

Sądowa batalia o budowę domu. Czy urzędnicy uporczywie nękają mieszkańca?

Norbert Kowalski

norbert.kowalski@polskapress.pl



Starolęka

Zenon Bajer od siedmiu lat stara się o zgodę miasta na budowę domu jednorodzinnego na Starolęce. Choć niektóre decyzje miasta są stale uchylane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, to pan Zenon wciąż nie może doczekać się pozytywnego rozstrzygnięcia. Dlatego skierował do prokuratury zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez urzędników. Za wszystkim stoją wzajemnie wykluczające się wyroki najważniejszych polskich sądów.

- To bardzo irytujące. Płacę podatek gruntowy, a nic nie mogę zrobić na tym terenie, bo miasto się uparło - nie kryje zdenerwowania Zenon Bajer, mieszkaniec ul. Rozwadowskiej w Poznaniu, który od lat bezskutecznie walczy o uzyskanie pozwolenia na budowę domu.

Od lat nie może zbudować domu. Dlaczego?

Pan Zenon praktycznie od dziecka mieszka w domu przy ul. Rozwadowskiej w Poznaniu. To rodzinna działka, niedaleko której znajduje się wojskowe lotnisko na Krzesinach. Obok działki, na której stoi dom pana Zenona, jest druga, która należy do jego rodziców. Od kilku lat mężczyzna stara się od miasta o pozwolenie na budowę na niej domu jednorodzinnego.

- Rodzice trzymali tę działkę i nie chcieli jej sprzedawać z myślą np. o moich dzieciach. Mam córkę, która ma troje dzieci i właśnie z myślą o niej chcieliśmy na sąsiedniej działce wybu-



Zenon Bajer: na tę działkę jest doprowadzona kanalizacja, gaz, woda, światłowód...

Łącznie SKO sześciokrotnie uchylało decyzję prezydenta Poznania. To kuriozalna sytuacja

mecenas Radosław Howaniec

dować dom jednorodzinny - opowiada Zenon Bajer.

Dlatego też w maju 2013 roku mężczyzna złożył do Urzędu Miasta wniosek o udzielenie warunków zabudowy na budowę domu jednorodzinnego. W lipcu 2013 roku urzędnicy odmówili, a pan Zenon odwołał się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Te w marcu 2014 roku uchyliło im ponownie rozpatrzyć wniosek o ustalenie warunków zabu-

dowy. W czerwcu 2014 roku miejscy urzędnicy znowu odmówili. Pan Zenon ponownie skarżył tę decyzję, zaś SKO ponownie ją uchyliło i nakazało miastu ponownie rozpatrzyć wniosek. W kolejnych latach historia się powtarzała.

- Urząd miasta nie wydawał warunków zabudowy, sprawa trafiała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, te uchylało decyzję urzędników i nakazywało im ponownie się zająć sprawą. A potem urzędnicy znów nie wydawali warunków zabudowy - mówi mecenas Radosław Howaniec, pełnomocnik pana Zenona.

Łącznie SKO sześciokrotnie uchylało decyzję prezydenta Poznania o nieprzyznaniu warunków zabudowy. Z kolei urzędnicy już siedmiokrotnie nie wyrażali na to zgody. Po raz ostatni w lutym 2020 roku. Teraz

sprawa znowu jest w SKO. - To kuriozalna sytuacja - komentuje mecenas Radosław Howaniec.

Wyroki sądów wzajemnie się wykluczają. Istota całego sporu dotyczy tzw. obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska w Krzesinach. To teren, na którym mogą być przekraczane normy hałasu z powodu latających samolotów. W przypadku lotniska na Krzesinach został on ustanowiony w 2003 roku. Jednak w 2009 roku Naczelny Sąd Administracyjny wydał postanowienie, które w praktyce likwidowało wszystkie obszary ograniczonego użytkowania dla lotnisk w Polsce. Dlatego też, zgodnie z orzecznictwem NSA, formalnie nie funkcjonuje OOU dla lotniska w Krzesinach.

zupełnie inaczej sprawa przedstawia się jednak w poznańskich sądach powszechnych oraz w Sądzie Najwyż-

szym. Te, mimo orzeczenia NSA, nadal wydają wyroki, w których argumentują, że obszar ograniczonego użytkowania dla Krzesin... wciąż istnieje.

Gdyby przyjąć, że aktualnie obowiązują OOU dla Krzesin, działka pana Zenona znajdowałaby się w tzw. strefie pierwszej, na której nie można byłoby budować nowych obiektów. Jednak pan Zenon i jego pełnomocnik argumentują, że OOU nie istnieje, co mają potwierdzać także orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które powołuje się na wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego. A brak obszaru ograniczonego użytkowania umożliwiłby budowę domu.

Z odmiennego stanowiska wychodzą jednak władze miasta, które argumentują, że aktualnie istnieje obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska w Krzesinach, co uniemożliwia wydanie warunków zabudowy. - Nie jest możliwe wydanie decyzji dla lokalizacji budynku mieszkalnego na obszarze ponadnormatywnego hałasu związanego z działalnością lotniska wojskowego na Krzesinach, w strefie ograniczonego użytkowania, która zgodnie z wyrokami sądów cywilnych cały czas na tym terenie istnieje - mówi Katarzyna Podlewska, zastępca dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Przyznaje jednak, że między sądami trwa spór o to czy strefa istnieje. - W tak zawiłej sytuacji prawnej przyjęliśmy stanowisko, że strefa obowiązuje i brak jest uzasadnienia do ustalenia warunków zabudowy dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na tym obszarze pozytywnie są natomiast rozpatrywane wnioski dla obiektów usługowych, nie stojących sprzeczności ze strefą ograniczonego użytkowania - mówi Podlewska.

Urzędnicy popełnili przestępstwo? To oceni prokuratura

Takie podejście urzędników irytuje pana Zenona. - Powinienem bez problemu otrzymać warunki zabudowy. Na tę działkę jest doprowadzona kanalizacja, gaz, woda i światłowód. Tam wszystko jest, tylko ciągle pozwolenia nie ma... Napisałem oświadczenie, że zrzeknę się wszelkich roszczeń dotyczących odszkodowań za hałas, ale nawet mimo tego miasto się nie zgodziło - opowiada mężczyzna.

Dlatego też jego pełnomocnik złożył do prokuratury zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa nadużycia uprawnień. Podkreśla w nim, że aktualnie, zgodnie z orzecznictwem NSA, na Krzesinach nie obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania. - Działanie organu pierwszej instancji (Urzędu Miasta - dod. red.) jest przejawem uporczywego nękania obywatela barierami, które są przez organ wymyślone, nie mają żadnego oparcia w przepisach prawa i to pod błędnym pozorem tzw. luzu administracyjnego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze już sześciokrotnie wskazywało, że organ pierwszej instancji działa bezzasadnie i bezpodstawnie - pisze w zawiadomieniu mecenas Howaniec.

- Czekamy na decyzję prokuratury - odpowiada krótko Katarzyna Podlewska.

Radosław Howaniec podkreśla jeszcze jeden argument, który wskazuje na to, że obecnie na Krzesinach nie ma obszaru ograniczonego użytkowania. To fakt, że nawet Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego podjął prace zmierzające do utworzenia nowego obszaru. Toczą się one już od kilku nastu miesięcy i wciąż trwają.

©P