątkowo) od strony miejsc publicznych. Postanowieniem z dnia 25 czerwca bieżącego roku nr 156/2015 PINB nakazał wstrzymanie przez TK Invest Sp. z o.o. sp. k. prowadzenie robót budowlanych związanych z wybudowaniem

przedmiotowego ogrodzenia oraz zobowiązał w.w. podmiot do przedłożenia dokumentów niezbędnych do rozważenia możliwości zalegalizowania tej samowoli budowlanej. Następnie, wobec braku przedłożenia wymaganych dokumentów, organ nadzoru budowlanego decyzją nr 449/2015 z dnia 26 sierpnia 2015 r. nakazał rozbiórkę przedmiotowego ogrodzenia. W dniu 13 października 2015 r. stwierdzono, iż **nakaz rozbiórki został wykonany**.

Przechodząc do kwestii finalnych związanych z wykonaniem siedmiu obiektów tymczasowych na działce nr 38/1, należy wskazać, iż wobec ich usunięcia (co dodatkowo potwierdzono także w dniu 6 lipca 2015 r.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania decyzją z dnia 10 lipca 2015 r., nr 373/2015 umorzył postępowanie z uwagi na jego bezprzedmiotowość.

W zapowiedzianym dniu, tj. 6 lipca 2015 r. inspektorzy PINB przeprowadzili czynności kontrolne na działce nr 38/2 i potwierdzili wcześniejsze doniesienia interweniujących mieszkańców oraz Pana Radnego na temat usytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na tej działce. Stwierdzono jednak, że na tej posesji, w pobliżu jezdni ul. Mateckiego oraz istniejącego wówczas ogrodzenia działki nr 38/1 posadowiono pięć tymczasowych obiektów budowlanych, których poprzednie usytuowanie na działce nr 38/1 ustalono w dniu 3 lutego 2015 r. Na podstawie zebranego materiału dowodowego zawiadomieniem z dnia 26 sierpnia 2015 r. PINB poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie legalności posadowienia w 2015 r. tymczasowych obiektów budowlanych na nieruchomości przy ul. Mateckiego w Poznaniu – działka nr 38/2, arkusz nr 23, obręb Piątkowo. W dniu 23 września 2015 r. wydano także postanowienie nr 241/2015, mocą którego wstrzymano prace budowlane związane z wykonaniem spornych pięciu obiektów oraz zobowiązano inwestora – TK Invest Sp. z o.o. sp. k. do przedłożenia w terminie 60 dni dokumentów niezbędnych do zalegalizowania stwierdzonej samowoli budowlanej. Obecnie ww. termin biegnie, w przypadku jego bezskutecznego upływu Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wyda nakaz rozbiórki tych obiektów.

Odnosząc się do zarzutów sformułowanych w treści zapytania należy po raz kolejny wyjaśnić, iż siedem obiektów, które pierwotnie usytuowano na działce nr 38/1, rozebrano już na przełomie marca i kwietnia br., o czym poinformowano Pana Radnego. Organ nadzoru budowlanego nie posiada wpływu na działania inwestora (w tym przypadku polegające na przeniesieniu większości obiektów z działki 38/1 na działkę 38/2), a zobowiązany jest jedynie do wyciągnięcia konsekwencji prawnych wobec nowej samowoli budowlanej polegającej na usytuowaniu na początku kwietnia 2015 r. pięciu obiektów na działce nr 38/2. Na zakończenie należy wskazać, iż przepisy ustawy Prawo budowlane nakładają na organy nadzoru budowlanego obowiązek wskazania warunków

umożliwiających ewentualną legalizację samowoli budowlanej. Dopiero nie spełnienie nałożonych obowiązków może skutkować nakazem rozbiórki.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POLONIA
Maciej Wudarski