

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „RUCZAJ-ZABORZE”

ul. St. Grota Roweckiego 11, 30-348 Kraków

Tel. (12) 266-88-98, Tel./fax (12) 266-95-32, e-pocztą smruczaj@ruczaj-zaborze.krakow.pl

www.ruczaj-zaborze.krakow.pl

nr konta bankowego: 05 8591 0007 0050 0003 1613 0001

Kraków, dn. 25.03.2026r.

SMRZ/NT/1480/odp./2026

Wysłano listem poleconym

25-03-2026

Kraków, dnia

Wojewoda Małopolski

ul. Basztowa 22

31-156 Kraków

za pośrednictwem:

Urząd M. Krakowa

Wydział Architektury i Urbanistyki

ul. Mogilska 41

31-545 Kraków

Znak: AU-01-4.6740.1.247.2025.ACH

ODWOŁANIE OD DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” z siedzibą w Krakowie, zgodnie z przyjętym sposobem reprezentacji, na podstawie art. 127 § 1 i 2 w zw. z art. 129 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej: KPA), wnosimy odwołanie od decyzji nr 183/6740.1/2026 z dnia 12.03.2026r. (nr sprawy AU-01-4.6740.1.247.2025.ACH) wydanej przez Wydział Architektury i Urbanistyki w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działce nr 210/2 obręb 46 Podgórze przy ul. Suchej 3 w Krakowie.

Zaskarżamy powyższą decyzję w całości.

Zaskarżonej decyzji zarzucamy:

1. Naruszenie art. 28 ust. 2 oraz art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane poprzez błędne ustalenie kręgu stron postępowania i pominięcie właścicieli wyodrębnionych lokali jako stron postępowania.
2. Naruszenie art. 10 § 1 oraz art. 61 § 4 KPA poprzez niezapewnienie stronom czynnego udziału w postępowaniu oraz brak skutecznego zawiadomienia o jego wszczęciu.

3. Naruszenie przepisów o doręczeniach (art. 39 i nast. KPA) poprzez uznanie za skuteczne zawiadomienia skierowanego wyłącznie do Spółdzielni mieszkaniowej, z pominięciem indywidualnych właścicieli lokali.
4. Naruszenie art. 7 i art. 77 § 1 KPA poprzez niewyjaśnienie w sposób wyczerpujący stanu faktycznego, w szczególności w zakresie ustalenia wszystkich stron postępowania.

Mając powyższe na uwadze, wnosimy o:

uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi I instancji,

UZASADNIENIE

W toku postępowania zakończonego wydaniem zaskarżonej decyzji organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał zawiadomienia o jego wszczęciu wyłącznie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie, pomijając właścicieli wyodrębnionych lokali znajdujących się w nieruchomości pozostającej w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji.

Tymczasem, zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawo budowlane w Polsce, stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są m.in. właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W przypadku wyodrębnienia własności lokali, właściciele tych lokali posiadają odrębne prawa rzeczowe i występują jako samodzielne podmioty prawa, co oznacza, że przysługuje im przymiot strony w postępowaniu administracyjnym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest uprawniona do reprezentowania właścicieli wyodrębnionych lokali w postępowaniu administracyjnym, jeżeli nie działa na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Sam fakt zarządzania nieruchomością wspólną nie oznacza umocowania do występowania w imieniu właścicieli lokali w postępowaniach administracyjnych dotyczących ich praw indywidualnych.

W konsekwencji doręczenie zawiadomienia wyłącznie spółdzielni nie może zostać uznane za skuteczne wobec właścicieli wyodrębnionych lokali. Prowadzi to do naruszenia podstawowych zasad postępowania administracyjnego, w szczególności zasady czynnego udziału stron w postępowaniu, wyrażonej w art. 10 § 1 KPA.

Podkreślenia wymaga, że brak prawidłowego zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania stanowi istotne naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, albowiem uniemożliwiło tym podmiotom przedstawienie stanowiska, zgłoszenie wniosków dowodowych oraz obronę ich interesów prawnych.

Organ nie zastosował również trybu zawiadomienia w drodze obwieszczenia (art. 49 KPA), który mógłby ewentualnie znaleźć zastosowanie w przypadku dużej liczby stron. Tym samym nie zachodzi żadna podstawa do uznania, że obowiązek zawiadomienia stron został wykonany w sposób prawidłowy.

Na wypadek podniesienia przez organ argumentu, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w ramach tzw. zarządu powierzonego, a tym samym skuteczne było zawiadomienie wyłącznie tego podmiotu, wskazać należy, że stanowisko takie nie znajduje podstaw prawnych.

Zarząd powierzony dotyczy sfery zarządzania nieruchomością wspólną i obejmuje czynności związane z jej bieżącą eksploatacją oraz administrowaniem. Nie obejmuje on natomiast reprezentacji właścicieli wyodrębnionych lokali jako stron postępowania administracyjnego, w szczególności w sprawach dotyczących ich indywidualnych praw rzeczowych.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawo budowlane w Polsce, stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali, każdy właściciel lokalu posiada samodzielny tytuł prawny i występuje jako odrębna strona postępowania. Uprawnienie to ma charakter osobisty i nie może być domniemywane ani przenoszone na inny podmiot bez wyraźnej podstawy prawnej.

Brak jest przepisów, które przyznawałyby spółdzielni mieszkaniowej – nawet działającej w ramach zarządu powierzonego – kompetencję do reprezentowania właścicieli wyodrębnionych lokali w postępowaniu administracyjnym bez ich wyraźnego umocowania. W szczególności ani przepisy Prawo budowlane w Polsce, ani Kodeks postępowania administracyjnego nie przewidują takiego skutku.

W konsekwencji doręczenie zawiadomienia wyłącznie spółdzielni mieszkaniowej nie może zostać uznane za skuteczne wobec właścicieli wyodrębnionych lokali. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do nieuprawnionego ograniczenia praw procesowych tych podmiotów, w szczególności prawa do czynnego udziału w postępowaniu, o którym mowa w art. 10 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego.

Podkreślenia wymaga, że ewentualne uznanie spółdzielni za reprezentanta właścicieli lokali mogłoby nastąpić wyłącznie w przypadku wykazania stosownego umocowania (pełnomocnictw), czego w niniejszej sprawie nie stwierdzono. Tym samym nie istniały podstawy do odstąpienia od obowiązku indywidualnego zawiadomienia wszystkich stron postępowania.

Wobec powyższego argumentacja oparta na zarządzie powierzonym pozostaje bez wpływu na ocenę prawidłowości dokonanych przez organ doręczeń i nie może sanować naruszenia przepisów postępowania.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
DS. TECHNICZNYCH
mgr Krzysztof Zagdan

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Ryszard Janas

Otrzymują:
1x Adresat
1x a/a NT