



WOJEWODA
MAŁOPOLSKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"RUCZAJ-ZABORZE"

27 czerwca 2023 r.

Wpł.
dnia

2023 -06- 10

2354 m

WS-VI.7536.1.107.2022.PB

dz.

DECYZJA

Na podstawie art. 9a w związku z art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344) w związku z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 884 ze zm.) oraz art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775) – po rozpatrzeniu odwołania spółki P4 Sp. z o.o. w Warszawie, ul. Wynalazek 1, 02-677 Warszawa, od decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z 4 listopada 2022 r. znak: GS-14.6821.64.2022.JP,

utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

Decyzją z 4 listopada 2022 r. znak: GS-14.6821.64.2022.JP Prezydent Miasta Krakowa orzekł o odmowie ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 267/9 w obrębie 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze, poprzez zezwolenie spółce P4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na założenie i przeprowadzenie na budynku mieszkalnym przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie urządzeń łączności publicznej tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY.

Rozpatrując wniosek spółki P4 Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Andrzeja Bartosińskiego, organ I instancji uznał, że ww. spółka nie wykazała, aby ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie i innymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzone zostały rokowania o których mowa w art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.).

Odwołanie od ww. decyzji Prezydenta Miasta Krakowa złożyła spółka P4 Sp. z o.o. w Warszawie reprezentowana przez Pana Andrzeja Bartosińskiego zarzucając naruszenie: „1. przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a w szczególności na naruszeniu: - 1. art. 7, 8 § 1 oraz art. 11 k.p.a. w zw. z art. 107 § 1 i 3 k.p.a., przez naruszenie zasady praworządności, brak podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, z naruszeniem interesu społecznego oraz słusznego interesu obywateli, poprzez brak właściwego ustalenia stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, iż w przedmiotowej sprawie Andrzej Bartosiński nie przedłożył do akt pełnomocnictwa, na podstawie którego mógł działać w imieniu spółki P4, występując do Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie, a także ustalenie, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i Wnioskodawca winien uzyskać zgodę wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, podczas gdy przeprowadzone rokowania spełniły wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa, a także poprzez nieprecyzyjne wskazanie i niewyjaśnienie w uzasadnieniu skarżonej decyzji jej podstawy prawnej;

- 2. art. 7 i 77 § 1 k.p.a., poprzez niepodjęcie przez organ wszelkich działań mających na celu dokładne wyjaśnienie przedmiotowej sprawy i w konsekwencji uznanie, że organ I instancji prawidłowo dokonał wykładni art. 124 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), podczas gdy organ ten nie uwzględnił, że zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” jako zarząd występowała w imieniu pozostałych współwłaścicieli nieruchomości i przyjęcie, że w sprawie rokowania zostały przeprowadzone w sposób nieprawidłowy, podczas gdy



negocjacje zostały zainicjowane i przeprowadzone przez wnioskodawcę, co spowodowało bezpodstawne wydanie decyzji organu I instancji odmawiającej ograniczenia własności nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem;

- 3. art. 80 k.p.a. polegające na przyjęciu, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że w sprawie zostały przeprowadzone przez wnioskodawcę negocjacje w sposób nieprawidłowy, podczas gdy negocjacje zostały zainicjowane i przeprowadzone przez wnioskodawcę w sposób prawidłowy, a organ ma jedynie kompetencje do ustalenia samego faktu przeprowadzenia rokowań, a nie oceny ich merytorycznej treści, co spowodowało wydanie decyzji organu I instancji odmawiającej ograniczenia własności nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem;

- 4. art. 64 § 2 k.p.a. w zw. z art. 33 ust. 1 i 3 k.p.a. w zw. z art. 103 § 1 k.c. poprzez zaniechanie wezwania Skarżącej do potwierdzenia czynności przeprowadzonych przez pełnomocnika P4 wobec powzięcia wątpliwości, co do zakresu czasowego i przedmiotowego pełnomocnictwa nr 29/2021 r. udzielonego p. Wiesławowi Padło z dnia 30 grudnia 2021 r. i pełnomocnictwa nr 13/03/2022 z dnia 18 marca 2022 r. udzielonego p. Andrzejowi Bartosińskiemu;

- 5. art. 106 § 1 k.p.a. w zw. z art. 124 ust. 1b u.g.n. w zw. z art. 33 ust. 7 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ustawy z dnia 7 maja 2010 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 884 ze zm.) (u.w.r.u.s.t.) poprzez zaniechanie uzgodnienia przedmiotowej decyzji z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej;

- 6. art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Konstytucja RP) w zw. z art. 6 i 8 § 1 k.p.a. poprzez nie działanie przez organ I instancji w granicach prawa i w formach wskazanych przez prawo, co spowodowało prowadzenie niniejszego postępowania w taki sposób, iż nie budziło to zaufania jego uczestników do władzy publicznej;

- 7. art. 79a § 1 k.p.a. poprzez niezastosowanie i niewskazanie przesłanek zależnych od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony;

II. przepisów prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

- 8. art. 124 ust. 3 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na interpretacji przez organ I instancji przeprowadzonych rokowań, samego pojęcia „rokowania” podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu zezwala organowi jedynie na ustalenie faktu przeprowadzenia rokowań, bez uprawnienia do weryfikacji merytorycznej treści składanych propozycji, takich jak czy złożona oferta zawiera warunki realizacji obowiązków odszkodowawczych, płatności z innych tytułów, co spowodowało przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie przeprowadzono w sposób prawidłowy rokowań inwestora z właścicielami nieruchomości, a w konsekwencji bezpodstawne orzeczenie o odmowie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 267/9 obr. 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej tworzących stacje bazową telefonii komórkowej PLAY nr KRA7249A;

- 9. art. 124 ust. 1 i 3 u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię skutkującą uznaniem, iż w przedmiotowej sprawie Skarżąca nie dopełniła ustawowego wymogu przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości wspólnej, podczas gdy z dołączonych do sprawy dokumentów wynika, że takie rokowania były przeprowadzone z uwzględnieniem przepisów szczególnych, m.in. art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.), ale te okazały się bezskuteczne;

- 10. art. 27 ust. 2 u.s.m. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jest w istocie powierzaniem administrowania nieruchomością wspólną w zakresie jedynie

czynności tzw. zwykłego zarządu, podczas gdy w istocie zarząd ten uprawnia do wykonywania czynności w stosunku do nieruchomości wspólnej również w ramach czynności przekraczających zwykły zarząd;

- 11. art. 33 ust. 1 u.w.r.u.s.t. poprzez błędną wykładnię, polegającą na braku uznaniu, iż instalacja urządzeń Wnioskodawcy umożliwia racjonalne korzystanie z nieruchomości, a także nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości, w sytuacji gdy Spółka nie była zobowiązana do przedłożenia dokumentów, jednak pomimo tego przedstawiła na tę okoliczność dokument pn. KRA7249A_0_TSSR wskazujący, że planowana inwestycja obejmuje budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu i organ I instancji obowiązany był ocenić jego wartość dowodową, czego nie uczynił, a nadto organ powinien ocenić na czym polega „racjonalne korzystanie z nieruchomości”, w sytuacji gdy miejsce na dachu budynku położonego przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie nie jest wykorzystywane na inne cele;

- 12. art. 33 ust. 7 u.w.r.u.s.t. w zw. z art. 124 u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji ich niezastosowanie, w sytuacji gdy przepis art. 33 ust. 7 u.w.r.u.s.t. nakazuje stosować art. 124 i 124a u.g.n. „odpowiednio” przez co należy rozszerzyć krąg stron postępowania o zarządcę nieruchomości, skoro w myśl przepisu art. 33 ust. 1 u.w.r.u.s.t. zarządca jest jednym z podmiotów zobowiązanych do udostępnienia nieruchomości”.

Wobec powyższego strona odwołująca się wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości przez organ II instancji i w tym zakresie wydanie orzeczenia, co do istoty sprawy tj. wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 267/9 obr. 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze, poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY nr KRA7249A;

- ewentualnie na podstawie przepisu art. 138 § 2 k.p.a. o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości przez organ II instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Rozpatrując odwołanie oraz całość materiału dowodowego zebranego w sprawie Wojewoda Małopolski stwierdził, co następuje:

W piśmie z 9 sierpnia 2022 r., powołując się na odmowę zawarcia umowy najmu przez zarządcę nieruchomości (i współwłaściciela) na podstawie art. 33 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (dalej: u.w.r.u.s.t.), pełnomocnik spółki P4 Sp. z o.o. w Warszawie wystąpił z wnioskiem o wydanie, na podstawie art. 124 ust. 1 i 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzji o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 267/9 obręb 44, jedn. ewid. Kraków – Podgórze, poprzez zezwolenie na posadowienie na dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie, stojącego na ww. nieruchomości, urządzeń łączności publicznej, tj.: 2 antenowych konstrukcji wsporczych oznaczonych jako AKW 1 i AKW 2; 4 anten sektorowych; 3 anten radioliniowych, urządzeń sterujących i nadawczo-odbiorczych, wsporników i elementów montażowych oraz instalacji zasilającej urządzenia stacji tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY o łącznej powierzchni zajęcia dachu ok. 23 m².

Spółka wskazała, iż celem powyższej inwestycji jest zapewnienie zasięgu, ciągłości i wysokiej jakości sygnału telefonii komórkowej oraz internetowego oferowanego przez spółkę swoim użytkownikom w Krakowie na obszarze wokół budynku i w samym budynku przy ul. Jagodowej 17.

Regulacja prawna zawarta w art. 33 ust. 1 u.w.r.u.s.t. określa, iż właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa

w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne, oraz jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Przy czym korzystanie z nieruchomości jest odpłatne, chyba że strony postanowią inaczej (ust. 2). Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie, która jest zawierana na piśmie w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie (ust. 3) Jeżeli w tym terminie nie zostanie zawarta umowa, stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 i art. 124a u.g.n. (ust. 7).

Stosownie do treści art. 124 ust. 1 u.g.n., starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana (art. 124 lb u.g.n.).

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 1 u.w.r.u.s.t. prawo umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przysługuje operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne oraz jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1 ww. ustawy.

„Operatorem” jest przedsiębiorca telekomunikacyjny uprawniony do dostarczania publicznych sieci telekomunikacyjnych lub świadczenia usług towarzyszących (art. 2 pkt 27 prawa telekomunikacyjnego).

Zgodnie z art. 10 powołanej ustawy, działalność telekomunikacyjna będąca działalnością gospodarczą jest działalnością regulowaną i podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Wnioskodawcą w niniejszej sprawie jest P4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Według odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego numer: 0000217207 wynika, że P4 spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na poglądy prezentowane w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który stoi na stanowisku, że „odpowiednie stosowanie powyższych przepisów [art. 124 i art. 124a u.g.n.] nie oznacza pominięcia zastosowania w sprawie art. 33 ust. 1 ustawy. Warunki określone w tym przepisie zarówno co do podmiotu na rzecz, którego może zostać ograniczone prawo korzystania z nieruchomości, rodzaju inwestycji uzasadniającej to ograniczenie, ale także pozostałych wymienionych w nim przesłanek. Przepis ten daje podstawy do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. To właśnie te okoliczności – co

zasadnie wyeksponował Sąd I instancji – powinny być przedmiotem szczególnej uwagi organów administracji. Zwrócić należy bowiem uwagę, że decyzja dotycząca ograniczenia korzystania z nieruchomości wydawana jest w oparciu o powyższe przepisy, bez uprzedniego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Ograniczenie prawa własności następuje bezpośrednio w wyniku wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. Strona nie ma więc możliwości podjęcia czynności dotyczących ochrony prawa własności w toku procedury planistycznej czy w związku z wydaniem decyzji lokalizacyjnej. Organy administracji powinny więc ze szczególną pieczołowitością rozważyć, czy proponowany przez inwestora przebieg inwestycji nie uniemożliwia racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Rozważania te powinny odnosić się do konkretnego stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy” (wyrok NSA z 10 lipca 2019 r., sygn. akt I OSK 2427/17).

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor wystąpił z wnioskiem o ulokowanie planowanej inwestycji nie na gruncie nieruchomości (ew. pod nim czy nad nim) stanowiącej działkę nr 267/9 w obrębie 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze, lecz na dachu budynku mieszkalnego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie.

W tym miejscu należy wskazać, iż na podstawie art. 11m i nast. ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 438 ze zm.) wiele spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych zamierza wykorzystywać powierzchnie dachów w budynkach mieszkalnych celem instalacji na nich paneli fotowoltaicznych służących bezpośrednio mieszkańcom konkretnych budynków w celu pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną części wspólnych budynku, dźwigów osobowych, hydroforni i innych urządzeń elektrycznych.

Wyżej omówione inwestycje są korzystnie finansowane z programu Grant na OZE, który kierowany jest do spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych (możliwość odzyskania 100% wartości energii przekazanej do systemu energetycznego i otrzymania 50% dofinansowania na instalację z Polskiego Funduszu Rozwoju).

Powyższe świadczy, iż planowana przez spółkę P4 Sp. z o.o. inwestycja dotycząca posadowienia na dachu budynku mieszkalnego przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie, obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY, uniemożliwi racjonalne wykorzystanie powierzchni dachu ww. budynku mieszkalnego stanowiącą przecież integralną część budynku.

W kontekście powyższego zarzut odwołania „błędnej wykładni, polegającej na uznaniu, iż instalacja urządzeń Wnioskodawcy nie umożliwia racjonalnego korzystania z nieruchomości, a także prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości” nie może być uwzględniony z uwagi na pozbawienie mieszkańców budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie możliwości dysponowania powierzchnią dachu w powyżej opisany sposób, co nie tylko uniemożliwi racjonalne jego wykorzystanie przez mieszkańców, ale tym samym zmniejsza istotnie wartość powyższego budynku.

Odwołanie się w tym zakresie do opracowania wykonanego na zlecenie Krajowej Izby Gospodarczej Elektroniki i Telekomunikacji, z którego wynika, że „bliskość stacji bazowych nie wpływała negatywnie na wartość sąsiadujących nieruchomości”, dotyczy jednak analizy sytuacji na obszarze aglomeracji warszawskiej, i to w przypadku, gdy owe stacje powstały w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, a nie budynków, na których stacja taka miałaby zostać zamontowana. Ocena w zakresie istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości powinna odnosić się do konkretnego stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, a nie sytuacji abstrakcyjnej czy też nieadekwatnej do danego stanu faktycznego.

W powyższej sprawie mamy do czynienia z chęcią instalowania antenowych konstrukcji wsporczych dla anten sektorowych i anten radioliniowych, urządzeń sterujących i nadawczo-odbiorczych, wsporników i elementów montażowych oraz instalacji zasilającej urządzenia stacji tworzących stację bazową telefonii komórkowej, na dachu konkretnego obiektu stanowiącego wielorodzinny i wielokondygnacyjny budynek mieszkalny wobec którego Inwestor nie wykazał, iż cechy konstrukcyjne dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie umożliwiają bezpieczne zainstalowanie i późniejsze bezpieczne eksploataowanie urządzeń.

Należy wskazać, iż przedstawiciel spółki P4 Sp. z o.o. w Warszawie nie wykazał przed zarządcą przedmiotowej nieruchomości tj. Spółdzielnią Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze”, umocowania P4 Sp. z o.o. do prowadzenia w imieniu spółki rokowań dotyczących wynajmu części dachu na budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie pod planowaną instalację tworzącą stację bazową Play.

Zarządca budynku mieszkalnego wybudowanego na przedmiotowej nieruchomości nie otrzymał podstawowej informacji sporządzonej przez uprawnionego architekta budownictwa wysokiego, z której wynikałoby, czy istnieje techniczna możliwość bezpiecznego zainstalowania i eksploataowania na dachu budynku, posadowionego na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 267/9, obr. 44, jedn. ewid. Kraków – Podgórze przy ul. Jagodowej 17, urządzeń tworzących stację bazową telefonii komórkowej Play.

Z kolei w piśmie z 26 września 2022 r. znak SM/RZ/Z/2952/odp./2022 (k.a. organu I instancji nr 67-69) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” wyjaśniła, iż dach budynku przy ul. Jagodowej 17 „był remontowany 2 lata temu i jest objęty 10-letnią gwarancją udzieloną przez wykonawcę robót. W razie prowadzenia na dachu jakichkolwiek robót wymagana jest zgoda wykonawcy pod rygorem utraty gwarancji, zwłaszcza w zakresie ingerującym w pokrycie dachowe”.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż zasady bezpieczeństwa konstrukcji budynków regulują przepisy § 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), określające, że:

1. Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.

2. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia.

3. Stany graniczne przydatności do użytkowania uważa się za przekroczone, jeżeli wymagania użytkowe dotyczące konstrukcji nie są dotrzymywane. Oznacza to, że w konstrukcji budynku nie mogą wystąpić:

1) lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji, jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku;

2) odkształcenia lub przemieszczenia ujemnie wpływające na wygląd konstrukcji i jej przydatność użytkową, włączając w to również funkcjonowanie maszyn i urządzeń, oraz uszkodzenia części niekonstrukcyjnych budynku i elementów wykończenia.

W związku z powyższym, bez elementarnej wiedzy popartej dokumentacją techniczną uprawnionej osoby nie można planować wynajmu dachu pod urządzenia nieprzewidziane w pierwotnym projekcie architektonicznym konkretnego budynku, a informacji w tym zakresie nie przedstawiono zarządcy budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie.

W związku z powyższym nie można uznać aby zostały przeprowadzone przez upoważnionego pełnomocnika spółki P4 Sp. z o.o. rokowania (negocjacje) zmierzające do zawarcia stosownej umowy.

W tym miejscu należy przywołać wyrok WSA w Kielcach z 5 października 2021 r., sygn. akt II SA/Ke 658/21, w którym sąd wyjaśnił, że w toku rokowań „Obie strony muszą mieć zagwarantowaną pewność swojej prawnej pozycji negocjacyjnej, rozumianą jako pełną wiedzę co do istotnych elementów będących przedmiotem rokowań i towarzyszące jej przekonanie, że elementy te mają charakter trwały”.

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym wskazuje się również, że: „Wniosek składany w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. muszą poprzedzać rzeczywiste negocjacje, a nie tylko jednostronna propozycja dotycząca treści proponowanej umowy. Pod pojęciem negocjacji należy zatem rozumieć sytuację, w której – jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie prawa cywilnego – strony uzgadniają treść poszczególnych postanowień, to jest niejako „wypracowują” kształt przyszłego porozumienia” (wyrok NSA z 18 czerwca 2020 r., sygn. akt I OSK 1439/19).

Z uwagi na powyższe zarzut odwołania, iż „organ ma jedynie kompetencje do ustalenia samego faktu przeprowadzenia rokowań, a nie oceny ich merytorycznej treści”, nie mógł zostać uwzględniony, bowiem w przedmiotowej sprawie organy nie ingerują w zasadność przedstawionego wynagrodzenia za zgodę na budowę określonej inwestycji.

Niemniej zarządca nieruchomości czy właściciele nieruchomości w trakcie rokowań powinni otrzymać istotne, wiarygodne i kompletne informacje o planowanej inwestycji, przedstawione w sposób nie podważający ich wiarygodności, a więc w postaci dokumentów sporządzonych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia (np. architektoniczne) jak również podpisane przez osobę upoważnioną do prowadzenia rokowań.

W świetle powyższego nie było możliwym wydanie, na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. w związku z art. 33 ust. 1 u.w.r.u.s.t., decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej jako część działki nr 267/9 w obrębie 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze, poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na dachu budynku mieszkalnego przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY, wobec czego orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Pouczenie: Na niniejszą decyzję przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

Wpis od skargi wynosi 200 zł – płatny na konto sądu (NBP Oddział Kraków: 75 1010 1270 0030 9822 3100 0000) bądź w kasie sądu (ul. Rakowicka 10). Strona skarżąca decyzję do sądu może ubiegać się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy.

Więcej informacji o skardze do sądu i formularze dostępne są na stronie internetowej sądu: <http://bip.krakow.wsa.gov.pl>

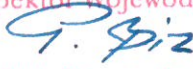
Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.).

Z up. Wojewody Małopolskiego

Mateusz Kantorowicz
Kierownik Oddziału
w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości
/opatrzone kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	6893990.25803900.32676669
Nazwa dokumentu	WS-VI.7536.1.107.2022.PB Decyzja.pdf
Tytuł dokumentu	WS-VI.7536.1.107.2022.PB Decyzja
Sygnatura dokumentu	WS-VI.7536.1.107.2022
Data dokumentu	2023-06-27 14:38:22
Skrót dokumentu	7C8C7538A65DCAB1913817EF77FF252031942F9E
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	2023-06-27
Sygnatariusz	Mateusz Kantorowicz
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.114.1.1.1.
Data wydruku:	2023-06-28 07:46:59
Autor wydruku:	Bizunowicz Piotr

Inspektor Wojewódzki

Piotr Bizunowicz