

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**  
ul. Staszica 4  
05-800 Pruszków  
PINB.RA.7355.12.2013.RB/UK

Pruszków, dnia 08.02.2018 r.

**Redakcja Programu  
„Państwo w Państwie”**

**TELEWIZJA POLSAT**  
Spółka z o. o. z siedzibą w Warszawie  
ul. Ostrobramska 77  
04-175 Warszawa

W odpowiedzi na korespondencję elektroniczną, która wpłynęła do tutejszego Inspektoratu w dniu 2 lutego 2018 r., w sprawie nieruchomości przy ul. Sójki 1A w miejscowości Rybie, gmina Raszyn, oraz w odpowiedzi na zadane w wymienionym piśmie pytania, wskazuję co następuje. Zgodnie z art. 3a ustawy Prawo prasowe „w zakresie prawa dostępu prasy do informacji publicznej stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198)”. Z uwagi na to, że osoby będące stronami prowadzonego w inspektoracie postępowania administracyjnego są osobami prywatnymi, a zgodnie z treścią art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej „prawo do informacji publicznej podlega ograniczeniu ze względu na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy”, dlatego wszelkie udostępnione dane stron niniejszego postępowania zostały zanonimizowane, poprzez pozostawienie inicjałów tych osób. Informacje dotyczące trwającego postępowania administracyjnego zostaną przedstawione w kolejności zgodnej z chronologią wydarzeń, a nie numeracją poszczególnych pytań.

Pismem z dnia 10 czerwca 2013 r. mieszkańcy ulicy Sójki zwrócili się do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie z prośbą o udzielenie informacji czy właściciel budynku położonego przy ul. Sójki 1a we wsi Rybie, gmina Raszyn posiada decyzję o pozwoleniu na jego użytkowanie jako hotelu oraz o przesłanie wskazanej decyzji lub umożliwienie wglądu do akt sprawy. Wskazane pismo zostało następnie przekazane w dniu 28 czerwca 2013 r. według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie.

Podkreślić należy, że przepisy obowiązującego prawa nakładają na organy administracji publicznej obowiązek sprawdzenia w trybie art. 28 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego czy dana osoba, która wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego posiada przymiot strony. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu: „stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek”. Zgodnie z treścią art. 73 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów



przysługuje wyłącznie stronie. Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 59 ust. 7 ustawy Prawo budowlane **stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor**. Z tych względów Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wezwał mieszkańców ulicy Sójki do wykazania przez nich interesu prawnego, pouczając ich o treści art. 28 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

W odpowiedzi mieszkańcy ulicy Sójki powołali się na naruszanie przez właściciela nieruchomości art. 45 pkt. 1 ppkt. 4 ustawy Prawo o ruchu drogowym z powodu wykorzystywania drogi lub poszczególnych jej części w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem przez klientów hotelu, którzy parkują swoje samochody na drodze publicznej wzdłuż ulicy Sójki, ponieważ na działce, na której mieści się hotel brak jest jakiegokolwiek miejsca parkingowego. Jako drugą uciążliwość mieszkańcy wskazali fakt zakłócania ciszy nocnej przez klientów hotelu, którzy przybywają do hotelu w godzinach nocnych i głośno rozmawiają, a nawet krzyczą.

Abstrahując od tego, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie został wyposażony w narzędzia prawne pozwalające egzekwować przestrzeganie przepisów ustawy Prawo o ruchu drogowym albo pozwalające pociągać do odpowiedzialności za incydenty zakłócania ciszy nocnej przez krzyki i głośne rozmowy – co stanowi wykroczenie w myśl art. 51 § 1 ustawy Kodeksu wykroczeń, do czego organem właściwym jest Policja, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie pismem z dnia 20 sierpnia 2013 r. poinformował mieszkańców o tym, że w tutejszym inspektoracie nie toczyło się postępowanie dotyczące przekazania do użytkowania wymienionego budynku położonym przy ul. Sójki 1A w miejscowości Rybie, w gminie Raszyn. Wskazał również, że informacje zawarte w piśmie mieszkańców ulicy Sójki, dotyczące nielegalnego użytkowania przedmiotowego budynku w charakterze hotelu – mogą być podstawą do wszczęcia postępowania przez organ z urzędu. W ocenie organu w niniejszej sprawie nie zachodziły również wyjątkowe okoliczności uznania za strony postępowania, dotyczącego pozwolenia na użytkowanie, osób niebędących inwestorami, zgodnie z treścią uzasadnienia wyroku NSA z 16 maja 2013, sygn. akt: II OSK 1695/12, który dotyczy wyłącznie wypadków szczególnych, przykładowo dając takie uprawnienie nabywcy lokalu mieszkalnego, gdy deweloper w ogóle nie wystąpił o pozwolenie na użytkowanie danego budynku. Z tych względów Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie postanowieniem nr 24/14 z dnia 5 lutego 2014 r. odmówił mieszkańcom ulicy Sójki w miejscowości Rybie, w gminie Raszyn wszczęcia postępowania na ich żądanie we wskazanej sprawie. Na skutek wniesionego przez mieszkańców ulicy Sójki zażalenia na to postanowienie, rozstrzygnięcie organu powiatowego zostało następnie utrzymane w mocy przez Mazowieckiego





Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego na mocy postanowienia nr 670/14 z dnia 28.03.2014 r.

W wyniku wystąpienia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie do Starosty Pruszkowskiego o wskazanie właścicieli przedmiotowego budynku okazało się, że jest ich aż pięciu: J. K., P. M., A. K., C. K. i K. K. W dniu 25 lutego 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie zawiadomił wskazane osoby o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie dotyczącej użytkowania części budynku jako hotelu, zlokalizowanego na terenie działki nr ew. 1187 i 1188 przy ul. Sójki 1A we wsi Rybie, gmina Raszyn. Strony zostały również zawiadomione o terminie przeprowadzenia czynności kontrolnych na przedmiotowym terenie w dniu 14 marca 2014 r. W toku przeprowadzonej kontroli inspektorzy stwierdzili, że na terenie wymienionych działek zlokalizowany jest budynek, którego część od strony ul. Jarzábka jest w stanie surowym, zamkniętym, a na części dostępnej od strony ul. Sójki budowa została zakończona, a teren został uprzątnięty. Obecny podczas czynności M. M. – będący bratem współwłaściciela budynku P. M. – był wobec inspektorów bardzo agresywny i niekulturalny. Odmówił wpuszczenia ich do budynku, zachowując się w sposób niegrzeczny, krzycząc i obrażając inspektorów. W dalszym okresie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie prowadził postępowanie wyjaśniające, wzywając strony do osobistego stawiennictwa w siedzibie Inspektoratu w celu złożenia wyjaśnień, jednak mimo wezwań nikt się nie stawił. Z uwagi na uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli na przedmiotowej nieruchomości przez M. M. oraz z uwagi na wcześniejsze agresywne zachowania, które przejawiał M. M. w stosunku do inspektorów, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie zwrócił się z prośbą do Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Pruszkowie o zapewnienie wsparcia podczas zaplanowanej na dzień 10 marca 2015 r. ponownej kontroli. W dniu 10 marca 2015 r. na przedmiotowej nieruchomości zostały przeprowadzone czynności kontrolne przez inspektorów z tutejszego Inspektoratu, działających w asyście strażaków z Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Pruszkowie oraz funkcjonariuszy z Komisariatu Policji w Raszynie. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że część przedmiotowego budynku, położona od strony ul. Jarzábka nadal jest w budowie, z zewnątrz budynek jest otynkowany, wewnątrz stan budynku oceniono jako surowy. Stwierdzono, że druga część budynku jest użytkowana. Na parterze znajduje się aneks kuchenny z jadalnią, zaś na pierwszym i drugim piętrze znajdują się pokoje mieszkalne, oznaczone numerami 1-16, każdy wyposażony w węzeł sanitarny, łóżko dwuosobowe, telewizor. W pokojach widoczne były ślady ich użytkowania. Przed wejściem do budynku był dzwonek z opisem: „Apartamenty Okęcie”, w holu wejściowym reklama Booking.com z 2013 r., zaś na parterze znajdował się pokój





biurowy wraz z zapleczem. W trakcie kontroli nagle pojawił się M. M., który w sposób wulgarny, krzycząc i przeklinając, nakazał wszystkim opuścić budynek. Następnie zamknął wyjście z budynku, uniemożliwiając wszystkim osobom jego opuszczenie, które zostały uwięzione w środku. Z informacji posiadanych przez pracowników Inspektoratu wynika, że w przedmiotowej sprawie toczyło się postępowanie karne w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa bezprawnego pozbawienia wolności funkcjonariuszy publicznych, jednakże Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie nie dysponuje informacjami w jaki sposób zostało ono zakończone.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie ustalił, że **właściciele przedmiotowego obiektu nie posiadają aktualnego pozwolenia na użytkowanie budynku** położonego na działce nr ew. 1187 i 1188 przy ul. Sójki 1A we wsi Rybie, gmina Raszyn w charakterze hotelu i usługi hotelarskie prowadzone są w nim nielegalnie.

Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie postanowieniem nr 86/15 z dnia 15 maja 2015 r. nałożył na inwestorów kary w wysokości 75.000 zł z tytułu nielegalnego użytkowania hotelu na działce nr ew. 1187 i 1188 przy ul. Sójki 1A we wsi Rybie, gmina Raszyn. Pismem z dnia 18 listopada 2015 r., które wpłynęło do tutejszego Inspektoratu w dniu 25 listopada 2015 r. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie poinformował Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie o tym, że podjął czynności zmierzające do zastosowania środka egzekucyjnego celem wyegzekwowania tej należności. Urząd wskazał jednak, że podjęcie czynności egzekucyjnych w stosunku do P. M. jest niemożliwe z powodu niezgodności danych z postanowienia z danymi dostępnymi w bazach osobowych, czego skutkiem jest niemożność zidentyfikowania ukaranego, dlatego zwrócił się z prośbą o podanie bardziej szczegółowych danych personalnych wymienionej osoby. Aby ustalić prawidłowe dane adresata postanowienia, organ nadzoru budowlanego wystąpił do Prezydenta Miasta Pruszkowa, Komisariatu Policji w Raszynie, Starosty Pruszkowskiego z prośbą o udostępnienie dokładnych danych wskazanej osoby, które następnie zostały przekazane do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie nie posiada informacji w jaki sposób zakończyły się wyżej opisane czynności egzekucyjne, z uwagi na to, że organem właściwym w tym zakresie jest Mazowiecki Urząd Wojewódzki - to wskazany organ dokonywał tych czynności i jest w posiadaniu informacji na temat zakończenia postępowania egzekucyjnego.

Z uwagi na to, że we wskazanym postępowaniu zaistniała konieczność rozstrzygnięcia przez Starostę Pruszkowskiego zagadnienia wstępnego w postaci stwierdzenia czy właściciele inwestycji, zlokalizowanej przy ul. Sójki 1A w miejscowości Rybie, gminie Raszyn posiadają



w ogóle decyzję o pozwoleniu na budowę, czy decyzja ta wygasła – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie zmuszony był zawiesić prowadzone postępowanie do czasu zbadania tej kwestii przez Starostę Pruszkowskiego, na mocy postanowienia nr 171/15 z dnia 22 października 2015 r. W dniu 24 lutego 2016 r. Starosta Pruszkowski odmówił stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę przedmiotowego obiektu. Do Inspektoratu zostały następnie przesłane oryginały decyzji i postanowieniem nr 97/16 z dnia 20 maja 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie podjął z urzędu postępowanie, ponieważ ustała przyczyna jego zawieszenia. Następnie organ nadzoru budowlanego postanowieniem wstrzymał prowadzenie robót budowlanych przy budowie przedmiotowego budynku oraz decyzją nr 187/16 z dnia 18 lipca 2016 r. nałożył na inwestorów obowiązek sporządzenia i przedstawienia w Inspektoracie w terminie 120 dni projektu budowlanego zamiennego, który będzie uwzględniał zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych. W wyznaczonym terminie strony nie przedstawiły projektu budowlanego zamiennego. W dniu 25 maja 2017 r. w siedzibie Inspektoratu stawiał się jeden ze współwłaścicieli przedmiotowego budynku – J.K., który oświadczył, że dwoje innych współwłaścicieli budynku K.K. i C.K. zmarło i do tej pory nie przeprowadził on postępowań spadkowych po tych osobach. W zaistniałej sytuacji organ miał obowiązek zawiesić trwające postępowanie administracyjne do czasu wydania przez sąd powszechny i uprawomocnienia się postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłych stronach postępowania administracyjnego, aby można było zawiadomić o toczącym się postępowaniu ich następców prawnych. Organ administracji publicznej nie może przy tym samodzielnie wskazać jako spadkobierców przykładowo dzieci stron, ponieważ organem wyłącznie właściwym jest w tym przypadku sąd powszechny. Podobnie organ samodzielnie nie może wystąpić do sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych stronach postępowania, ponieważ nie posiada w tym zakresie interesu prawnego. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych: *"Spadkobranie nie jest kategorią prawa administracyjnego, dlatego też organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne ma obowiązek żądać udokumentowania następstwa prawnego w prawie przysługującym do nieruchomości. Z art. 1025 § 2 k.c. wynika domniemanie prawne, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku albo poświadczenie dziedziczenia, jest spadkobiercą. Następstwo prawne ze spadkobrania nie może zatem być przedmiotem oświadczenia (...) Jedynie sąd powszechny jest uprawniony do stwierdzenia nabycia praw do spadku przez spadkobierców i dokonuje tego w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, w którym wymienia wszystkich spadkobierców, którym spadek przypadł"* (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2014 r., w sprawie o sygn. akt: II OSK 1353/13); *„Niewątpliwie zawieszenie postępowania do czasu ustalenia następców prawnych zmarłych stron postępowania*

*D. Gzhele*



stanowi zagadnienie wstępne w rozumieniu art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. Prawdłowo więc organ zastosował art. 100 § 1 k.p.a., gdyż to nie organ, a strony postępowania mogą wystąpić z wnioskiem o stwierdzenie praw do spadku. Albowiem tylko one mają interes w tym stwierdzeniu (por. art. 1025 § 1 k.c.)”(wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I SA/Wa 955/13). Z tych względów Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zobowiązany był zawiesić postępowanie administracyjne na mocy postanowienia nr 152/17 z dnia 7 czerwca 2017 r. do czasu prawomocnego stwierdzenia nabycia spadku po zmarłych K. K. i C. K. W ostatnim czasie organ nadzoru budowlanego wystąpił do strony J.K. o wskazanie czy postępowanie spadkowe po zmarłych zostało prawomocnie zakończone, jednakże do tej pory nie uzyskał odpowiedzi.

Oczywiście Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie dostrzega powagę niniejszej sytuacji, zagrożenia jakie mogą wiązać się dla klientów hotelu w związku z korzystaniem z budynku, który nie został dopuszczony do użytkowania, oraz uciążliwości dla sąsiadów wskazanej nieruchomości, związanych z prowadzoną w pobliżu nielegalną działalnością hotelową, wskazać jednak należy że **organ nadzoru budowlanego zrobił wszystko w ramach posiadanych kompetencji celem rzetelnego załatwienia niniejszej sprawy**. Organ administracji publicznej działa w granicach określonych przepisami prawa, a z uwagi na to, że procedura administracyjna jest wysoce sformalizowana, niezachowanie przez organ określonych wymogów skutkować może w przyszłości nieważnością wydanej decyzji. Taka sytuacja może mieć miejsce w przypadku, gdy organ w sposób prawidłowy nie ustali kręgu spadkobierców po zmarłych stronach postępowania i decyzja skierowana zostanie do osób zmarłych, lub do osób, które nie są stronami w niniejszej sprawie.

Należy z całą mocą podkreślić, że jedynymi osobami winnymi zaistniałej sytuacji są osoby oferujące usługi hotelowe w tym obiekcie, które świadomie naruszają prawo, pomimo nakładanych przez organ kar, zgodnie z Państwa doniesieniami, w dalszym ciągu prowadzą działalność.

Na marginesie niniejszej sprawy, wskazać należy iż w toku trwającego postępowania administracyjnego ujawnił się jeden z radnych Gminy Raszyn, którego działalność ograniczyła się jedynie do intensywnego wysyłania pism i skarg na tutejszy inspektorat, **nie prowadziła zaś do konstruktywnego poszukiwania rozwiązania zaistniałego problemu**. Liczba pism, które były wysyłane bezpośrednio na adres siedziby Inspektoratu, a także wpływały przekazywane przez inne organy według właściwości, między innymi przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, Komisariat Policji w Raszynie, Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej, Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Urząd Marszałkowski

Województwa Mazowieckiego, Ministra Infrastruktury i Budownictwa, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie - sprawiła, że do odpowiadania na wskazane pisma i skargi, sporządzania monitów, relacji dla wymienionych organów, kserowania akt sprawy przesyłanych razem z licznymi skargami - oddelegowany został jeden z pracowników, co wcale nie przyspieszyło rozpoznania niniejszej sprawy, wręcz przeciwnie spowalniało pracę Inspektoratu. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego rozumie pobudki jakimi kieruje się radny, zawiadamiając o sprawie nielegalnego hotelu w miejscowości Rybie – Prezesa Rady Ministrów, Ministra Infrastruktury i Budownictwa, Ministra Sprawiedliwości, Ministra Finansów, Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji i wiele innych organów państwowych, działając w imieniu mieszkańców Raszyna, którzy w trakcie kolejnych wyborów samorządowych rozliczą radnego z realizacji jego zadań. Jednakże czynnik społeczny, zamiast podjąć działania mające na celu uniemożliwienie prowadzenia działalności niezgodnej z prawem, skupił się jedynie na przedstawianiu w negatywnym świetle organu nadzoru budowlanego w Pruszkowie – w kierowanych wystąpieniach radny niejednokrotnie poruszał się na granicy naruszenia dóbr osobistych pracowników Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie, a które kierowane były również do centralnych organów państwowych, w żaden sposób nie pomogły organowi w załatwieniu niniejszej sprawy. Wskazana sprawa jest bowiem o wiele bardziej skomplikowana i wymaga gruntownego zbadania przez tutejszy organ.

Nieuprawnionym jest publiczne prezentowanie poglądu, jakoby PINB w Pruszkowie nie zrobił nic w celu gruntownego wyjaśnienia i załatwienia sprawy.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
  
inż. Renata Bućko

**Otrzymują:**

1. Adresat,
2. a/a.