



W dniu 27 czerwca 2019 roku, o godzinie 18:00 odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w Warszawie. Podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia wybrani zostali kandydaci na Członków Rady Nadzorczej MSM „Nowy Dom 82” na kadencję 2019-2022.

Skład Rady Nadzorczej MSM „Nowy Dom 82” na kadencję 2019-2022 przedstawia się następująco:

Os. Jagiellońska II A – Pan Henryk Sawicki

Os. Nowa Ulga – Pan Sławomir Sudak

Os. Nowa Ulga Bis – Pan Łukasz Karasek

Os. Wilga XII – Pan Marek Bartyzel

Os. Latyczowska – Pan Jacek Celiński

Os. Milenium – Pan Tadeusz Knapik

Os. Tarchomin III B i III B Bis – Pan Marcin Dietrich

Os. Słoneczny Stok – Pan Janusz Stefanowski

W kadencji 2019-2022 swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej nie będzie miało osiedle Arabska.

WALNE ZGROMADZENIE

Spółdzielni Mieszkaniowej



Pełna treść protokołu z posiedzenia Walnego Zgromadzenia MSM „Nowy Dom 82” oraz Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce <http://www.nowydom82.pl/dzialalnosc-spoldzielni/walne-zgromadzenie/2019>

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI**PRZEKSZTAŁCENIE
UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO
WE WŁASNOŚĆ**

Przypominamy, że z dniem 1 stycznia 2019 r., prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność odbywa się z mocy prawa, bez konieczności składania wniosku. Podstawą ujawnienia dotychczasowego użytkownika wieczystego gruntu jako właściciela w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane przez właściwy organ.

Zaświadczenie wydawane jest bezpłatnie przez właściwy organ z urzędu w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, czyli od 1 stycznia 2019 r. W zaświadczeniu o przekształceniu organ potwierdza przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność. Jednocześnie informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zasadach oraz okresie jej wnoszenia. Zaświadczenie, poza dotychczasowym użytkownikiem wieczystym, otrzymuje również sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej dla nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. Sąd z urzędu dokonuje wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę przekształceniową w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

Z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę przekształceniową określoną w treści zaświadczenia. Wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata wnoszona jest obowiązkowo przez okres 20 lat od dnia przekształcenia. Ustawodawca wprowadził także możliwość uzyskania bonifikaty od wysokości opłaty przekształceniowej. Osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty może udzielić właściwy organ. Bonifikata może także zostać przyznana za budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty lub urządzenia budowlane, umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. Aby uzyskać bonifikatę, właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może właściwemu organowi zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej.

Na dzień wydania Informatora, MSM „Nowy Dom 82” otrzymała jedno zaświadczenie o przekształceniu, dotyczące gruntów zabudowanych budynkami w Osiedlu Tarchomin III B.

Co do pozostałych Zasobów, z informacji uzyskanych od osób zajmujących się sprawami przekształcenia w poszczególnych Urzędach Dzielnic wynika, że zaświadczenia są w trakcie przygotowania.

SEGREGOWANIE ODPADÓW

W poniedziałek, 1 lipca weszły w życie umowy na odbiór odpadów komunalnych z terenu m.st. Warszawy z nowymi wykonawcami. Nowe umowy będą obowiązywały przez trzy lata.

Uchwała nr LXI/1632/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w m.st. Warszawie i zagospodarowania tych odpadów, określa minimalną częstotliwość odbioru i rodzaj frakcji odpadów

komunalnych odbieranych przez przedsiębiorców z terenu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi: a) papier – co dwa tygodnie, b) metale i tworzywa sztuczne – co dwa tygodnie, c) szkło – co cztery tygodnie, d) odpady wielkogabarytowe – co cztery tygodnie, e) bio – co tydzień, f) odpady zielone – w okresie od marca do listopada – co tydzień, g) odpady zmieszane – dwa razy w tygodniu.

Odbiór odpadów realizowany jest na podstawie umowy podpisanej pomiędzy Urzędem m.st. Warszawy a firmami świadczącymi w/w usługę. Zarządcy nieruchomości nie są stroną umowy, przez co mamy bardzo ograniczone możliwości co do egzekwowania od firm terminowości odbioru odpadów.

W związku z licznymi zgłoszeniami dotyczącymi nadmiernego gromadzenia się odpadów w pomieszczeniach śmietników posadowionych na terenie Państwa osiedli, Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Urzędu m.st. Warszawy z prośbą o udostępnienie informacji o sposobie realizowania przez firmę LEKARO (os. Jagiellońska II A, os. Targowa 68, os. Nowa Ulga, os. Nowa Ulga Bis, os. Wilga XII, os. Latyczowska, os. Arabska, os. Słoneczny Stok) oraz konsorcjum Partner sp. z o.o., PARTNER Dariusz Apelski i JARPER sp. z o.o. (os. Tarchomin III B i III B Bis, os. Milenium) obowiązków wywozu odpadów stałych, poprzez przekazanie kopii umowy zawartej z tymi firmami na obsługę poszczególnych Dzielnic m.st. Warszawy, wraz z załącznikami do tej umowy, traktującymi o poszczególnych obowiązkach nałożonych umową, terminach realizacji, częstotliwości odbioru odpadów. Urząd m.st. Warszawy przedstawił nam treść obu umów, ze względu na ich obszerność (ok. 150 str. każda z umów). Treść umów dostępna jest po zalogowaniu na stronie internetowej Spółdzielni, w zakładce <http://www.nowydom82.pl/osiedle-wilga-xii/inne> (login i hasło są analogiczne do tych, których używacie Państwo w celu zalogowania się w zakładce dotyczącej działalności Spółdzielni).

Wszelkie nieprawidłowości dotyczące jakości usług firm odbierających odpady z terenu miasta można zgłaszać poprzez Miejskie Centrum Kontakt Warszawa 19115 (stronę internetową, aplikację mobilną lub telefon).

Spółdzielnia niejednokrotnie zwracała się do firm odbierających odpady z prośbą o przestrzeganie przedstawionych przez nich harmonogramów, niemniej jednak zwracamy się do Państwa z prośbą o wyrozumiałość – dokładamy wszelkich starań, aby odpady były odbierane terminowo – oraz zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości do biura Spółdzielni, wraz z ewentualną dokumentacją fotograficzną, co pozwoli udowodnić Usługobiorcy (Urząd m.st. Warszawy) wady w sposobie świadczenia usługi.

INFORMACJE PRAWNE, SĄDOWE,

→ W dniu 08.03.2019 r., przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie, odbyła się rozprawa ze skargi Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” na uchwałę Rady m.st. Warszawy numer XVI/239/2003 z dnia 4 września 2003 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg na terenie m.st. Warszawy do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg na terenie m.st. Warszawy kategorii dróg gminnych. Niestety Sąd odrzucił skargę Spółdzielni. Motywem odrzucenia Sąd uczynił brak interesu prawnego po stronie skarżącej Spółdzielni do występowania ze skargą. Sąd odstąpił od merytorycznego rozpoznania sprawy, pomimo przyznania przez stronę przeciwną, że Uchwała, jest wadliwa i jako taka, nie powinna pozostawać w obrocie. Sąd skupił się wyłącznie na badaniu czy skarżąca, czyli Spółdzielnia, posiada interes prawny w popieraniu wywiedzionej skargi. Rozstrzygnięcie Sądu oparte zostało o art. 58 ust. 1 pkt 5a p.p.s.a. WSA w Warszawie. Sąd uznał, że skarżąca Spółdzielnia nie posiada interesu prawnego w przedmiotowej sprawie, gdyż ten nie został naruszony stosownie do wymagań przepisu szczególnego. W naszej ocenie stanowisko to jest nieprawidłowe. Spółdzielnia jako współużytkownik wieczysty gruntu, na którym znajdują się osiedla Wilga XII, Nowa Ulga i Nowa Ulga bis, ma interes prawny w skarżeniu aktów prawa miejscowego, które mają bezpośrednie przełożenie na sytuację formalno-prawną członków Spółdzielni. Zarząd MSM „Nowy Dom 82” złożył odwołanie od wyroku WSA kierując skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.



Oczekiwaliśmy na wyznaczenie terminu rozprawy przez Naczelnym Sądem Administracyjnym. Niestety Sąd nie wyznaczył terminu rozprawy, a sam na **posiedzeniu niejawnym w dniu 11 lipca 2019 roku** rozpatrzył naszą skargę kasacyjną i postanowił **oddalić skargę kasacyjną**. Uzasadnienie decyzji Sądu przekazujemy Państwu w załączeniu do Informatora.

→ Jako działanie równoległe Spółdzielnia skierowała dwa pisma: jedno do Rzecznika Praw Obywatelskich Pana Adama Bodnara, drugie do Prokuratora Generalnego Pana Zbigniewa Ziobro. W obu pismach zwróciliśmy się o wnikliwe przeanalizowanie naszej sprawy z uwagi występujące w niej rażące naruszenie przepisów prawa powszechnie obowiązującego popełnione przez jednostki samorządowe (Radę m.st. Warszawy), jak również pod kątem przystąpienia, zarówno Rzecznika Praw Obywatelskich jak i Prokuratora Generalnego do przedmiotowego postępowania.



W dniu 9 kwietnia 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęła odpowiedź Rzecznika Praw Obywatelskich Pana Adama Bodnara na prośbę Spółdzielni. Niestety, Rzecznik Praw Obywatelskich odmówił podjęcia interwencji, podzielił pogląd prezentowany przez m.st. Warszawa, jak również Wojewódzki Sąd Administracyjny w zakresie braku interesu prawnego po stronie naszej Spółdzielni w występowaniu przed Sądem w niniejszej sprawie. Tym samym Rzecznik opowiedział się po stronie władz samorządowych m.st. Warszawy, nie Obywateli.

Pismo skierowane do Prokuratora Generalnego zostało podjęte i przekazane do dalszego procedowania. Pismem z 24 maja 2019 r. Minister Sprawiedliwości przekazał przedmiotową sprawę do Prokuratury Krajowej z prośbą o rozpatrzenie. Pismem z 1 lipca 2019 r. zostaliśmy powiadomieni, że sprawa Spółdzielni trafiła do Prokuratury Regionalnej, która rozważa przystąpienie do sprawy i wniesienie swojej skargi kasacyjnej.

INFORMACJE TECHNICZNO – EKSPLOATACYJNE

- Zakończył się remont klatek schodowych znajdujących się w budynkach usytuowanych na terenie Państwa osiedla. Prace remontowe obejmowały klatkę schodową nr III, znajdującą się w budynku usytuowanym przy ul. Znanickiego 16 oraz klatkę schodową nr V, znajdującą się w budynku usytuowanym przy ul. Znanickiego 16A. Prace polegały m.in. na zabezpieczeniu podłóg oraz stolarki drzwiowej folią, zeszkobaniu starej farby, przygotowaniu powierzchni pod malowanie farbami, gruntowaniu, malowaniu ścian i sufitów, czyszczeniu i malowaniu balustrad, malowaniu stolarki drzwiowej, malowaniu szafek szachtów i skrzynek gazowych, malowaniu rur gazowych, malowaniu policzków i podstopnic schodów, wymianie stolarki okiennej, wymianie stolarki drzwiowej, wymianie parapetów zewnętrznych oraz uprzątnięciu terenu objętego pracami.

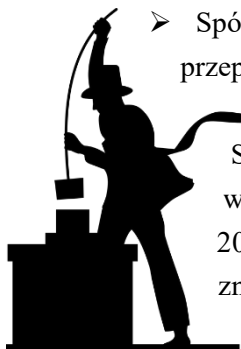


- W czerwcu br. został przeprowadzony remont malarski śmietników znajdujących się na terenie Państwa osiedla. Zakres prac obejmował m.in. naprawę ubytków ścian, gruntowanie i malowanie ścian, montaż desek osłonowych na ścianach, mycie pokrycia dachu śmietników od strony wewnętrznej pomieszczenia, czyszczenie i malowanie konstrukcji stalowej dachu oraz krat wejściowych. Po zakończeniu w/w prac, w pomieszczeniach śmietników zostało wykonana posadzka z kostki brukowej.

- Wodomierze ciepłej i zimnej wody, znajdujące się w Państwa lokalach, zostały wymienione na wodomierze z nakładką radiową. Radiowy odczyt liczników ogranicza możliwość wystąpienia pomyłek związanych z czynnikiem ludzkim, skraca czas odczytu, a przez to obniża ich koszty. System umożliwia odczyt wskazań wodomierzy w przypadku utrudnionego dostępu, a także braku obecności lokatora. Wodomierze służące do rozliczeń zużycia wody muszą posiadać ważny dowód kontroli metrologicznej w postaci cech legalizacji. W związku z powyższym, zamontowane wodomierze zostaną ponownie wymienione 2024 roku. Z właścicielami lokali, w których dotychczas nie wymieniono



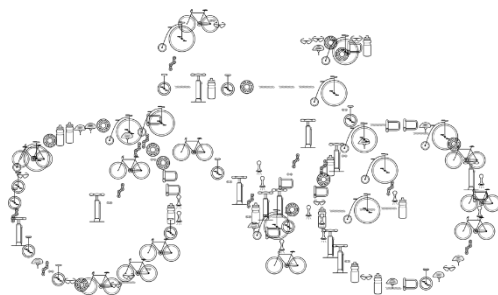
wodomierzy skontaktujemy się indywidualnie, w celu omówienia dalszego trybu postępowania.



- Spółdzielnia ogłosiła procedurę przetargową, mającą na celu wyłonienie Wykonawcy na przeprowadzenie okresowego przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”. Rozstrzygnięcie procedury przetargowej odbędzie się w dniu 8.08.2019 r. Planowany termin realizacji prac to IV kwartał 2019 roku, do dnia 30 listopada 2019 roku. Informacja na temat harmonogramu zostanie Państwu przekazana poprzez ogłoszenia znajdujące się na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

- W związku z licznymi pożarami, które w ostatnich miesiącach miały miejsce na terenie m.st. Warszawy, kierując się Państwa bezpieczeństwem, zwracamy się do Państwa z apelem o **USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH PAŃSTWA BUDYNKU.**

Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, odzież, itp. są materiałami **LATWOPALNYMI**, stwarzającymi bezpośrednie zagrożenie **POŻAREM**, niebezpiecznym dla życia Państwa, Państwa dzieci i sąsiadów. Ponadto w przypadku wybuchu paniki i mocnego zadymienia klatki schodowej, każdy przedmiot znajdujący się w ciągu komunikacyjnym, może stanowić poważne zagrożenie i przeszkodę. Klatka schodowa jest także drogą, dzięki której służby ratunkowe mogą dotrzeć do poszczególnych lokali, w celu udzielenia koniecznej pomocy.



w Warszawie.

- W związku z pytaniami dotyczącymi miejsca przechowywania rowerów, uprzejmie informujemy, że na terenie Państwa osiedla stojaki rowerowe znajdują się w następujących miejscach: w podcieniach przy wejściu na teren osiedla, pomiędzy budynkami usytuowanymi przy ul. Znanieckiego 16A i ul. Znanieckiego 16A oraz przy klatkach schodowych nr II i V, budynku usytuowanego przy ul. Znanieckiego 16A

PRZYPOMINAMY PAŃSTWU:

- o konieczności uzyskania zgody Spółdzielni na przeprowadzenie „istotnych” prac remontowych w lokalu. Zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego, obowiązującego mieszkańców Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, wszelkie prace remontowe polegające m.in. na demontażu lub zmianie usytuowania ścian działowych, wymianie okien lub drzwi, przerabianiu instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania) wymagają zgody Spółdzielni. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac remontowych należy

UWAGA!
BĘDZIE REMONT

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61

tel./fax. (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl

przysłać zgłoszenie na adres e-mail Spółdzielni nowydom@nowydom82.pl z opisem planowanych prac oraz grafiką przedstawiającą planowaną ingerencję w ściany działowe lokalu. Po otrzymaniu od Państwa wszelkich niezbędnych informacji, w lokalu odbędą się oględziny przeprowadzone przez Inspektora Nadzoru Prac Budowlanych MSM „Nowy Dom 82”, mające na celu sprawdzenie możliwości wykonania planowanych prac remontowych. Z oględzin zostanie sporządzony protokół. Po zakończeniu tych procedur otrzymają Państwo decyzję Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w przedmiotowej sprawie, wraz ze wszystkimi wytycznymi dotyczącymi m.in. sposobu wykonywania prac remontowych oraz konieczności ustawienia kontenera na odpady budowlane.

Pracownicy firm wykonujących remont Państwa lokali zobowiązani są do utrzymywania terenu wokół obiektu w należytych stanie, tj. **każdorazowego sprzątania po sobie klatki schodowej**, po zakończonym dniu pracy. Wszelkie prace remontowe muszą być prowadzone zgodnie z zachowaniem przepisów Prawa Budowlanego i przepisów BHP. Używane do remontu materiały powinny posiadać atesty dopuszczenia do stosowania. Prace remontowe mogą być prowadzone w dni robocze w godzinach 8:00-18:00 (prace uciążliwe od godziny 10:00 do godziny 16:00), w soboty - w godz. 10:00-16:00 (tylko prace nieuciążliwe).

Biorąc pod uwagę Państwa stosunki dobrosąsiedzkie z pozostałymi mieszkańcami budynku, zachęcamy, aby przed rozpoczęciem remontu wywiesić krótkie ogłoszenie na klatce schodowej (np. w windzie), w którym wskażecie Państwo planowany termin zakończenia prac remontowych.

➤ o konieczności uzyskania zgody Spółdzielni na montaż jednostki zewnętrznej klimatyzacji

Zgodnie z §14 Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” *„Montowanie jakichkolwiek klimatyzatorów oraz urządzeń wentylacyjnych na dachach oraz elewacjach budynków, a także rozprowadzanie rur (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.”*



Mieszkańcy, którzy zamontowali jednostki zewnętrzne klimatyzacji na elewacji budynku bez uzyskania niezbędnych zgód zostaną wezwani do natychmiastowego demontażu urządzenia. W przypadku niezdemontowania klimatyzatora, urządzenie zostanie zdemontowane na koszt i ryzyko właściciela lokalu.

➤ że mogą Państwo na bieżąco, uzyskiwać informacje o indywidualnym stanie należności z tytułu opłat oraz weryfikować dokonywane przez Państwa wpłaty za pośrednictwem systemu ADA NET. Nadawanie uprawnień do logowania odbywa się na podstawie złożonego przez właściciela lokalu lub miejsca postojowego formularza



aktualizacji danych ze wskazaniem adresu e-mail, na który zostanie wysłany identyfikator i hasło.

➤ że istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które dostępne jest na stronie internetowej www.nowydom82.pl lub w biurze Spółdzielni.

INFORMACJE DODATKOWE➤ **OCHRONA OSIEDLA**

Poniżej przedstawiamy wyciąg z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą BIURO OCHRONY OSÓB I MIENIA „PERSONA GROUP” SP. Z O.O. SP. K. w zakresie obowiązków pracowników ochrony.

Wykonawca zobowiązany jest podejmować wszelkie dopuszczalne przez przepisy prawa i przewidziane w Ustawie z dnia 22 sierpnia 1997 roku o ochronie osób i mienia (Dz. U. z 2005 r., Nr 145, poz. 1221 ze zm.) działania, mające na celu:

- *zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom nieruchomości pozostających w zasobach Zamawiającego;*
- *przeciwdziałanie: próbom bezprawnego wejścia na tereny Zamawiającego przez osoby nieuprawnione (przeskakiwanie przez ogrodzenie, forsowanie furtek, szlabanów czy bram wjazdowych), zaboru, włamań, kradzieży i zniszczenia mienia Zamawiającego oraz mieszkańców nieruchomości pozostających w zasobach Zamawiającego;*
- *ochronę i zabezpieczenie terenu przed działaniem osób zakłócających porządek publiczny, w tym naruszających prawo mieszkańców do wypoczynku – szczególnie w porze nocnej;*
- *w razie konieczności – przeprowadzenie bezpośrednich interwencji w sposób zgodny z prawem, łącznie z zatrzymaniem ewentualnego sprawcy zagrożenia lub czynu zabronionego oraz przekazanie go wezwanym funkcjonariuszom odpowiednich służb (Policji, Straży Miejskiej);*
- *niezwłoczne reagowanie w przypadku naruszania przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi – w razie prób spożywania alkoholu na terenie nieruchomości. W przypadku stwierdzenia spożywania alkoholu na terenach Zamawiającego przez grupy, co najmniej 3 osób, Wykonawca zobowiązany jest wezwać na miejsce patrol interwencyjny, zatrzymać osoby spożywające alkohol oraz wezwać na miejsce Policję. W przypadku spożywania alkoholu przez pojedyncze osoby, Wykonawca zobowiązany jest wezwać taką osobę do zaprzestania spożywania alkoholu lub opuszczenia terenu osiedla. W przypadku braku reakcji na wezwanie pracownika ochrony, ten zobowiązany będzie wezwać patrol interwencyjny i Policję.*
- *prowadzenie kontroli ruchu osobowego oraz pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości pozostających w zasobach Zamawiającego, objętych ochroną fizyczną;*
- *odbieranie sygnałów pochodzących z zainstalowanych w obiektach systemów antynapadowych i przekazywanie odpowiadającym tym sygnałom informacji wskazanym przez Zamawiającego osobom oraz Policji, Straży Pożarnej, Straży Miejskiej lub Pogotowia Ratunkowego;*
- *prowadzenie obserwacji nieruchomości w oparciu o monitoring;*
- *podejmowanie natychmiastowych działań w razie pożaru;*
- *przeciwdziałanie negatywnym skutkom innych nadzwyczajnych zdarzeń losowych oraz przypadkom naruszenia prawa i spokoju mieszkańców;*
- *bezwzględną interwencję zmierzającą do zapobieżenia szkodzie lub ograniczeniu jej rozmiarów;*
- *prawidłowej realizacji usługi ochrony oraz zawiadomienia w razie konieczności Policji, Straży Pożarnej, Straży Miejskiej lub Pogotowia Ratunkowego w celu podjęcia stosownych działań przez właściwe służby;*
- *niezwłoczne informowanie przedstawiciela Zamawiającego o wszelkich zauważonych nieprawidłowościach, awariach lub innych okolicznościach mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości;*
- *współdziałanie z Zamawiającym w zakresie:*



- ochrony ppoż., w tym kontroli przestrzegania przepisów ppoż. i likwidacji pożarów,
- zapewnienia właściwych warunków poruszania się w ruchu pieszym i samochodowym na terenie nieruchomości, w tym zasad parkowania w strefach ograniczonego postoju i bezwzględnego zakazu postoju,
- wypracowania standardów, a w konsekwencji opracowanie planów zmierzających do poprawy istniejącego poziomu bezpieczeństwa,
- dostosowania systemu ochrony do zmieniających się warunków życia codziennego nieruchomości.
- sporządzanie notatek służbowych i przekazywanie ich Zamawiającemu w każdym przypadku, gdy stwierdzone zostanie naruszenie wskazanych powyżej okoliczności.

W tym miejscu zwracamy Państwa uwagę na fakt, że pracownicy ochrony nie mają obowiązku odbierania Państwa przesyłek od kurierów/pracowników poczty, itp. Poszczególni pracownicy ochrony mogą robić to z życzliwości, niemniej jednak nie możemy oczekiwać, że każdy pracownik będzie chętny, aby wziąć na siebie odpowiedzialność za Państwa przesyłki. Ponadto przyjmowanie jakichkolwiek przesyłek, których zawartości nie znamy, zagraża bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców nieruchomości. Prosimy o wyrozumiałość i każdorazowe powiadamianie pracowników ochrony o ewentualnej wizycie kuriera oraz niezwłoczne odbieranie przesyłek po powrocie do mieszkania. Przypominamy jednak, że nie należy to do obowiązków ochrony, a pracownicy nie są zobligowani do odbierania przesyłek, których zawartości nie znają.



➤ JAK ZABEZPIECZYĆ MIESZKANIE WYJEŹDZAJĄC NA URLOP?

Rozpoczął się sezon letni, podczas którego wielu mieszkańców będzie wyjeżdżało na urlopy. Jest to pracowity czas dla włamywaczy. Przed wyjazdem należy pamiętać, aby właściwie zabezpieczyć mieszkanie przed wizytą nieproszonych gości.



Państwa osiedla są chronione przez pracowników firmy PERSONA, na niektórych osiedlach zamontowany jest monitoring. Niestety nawet szczególne środki ostrożności zawiodą, jeśli umożliwimy osobom nieupoważnionym wstęp na teren osiedla. Dostęp do klatek schodowych na terenie każdej nieruchomości, oprócz pracowników administracji, firmy sprzątającej i ochrony, mają goście, kurierzy, listonosz, dostawcy, itp. Dlatego też zwracamy się do Państwa z prośbą o wzmożoną czujność, zwłaszcza w okresie urlopowym i zachęcamy, aby wszystkie niepokojące zdarzenia zgłaszać do odpowiednich organów.

- zabezpieczenie okien - przeprowadzone niedawno badania dowodzą, że co piąte włamanie do mieszkania odbywa się właśnie przez okno. Szczególnie narażone na włamanie są mieszkania znajdujące się na parterze lub ostatnim piętrze budynku. Nie oznacza to jednak, że do pozostałych mieszkań złodziej się nie dostanie. Umożliwiają mu to m.in. zainstalowane w oknach domów kraty, które spełniają w tym przypadku funkcję drabinki. Przydatne mogą okazać się również klamki do okien zamykane na klucz.
- zabezpieczenie drzwi - drzwi wejściowe powinny być solidne i zaopatrzone zarówno w odpowiednie zabezpieczenia, jak i w atesty stwierdzające ich funkcjonalność. Ważny jest nie tylko sam materiał, lecz także właściwie dobrany zamek oraz odpowiednio zamocowana ościeżnica, która, podobnie jak w przypadku okien,

ma uniemożliwić ich wyważenie. Wreszcie, choć uwaga ta może wydać się zbyteczna, warto wyzbycić się starych nawyków i nie zostawiać kluczy do mieszkania w doniczce lub pod wycieraczką. Dobrym pomysłem będzie natomiast pozostawienie ich u sąsiada, przyjaciela lub innej zaufanej osoby, która być może zgodzi się także, aby pod naszą nieobecność doglądać mieszkania. Podlewanie kwiatów, otwieranie i zamykanie okien, odbieranie poczty i uprzątnięcie ulotek nagromadzonych na wycieraczkę pod drzwiami to dość niezawodny sposób na symulowanie obecności mieszkańców.



- Szczególną uwagę zwracamy na zakręcanie gazu w lokalach, dzięki czemu unikniemy potencjalnego zagrożenia związanego z ulatnianiem się gazu, a także na zakręcanie zaworów kanalizacji wodnej, co ochroni nas to przed zalaniem mieszkania pod naszą nieobecność. Poza tym pozwoli nam to uniknąć ubytku wody w przypadku kapiących kranów lub przeciekających spłuczek.

UWAGA! WAŻNE!

RCB | Rządowe Centrum Bezpieczeństwa

Jak przetrwać upały

 <p>ogranicz przebywanie w pełnym słońcu</p>	 <p>unikaj wysiłku fizycznego</p>
 <p>pij dużo niegazowanej wody</p>	 <p>nie zostawiaj dzieci i zwierząt w aucie</p>
 <p>jeśli nie musisz, nie wychodź z domu</p>	 <p>nie pij alkoholu, bo odwadnia organizm</p>
 <p>noś nakrycie głowy</p>	 <p>w ciągu dnia zamknij i zasłoń okna</p>
 <p>stosuj kremy z filtrem UV</p>	 <p>noś lekką i przewiewną odzież</p>

Jeśli zauważysz objawy przegrzania organizmu: PRZYSPIESZONY ODDECH, TEMPERATURA, NUDNOŚCI, ZAWROTY GŁOWY, DRESZCZE

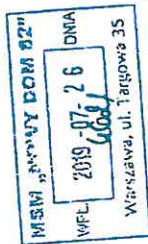
ZADZWOŃ 112 lub 999
rcb.gov.pl

13.07.19

Sygn. akt I OSK 1353/19

POSTANOWIENIE

Naczelny Sąd Administracyjny
00-011 Warszawa, ul. Boduena 3/5
Izba Ogólnoadministracyjna
WYDZIAŁ I



Dnia 11 lipca 2019 r.

Dnia 15 lipca 2019 r.
Sygn. akt I OSK 1353/19

W odpowiedzi należy podać
sygnaturę akti Sądu

Naczelny Sąd Administracyjny w składzie:

Przewodniczący Sędzia NSA Tamara Dziełakowska

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2019 r.

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Ogólnoadministracyjnej

skargi kasacyjnej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”
w Warszawie

od postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie

z dnia 8 marca 2019 r. sygn. akt VII SA/Wa 1863/18

o odrzuceniu skargi Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”
w Warszawie

na uchwałę Rady Miasta Stołecznego Warszawy

z dnia 4 września 2003 r. nr XVI/239/2003

w przedmiocie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych oraz
pozbawienia niektórych dróg kategorii dróg gminnych

postanawia

oddalić skargę kasacyjną.



Zat.

- odpis ww. postanowień z uzasadnieniem.

Kierownik Sekretariatu

z up.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 8 marca 2018 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach odrzucił skargę Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w Warszawie na uchwałę Rady m. st. Warszawy z 4 września 2003 r. w przedmiocie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg kategorii dróg gminnych.

W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, że skarżąca Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu organu do usunięcia naruszenia prawa, wniosła skargę na powyższą uchwałę, wnosząc o stwierdzenie jej nieważności w zakresie, w jakim odnosi się ona do drogi na ulicy Znanieckiego, ewentualnie o jej uchylenie poprzez wykreślenie z załącznika nr 2 do uchwały pozycji dotyczącej tej ulicy. W ocenie skarżącej, podejmując zaskarżoną uchwałę, Gmina przekazała realizowanie swoich ustawowych obowiązków (zadań własnych) związanych z utrzymaniem, budowaniem i zarządzaniem drogami, określonych w art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym, na rzecz prywatnych podmiotów trzecich. Pozbawienie statusu drogi publicznej i przyznanie jej charakteru drogi wewnętrznej wraz z przekazaniem zarządu tą drogą podmiotowi prywatnemu, a obecnie żądanie zapłaty za ustanowioną służebność drogi koniecznej w żadnej mierze nie może być traktowane jako wypełnianie obowiązku zaspokajania potrzeb zbiorowości lokalnej. Następnie skarżąca Spółdzielnia wyjaśniła, że jest współzyskownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej (działka nr 40/1), a utrata przez ulicę Znanieckiego statusu drogi publicznej spowodowała konieczność zmiany obsługi komunikacyjnej nieruchomości – osiedla Wilga XII, która chociaż nadal możliwa jest poprzez działkę nr 47/2 i 35/2, to na odmiennych zasadach, regulowanych obecnie przez przepisy prawa cywilnego, a nie jak dotychczas przez przepisy ustawy o drogach publicznych odnoszących się do korzystania z drogi o charakterze publicznym. Dokonana zaskarżoną uchwałą zmiana charakteru drogi, będącej jedynym możliwym dostępem do drogi publicznej naruszyła uprawnienia skarżącej jako współzyskownika nieruchomości gruntowej.

W odpowiedzi na skargę organ wniosk o jej oddalenie.

Odrzucając powyższą skargę, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie przyznał na wstępie, że skarżąca dopehila warunku uprzedniego wezwania do usunięcia naruszenia prawa, a skarga z uwagi na jej przedmiot mogla być wniesiona w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst

jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.). Analizując następnie pojęcie „interesu prawnego”, o którym mowa w tym przepisie, Sąd uznał, że skarżąca nie wykazała jego naruszenia do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Uchwała ta nie wpływa bezpośrednio na prawo własności działki nr 40/1 i na zakres jego wykonywania, nie ogranicza uprawnień właściciela nieruchomości w zakresie dysponowania nią, tj. korzystania oraz rozporządzania nią, a także nie kreuje nowego stanu prawnego (własnościowego) ani też ewidencyjnego dotychczasowych działek. Właściciel nieruchomości przyległej do tej drogi może zaś potencjalnie realizować komunikację zewnętrzną tak jak do tej pory.

W sprawie nie wykazano, aby nieruchomości skarżącej poprzez zmianę statusu drogi w ogóle utraciła możliwość dostępu do drogi publicznej. Wręcz przeciwnie, skarżąca sama przyznała, że obsługa komunikacyjna nieruchomości osiedla nadal jest możliwa tak jak dotychczas tyle, że na odmiennych zasadach regulowanych obecnie przepisami prawa cywilnego (służebność drogi koniecznej). Z art. 2 pkt 12 i art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wynika natomiast, że o tym czy działka ma dostęp do drogi publicznej nie decyduje wyłącznie bezpośredni dostęp do tej drogi, ale choćby korzystanie z drogi wewnętrznej.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, skarżąca nie wykazała istnienia bezpośredniego prawnomaterialnego związku pomiędzy jej sytuacją, a zaskarżoną uchwałą polegającą na tym, że uchwała narusza bezpośrednio jej interes prawny lub uprawnienie z zakresu administracji publicznej. Naruszenie tego interesu następuje wtedy, gdy zaskarżonym aktem zostaje odebrane lub ograniczone jakieś prawo skarżącego wynikające z przepisów prawa materialnego, wręcz nie zostanie nabrony na niego nowy obowiązek lub też zmieniony obowiązek dotychczas na nim ciążyący. Naruszenie interesu prawnego musi powodować dla strony skarżącej negatywne konsekwencje prawne. Brak ochrony w obowiązujących przepisach prawa powoduje, że strona ma wyłącznie interes faktyczny to znaczy, że jest jedynie zainteresowana, aby zapadło korzystne dla niej rozstrzygnięcie w sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r., , poz. 1302 ze zm.), określanej dalej jako „P.p.s.a.”, orzekł jak na wstępie.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia złożyła Międzyzakładowa

Mając powyższe na uwadze, skarżąca Spółdzielnia wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz rozpoznanie skargi przez Naczelny Sąd Administracyjny, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, a także o rozpoznanie niniejszej skargi kasacyjnej na rozprawie i zasądzenie na rzecz skarżącej kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej podkreślono, że postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie z 17 maja 2016 r. o ustanowieniu służebności drogi koniecznej nie zostały objęte działki nr 47/9, 47/10, 47/11, 55/3, które również stanowią drogę dojazdową do innych osiedli skarżącej – Nowa Ulga i Nowa Ulga. Skarżona uchwały również i te osiedla pozbawia prawnego dostępu do drogi publicznej, chociaż taki posiadaczy w momencie rozpoczęcia, prowadzenia i zakończenia inwestycji. Obecnie obie ww. nieruchomości skarżącej, dla których droga ulica Znanieckiego stanowi jedyny dojazd do drogi publicznej zostały całkowicie pozbawione możliwości prawnego korzystania z drogi wewnętrznej „z dnia na dzień”. Na skutek podjęcia skarzonej uchwały, skarżąca i wszyscy jej mieszkańcy utracili legitymację do poruszania się po drodze ulicy Znanieckiego. Ruch taki, do roku 2003, odbywał się w oparciu o przepisy prawa publicznego. Obecnie jest możliwy wyłącznie po usankcjonowaniu sytuacji w oparciu o przepisy prawa cywilnego, co z wiąże się z koniecznością poniesienia przez skarżącą i jej mieszkańców wysokich kosztów. Tym samym skarżąca wywodzi swój interes prawny z wynikającego z zaskarżonej uchwały pozbawienia jej uprawnienia do korzystania z drogi publicznej na zasadach przewidzianych w przepisach prawa publicznego i na narzuconym jej obowiązku uzyskania prawa do korzystania z drogi w oparciu o regulacje prawa cywilnego.

Odpowiedź na skargę kasacyjną wraz z wnioskami o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego złożyła Rada m.st. Warszawy. Jak wyjaśniła, stan prawny ulicy Znanieckiego w zakresie jej publicznego charakteru od samego początku był wadliwy, gdyż sam przebieg ulicy nigdy nie został ustalony lub nie został ustalony prawidłowo. W uchwale Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 26 maja 1988 r. przedmiotowa ulica została wymieniona z nieprecyzyjnym wskazaniem jej przebiegu, który nie odpowiadał ówczesnemu i nie odpowiada dzisiejszemu przebiegowi i orientacji. Długość ulicy też jest większa niż wskazana w

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82” w Warszawie, zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie:

- przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj.:

1. art. 145 § 1 pkt 1 lit. c P.p.s.a. w związku z art. 58 § 1 pkt 5 P.p.s.a. poprzez uznanie, że skarżąca nie wykazała naruszenia jej interesu prawnego do zaskarżenia uchwały Rady m. st. Warszawy z 4 września 2003 r. w przedmiocie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg kategorii dróg gminnych;
2. art. 3 § 1 P.p.s.a. oraz art. 145 § 1 pkt 1 lit. c w związku z art. 133 § 1 P.p.s.a. poprzez pominięcie zgromadzonego w sprawie dowodu w postaci umowy Nr 72/94 z 9 czerwca 1994 r. zawartej pomiędzy Dzielnicą – Gminą Warszawa Praga – Południe, a skarżącą w sprawie warunków realizacji budownictwa mieszkaniowego położonego na terenie Dzielnicy Gminy Warszawa Praga – Południe w rejonie kanału Wilga XII i Nowa Ulga, z której wynika, że obsługa komunikacyjna osiedli skarżącej, po ich wybudowaniu miała odbywać się przez drogę publiczną ulicę Znanieckiego do ulicy Rechniewskiego i z takim założeniem skarżąca, działając jako inwestor, zrealizowała przedmiotowe inwestycje mieszkaniowe. Utrata statusu drogi publicznej powoduje, że konieczne staje się uzyskanie tytułu prawnego do drogi wewnętrznej, którego skarżąca nie posiada w zakresie dojazdu do swoich osiedli pn. Nowa Ulga i Nowa Ulga Bjs i w tym zakresie została pozbawiona możliwości zgodnego z prawem korzystania z drogi ulicy Znanieckiego,
- prawa materialnego tj. art. 145 § 1 pkt 1 lit. a P.p.s.a. w zw. z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uchwała Rady m.st. Warszawy z 4 września 2003 r. w przedmiocie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg kategorii dróg gminnych nie narusza interesu prawnego skarżącej pomimo, że uchwała ta spowodowała zmianę sytuacji prawnej skarżącej, negatywnie wpłynęła na jej sferę materialnoprawną pozbawia skarżącą i jej mieszkańców prawnego dostępu do drogi publicznej, a także wzmocniła uprawnienie użytkownika wieczystego spornej drogi ulicy Znanieckiego do obciążenia należącej do niego drogi ulicy Znanieckiego odpłatną służebnością drogi koniecznej na podstawie art. 145 § 1 K.c., a nadto jest rażąco sprzeczna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym art. 10 ust. 3 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

załączniku do uchwały. Zdaniem Rady Miasta przedmiotowa ulica Znanieckiego, jako droga o kategorii drogi publicznej nigdy nie istniała i nie można było utrzymywać tego stanu. Nadto droga została zlokalizowana na gruntach, na których ustanowiono wieczyste użytkowanie na rzecz innej spółdzielni niż skarżąca.

Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Na wstępie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 181 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn. Dz. U. 2018, poz. 1302 ze zm.): „Naczelny Sąd Administracyjny rozpoznaje skargę kasacyjną na rozprawie w składzie trzech sędziów, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”. Takimi szczególnymi przepisami są art. 182 § 1 i 3 P.p.s.a. zgodnie z którymi: „Naczelny Sąd Administracyjny może rozpoznać na posiedzeniu niejawnym skargę kasacyjną od postanowienia wojewódzkiego sądu administracyjnego kończącego postępowanie w sprawie (...). Na posiedzeniu niejawnym Naczelny Sąd Administracyjny orzeka w składzie jednego sędziego (...)”. Ponieważ skarżone postanowienie o odrzuceniu skargi z przyczyn określonych w art. 58 § 1 pkt 5a P.p.s.a. jest postanowieniem kończącym postępowanie w sprawie, w okolicznościach niniejszej sprawy brak było zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą skargę kasacyjną podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącej Spółdzielni i rozpoznania złożonej skargi kasacyjnej na rozprawie.

Rozpoznając sprawę w granicach określonych art. 183 § 1 P.p.s.a. i nie dostrzegając przy tym przesłanek nieważności postępowania, o których mowa w § 2 tego artykułu, podzielić należało stanowisko Sądu pierwszej instancji, że Spółdzielnia Mieszkaniowa nie wykazała naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia w zaskarżeniu uchwały. Analizując tę kwestię, zauważyć trzeba, że strona skarżąca swój interes prawny upatrywała w tym, że w wyniku podjęcia zaskarżonej uchwały i utraty przez ulicę Znaniecką statusu drogi publicznej koniecznym będzie w formach przewidzianych przez prawo cywilne ustanowienie służebności drogi koniecznej w celu zapewnienia jej dostępu do dalej położonej drogi publicznej. Jak sama przyznała, dla części nieruchomości doszło do ustanowienia takiej służebności, a dla części nie. W tym kontekście należało jednak rozważyć, czy normy prawa przewidują prawo (uprawnienie) dla właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) do zapewnienia mu przez gminę dostępu do drogi publicznej. Wymogiem bowiem z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest wykazanie, że istnieje związek pomiędzy zaskarżoną uchwałą a własną, prawnie gwarantowaną (a

nie tylko faktyczną) sytuacją polegającą na tym, że zaskarżona uchwała, naruszając prawo, negatywnie wpływa na sferę prawnomaterialną skarżącego, pozbawia go pewnych uprawnień albo uniemożliwia ich realizację (por. postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego z: 15 września 2011 r. sygn. akt II GSK 916/10 i 25 października 2016 r. sygn. akt II OSK 2306/16 – orzeczenia powołane w uzasadnieniu są dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych pod adresem internetowym: orzeczenia.nsa.gov.pl). Interes prawny to osobisty, konkretny i aktualnie, prawnie chroniony interes, który może być realizowany na podstawie określonego przepisu, bezpośrednio wiążący się z indywidualnie i prawnie chronioną sytuacją strony.

W tym zakresie prawidłowo Sąd pierwszej instancji odwołał się do definicji „dostępu do drogi publicznej” art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), przez którą należy rozumieć „bezpśredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”. Dostęp do drogi publicznej może być zatem bezpośredni, jeżeli nieruchomość położona jest przy drodze publicznej lub pośredni, przez inne nieruchomości, na których ustanowiono służebność drogową albo stanowiących drogi wewnętrzne (drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych). Z kolei, skoro w świetle art. 10 ust. 1 w związku z art. 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) gmina jest uprawniona do pozbawienia drogi dotychczasowej kategorii, to należy wykluczyć istnienie obowiązku gminy do zapewnienia każdej nieruchomości bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i odpowiadającego mu uprawnienia właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości do żądania zapewnienia takiego dostępu. Powoływanie się zatem na konieczność ustanowienia stosownej służebności i ponoszenia z tego tytułu stosownej opłaty wskazuje na istnienie jedynie interesu faktycznego, ale nie prawnego a więc gwarantowanego przez stosowne normy prawa, które nakładałyby na gminę obowiązek konkretnego zachowania. Innymi słowy, prawo nie bierze w ochronę interesu faktycznego właściciela nieruchomości, aby jego nieruchomość miała publiczny czyli zapewniony przez gminę dostęp do drogi publicznej. Brak jest bowiem przepisu prawa materialnego z którego można by takie uprawnienie właściciela nieruchomości wywieść. Z pewnością nie może to być ani norma zawarta w art. 140 kodeksu cywilnego, ani tym bardziej powołany w

sprzeżność uchwały z prawem nie daje legitymacji do wniesienia skargi, jeżeli uchwała ta nie narusza prawem chronionego interesu prawnego lub uprawnienia skarżącej (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z: 20 stycznia 2010 r. sygn. akt I OSK 1016/09 i 3 września 2004 r. sygn. akt. OSK 476/04).

Mając powyższe na uwadze, Naczelny Sąd Administracyjny na podstawie art. 184 P.p.s.a. oddalił skargę kasacyjną.



skardze kasacyjnej przepis art. 145 § 1 kodeksu cywilnego stanowiący, że „(j)żeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna)”. Podkreślić też należy, że chcąc skutecznie podważyć stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku legitymacji do zaskarżenia uchwały organu gminy, o której mowa w art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym („każdy czyj interes prawny jest naruszony”) w treści skargi należało oprócz ww. przepisu powołać także przepis gwarantujący ochronę prawną interesu skarżącej i dowieść, że w następstwie jej podjęcia interes ten doznał ograniczenia. Wobec tego, że strona skarżąca tego nie wykazała za prawidłowe należało uznać stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku spełnienia zasadniczego warunku koniecznego dla zbadania legalności zaskarżonej uchwały.

Z tych też przyczyn niezasadne okazały się być zarzuty naruszenia art. 145 § 1 pkt 1 lit. c w związku z art. 58 § 1 pkt 5a P.p.s.a. oraz art. 145 § 1 pkt 1 lit. a P.p.s.a. w związku z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podniesione w skardze kasacyjnej.

Nadto nie można było podzielić zarzutu naruszenia art. 3 § 1 P.p.s.a. oraz art. 145 § 1 pkt 1 lit. c w związku z art. 133 § 1 P.p.s.a. Zauważyć trzeba, że (cywilnoprawne) zobowiązanie skarżącego (inwestora) do wybudowania i sfinansowania infrastruktury lokalnej czy drogi nie może wywoływać po stronie Gminy określonego obowiązku z zakresu prawa administracyjnego bez wyraźnej podstawy prawnej. Tym samym fakt pominięcia tej umowy przez Sąd pierwszej instancji pozostawał bez znaczenia dla niniejszej sprawy i wykazania posiadania interesu prawnego w skarżeniu przedmiotowej uchwały.

W nawiązaniu do części argumentacji pojawiającej się tak w uzasadnieniu do skargi kasacyjnej jak i odpowiedzi na nią wyjaśnić trzeba, że na obecnym etapie postępowania nie była przedmiotem badania legalność (zgodność z prawem) skarżonej uchwały, a więc tryb jej uchwalania i zgodność z prawem przyjętych nią rozwiązań. Wojewódzki Sąd Administracyjny przed merytorycznym rozpoznaniem skargi był zobowiązany do oceny posiadania przez stronę skarżącą legitymacji do wniesienia skargi w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, a wobec jej wykluczenia zaniechania przeprowadzenia kontroli zgodności z prawem. Jak podkreśla się natomiast w orzecznictwie nawet ewentualna