



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 22 czerwca 2017 r.

DLI.3.6621.22.2017.ML.2
NK: 97397/17

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 138 § 2 w związku z art. 144 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, z późn. zm.), zwanej dalej „kpa”, po rozpatrzeniu zażalenia Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Tęczowy Las 1 w Bartągu, reprezentowanej przez zarządcę Pana Władysława Chamerę, współnika DW-DOM Zarządzanie Nieruchomościami s.c. – Władysław Chamera, Dariusz Olszewski, na postanowienie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, odmawiające wznowienia postępowania w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 17/16 z dnia 12 maja 2016 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, w przedmiocie udzielenia zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 598 Olsztyn – Butryny – Zgniłocha na odcinku granica miasta Olsztyn – DP 1374N ze zmianą przebiegu w m. Olsztyn. Odcinek B (odcinek zamiejski) – odcinek w granicach administracyjnych gminy Stawiguda”,

**uchylam w całości zaskarżone postanowienie
i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.**

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 17/16 z dnia 12 maja 2016 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, zwaną dalej „decyzją Wojewody Warmińsko - Mazurskiego”, Wojewoda Warmińsko - Mazurski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 598 Olsztyn – Butryny – Zgniłocha na odcinku granica miasta Olsztyn – DP 1374N ze zmianą przebiegu w m. Olsztyn. Odcinek B (odcinek zamiejski) – odcinek w granicach administracyjnych gminy Stawiguda”.

Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego została następnie sprostowana postanowieniami Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 19 maja 2016 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016 i z dnia 19 lipca 2016 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, oraz zmieniona decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 28/16 z dnia 8 lipca 2016 r., znak: IGR.II.7820.1.32.2016.

W dniu 20 lipca 2016 r. do Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Tęczowy Las 1 w Bartągu, zwanej dalej „Wspólnotą Mieszkaniową”, reprezentowanej przez zarządcę Pana Władysława Chamerę, współnika DW-DOM Zarządzanie Nieruchomościami s.c. – Władysław Chamera, Dariusz Olszewski, zwanego dalej „Zarządcą”, z dnia 14 lipca 2016 r. [nadany w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113, ze zm.), zwanej dalej „ustawą Prawo pocztowe”, w dniu 19 lipca 2016 r.], o wznowienie postępowania zakończonego ostateczną decyzją Wojewody Warmińsko - Mazurskiego. Jako podstawę do wznowienia postępowania wskazano przesłankę wymienioną w art. 145 § 1 pkt 4 kpa.

Wnioskodawczyni uzasadniając ww. wniosek wskazała, że uzyskała „wiedzę o przyczynie uzasadniającej wznowienie postępowania w niniejszej sprawie w dniu 4 lipca 2016 r., podczas rozmowy telefonicznej z rzeczoznawcą majątkowym Martą Korejwo (uprawnienia Nr 5488) oraz po zapoznaniu się z przesłaną przez ww. rzeczoznawcę e-mailem dnia 4 lipca 2016 r. kopią decyzji Wojewody

Warmińsko - Mazurskiego Nr 17/16 z 12 maja 2016 r. (...)"'. Ponadto, wnioskodawczyni wskazała w ww. wniosku o wznowienie postępowania, że powyższy stan faktyczny potwierdził w rozmowie telefonicznej pracownik Warmińsko - Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, Pan Piotr Grabowski, informując wnioskodawczynię o tym, że *Wspólnota Mieszkaniowa* nie brała udziału w przedmiotowym postępowaniu i nie została o nim poinformowana.

Wojewoda Warmińsko - Mazurski, po rozpatrzeniu ww. wniosku, postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2016 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, zwanym dalej „*postanowieniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r.*”, odmówił wznowienia postępowania w sprawie zakończonej ostateczną *decyzją Wojewody Warmińsko - Mazurskiego*.

Na *postanowienie Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r.* zażalenie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, za pośrednictwem organu pierwszej instancji, wniosła *Wspólnota Mieszkaniowa*.

Po rozpatrzeniu ww. zażalenia, Minister Infrastruktury i Budownictwa wydał postanowienie z dnia 24 listopada 2016 r., znak: DLI.I.6621.125.2016.MWI.3, zwane dalej „*postanowieniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 listopada 2016 r.*”, uchylające w całości *postanowienie Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r.* i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Minister Infrastruktury i Budownictwa stwierdził, że w ponownie prowadzonym postępowaniu Wojewoda Warmińsko - Mazurski zobowiązany będzie zbadać, czy zostały zachowane formalne podstawy wznowienia postępowania, a szczególnie, czy zachowany został wskazany w art. 148 § 2 *kpa* termin do złożenia przedmiotowego wniosku, który rozpoczyna swój bieg w dniu, kiedy strona dowiedziała się o ostatecznej *decyzji Wojewody Warmińsko - Mazurskiego*. W tym celu - jak wskazano w *postanowieniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 listopada 2016 r.* - organ I instancji powinien skorzystać - w zakresie uzyskania dowodu potwierdzającego datę, w której wnioskodawca dowiedział się o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko - Mazurskiego* - m.in. z trybu przewidzianego w art. 64 § 2 *kpa*, a następnie, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, podjąć odpowiednie rozstrzygnięcie w sprawie.

W trakcie ponownie prowadzonego postępowania, pismem z dnia 17 lutego 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, działając na podstawie art. 64 § 2 *kpa*, Wojewoda Warmińsko - Mazurski wezwał Zarządcę do usunięcia braków formalnych złożonego wniosku o wznowienie postępowania, poprzez przedstawienie dowodu o terminie powzięcia wiadomości o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko - Mazurskiego* przez *Wspólnotę Mieszkaniową* „np. w postaci udokumentowania treści maila” oraz dostarczenia dokumentu potwierdzającego umocowanie Zarządcy do reprezentowania „Współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tęczowy Las 1 w Bartągu we wnioskowanym postępowaniu”.

Przy piśmie z dnia 28 lutego 2017 r. Zarządca przedłożył dokument (odpis aktu notarialnego Rep. A Nr 6058/2015) z którego wynika, że zarząd nieruchomością wspólną powierzono dla Zarządcy tj. DW-Dom Zarządzanie nieruchomościami s.c. Władysław Chamera Dariusz Olszewski na podstawie aktu notarialnego - umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną i umową o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną między Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z .o.o. z siedzibą w Gdyni a Zarządcą dnia 15 października 2015 r.

Na potwierdzenie powyższego Zarządca przedłożył ponadto kopię wypisu aktu notarialnego z dnia 14 października 2015 r. Rep. A Nr 6035/2015, wyodrębnienia pierwszego z lokali przedmiotowej nieruchomości, z którego to również wynika, że zarząd nad *Wspólnotą Mieszkaniową Tęczowy Las 1 w Bartągu* powierzono spółce pod firmą DW-Dom Zarządzanie nieruchomościami s.c, Władysław Chamera i Dariusz Olszewski.

W związku z powyższym - według Zarządcy - w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 21 ust 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), zwanej dalej „*ustawą o własności lokali*”, zgodnie z którym, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, oraz gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

Zdaniem Zarządcy zastosowanie ma natomiast art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Ponadto – według Zarządcy – w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Na dowód powyższego – jak wskazał Zarządca – w dziale III księgi wieczystej Nr OL 10/00082526/4 pod numerem wpisu 103 został dokonany wpis polegający na tym, że zarząd nieruchomością wspólną został powierzony spółce pod firmą: DW-Dom Zarządzanie Nieruchomościami Spółka cywilna z siedzibą w Olsztynie.

W ww. piśmie z dnia 28 lutego 2017 r. Zarządca powołał się również na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., sygn. akt III CZP 106/16, w której stwierdzono, iż „w braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. 2015.1892) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych”. Zdaniem Zarządcy ww. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r. można w przedmiotowej sprawie traktować *par analogiom*. Ponadto, Zarządca przy ww. piśmie z dnia 28 lutego 2017 r. przedłożył dowód o terminie powzięcia wiadomości o wydaniu decyzji Wojewody Warmińsko Mazurskiego przez Wspólnotę Mieszkaniową, tj. „udokumentowane treści e-mailów wraz z załącznikami”.

Postanowieniem z dnia 8 marca 2017 r. znak: IGR-II.7820.1.5.2016, zwanym dalej „postanowieniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r.”, Wojewoda Warmińsko – Mazurski ponownie odmówił wznowienia postępowania w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego.

Na postanowienie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r. zażalenie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, za pośrednictwem organu pierwszej instancji, wniosła Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez Zarządcę.

W zażaleniu z dnia 20 marca 2017 r. (nadanym w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, w tym samym dniu) Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez Zarządcę stwierdziła, iż postanowienie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r. nie może się ostać.

W uzasadnieniu zażalenia Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, iż w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie ww. art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, natomiast nie ma zastosowania ww. art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.

Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, iż „na dowód powyższego między innymi zostały przedłożone następujące dokumenty”:

- odpis wypisu aktu notarialnego z dnia 15 października 2015 r., Rep A Nr 6058/2015;
- kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 14 października 2015 r., Rep. A Nr 6035/2015;
- elektroniczna informacja działu III księgi wieczystej Nr OL10/00082526/4, gdzie pod numerem wpisu 103 został dokonany wpis polegający na tym, że zarząd nieruchomością wspólną został powierzony spółce pod firmą: DW-Dom Zarządzanie Nieruchomościami spółka cywilna z siedzibą w Olsztynie.

Ponadto, Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, iż na wezwanie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 września 2016 r. znak: DLI.I.6621.125.2016.JM.1, do usunięcia braków formalnych, „w tej samej sprawie wnioskodawca przedstawił taki sam stan faktyczny i stan ten został przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa uznany za prawidłowe uzupełnienie braków formalnych”, co w konsekwencji między innymi spowodowało uchylenie w całości postanowienia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Wojewodzie Warmińsko – Mazurskiemu.

Wspólnota Mieszkaniowa - w kwestii przedłożenia dowodu o terminie powzięcia wiadomości o wydaniu

decyzji Wojewody Warmińsko Mazurskiego – wskazała, że oprócz charakteru łączącego Zarządcę z samą Wspólnotą Mieszkaniową, poprzez powierzenie przez nią zarządu na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali oraz przedstawionych dokumentów, z których jasno wynikało, że to Zarządca stał się organem Wspólnoty Mieszkaniowej, rzeczoznawca majątkowy Pani Marta Korejwo poinformowała o wydaniu decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego bezpośrednio Zarządcę.

Wobec powyższego, Zarządca zaprzeczył twierdzeniom organu I instancji, że z przedstawionych przez niego informacji nie wynikało, iż o podjętej decyzji nie dowiedziała się Wspólnota Mieszkaniowa, a jedynie Zarządca, bowiem rzeczoznawca majątkowy Pani Marta Korejwo poinformowała Zarządcę o decyzji Wojewody Warmińsko - Mazurskiego uznając jednocześnie, że tym samym została poinformowana o decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, Wspólnota Mieszkaniowa.

Opisane wyżej zażalenie wniesiono w terminie.

Uwzględniając fakt, iż właściwym w przedmiotowej sprawie – stosownie do treści rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1907, ze zm.) – jest Minister Infrastruktury i Budownictwa, stwierdzono, co następuje.

W myśl art. 138 kpa w związku z 144 kpa, kompetencje organu odwoławczego obejmują zarówno korygowanie wad prawnych postanowień organu pierwszej instancji, polegających na niewłaściwym zastosowaniu przepisu prawa materialnego, bądź postępowania administracyjnego, jak i wad polegających na niewłaściwej ocenie okoliczności faktycznych. Organ drugiej instancji rozpoznając sprawę na skutek zażalenia, nie ogranicza się jedynie do kontroli zgodności podjętego postanowienia z prawem, lecz ponownie, samodzielnie rozpoznaje sprawę merytorycznie, z uwzględnieniem wymogów postępowania administracyjnego oraz prawa materialnego, wydając stosowne do okoliczności rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 138 kpa.

Mając na uwadze powyższe, w trakcie przeprowadzonego postępowania zażaleniowego Minister Infrastruktury i Budownictwa zapoznał się ponownie z wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej, reprezentowanej przez Zarządcę, z dnia 14 lipca 2016 r. o wznowienie, na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 kpa, postępowania zakończonych ostateczną decyzją Wojewody Warmińsko - Mazurskiego, przeanalizował materiał dowodowy zgromadzony przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego, jak również zbadał poprawność postępowania organu I instancji oraz wydanego postanowienia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r.

Po dokonaniu analizy przebiegu postępowania ponownie przeprowadzonego przez organ I instancji, a także po dokonaniu weryfikacji postanowienia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r., Minister Infrastruktury i Budownictwa stwierdził, iż Wojewoda Warmińsko – Mazurski przeprowadził postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie z naruszeniem art. 7 kpa i 77 § 1 kpa w zw. z art. 80 kpa i w zw. z art. 75 § 1 kpa, co doprowadziło do naruszenia art. 148 § 2 kpa i art. 149 § 3 kpa.

Zgodnie z ogólnie przyjętą zasadą organy administracji publicznej powinny działać wnikliwie, prowadząc wyczerpujące postępowanie dowodowe w celu uzyskania prawdy obiektywnej, a fakty istotne dla podjęcia rozstrzygnięcia powinny zostać w miarę możliwości bezspornie ustalone. Obowiązek ten wynika z art. 7 kpa i 77 § 1 kpa. Dlatego też trafność rozstrzygnięcia w każdym indywidualnym przypadku wymaga szczegółowego zbadania i rozważenia wszelkich argumentów, które stanowiłyby podstawę do przyjęcia określonego stanowiska. Wydając postanowienie, organ zobowiązany jest do przestrzegania przepisów kpa, a przede wszystkim do podejmowania wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego. Podkreślenia wymaga fakt, iż proceduralnym warunkiem prawidłowości oceny wyników postępowania dowodowego jest zgromadzenie i przeprowadzenie dowodów zgodnie z przepisami kpa. Nie ulega bowiem wątpliwości, że naruszenie przepisów o postępowaniu dowodowym sprawia, iż ocena wyników postępowania dowodowego będzie wadliwa z tego powodu, że jest oparta na materiale dowodowym niekompletnym lub nie w pełni rozpatrzonym.

Natomiast zgodnie z art. 80 kpa, organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Przepis powyższy jasno wskazuje, iż swobodna ocena dowodów polega przede wszystkim na zgromadzeniu całokształtu materiału dowodowego i jego wyczerpującym rozpatrzeniu. Powyższe rozpatrzenie powinno polegać na

ustosunkowaniu się do każdego ze zgromadzonych w sprawie dowodów, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między nimi, aby uzyskać jednoznaczność ustaleń faktycznych. Dopiero pełne ustalenie stanu faktycznego daje podstawę do przyjęcia, że wynikająca z art. 80 *kpa* zasada swobodnej oceny dowodów nie została przekroczona (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 lipca 2012 r., sygn. akt. II SA/Wa 953/12, Lex nr 1229041).

Wniesione zażalenie dotyczy rozstrzygnięcia wydanego przez organ pierwszej instancji w ramach jednego z trybów nadzwyczajnych uregulowanych w *kpa*, tj. wznowienia postępowania.

W ww. wniosku *Wspólnoty Mieszkaniowej*, reprezentowanej przez *Zarządcę*, z dnia 14 lipca 2016 r., jako podstawę wznowienia postępowania w przedmiotowej sprawie wskazano na art. 145 § 1 pkt 4 *kpa*, zgodnie z którym w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu.

Po przeanalizowaniu ponownie prowadzonego przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego postępowania w sprawie w ww. wniosku, Minister Infrastruktury i Budownictwa stwierdził, po pierwsze, iż organ I instancji błędnie wezwał w ww. piśmie z dnia 17 lutego 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016, *Zarządcę* do usunięcia braków formalnych złożonego wniosku o wznowienie postępowania, poprzez dostarczenie dokumentu potwierdzającego umocowanie *Zarządcy* do reprezentowania „Współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tęczowy Las 1 w Bartągu we wnioskowanym postępowaniu”.

Wskazać bowiem należy, iż prawidłowość umocowania *Zarządcy* do reprezentowania *Wspólnoty Mieszkaniowej* w przedmiotowej sprawie została już ustalona i potwierdzona przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa w trakcie prowadzonego postępowania zażaleniowego dotyczącego *postanowienia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r.* i tymi ustaleniami Wojewoda Warmińsko – Mazurski - ponownie prowadzący postępowanie w związku z uchyleniem przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa *postanowienia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r.* - był związany.

Minister Infrastruktury i Budownictwa w *postanowieniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 listopada 2016 r.* wskazał, iż rzeczą Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w ponownie prowadzonym postępowaniu będzie jedynie ustalenie, czy zostały zachowane formalne podstawy wznowienia postępowania, a szczególnie, czy zachowany został wskazany w art. 148 § 2 *kpa* termin do złożenia przedmiotowego wniosku, a nie ustalenie czy *Zarządca* jest uprawniony do reprezentowania *Wspólnoty Mieszkaniowej* w przedmiotowej sprawie, bowiem ta kwestia została już ustalona przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa i tymi ustaleniami organ I instancji w ponownie prowadzonym postępowaniu był związany.

Co więcej, nawet jeśli już Wojewoda Warmińsko – Mazurski uznał, iż przedłożone przez *Zarządcę* przy ww. piśmie z dnia 28 lutego 2017 r. dokumenty nie uprawniały go do reprezentowania *Wspólnoty Mieszkaniowej* w przedmiotowej sprawie, to nie mógł wydać zaskarżonego *postanowienia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r.*, bowiem wydał to rozstrzygnięcie pomimo, iż *Zarządca* nie usunął braku formalnego do którego został wezwany przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego w ww. piśmie z dnia 17 lutego 2017 r., znak: IGR-II.7820.1.5.2016.

Brak formalny podania, w tym brak pełnomocnictwa lub pełnomocnictwo wadliwe, nieusunięty w ustawowym terminie, uniemożliwia wywołanie skutku prawnego wniesionego podania i powoduje pozostawienie podania bez rozpoznania, na podstawie art. 64 § 2 *kpa*. W przypadku wniosku o wszczęcie postępowania administracyjnego brak formalny powoduje więc, iż wniosek ten nie wszczyna postępowania administracyjnego, a to oznacza, że sprawa nie może być rozpatrzona merytorycznie.

Po drugie, w niniejszej sprawie nie można dokonać takiego rozgraniczenia, jak uczynił to Wojewoda Warmińsko – Mazurski w zaskarżonym *postanowieniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r.* przyjmując, iż dowiedzenie się przez *Zarządcę* o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego* nie jest tożsame z dowiedzeniem się o wydanej *decyzji* przez samą *Wspólnotę Mieszkaniową*.

Według art. 18 ust. 1 i 2 *ustawy o własności lokali*, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób

zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Wynikająca z art. 18 *ustawy o własności lokali* swoboda właścicieli lokali w określeniu w umowie lub uchwale sposobu zarządu nieruchomością wspólną dotyczy zarówno oznaczenia, kto ma sprawować zarząd, jak i ustalenia zasad zarządzania. W umowie lub uchwale podjętej na podstawie art. 18 *ustawy o własności lokali* właściciele lokali mogą w szczególności postanowić, że sami będą bezpośrednio zarządzać nieruchomością wspólną lub że zarządzać nieruchomością wspólną będzie wybrany przez nich zarząd (zarząd wspólnoty) albo - jak wyraźnie przewiduje art. 18 ust. 1 in fine *ustawy o własności lokali* - określona osoba fizyczna lub prawna, zwana zarządcą; zarządzanie nieruchomością wspólną przez określoną osobę fizyczną lub prawną nazywane bywa często, w uproszczeniu, zarządem powierzonym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., sygn. akt III CZP 106/16, LEX nr 2204479).

W sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej interes właściciela lokalu, jako członka wspólnoty mieszkaniowej jest chroniony przez wspólnotę mieszkaniową, działającą poprzez zarząd lub zarządcę ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 lub art. 18 ust. 3 *ustawy o własności lokali*. We wspólnocie mieszkaniowej nie może jednocześnie funkcjonować zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarządcę i przez zarząd wspólnoty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., sygn. akt III CZP 62/05, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt V CSK 52/10, opubl. www.sn.pl).

Osoba fizyczna lub prawna, której powierzono zarząd nieruchomością wspólną, działa niewątpliwie także w sferze wewnętrznej, dotyczącej prowadzenia spraw wspólnoty mieszkaniowej (przykładem mogą być czynności wymienione w art. 29-32 *ustawy o własności lokali*), co upodabnia pozycję prawną takiego zarządcy do pozycji prawnej zarządu wspólnoty; zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją (art. 21 ust. 1 *ustawy o własności lokali*). Ze względu właśnie na to istotne podobieństwo zarządcy i zarządu, we wspólnocie mieszkaniowej nie może jednocześnie funkcjonować zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarządcę i przez zarząd. Jeżeli więc nawet zarządcę uznaje się nie - jak w niektórych wypowiedziach piśmiennictwa - za „quasi organ” wspólnoty mieszkaniowej, lecz - jak przyjęto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 - za jej przedstawiciela, to także przy tym założeniu wskazane podobieństwo przemawia za stosowaniem na podstawie odesłania przewidzianego w art. 33 *ustawy o własności lokali* do zarządcy w całej rozciągłości przepisów art. 21 i 22 *ustawy o własności lokali* regulujących prowadzenie spraw wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej przez zarząd wspólnoty. Skoro zarząd w zakresie spraw wspólnoty, które prowadzi lub którymi, innymi słowy, kieruje, jest umocowany do reprezentowania wspólnoty na określonych w tych przepisach zasadach, to wobec tego podobieństwa nie byłoby zasadne wyłączenie takiej możliwości w odniesieniu do zarządcy (por. ww. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., sygn. akt III CZP 106/16, LEX nr 2204479).

W niniejszej sprawie zarząd nieruchomością wspólną położoną przy ul. Tęczowy Las 1 w Bartągu powierzono dla Zarządcy, tj. DW-Dom Zarządzanie nieruchomościami s.c. Władysław Chamera Dariusz Olszewski na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 6058/2015 - umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną i umową o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną między Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni a Zarządcą z dnia 15 października 2015 r.

W wypadku gdy wniosek o wznowienie postępowania opiera się na przesłance z art. 145 § 1 pkt 4 *kpa* w pierwszej kolejności bada się zachowanie terminu do jego wniesienia. Zwrot "strona dowiedziała się o decyzji" - o jakim mowa w art. 148 § 2 *kpa* - należy rozumieć w ten sposób, że strona uzyskała informacje pozwalające jej zidentyfikować decyzję, której jej nie doręczono, w stopniu pozwalającym jej na sformułowanie żądania wznowienia postępowania. Chodzi więc tu o takie dane jak nazwa organu, który decyzję wydał oraz sposób rozstrzygnięcia. Jeżeli chodzi o tą ostatnią informację, to nie jest tu konieczne aby strona dokładnie poznała treść rozstrzygnięcia, wystarczy jeśli posiada informacje czego dana decyzja dotyczy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 sierpnia 2016 r., sygn. akt VIII SA/Wa 1017/15, opubl. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Z akt sprawy wynika, iż zarówno we wniosku z dnia 14 lipca 2016 r. o wznowienie postępowania zakończonego ostateczną decyzją Wojewody Warmińsko - Mazurskiego, jak i w zażaleniu z dnia

11 sierpnia 2016 r. na *postanowienie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 3 sierpnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa*, reprezentowana przez *Zarządcę* wyjaśniła, że o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego* dowiedziała się „w dniu 4 lipca 2016 r., podczas rozmowy telefonicznej z rzeczoznawcą majątkowym Martą Korejwo oraz po zapoznaniu się z przesłaną przez ww. rzeczoznawcę kopią *decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego* Nr 17/16 z 12 maja 2016 r.(...)”.

Natomiast przy ww. piśmie z dnia 28 lutego 2017 r. *Wspólnota Mieszkaniowa*, reprezentowana przez *Zarządcę*, przedłożyła dowody (wydruki korespondencji e-mail), świadczące o terminie powzięcia wiadomości o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego*.

Wobec powyższego, rolą organu I instancji, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, było ustalenie czy wniosek o wznowienie postępowania został złożony z dotrzymaniem jednomiesięcznego terminu, wskazanego w art. 148 § 2 *kpa*. Takich ustaleń Wojewoda Warmińsko – Mazurski jednak zaniechał, błędnie przyjmując, iż dowiedzenie się przez *Zarządcę* o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego* nie jest tożsame z dowiedzeniem się o wydanej *decyzji* przez samą *Wspólnotę Mieszkaniową*. Powyższe stanowi także naruszenie art. 75 § 1 *kpa*, dotyczącego zasad prawidłowego gromadzenia i oceny materiału dowodowego. Dokładne ustalenie stanu faktycznego możliwe jest tylko na podstawie wszystkich istotnych dowodów i poprzez wyjaśnienie wszystkich nasuwających się w sprawie wątpliwości.

Zauważyć przy tym należy, iż ocena, czy wnoszący żądanie o wznowienie postępowania podmiot powołujący się na własny interes prawny, rzeczywiście ma w sprawie własny interes prawny wynikający z przepisów prawa materialnego, może podlegać analizie, ocenie, rozstrzygnięciu tylko w toczącym się postępowaniu wznowieniowym i rozstrzygnięcie w tej kwestii powinno zapaść w formie *decyzji administracyjnej*. Jeśli wniosek o wznowienie postępowania jest oparty na tej podstawie, że strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu, a ponadto zawiera stwierdzenie, że składający podanie o wznowienie podmiot uważa, że przysługiwał mu przymiot strony w postępowaniu zakończonym *decyzją ostateczną*, a został w tym postępowaniu pominięty, to weryfikacja twierdzeń wnioskodawcy jest w istocie badaniem przesłanek wznowienia. To z kolei powinno nastąpić w kolejnej fazie postępowania, czyli po wydaniu *postanowienia o wznowieniu postępowania*. Dopiero na tym etapie postępowania organ administracji może weryfikować twierdzenia strony dotyczące jej interesu prawnego w zakończonym postępowaniu zwykłym (por. Alicja Plucińska – Filipowicz, Komentarz do art. 149 k.p.a. Lex-el 2017, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 6 sierpnia 2014 r., sygn. akt II SA/Gd 218/14 Lex nr 1503784).

Zaznaczyć również należy, iż *decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego* została wydana na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031, z późn. zm.), zwanej dalej „*specustawą drogową*”, której przepisy nie zawierają definicji strony postępowania prowadzonego w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Z przepisów *specustawy drogowej* wynika jedynie, iż stroną tego postępowania jest z pewnością inwestor. Zatem katalog „pozostałych stron” postępowania w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej ustalany być musi w oparciu o art. 28 *kpa*. Zgodnie bowiem z art. 11c *specustawy drogowej*, do postępowania w sprawach dotyczących wydania *decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej* stosuje się przepisy *kpa*, z zastrzeżeniem przepisów tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 28 *kpa*, stroną postępowania administracyjnego jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo, kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zgodnie z art. 138 § 2 zd. 1 *kpa* w związku z art. 144 *kpa*, organ odwoławczy może uchylić zaskarżone *postanowienie* w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, gdy *postanowienie* to zostało wydane z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Według Ministra Infrastruktury i Budownictwa – z przyczyn szczegółowo wyjaśnionych powyżej - postępowanie przeprowadzone przez organ I instancji oraz *postanowienie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 marca 2017 r.* obarczone są wadami, które uzasadniają uchylenie zaskarżonego *postanowienia* w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Wojewodzie Warmińsko – Mazurskiemu, gdyż *postanowienie* to zostało wydane z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Stosownie zaś do treści art. 138 § 2 zd. 2 *kpa*, przekazując sprawę, organ odwoławczy powinien wskazać, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Wojewoda Warmińsko – Mazurski będzie zobowiązany mieć na względzie ocenę prawną i wskazówki co do dalszego postępowania zawarte w niniejszym postanowieniu. Rolą organu I instancji w ponownie prowadzonym postępowaniu winno być ustalenie, czy wniosek o wznowienie złożony został w stosownym terminie. W warunkach sprawy niniejszej jest to termin jednego miesiąca od dnia, w którym strona dowiedziała się o wydaniu *decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego*. W przypadku ustalenia, że strona dochowała stosownego terminu do wystąpienia z podaniem o wznowienie, mając na uwadze fakt wskazania jednej z ustawowych przesłanek wznowienia, Wojewoda Warmińsko – Mazurski winien wydać postanowienie o wznowieniu postępowania – art. 149 § 1 *kpa*. Następnie winien przeprowadzić postępowanie co do przyczyn wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy - § 2 art. 149 *kpa*. W sytuacji, gdy organ I instancji ustali, że wniosek o wznowienie nie został złożony w stosownym terminie organ winien wydać postanowienie o odmowie wznowienia postępowania – art. 149 § 3 *kpa*.

Wobec tego, że Wojewoda Warmińsko – Mazurski nie rozpoznał przedmiotowej sprawy w sposób wszechstronny i wyczerpujący, oraz biorąc pod uwagę fakt uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego, bezprzedmiotowym jest odniesienie się do zarzutów podniesionych w zażaleniu.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono jak w rozstrzygnięciu.

Na postanowienie, na podstawie art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718 z późn. zm.), przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wnoszona za pośrednictwem Ministra Infrastruktury i Budownictwa, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Jarosław Kapłon
Zastępca Dyrektora
Departamentu Lokalizacji Inwestycji

Otrzymują:

1. Wojewoda Warmińsko - Mazurski
2. Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego
3. Pan Władysław Chamera
Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Tęczowy Las 1 w Bartągu
4. A/a

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie
- ② Urząd Gminy Stawiguda