

Łódź, dnia 30.11.2021r.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w ŁODZI, UL. WARECKA 3
91-202 Łódź

PINB/7356/ 2024 /21/T- 182 /2021/P/AA



POSTANOWIENIE NR 908 /2021

Na podstawie przepisu art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2020, poz. 1333 z późniejszymi zmianami, dalej „PrBud”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu,

nakładam na

**Gminę Miasto Łódź,
Wojciecha Kozulę, zam. ul. Krokusowa 36, 52-152 Wrocław,
Jaroslava Daberhuta, zam. Szwecja, Uppsali, Stenhagsv 174,
Romeo Witczaka, zam. ul. Broniewskiego 64 m.86, 93-264 Łódź,**

obowiązek przedłożenia w terminie do dnia 31.03.2022r., sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (prawa oficyna) zlokalizowanego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44 (działka gruntu Nr 145, obręb P-19) zawierającej jednoznaczne wskazania co do sposobu usunięcia ewentualnie stwierdzonych nieprawidłowości

UZASADNIENIE

W dniu 26.11.2018 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynął wniosek Pana Jaroslava Daberhuta oraz Pana Romualda Gawrysiaka reprezentowanych przez adw. Bernarda Piechotę o wszczęcie postępowania w przedmiocie zdolności do dalszej eksploatacji budynków posadowionych na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44 w ramach, którego tut. organ przeprowadzi własną ekspertyzę celem ustalenia, czy stan techniczny budynków umożliwia bezpieczne zamieszkiwanie w nich ludzi.

Z uwagi na powzięcie wątpliwości, co do zakresu pełnomocnictwa oraz brak dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa tut. organ pismem z dnia 06.12.2018 r., znak: PINB/7325/R-8404/2018/MŚ wezwał wnoszącego podanie w trybie art. 64 § 2 KPA do uzupełnienia wniosku z dnia 06.11.2018 r.

Strona pismem z dnia 27.12.2018 r. (data wpływu: 02.01.2019 r.) uzupełniła wskazane braki o poświadczone za zgodność z oryginałem tłumaczenie przysięgłe pełnomocnictwa udzielonego przez Romualda Gawrysiaka Jarosławowi Daberhutowi.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismem z dnia 27.02.2020 r., znak: PINB/7325/R-796/2020/P/JT wezwał adw. Bernarda Piechotę do złożenia pisemnych wyjaśnień poprzez wskazanie aktualnego adresu zamieszkiwania Pana Jaroslava Daberhuta oraz wskazanie czy reprezentuje w postępowaniu również Romualda Gawrysiaka.

Pismem z dnia 27.02.2020 r. zawiadomiono współwłaścicieli nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44 o planowanych w dzień 08.04.2020 r. czynnościach kontrolnych na terenie przedmiotowej nieruchomości.

Następnie przy piśmie z dnia 27.02.2020 r. tut. organ nadzoru budowlanego przekazał do organu wyższego stopnia ponaglenie z dnia 19.02.2020 r. wniesione przez adwokata Bernarda Piechotę reprezentującego Jaroslava Daberhuta w postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynków zlokalizowanych na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44.

Po rozpatrzeniu ponaglenia Pana Jaroslava Daberhuta zamieszkałego w Szwecji, Stenhagsv 174, Uppsali, reprezentowanego przez adwokata Bernarda Piechotę (Kancelaria Adwokacka, Plac Dąbrowskiego lok. 13, 90-249) z dnia 19.02.2020 r. na beczynność i przewlekłe prowadzenie przez tut. organ postępowania wyjaśniającego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego frontowego nr 484, pozostałego budynku niemieszkalnego oficynowego położonej przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 145, obręb ewidencyjny P-19) Łódzki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wydał **postanowienie nr 72/II/2020 z dnia 10.03.2020 r., znak: WOP/7641.0215.2020.KG**, w którym :

1. stwierdził, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi prowadzi sprawę dotyczącą stanu

technicznego budynku mieszkalnego frontowego nr 484, pozostałego budynku niemieszkalnego oficynowego nr 485 i budynku mieszkalnego oficynowego nr 486 zlokalizowanych na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 145, obręb ewidencyjny P-19) w sposób przewlekły,

2. wyznaczył Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Łodzi dodatkowy termin załatwienia przedmiotowej sprawy do dnia 08.05.2020 r.
3. zarządził wyjaśnienie przyczyn i ustalenie osób winnych niezakończenia sprawy w ustawowym terminie oraz podjęcie środków zapobiegających naruszaniu terminów załatwienia spraw administracyjnych w przyszłości,
4. stwierdził, że niezakończona przedmiotowej sprawy w ustawowym terminie nie miało miejsca z rażącym naruszeniem prawa.

Pismem z dnia 30.03.2020 r. znak: PINB/R-1334/2020/P/JT Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił o odwołaniu wyznaczonych na dzień 08.04.2020 r. oględzin dot. stanu technicznego budynków na nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44 z uwagi na ogłoszony od dnia 20.03.2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 (§1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13.03.2020 r., Dz. U. 2020, poz. 491).

Następnie tut. organ pismem z dnia 05.05.2020 r. wystąpił do organu stopnia wojewódzkiego z prośbą o zmianę postanowienia ŁWINB nr 71/II/2020 z dnia 10.03.2020 r. poprzez uchylenie go w zakresie wyznaczenia Powiatowemu inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Łodzi dodatkowego terminu do załatwienia przedmiotowej sprawy.

Po rozpatrzeniu ww. wniosku **postanowieniem nr 117/II/2020 z dnia 15.05.2020 r. WOP.7729.0397.2020.KG** Łódzki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego zmienił własne postanowienie nr 72/II/2020 z dnia 10.03.2020 r. w punkcie 2 i wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy : jeden miesiąc od dnia odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii.

W dniu 19.05.2020 r. Zarząd Lokali Miejskich przekazał do tut. organu przegląd nr 1099/2019 wykonany w czerwcu 2019 r. z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku frontowego przez Wiesława Garbulińskiego przegląd elektryczny oraz przegląd okresowy przewodów kominowych. Z przedłożonych dokumentów wynika, że w większości lokali brak jest wentylacji w pomieszczeniach kuchni oraz łazienki lub funkcjonuje ona nieprawidłowo, kanały dymowe są nieszczelne. Ponadto fundamenty i ściany fundamentowe, ściany konstrukcyjne, klatki schodowe, konstrukcja i pokrycie dachu, stropy znajdują się w stanie dopuszczającym, co z legendy określającej kryteria ogólne oceny i klasyfikacji stanu zużycia technicznych elementów budynku w ww. przeglądzie budowlanym wynika, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia **mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia**. Ponadto elewacja budynku znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, podobnie stolarka okienna i drzwiowa. Z przedłożonego protokołu badań i pomiarów elektrycznych wynika, że instalacja elektryczna w budynku mieszkalnym nie nadaje się do eksploatacji, należy jednak przewidzieć prace remontowo-konserwacyjne w celu poprawienia stanu technicznego instalacji elektrycznej.

W dniu 18.05.2020 r. wpłynęły do tut. organu pisemne wyjaśnienia Pana Wojciecha Kozuli, z których wynika, iż współwłaściciele w celu wygenerowania budżetu na remont budynku zrzekli się z pobierania pożytków z nieruchomości na rzecz przyszłych remontów. Ze zgromadzonych środków finansowych wykonany został w I kwartale 2020 roku remont dachu w budynku prawej oficyny łącznie z wymianą rynien.

Zarząd Lokali Miejskich przekazał przy piśmie z dnia 22.06.2020 r. umowę o zarząd nieruchomością przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi.

Ponadto ustalono, iż Pan Romuald Gawrysiak będący jednym ze współwłaścicieli nieruchomości zmarł 27.12.2019 r. w miejscowości Jadwinin (odpis skrócony aktu zgonu wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Pabianicach w dniu 19.06.2020 r.).

Biorąc pod uwagę powyższe tut. organ **postanowieniem nr 452/2020 z dnia 14.07.2020 r., znak: PINB/7356/950-20/R-3148/20/P/AA** zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynków zlokalizowanych na nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi (działka nr 145, obręb P-19) i wezwał Pana Jaroslava Daberhuta do wystąpienia w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia – do właściwego rzeczowo i miejscowo sądu rejonowego z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym Romualdzie Gawrysiaku lub do sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia.

W odpowiedzi na pismo tut. organu z dnia 23.06.2021r.,znak: PINB/7325/R-2514/2021/P/AA Sąd Rejonowy w Pabianicach przekazał prawomocne postanowienie sądu sygn. akt I NS 767/20 z dnia 07.12.2020 r. stwierdzające, że spadek po Romualdzie Gawrysiaku, synu Józefa i Janiny, zmarłym dnia 27.12.2019 r. nabył syn Jaroslav Maciej Daberhut w całości.

Biorąc pod uwagę, że ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie przedmiotowego postępowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi **postanowieniem nr 757/2021 z dnia 17.09.2021 r., znak: PINB/7356/950-20/R-3671/2021/PIAA** podjął z urzędu postępowanie w przedmiocie nieodpowiedniego stanu technicznego budynków zlokalizowanych na nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi (działka nr 145, obręb P-19).

W dniu 07.10.2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził czynności kontrolne na terenie nieruchomości przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi, w trakcie których ustalił, że na nieruchomości usytuowany jest budynek frontowy (częściowo III - kondygnacyjny z poddaszem, a częściowo II-kondygnacyjny) - objęty odrębnym postępowaniem oraz budynek trzykondygnacyjny prawej oficyny. Budynek prawej oficyny praktycznie nie posiada tynku na elewacji od strony podwórza. Ponadto stwierdzono pęknięcie w kształcie trójkąta ściany między oknami parteru a I piętra oraz pęknięcie pionowe i trójkątne między II piętrem a poddaszem w pierwszym pionie otworów okiennych. Dach po kapitalnym remoncie wraz z obróbkami. Na klatce schodowej stopnie, podesty i biegi drewniane z ubytkami – do remontu. Na klatce schodowej występują ubytki tynku. Budynek prawej oficyny znajduje się w złym stanie technicznym, wymagającym robót budowlanych remontowych i wzmacniających. Do protokołu z kontroli przedłożono ponadto przegląd budowlany nr 681/2020 wykonany w czerwcu 2020r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku prawej oficyny, z którego wynika że budynek należy poddać konserwacji oraz remontom.

W pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że w myśl przepisu art. 81c ust. 2 PrBud organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1 (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego), obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. „Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane, stanowi część innego, już toczącego się postępowania, przewidzianego w ustawie Prawo budowlane, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania” (wyr. WSA w Łodzi z dnia 07.04.2010 r., II SA/Łd 45/10, Legalis; tak samo wyr. WSA w Warszawie z dnia 01.07.2011 r., VII SA/Wa 654/11, Legalis). Jak wynika z powyższego, rzeczne postanowienie nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono pogląd, iż do zastosowania art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wystarczy uzyskanie informacji dotyczącej niewłaściwego stanu technicznego budynku, o ile nie budzi ona wątpliwości co do swej prawdziwości (wyr. NSA z dnia 13.03.2008 r., II OSK 214/07, Legalis).

Ustalenia poczynione w wyniku oględzin przedmiotowego obiektu budowlanego tj. liczne spękania ścian, nieszczelne przewody kominowe i brak wentylacji pomieszczeń oraz niesprawna instalacja elektryczna bezspornie budzą uzasadnione wątpliwości co do nieodpowiedniego stanu technicznego prawej oficyny budynku przy ul. 6 Sierpnia 44 w Łodzi. Zakres stwierdzonych nieprawidłowości, w odniesieniu do różnych elementów ww. budynku, trwale zniszczonych lub zużytych wskutek upływu czasu i nieprawidłowej konserwacji przez osoby do tego zobowiązane, wskazuje iż niemożliwym jest dokonanie kompleksowej oceny stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny własnymi siłami pracowników Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ponieważ nie można w rozważanej sytuacji wykluczać, iż koniecznym będzie projektowanie rozwiązań technicznych bądź koniecznych robót budowlanych dla doprowadzenia budynku do należytego stanu technicznego.

Zakres ustawowych zadań powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji został sprecyzowany przez ustawodawcę art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07.07. 1994r. Prawo budowlane. Ww. przepis nie nakłada na pracowników inspektoratów nadzoru budowlanego obowiązku sporządzania ekspertyz technicznych, w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika konieczność nałożenia obowiązku wykonania ekspertyzy technicznej stanu technicznego przedmiotowego budynku, jako opracowania o szerszym charakterze.

Charakter zachodzących wątpliwości wymaga ich wyczerpującego wyjaśnienia, a jednocześnie wyklucza poprzestanie na li tylko pobieżnej ocenie stanu technicznego przez tut. organ nadzoru budowlanego, bowiem sporny budynek niewątpliwie znajduje się w nienależytym stanie technicznym, co jednoznacznie wynika z oględzin przeprowadzonych dotychczas w analizowanej sprawie, jak również z przedłożonych przez zarządcę protokołów badań i sprawdzeń w budynku.

Dla ewentualnego wdrożenia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi postępowania, o którym mowa w cytowanym przepisie i merytorycznego załatwienia sprawy konieczne jest przedłożenie żądanej ekspertyzy dla stanu technicznego przedmiotowego budynku.

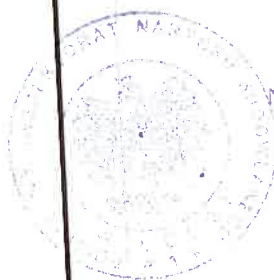
Wypada zauważyć, że przy zastosowaniu przepisu art. 81c ust. 2 PrBud nie jest istotna kwestia zawinienia ani związek przyczynowy pomiędzy działaniem podmiotów, na które ten obowiązek jest nakładany, a wystąpieniem stanów faktycznych stanowiących przesłankę wydania postanowienia. Potrzeba usunięcia wątpliwości związanych ze stanem technicznym obiektu budowlanego może być następstwem działań różnych osób a nawet następstwem siły wyższej (zob. wyr. WSA w Białymstoku z 07.12.2006 r., II SA/Bk 403/06, Legalis).

Stroną w postępowaniu w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego jest wyłącznie **właściciel** lub zarządca obiektu budowlanego, który w myśl art. 61 Prawa budowlanego jest obowiązany: użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami dotyczącymi m.in. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych.

Obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w odpowiednim stanie technicznym ciąży na właścicielu nieruchomości, dlatego niniejsze postanowienie skierowane jest do współwłaścicieli nieruchomości zlok. w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 44.

POUCCZENIE

1. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 3 PrBud na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia.
2. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 4 PrBud w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.
3. Ekspertyzę należy przedłożyć w jednym egzemplarzu natomiast ewentualny projekt usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Roman Wielanek

Otrzymują do wykonania:

1. Gmina Miejska Łódź reprezentowana przez dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,
2. Wojciech Kozula, ul. Krokusowa 36, 52-152 Wrocław,
3. Adw. Bernard Piechota, Kancelaria Adwokacka, Pl. Dąbrowskiego 4 lok. 13, 90-249 Łódź
/pełnomocnik Jaroslava Daberhuta/
4. Romeo Witczak, ul. Broniewskiego 64 m.86, 93-264 Łódź

Do wiadomości:

1. URZĄD MIASTA ŁODZI Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego
Wydział Urbanistyki i Architektury 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104.
2. a/a.