

Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, którym Sąd nakazał gminie powstrzymanie się od podejmowania jakichkolwiek czynności na spornej nieruchomości aż do czasu rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie, wydane zostało przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 27 listopada 2018 r. Tymczasem, jak wynika z wyjaśnień przesłanych przez Biuro Prezydenta Miasta Gdańska, decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została już 15 maja 2018 r.

Z informacji przesłanych przez Czytelnika nie wynika, kiedy złożył wniosek o zasiedzenie spornej nieruchomości. Nawet jednak, jeżeli Czytelnik złożył wniosek o zasiedzenie jeszcze przed 15 maja 2018 r., to fakt złożenia wniosku i wszczęcia postępowania o zasiedzenie nie stanowił wystarczającej przesłanki by gmina odmówiła deweloperowi wydania pozwolenia na budowę drogi. Zgodnie bowiem z utrwalonym stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, sama okoliczność, że przed sądem powszechnym prowadzona jest sprawa o zasiedzenie, nie stanowi obligatoryjnej przesłanki zawieszenia postępowania administracyjnego, w którym dotychczasowy właściciel dysponuje nieruchomością (np. zgadzając się na jej zabudowę przez osobę trzecią). Sytuacja zmienia się natomiast diametralnie, gdy w toku postępowania o zasiedzenie zapadnie postanowienie o zabezpieczeniu – wtedy obowiązkowo należy zawiesić postępowanie administracyjne o udzielenie pozwolenia na budowę. Takie zróżnicowanie – wydawałoby się, że z pozoru podobnych – sytuacji wynika z tego, że sprawę o zasiedzenie może wszcząć każdy, co wcale nie przesądza o zasadności żądań. Postanowienie o zabezpieczeniu wydawane jest natomiast w sprawie, w której Sąd wstępnie przyjął duże prawdopodobieństwo, że pozew jest zasadny. Chodzi zatem o to, by nie zawieszać postępowań administracyjnych każdorazowo, gdy wszczynana jest sprawa o zasiedzenie, w której podnosi się niezweryfikowane jeszcze twierdzenia (w ten sposób można by bowiem składać bezzasadne wnioski o zasiedzenie w nieskończoność, trwale blokując jakiegokolwiek działania na nieruchomości), a robić to dopiero po tej właśnie wstępnej ocenie przez Sąd.

Gdyby zatem kolejność zdarzeń była odwrotna – a więc gdyby to Czytelnik najpierw uzyskał zabezpieczenie swoich roszczeń, a dopiero później deweloper wystąpiłby z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę – Miasto Gdańsk, jako właściciel gruntu, ograniczone postanowieniem Sądu, nie mogłoby udzielić deweloperowi zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane. Brak takiej zgody powodowałby natomiast, że Prezydent Miasta Gdańska, działający jako starosta, nie mógłby wydać deweloperowi pozwolenia na budowę drogi. Chronologia była jednak inna, co powoduje, że pozwolenie na budowę należy uznać za wydane prawidłowo i w pełni legalnie.

Z uwagi na upływ czasu zwykle środki odwoławcze od decyzji o pozwoleniu na budowę już nie przysługują – należy więc poszukać podstawy do złożenia wniosku o wznowienie postępowania, który jest nadzwyczajnym środkiem wzruszenia decyzji administracyjnej. Taką podstawą jest m.in. ujawnienie się okoliczności nabycia poprzez zasiedzenie własności działki w okresie poprzedzającym wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oznacza powstanie podstawy wznowienia postępowania (tak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku o sygn. akt II SA/Sz 1184/17). Podanie o wznowienie postępowania wnosi się do organu administracji publicznej, który wydał w sprawie decyzję w pierwszej instancji, w terminie jednego miesiąca od dnia, w którym strona dowiedziała się o okoliczności stanowiącej podstawę do wznowienia postępowania. W przypadku Czytelnika, ten miesięczny termin rozpocznie bieg w momencie, gdy uprawomocni się postanowienie o zasiedzeniu (o ile oczywiście takie zapadnie).

O ile wydanie przez Sąd postanowienia o zabezpieczeniu jest wystarczające do zawieszenia postępowania administracyjnego, o tyle do wznowienia postępowania może być to już „za słaby” argument. Nawet jednak, jakby przyjąć, że postanowienie o zabezpieczeniu, które uzyskał Czytelnik, jest wystarczające do wznowienia postępowania w sprawie udzielenia deweloperowi pozwolenia na budowę, to i tak Czytelnikowi upłynął już miesięczny termin na złożenie wniosku. Co jednak istotne, termin ten jest terminem, który ogranicza jedynie stronę, czyli Czytelnika. Natomiast organ, który wydał pozwolenie na budowę (a więc Prezydent Miasta Gdańska działający jako starosta), nie jest ograniczony tym terminem. Co więcej, organ administracji jest zobowiązany do wznowienia postępowania z urzędu w razie ujawnienia jednej z przyczyn

wznowienia wskazanych w art. 145 § 1 pkt 1-3 i 5-8 k.p.a., wśród których jest także ujawnienie się nowych okoliczności (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 27 marca 2002 r. wydanym ws. II SA 2791/00). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 10 sierpnia 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IV SA/Po 551/11: „**Organ jest zobowiązany do wznowienia postępowania z urzędu, jeżeli strona złożyła po terminie wnioski o wznowienie postępowania, ale z ustaleń organu wynika, że istnieje jedna z przyczyn wznowienia określonych w art. 145 § 1 pkt 1-3 i 5-8 k.p.a.**”.

Dlatego Czytelnik może, albo wręcz powinien, złożyć wniosek do Prezydenta Miasta Gdańska o wznowienie z urzędu postępowania o wydanie deweloperowi pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu tego wniosku należy wskazać na wydane przez Sąd postanowienie o zabezpieczeniu ograniczające miasto w dysponowaniu nieruchomością z uwagi na uprawdopodobnione żądanie stwierdzenia zasiedzenia.

Co jednak problematyczne, nieskorzystanie przez organ administracji z możliwości wszczęcia z urzędu postępowania o wznowienie postępowania zakończonych wynikiem kontroli umyka kontroli legalności decyzji (postanowień) dokonywanej przez sąd administracyjny, gdyż w tego rodzaju sprawach żaden tego rodzaju akt nie może być wydany. W takich przypadkach nie służy też skarga na bezczynność organu (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 sierpnia 1996 r., sygn. akt III SA 888/95). Oznacza to, że jeżeli Prezydent Miasta odmówi wznowienia postępowania wskazując np., że samo zabezpieczenie jest „za słabym” argumentem, gdyż nie potwierdza, że Czytelnik jest właścicielem działki, a jedynie uprawdopodobnia ten fakt, to Czytelnik nie będzie miał środków prawnych by tę odmowę wznowienia z urzędu zaskarżyć. Wtedy pozostanie jedynie czekać na wydanie końcowego postanowienia w sprawie o zasiedzenie – jeżeli takie zapadnie, Czytelnikowi uruchomi się miesięczny termin na złożenie wniosku o wznowienie.