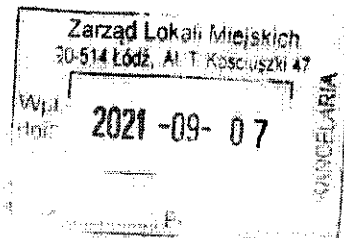


Łódź, dnia 31.08.2021 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Łodzi
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/1356-21/T/140/21/P/AA



DECYZJA NR 552/2021

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami, dalej „PrBud”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 735 z późniejszymi zmianami, dalej „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

n a k a z u j ę

Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Łodzi

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w związku z występującym zagrożeniem dla życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia oraz złym stanem technicznym, jakie stwarza nieużytkowany parterowy budynek byłej portierni zlokalizowany na ternie nieruchomości na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 24 (działka nr 63/6 w obrębie geodezyjnym P-20), w granicy z nieruchomością przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 26, poprzez rozebranie drewnianej konstrukcji dachu budynku oraz rozebranie wszystkich ścian budynku do wysokości 1,5 metra nad poziomem terenu

w terminie do dnia 31.12.2021 r.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16.03.2021 r. Pan Arkadiusz Kuszniwski będący administratorem nieruchomości w Łodzi przy ul. A. Słodowskiej-Curie 26 zwrócił się o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynków znajdujących się na nieruchomości sąsiedniej znajdujących się w stanie grożącym zawaleniem. Nieruchomość nie jest zabezpieczona przed dostępem osób postronnych. W budynkach przebywają osoby bezdomne, które wypalają ukradzione wcześniej przewody elektryczne oraz palą opony składowane na terenie posesji [...].

W dniu 29.03.2021 r. (L.dz. 3195/21) wpłynęło pismo Straży Miejskiej w Łodzi Oddziału Dzielnicowego Łódź-Polesie, przy którym przekazano wystąpienie Pana / / dotyczące m.in. złego stanu technicznego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. M. Skłodowskiej – Curie 24 z prośbą o zajęcie się sprawą w zakresie kompetencji. Ponadto poinformowano, że Straż Miejska wszczęła postępowanie dotyczące przedmiotowej nieruchomości, w zakresie leżącym w jej kompetencjach.

Pismem z dnia 09.04.2021 r., znak: PINB/7325/R-1493-2021/P/AA/BG tut. organ wezwał Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Łodzi do przedłożenia dokumentów wymaganych dyspozycją art. 62 ust. 1 i art. 64 ustawy Prawo budowlane.

W dniu 26.04.2021 r. wpłynęło do tut. organu kolejne pismo Pana / / z prośbą o kontrolę nieruchomości w Łodzi przy ul. Skłodowskiej – Curie 24 w związku z zaniedbaniami właściciela nieruchomości związanymi ze stanem technicznym budynków na ww. nieruchomości. W ww. piśmie wnioskodawca poinformował, że w dniu 17 kwietnia br. po raz kolejny na terenie przedmiotowej nieruchomości interweniowała Straż Pożarna. Interwencja miała miejsce dwukrotnie w ciągu jednego dnia, a zaangażowane w akcję były trzy zastępy Straży Pożarnej.

Wnioskami z dnia 28.05.2021 r. (data wpływu: 01.06.2021 r., L.dz. 5895/21) oraz 28.07.2021 r. (data wpływu 29.07.2021 r., L.dz. 8395/21) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Skłodowskiej – Curie 26 w Łodzi reprezentowana przez adw. / / wystąpiła o pilne nakazanie rozbiórki obiektów

budowlanych posadowionych na działkach nr 63/4 przy ul. Skłodowskiej –Curie w Łodzi i nr 69/5 przy ul. Lipowej 83 w Łodzi oraz na działce nr P20-63/6. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że obecny stan obiektów położonych na ww. działkach stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia zarówno osób próbujących użytkować te obiekty budowlane (młodzież i osoby bezdomne), jak i dla mieszkańców przyległej nieruchomości Mieszkaniowej ul. Skłodowskiej-Curie 26 w Łodzi, o czym świadczą liczne interwencje Straży Pożarnej. Jedynym sposobem na zapobieżenie wypadkowi na wskazanych nieruchomościach jest nakazanie w trybie pilnym rozbiórki obiektu budowlanego (ruina obiektu), który przylega do ściany budynku przy ul. Skłodowskiej –Curie 26. Mieszkańcy Wspólnoty obawiając się o przejście ognia na teren ich nieruchomości od wielu miesięcy czekają na pomoc w tej sprawie ze strony różnych organów administracji. Do ww. pisma wnioskodawca załączył m.in. pismo Zarządu Lokali Miejskich z dnia 06.05.2021 r. znak: UTO.611.1048.2021 r., z którego wynika, że działka nr 63/6 (obręb P-20) nie jest własnością Gminy Łódź i nie znajduje się we władaniu Zarządu Lokali Miejskich.

W dniu 05.08.2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził czynności kontrolne na nieruchomości w Łodzi przy ul. Marii Skłodowskiej –Curie 24 (działka nr 63/6 w obrębie geodezyjnym P-20), w trakcie których ustalono, że na ww. nieruchomości usytuowany jest budynek znajdujący się w nieodpowiednim stanie technicznym. Dach budynku jest zawalony, uszkodzone są nadproża nad otworami drzwiowymi i okiennymi. Mury zewnętrzne są spękane. **Budynek grozi bezpośrednim zawaleniem** i nadaje się do rozbiórki.

Ponadto tut. organ ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości jest Skarb Państwa w udziale wynoszącym 12/30 części. Pozostałe udziały w nieruchomości należą do osób fizycznych, odnośnie których nie są podane adresy do korespondencji w ewidencji gruntów.

Wobec powyższego tut. organ pismem z dnia 16.08.2021 r., znak: PINB/7325/R-5240/2021/P/AA wystąpił do Urzędu Miasta Łodzi Departamentu Gospodarowania Majątkiem, Wydziału Dysponowania Mieniem Oddziału Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa z prośbą o podanie danych osobowych pozostałych współwłaścicieli oraz wskazanie zarządcy nieruchomości przy ul. Marii Skłodowskiej –Curie 24.

Pismem z dnia 23.08.2021 r. znak: DM-DM-X.6810.234.2019 Prezydent Miasta Łodzi poinformował, że zgodnie z treścią księgi wieczystej KW nr LD1M/00151236/0 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości są:

- 1) E (5/30) części - brak danych adresowych,
- 2) (8/30) części - brak danych adresowych,
- 3) - zmarła w dniu 4 października 1965 r. spadek po zmarłej po 1/3 nabyli:
 - a) (córka) –brak danych adresowych,
 - b) a (córka) – adres
 - c) z (maż) zmarły w dniu w dniu 1971 r. spadek po 1/2 części nabyły córki
- 4) A (24 części) - syn Antoniego i Stefanii – adres

Niemniej zgodnie z ewidencją gruntów współwłaścicielem wskazanej nieruchomości jest również (1/24 części) – adres do korespondencji

Z: są spadkobiercami po rodzicach ce oraz . Ponadto ustalono, że po dwóch współwłaścicielach żyją spadkobiercy, po dwóch pozostałych wymagane jest sprawdzenie czy możliwe jest przejęcie ich udziału w trybie art. 935 k.c. tj. spadkobranie. Jednocześnie gromadzona jest dokumentacja, mająca na celu ustalenie czy istnieją uzasadnione przesłanki do skierowania wniosku do sądu o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość administrowana jest przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi.

Po analizie materiału dowodowego, organ nadzoru budowlanego uznał, iż nieużytkowany parterowy budynek byłej portierni zlokalizowany na terenie nieruchomości na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Marii Skłodowskiej –Curie 24 (działka nr 63/6 w obrębie geodezyjnym P-20), w granicy z nieruchomością przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 26 jest w bardzo złym stanie technicznym i tym samym stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia przebywających w pobliżu osób oraz bezpieczeństwa mienia oraz grozi zawaleniem.

Biorąc pod uwagę stan techniczny elementów konstrukcyjnych, występujące uszkodzenia, powstałe na skutek zużycia, korozji biologicznej, zawilgocenia, stwierdzono, że jedynym sposobem doprowadzenia obiektu do stanu niezagrażającego bezpieczeństwu jest zabezpieczenie budynku przez rozbiórkę dachu i

ścian zewnętrznych do wysokości 1,5 metra nad poziomem terenu.

W przedstawionym powyżej stanie faktycznym i prawnym sprawy zastosowanie znajduje przepis art. 66 ust. 1 pkt. 1 i 3 PrBud. Zgodnie z powyższym przepisem organ nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska oraz jest w nieodpowiednim stanie technicznym w drodze decyzji nakazuje, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości określając termin wykonania obowiązku.

Zgodnie z art. 61 PrBud właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 (pkt 1) oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (pkt 2).

Stosownie do treści art. 61 ustawy PrBud za utrzymanie budynku w odpowiednim stanie technicznym odpowiedzialny jest **właściciel** lub zarządca obiektu budowlanego.

Na podstawie art. 66 w związku z art. 61 PrBud organ nadzoru budowlanego kieruje decyzją nakazową na właściciela lub zarządcę. Decyzja nie może być nałożona łącznie na oba podmioty. W przypadku, w którym obiekt budowlany jest przedmiotem współwłasności, adresatami decyzji nakazowej powinni być wszyscy współwłaściciele.

Powyższe zasady wydawania decyzji nakazowej w stosunku do wszystkich współwłaścicieli doznają jednak wyjątku w sytuacjach szczególnych. W wyroku WSA w Białymstoku z 8.6.2017 r. II SA/Bk 252/17 sąd przyjął, że w przypadku, w którym nie są znani wszyscy współwłaściciele 1/8 części obiektu, a znany jest współwłaściciel 7/8 części obiektu, a jednocześnie obiekt budowlany znajduje się w takim stanie, że zagraża w sposób znaczny bezpieczeństwu, możliwe jest skierowanie decyzji do **znanego współwłaściciela**. Niewątpliwie brak ustalenia przez organy wszystkich współwłaścicieli działki można by było traktować, jako naruszenie proceduralne wynikające z art. 7, 77 § 1 ustawy z 14.6.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Niemniej oceny naruszenia przepisów KPA w tym przypadku należy dokonać mając na uwadze **stan zagrożenia i konieczność podjęcia działań, nie cierpiących zwłoki**.

Biorąc pod uwagę, że ustalenie kręgu spadkobierców jest procedurą czasochłonną, tak samo jak skierowanie wniosku do sądu o ustanowienie kuratora spadku po osobach nieżyjących tu, organ mając na uwadze interes społeczny zdecydował się na skierowanie nakazu usunięcia zagrożenia życia i zdrowia na jednego współwłaściciela mającego 12/30 udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Ponadto tu, organ wziął pod uwagę faktyczną możliwość wykonania decyzji. W aktach sprawy znajduje się pismo Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11.05.2021 r. skierowane do Wydziału Prawo do Nieruchomości w Zarządzie Lokali Miejskich z prośbą o zabezpieczenie dostępu do przedmiotowej nieruchomości, co oznacza że Prezydent Miasta Łodzi faktycznie włada tą nieruchomością i ma techniczną możliwość wykonania robót budowlanych na wskazanej nieruchomości.

W sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego nakaz może być też skierowany do **podmiotu faktycznie władającego obiektem budowlanym**.

Nie jest przy tym istotna kwestia zawinienia ani związek przyczynowy pomiędzy działaniami podmiotów, na których ten obowiązek jest nakładany, a wystąpieniem stanów faktycznych stanowiących przesłankę wydania decyzji przez organ administracji. W szczególności należy uznać, że takie stany faktyczne mogą nastąpić z przyczyn leżących po stronie osób trzecich lub z powodu siły wyższej, co nie stoi na przeszkodzie wydania decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego (por. wyr. NSA z 06.12.2000 r., II SA/Gd 2016/98, Pal. 2001, Nr 7-8, s. 206).

Przepisy ustawy Prawo budowlane nie odwołują się bowiem do definicji zarządcy z ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast cel tych przepisów, jakim jest zapewnienie prawidłowego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, prowadzi do wniosku, że w przypadku, gdy nie został ustanowiony prawnie zarządca obiektu i nie są znani współwłaściciele obiektu, to jako zarządcę obiektu należy traktować podmiot, który faktycznie zajmuje się bieżącą eksploatacją takiego obiektu (zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 05.12.2018 r., Sygn. Akt VII SA/Wa 883/18).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi na podstawie art. 15zzzzzn pkt 1 ustawy z dnia 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 374)

odstąpił od zasady określonej w treści art. 10 § 1 KPA o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie.

Ponieważ nałożony niniejszą decyzją obowiązek ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zagrożone jest przez przedmiotowy nieużytkowany budynek zlokalizowany w Łodzi przy ul. W. Marii Skłodowskiej –Curie 24 należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127 a §1 i § 2 KPA).
3. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający decyzję.
4. Przy wykonywaniu nakazanych robót należy zachować następujące warunki:
 1. prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzyganie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych,
 2. roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi,
 3. przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401),
5. Wszelkie sprawy związane z ewentualną odbudową budynku należą do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej - Prezydenta Miasta Łodzi (UMŁ Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury).



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Robert Wielanek

Otrzymują:

1. **Urząd Miasta Łodzi, Departament Gospodarowania Majątkiem, Wydział Dysponowania Mieniem Oddział Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa**
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Skłodowskiej – Curie 26
reprezentowana przez adw. _____ ińską
adres do korespondencji: _____
_____ w Krakowie, ul. _____ 30A
- 3) **Zarząd Lokali Miejskich, Al. T. Kościuszki 47, 90-514 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.