

Browar Gdański, to prestiżowe osiedle zlokalizowane na terenie dawnego browaru w historycznej części Gdańska Wrzeszcza. Pierwsze budynki mieszkalne wraz z podziemnymi halami garażowymi na poziomach -1 i -2 oddano do użytkowania w 2014 r. Na parterze jednego z tych budynków, od marca 2017 r. swoją działalność rozpoczęła klinika stomatologiczna, a wraz z jej otwarciem zaczęły się uciążliwe problemy mieszkańców w hali garażowej, gdzie zainstalowano wyrzutnie zużytego powietrza z gabinetów stomatologicznych. Mimo wciąż występujących uciążliwości zapachowych powodowanych działalnością podmiotu leczniczego, a także wskazania konkretnych braków w dokumentacji oraz oczywistych niezgodności z przepisami, interwencje użytkowników hali garażowej, kierowane od ponad 2 lat do stosownych organów administracyjnych nie przynoszą rozwiązania problemu i ostatecznie kończą się tym, że urzędy wskazują brak kompetencji lub przerzucają się odpowiedzialnością.

Powstanie kliniki poprzedza kilka istotnych faktów. Niecałe dwa lata wcześniej (w kwietniu 2015 r.) deweloper sprzedaje dwa odrębne lokale mieszkalne z przeznaczeniem na działalność usługową, natomiast ich przebudowa wymaga uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń. Jednym z dokumentów formalnych, mającym umożliwić wykonanie przebudowy jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej obejmująca wyrażenie zgody na połączenie tych lokali oraz wykonanie robót budowlanych w częściach wspólnych nieruchomości. Jednocześnie podjęta uchwała wspólnoty mieszkaniowej datowana jest na dzień wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego (styczeń 2015 r.), zaś głoszącymi są dwie osoby: przedstawiciel dewelopera (właściciel 156 lokali) oraz pracownik dewelopera (właściciel pierwszego wyodrębnionego lokalu), który kilka lat później sprzedaje swoje mieszkanie. Po zakupie ww. lokali, ich właściciel zleca opracowanie dokumentacji projektowej, a następnie składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, załączając m.in. projekt budowlany, ww. uchwałę wspólnoty oraz oświadczenie o posiadanych prawach do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zaledwie po kilku tygodniach (na początku grudnia 2015 r.) Prezydent Miasta Gdańska wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę. Niestety zarówno inwestor jak i deweloper (ówczesny zarządca reprezentujący wspólnotę) nie informują członków wspólnoty o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz wydanej decyzji, przez co pozostali właściciele nie mają możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz wniesienia swoich uwag. W konsekwencji dochodzi do realizacji przebudowy, skutkującej połączeniem dotychczasowych lokali mieszkalnych oraz zmianą sposobu ich użytkowania na zespół gabinetów stomatologicznych.

Od początku uruchomienia kliniki zaczynają pojawiać się zgłoszenia mieszkańców dotyczące charakterystycznych, intensywnych zapachów stomatologicznych, występujących w podziemnej hali garażowej. Wówczas okazuje się, że w ramach przebudowy część instalacji wykonano poza obrębem lokali, zaś jej zakończenie znalazło się w hali garażowej (odrębnym lokalu), gdzie zlokalizowano wyrzutnie zużytego powietrza z wentylacji mechanicznej gabinetów oraz z odpowietrzenia pomp ssących unitów dentystycznych. Z upływem czasu problem staje się coraz bardziej uciążliwy, jednak właściciel kliniki zasłania się faktem wykonania instalacji zgodnie z projektem oraz tym że roboty budowlane zrealizowano w oparciu o prawomocną decyzję administracyjną. W międzyczasie wybrany zostaje pierwszy zarząd wspólnoty mieszkaniowej, który we wrześniu 2017 r. przejmuje od dewelopera zarządzanie wspólnotą, jednak w odebranej dokumentacji techniczno-prawnej, brak jest uchwały z 2015 r. oraz pozostałej dokumentacji związanej z gabinetami stomatologicznymi. Dopiero we wrześniu 2018 r., tj. ponad rok od przejścia wspólnoty, deweloper przekazuje kopię ww. uchwały z 2015 r. Następnie pozyskana zostaje kopia projektu przebudowy lokali, a także pozostała dokumentacja z postępowania administracyjnego zakończona wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, w której stwierdzonych zostaje kilka istotnych nieprawidłowości.

Wobec faktu, iż właściciel kliniki ignoruje kolejne zgłoszenia dotyczące występowania uciążliwości zapachowych w hali garażowej, jak również z obawy o swoje zdrowie wynikające z potencjalnego zagrożenia chorobotwórczymi bakteriami lub wirusami od leczonych pacjentów jakie mogą znajdować się w powietrzu odprowadzanym do hali, mieszkańcy nieruchomości, a zarazem współwłaściciele hali garażowej posiadający miejsce postojowe, w obrębie którego zlokalizowano wyrzutnie zużytego powietrza z gabinetów zmuszeni są zawiadomić m.in. Sanepid oraz wystąpić do organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej.

W wyniku postępowania prowadzonego przez Sanepid, w instalacji gabinetów stwierdzono nieprawidłowości (m.in. uszkodzenie oczyszczacza powietrza i zużycie filtrów), które zostały usunięte przez właściciela kliniki w listopadzie 2018 r., ale po naprawie problem uciążliwych zapachów wciąż występuje. Pomimo to w marcu 2019 r. Sanepid informuje o zakończeniu prowadzonego postępowania, stwierdzając, że instalacja funkcjonuje prawidłowo i nie ma podstaw do podejmowania dalszych działań. Efektem kolejnych zgłoszeń, jest nowe postępowanie Sanepidu, w wyniku którego właściciel kliniki zobowiązany zostaje do modyfikacji instalacji gabinetów poprzez wzmocnienie dotychczasowych filtrów, jednak jej wykonanie w listopadzie 2019 r. wciąż nie rozwiązuje problemu uciążliwości zapachowej, co oprócz bezpośrednio zainteresowanych, potwierdzają także inni użytkownicy hali garażowej.

Na kolejne zgłoszenia służby sanitarne już nie reagują, a w lutym 2020 r., Sanepid oświadcza na piśmie, że nie znajduje podstaw do podejmowania dalszych działań w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie Sanepid wskazuje, że wyczerpał już wszystkie możliwości w ramach swoich kompetencji, a właściwym rzeczowo do rozpatrywania tego typu spraw jest nadzór budowlany. Ponadto, osoby posiadające miejsce postojowe bezpośrednio przy wyrzutniach z gabinetów, nie doprosili się dotychczas od Sanepidu potwierdzenia, że ww. rozwiązanie techniczne jest w 100% bezpieczne, pomimo iż we wrześniu 2015 r. ten sam Sanepid uzgadnia bez uwag projekt budowlany gabinetów z wyrzutniami wyprowadzonymi do hali garażowej.

Na podstawie zgłoszeń użytkowników hali garażowej, jak również pisma Sanepidu z sierpnia 2019 r., w którym zakwestionowano sprawność instalacji wyprowadzonych do hali, w październiku 2019 r., nadzór budowlany dokonuje kontroli dotyczącej nieprawidłowości w działaniu instalacji gabinetów. Wobec zastrzeżeń Sanepidu oraz wskazanych niezgodności z przepisami, nadzór budowlany ustala z pełnomocnikiem właściciela kliniki, że oprócz wymagań Sanepidu dotyczących modyfikacji instalacji, uzyska on i okaże ekspertyzę techniczną sporządzoną przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane, wyjaśniającą zgodność instalacji z przepisami. W listopadzie 2019 r. właściciel kliniki przekazuje nadzorowi budowlanemu kopię pisma do Sanepidu, w którym potwierdzono realizację modyfikacji instalacji gabinetów. Na kopii tego pisma znajduje się również wpis osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane w zakresie instalacji i urządzeń wentylacyjnych, z potwierdzeniem wykonania korekty instalacji oczekiwanej przez Sanepid, który to wpis zostaje uznany przez nadzór budowlany jako wypełnienie ww. ustalenia. Niestety nie jest to ekspertyza techniczna. W ramach ww. wpisu osoby z uprawnieniami jest także stwierdzenie, że przy dalszym występowaniu uciążliwości „*należy odprowadzić powietrze wywiewne na zewnątrz budynku*”. Mimo to od ponad 3 lat wyrzutnie zużytego powietrza z gabinetów wciąż znajdują się w hali garażowej w odległości około 1 metra od głowy osób, które przebywają na miejscu postojowym, a charakterystyczne, czasem bardzo intensywne zapachy specyfików stomatologicznych uniemożliwiają swobodne korzystanie z miejsca postojowego, a także powodują przenikanie zapachów do wnętrza auta zaparkowanego bezpośrednio pod wyrzutniami.

Podobnie jak w przypadku Sanepidu, organ nadzoru budowlanego oświadcza na piśmie, że nie znajduje podstaw do podjęcia kolejnych czynności wyjaśniających, wskazując ponadto, że projekt gabinetów uzyskał w 2015 r. uzgodnienie Sanepidu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez uwag, a następnie zatwierdzony został decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska, natomiast za zgodność zastosowanego rozwiązania z przepisami odpowiadają autorzy projektu.

Niezależnie od ww. interwencji, na wniosek współwłaścicieli hali garażowej, a zarazem użytkowników miejsca postojowego w obrębie którego znajdują się wyrzutnie zużytego powietrza z gabinetów, w październiku 2019 r. Prezydent Miasta Gdańska wydaje postanowienie o wznowieniu postępowania administracyjnego, na podstawie którego, w grudniu 2015 r. właściciel kliniki uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę. Wśród uwag zgłoszonych w ramach wznowionego postępowania jest m.in. wskazanie niezgodności z przepisami przyjętego rozwiązania technicznego oraz nieprawdziwe oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Pomimo, iż właściciel kliniki oświadczał wcześniej, że ma wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia, robi wszystko, aby umorzyć, a przynajmniej przedłużyć postępowanie, co mu się skutecznie udaje. Dlatego też w kwietniu 2020 r., tj. prawie pół roku od wznowienia postępowania, współwłaściciele hali, a zarazem użytkownicy ww. miejsca postojowego składają wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie którego w czerwcu 2020 r. wojewoda pomorski zawiadamia o wszczęciu postępowania administracyjnego w tej sprawie, a Prezydent Miasta Gdańska wydaje postanowienie o zawieszeniu postępowania wznowiającego. Na początku września 2020 r. Wojewoda Pomorski wydaje decyzję odmawiającą stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Gdańska z grudnia 2015 r. Niestety, ale w uzasadnieniu ww. decyzji kwestia nieprawdziwego oświadczenia jest niewłaściwie interpretowana (m.in. mylone są pojęcia współwłasności odrębnego lokalu oraz części wspólnych nieruchomości). Ponadto nie podlegają weryfikacji zakwestionowane niezgodności z przepisami prawa w zakresie rozwiązania technicznego przyjętego w projekcie, co uzasadniane jest tym, że pełną odpowiedzialność za to ponoszą projektanci.

Powyższy sposób postępowania organów administracji architektoniczno-budowlanej sprawia, że niezależnie od wybranego nadzwyczajnego trybu wzruszenia ostatecznej decyzji administracyjnej określonego w kpa, zwykły obywatel, będący podmiotem uprawnionym do zgłaszania uwag, może wskazać stwierdzone nieprawidłowości, ale nie może już liczyć na ich uwzględnienie. W trakcie wszczętego postępowania dotyczącego wydania decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza kompletność wymaganej dokumentacji, w tym oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a także oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, za które odpowiedzialność ponosi odpowiednio inwestor oraz projektant. Jeżeli w toku trwającego postępowania administracyjnego wskazane zostaną konkretne braki lub niezgodności z przepisami organ nie ma obowiązku ich weryfikacji, co w efekcie pozwala wydać decyzję, zawierającą istotną wadę, której wyeliminowanie powinno odbyć się za pośrednictwem postępowania prowadzonego przez ten sam organ.

Na podstawie konsultacji oraz opinii zebranych od specjalistów z zakresu wentylacji wynika, że zastosowane rozwiązanie z wyrzutem zużytego powietrza z gabinetów stomatologicznych oraz z odpowietrzenia pomp ssących unitów dentystycznych do hali garażowej jest prawdopodobnie jedyną taką funkcjonującą instalacją. Co prawda powietrze wyrzucane do hali jest oczyszczane przez system filtrów, ale nie zapewniają one 100% skuteczności, co chociażby potwierdza występowanie charakterystycznych uciążliwości zapachowych w hali garażowej. Nadto użytkownicy hali, a w szczególności miejsca postojowego w obrębie którego znajdują się wyrzutnie, obawiają się potencjalnego zagrożenia chorobotwórczymi bakteriami lub wirusami pochodzącymi od pacjentów kliniki, gdzie odbywa się leczenie różnych chorób zębów i przyzębia, a do tego doszła jeszcze trwająca epidemia COVID-19. Ponieważ instalacje wentylacji i klimatyzacji mogą przenosić różne bakterie lub wirusy, należy również brać pod uwagę, że dopiero po wielu latach mogą ujawnić się ewentualne choroby związane z funkcjonującym wciąż rozwiązaniem technicznym, nad którym kontrolę posiada wyłącznie właściciel kliniki.

Dotychczasowe działania związane z wyjaśnieniem jak doszło do realizacji tak eksperymentalnej instalacji, a następnie dokonywane interwencje i zgłoszenia mające pozwolić na rozwiązanie uciążliwego problemu, wymagały poświęcenia

sporej ilości cennego czasu od użytkowników hali garażowej, jednak pomimo wielu obiektywnych przesłanek wskazujących na konieczność przebudowy i wyprowadzenia wyrzutni zużytego powietrza z gabinetów na zewnątrz budynku, wciąż znajdują się one w podziemnej hali garażowej.

W kontekście niniejszej sprawy oraz złożoności zagadnień z nią związanych, należy w tym miejscu przywołać ostatnią nowelizację ustawy Prawo budowlane, która spowodowała, że stwierdzenie nieważności decyzji udzielającej pozwolenia na budowę nie będzie możliwe po upływie 5 lat od dnia jej doręczenia.

Niniejsza sprawa to doskonały przykład tzw. państwa w państwie, w którym nawet interwencje poselskie nie przynoszą skutku w postaci zapewnienia mieszkańcom bezpieczeństwa poprzez właściwe organy władzy publicznej.