



**D o l n o ś l ą s k i
Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego**

ul. J. E. Purkyniego 1; 50-155 Wrocław
tel: 346-32-40, 346-32-41, fax: 343-01-5
e-mail: winb@winb.wroc.pl

2827
Wrocław, dnia 12 czerwca 2014 roku

WOA.7721.290.2014.XIV.64.0.1

DECYZJA NR 871/2014

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267) po rozpatrzeniu odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Podwale 79-79 a we Wrocławiu reprezentowanej przez Spółkę „Zarządca” z siedzibą we Wrocławiu od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia z dnia 11 kwietnia 2014 roku, nr 846/2014 nakazującej Skarżącej usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym wyżej wymienionej nieruchomości poprzez wykonanie w określonych terminach robót budowlanych wskazanych w sentencji decyzji

uchylam zaskarżoną decyzję w części dotyczącej terminów wykonania obowiązków i w tym zakresie wyznaczam nowe terminy:

- do dnia 12 sierpnia 2014 roku – w zakresie punktów 3, 4, 9
- do dnia 14 listopada 2014 roku – w zakresie punktów 5, 11, 12
- do dnia 12 sierpnia 2015 roku – w zakresie punktów 1, 2, 6, 7, 8, 10, 14
- do dnia 14 marca 2016 roku - w zakresie punktu 13

w pozostałym zakresie utrzymuję zaskarżoną decyzję w mocy.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia na podstawie pisemnej skargi dotyczącej nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu przeprowadził wstępne czynności mające na celu ustalenie stanu właścicielskiego rzeczzonego obiektu budowlanego oraz sposobu jego zarządzania.

Następnie w oparciu o ustalenia poczynione w trakcie wyżej wymienionych czynności - wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu, o czym zawiadomił strony postępowania.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, po uprzednim zawiadomieniu stron - upoważnieni pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia dnia 23 września 2013 roku przeprowadzili dowód z oględzin na okoliczności prowadzonego postępowania. W trakcie przeprowadzania dowodu z oględzin ustalono, iż przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie śródmiejskiej, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, konstrukcji murowanej z cegły

pełnej wykonany w technologii tradycyjnej, składający się z budynku frontowego (Podwale 79), łącznika oraz oficyny (Podwale 79a). Konstrukcja dachu wykonana jest z więźby dachowej drewnianej - dach kryty jest papą termozgrzewalną. Na elewacji frontowej (zachodniej) budynku przy ulicy Podwale 79 we Wrocławiu (budynek frontowy) stwierdzono odparzenia i ubytki tynku (odpadające płyty tynku), zawilgocenia ścian w obrębie rury spustowej, widoczne ubytki tynku, cegieł i spoinowania. Uszkodzone obróbki blacharskie gzymsów międzypiętrowych, jak również ubytki cegieł i tynku (miejscami ciągłość gzymsów przerwana), zawilgocenia ścian w obrębie przyziemia. Na elewacji szczytowej (północnej) widoczne są uszkodzenia obróbek blacharskich powodujące zawilgocenia ścian zewnętrznych (spękania powłok malarskich). Miejscami widoczne są pęknięcia i rysy na elewacji tylnej. Na klatce schodowej zauważono wyeksploatowane okładziny stopni biegu schodowego i spoczników jak również ubytki tralek w balustradach. W budynku przy ulicy Podwale 79a (oficyna) na elewacji frontowej stwierdzono odpadające płyty tynku, odparzenia i zawilgocenia ścian, ubytki cegieł, tynku i spoinowania, spękane nadproża okienne (odsłonięte cegły, ubytki spoin). Przy wejściu do budynku widoczne są zawilgocenia i ubytki cegieł, kapilarne podciąganie wilgoci, kruszące się cegły przy cokole. Na elewacji tylnej widoczne są pęknięcia ścian zewnętrznych i odspajanie się ściany osłonowej od ściany szczytowej (szczególnie pęknięcie pionowe w obszarze przypory na całej wysokości budynku), odparzenia i ubytki tynku, zawilgocenia ścian. Stwierdzono odsłonięte i skorodowane elementy konstrukcyjne płyt balkonowych (beki stalowe), skorodowane i niedrożne rury spustowe odprowadzające wodę z płyt balkonowych, skorodowane i przegnite obróbki blacharskie balkonów (balkony podstemplowane). Na elewacjach bocznych obróbki blacharskie są uszkodzone, widoczne są ślady zacieków i zawilgoceń. Na poddaszu stwierdzono zawilgocenia kominów (odparzenia i ubytki tynku, ubytki spoin) jak również uszkodzenie i zużycie tynków na ścianach w przestrzeni strychowej. Konstrukcja drewniana dachu jest zawilgocona i skorodowana biologicznie, widoczne są wykwity solne oraz przebarwienia. W piwnicy widoczne są zawilgocenia ścian i posadzek, odparzenia tynku, ubytki cegieł, zagrzybienie ścian. Tynki na klatce schodowej miejscami są zużyte i uszkodzone, okładziny stopnic i spoczników również są uszkodzone, brakuje części tralek w balustradach. Stwierdzone w trakcie oględzin nieprawidłowości związane z odpadającym tynkiem (brak przyczepności tynku), pęknięciami pionowymi i poziomymi ścian zewnętrznych, uszkodzonymi elementami konstrukcyjnymi balkonów, uszkodzonymi obróbkami blacharskimi gzymsów międzypiętrowych oraz uszkodzonymi nadprożami okiennymi (ubytki tynku i spoin, kruszące się cegły) - mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników opisywanego obiektu budowlanego. Z przeprowadzonych oględzin sporządzono dokumentację fotograficzną którą załączono do akt sprawy.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowieniem nr 1922/2013 z dnia 20 sierpnia 2013 roku wezwał zarządcę przedmiotowego budynku, do przedłożenia w organie nadzoru budowlanego protokołów z okresowej kontroli obiektu przeprowadzonej w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Odpowiadając na wyżej wymienione postanowienie organu pierwszej instancji zarządca budynku Spółka „Zarządca” z siedzibą we Wrocławiu przedłożył protokoły z okresowej kontroli przeprowadzone na podstawie art. 62 ust 1 pkt 1 i 2 (protokoły roczne i pięcioletnie) wraz z aktem notarialnym repertorium A numer 1849/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 roku, aktem notarialnym repertorium A numer 4154/2009 z dnia 1 października 2009 roku, uchwałą nr 4/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 roku oraz umową o zarządzanie nieruchomością z dnia 24 września 2009 roku.

Analizując przełożone protokoły Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wskazał na protokół nr 30/2009 z października 2009 roku z kontroli przeprowadzonej w trybie art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (przeгляд pięcioletni) - sporządzony przez dr inż. Barbarę Misztal posiadającą tytuł rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależną do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOŚ/BO/5569/01. W ocenie autora analizowanego protokołu przedmiotowy obiekt budowlany jest w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację. Ponadto w dalszej części protokołu oceniającego stan sprawności poszczególnych elementów rzeczonoego obiektu w odniesieniu do stanu fundamentów stwierdzono zużycie czasowe, pęknięcia mogące świadczyć o zmianach w poziomie posadowienia - zalecając bieżącą konserwację oraz wykonanie ekspertyzy technicznej; w zakresie ścian konstrukcyjnych stwierdzono pęknięcia, zawilgocenia, skażenie biologiczne - zalecając usunięcie zawilgocenia oraz przyczyn jego powstawania, monitorowanie pęknięć ścian; w zakresie elementów ścian zewnętrznych wskazano na nieodpowiedni stan balkonów (zacieki, zawilgocenia płyt, korozja odprowadzenia wody opadowej z płyty balkonowej) -zalecając remont; wskazano również na zawilgocenia i ubytki tynku na gzymsach.

We wnioskach i zaleceniach pokontrolnych powyższego protokołu wskazano na konieczność wykonania ekspertyzy konstrukcyjno-mykologicznej budynku określającej przyczyny powstawania pęknięć ścian, skażenia biologicznego oraz wskazującej wytyczne w zakresie wzmocnienia konstrukcji obiektu i trwałego usunięcia skażenia biologicznego. Zalecono również monitorowanie pęknięć ścian; odcięcie dopływu wilgoci do ścian i posadzek piwnicy; usunięcie skażenia biologicznego w budynku oraz przyczyn jego powstawania w tym toksycznego grzyba piwnicznego; remont elewacji (zabezpieczenie odspojonych tynków przed odpadaniem do czasu wykonania remontu); naprawę uszkodzonych obróbek blacharskich na ścianie szczytowej; zapewnienie szczelności pokrycia dachowego; wymianę skorodowanych elementów odprowadzania wody opadowej z balkonów oraz remont klatek schodowych, piwnic i poddasza.

Ponadto przedłożony protokół roczny z października 2012 roku sporządzony przez technika budowlanego Janusza Petruczynika posiadającego przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. 356/84/WBPP - wskazuje na zły stan techniczny elewacji budynku frontowego, łącznika oraz oficyny (ubytki miejscowe i spękania tynków i ścian, powłoki malarskie zniszczone); balkonów (skorodowana konstrukcja, ubytki tynków, nieszczelne izolacje); opaski wokół budynku; klatki schodowej (zarówno budynku frontowego jak i oficyny - powłoki malarskie zniszczone, ubytki i spękania tynku).

Następnie mając na uwadze skalę i stopień zużycia elementów rzeczonoego obiektu budowlanego wynikający z długotrwałych zaniedbań współwłaścicieli w zakresie jego utrzymania oraz fakt, iż przedłożone protokoły sporządzane w cyklu pięcioletnim z października 2009 roku nie uwzględniały aktualnego stanu technicznego rzeczonoego obiektu, który systematycznie się pogarsza w skutek negatywnego działania czynników atmosferycznych –Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia celem pozyskania dodatkowego materiału dowodowego uwzględniającego aktualny stan faktyczny w sprawie decyzją nr 2331/2013 z dnia 15 października 2013 roku, nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu - przeprowadzenie kontroli przedmiotowego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu.

Obowiązek, o którym mowa w sentencji wskazanej wyżej decyzji został wykonany - w dniu 3 lutego 2014 roku zarządca nieruchomości w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowej nieruchomości przedłożył protokół okresowej kontroli budynku przeprowadzony w trybie art. 62 ust. pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Powyższe dokumenty zostały następnie uzupełnione w dniu 25 lutego 2014 roku o ekspertyzę techniczną budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu sporządzoną przez mgr inż. Mariusza Fabjanowskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń nr 145/DOS/05, przynależnego do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOŚ/BO/0072/06.

W ocenie autora wyżej wymienionego opracowania fundamenty i ściany fundamentowe znajdują się w złym stanie technicznym spowodowanym brakiem izolacji, nieszczelnością rur spustowych powodujących zalewanie ścian oraz uszkodzonymi opaskami betonowymi i wymagają remontu kapitalnego. Ściany konstrukcyjne posiadają ślady wieloletniej eksploatacji (znaczne ubytki cegieł i spoinowania w obrębie ściany od strony południowej budynku 79a szczególnie w rejonie cokołów i przypór, oraz pęknięcia ścian) i uszkodzeń powstałych na skutek zalewania przez wody z nieszczelnych obróbek, podciągania kapilarnego w murach przyziemia - stan techniczny murów konstrukcyjnych oceniono jako zły. W pozostałej części przedmiotowej ekspertyzy jej autor wskazał na zły stan techniczny: balkonów, elementów okładzinowych w schodach i balustradach, tynków zewnętrznych, stolarki okiennej, izolacji przeciwwilgociowej, opaski wokół budynku, kominów znajdujących się w części strychowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy uzupełnia protokół okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu pięcioletnim na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 w listopadzie 2013 roku przez dr inż. Barbarę Misztal i mgr inż. Witolda Misztal. Współautorzy wzmiankowanego protokołu stwierdzili, iż budynek jest w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację. Ponadto wskazali na zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi spowodowane uszkodzeniem fragmentu stropu nad piwnicą przy budynku 79a nad lokalem nr 17; schodów na klatce schodowej oraz tralek i balustrad niespełniających swoich funkcji. Wskazano również na nieprawidłowości związane z pęknięciem ścian budynku, brakiem przyczepności tynków, nieszczelnością pokrycia dachowego w obszarze kominów, obróbkami blacharskimi.

Następnie mając na uwadze konieczność doprowadzenia przedmiotowego obiektu do stanu zgodnego z prawem, nie naruszając jednocześnie przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (obiekt objęty jest ochroną konserwatorską - znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia) - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia pismem z dnia 27 lutego 2014 roku wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska poprzez wskazanie na jakie elementy zabytkowych detali należy zwrócić uwagę przy usuwaniu występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu przed wszystkim w odniesieniu do elementów budynku określonych w sentencji niniejszej decyzji. W prowadzonym postępowaniu uprawnienia do zajęcia stanowiska w przedmiocie sprawy posiada Miejski Konserwator Zabytków, na mocy porozumienia pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim, a Prezydentem Wrocławia (porozumienie z dnia 5 września 2011 roku) w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - na podstawie art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W odpowiedzi na powyższe pismo, w dniu 28 marca 2014 roku do organu pierwszej instancji wpłynęła pisemna informacja Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 marca 2014 roku, w którym właściwy organ konserwatorski wskazał, że przy usuwaniu występujących nieprawidłowości w stanie technicznym

budynku należy zwrócić uwagę na zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz gzymsów międzykondygnacyjnych.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu - przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zawiadomił strony pismem z dnia 31 marca 2014 roku, o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie wypowiedziały się w sprawie, nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

W tak kształtującym się stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją z dnia 11 kwietnia 2014 roku, nr 846/2014 nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Podwale 79-79 a we Wrocławiu usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym rzeczonoego obiektu poprzez:

1. wykonanie izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych wraz z przemurowaniem uszkodzonego muru,
2. naprawę (odtworzenie) opaski betonowej wokół budynku,
3. naprawę wyeksploatowanych okładzin stopni biegu schodowego i spoczników,
4. naprawę balustrad na klatce schodowej poprzez stabilne ich zamocowanie oraz uzupełnienie braków w zakresie tralek i pochwytyów,
5. naprawę uszkodzonego stropu na poddaszu oraz wykonanie nowego deskowania (podłogi) stropu poddasza,
6. wzmocnienie lub wymianę konstrukcji stropu nad piwnicą w budynku 79a (pod lokalem mieszkalnym nr 17),
7. remont instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez wymianę skorodowanych elementów żeliwnych,
8. naprawę kominów znajdujących się w części strychowej (oczyszczenie cegieł, uzupełnienie spoin zaprawą cementową oraz białkowanie),
9. usunięcie uszkodzonych i odspojonych tynków z elewacji zewnętrznej budynku,
10. uzupełnienie ubytków parapetów, cegieł i spoinowania oraz naprawę ścian, nadproży i gzymsów w obszarze występujących pęknięć (z zachowaniem historycznych gzymsów międzykondygnacyjnych),
11. usunięcie uszkodzeń mechanicznych i przebić celem zapewnienia szczelności pokrycia dachowego,
12. naprawę uszkodzonych (niedrożnych) rynien i rur spustowych oraz luźnych obróbek blacharskie elewacji, a następnie po wcześniejszym uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków:
13. odtworzenie wypraw tynkarskich z zachowaniem pierwotnej kompozycji elewacji,
14. remont płyty balkonowej (odtworzenie izolacji), balustrad oraz obróbek blacharskich i instalacji odwodnienia balkonów zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową z maja 2013 roku.

Powyższe obowiązki należało wykonać w następujących terminach:

- do dnia 25 czerwca 2014 roku, w zakresie pkt 3, 4, 9
- do dnia 30 sierpnia 2014 roku, w zakresie pkt 5, 11, 12
- do dnia 30 maja 2015 roku, w zakresie pkt 1, 2, 6, 7, 8, 10, 14
- w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku, w zakresie pkt 13

W terminie przewidzianym na skuteczne wniesienie środka zaskarżenia wyżej wymieniona decyzja została oprotestowana przez Wspólnotę Mieszkaniową

nieruchomości przy ul. Podwale 79-79 a we Wrocławiu w imieniu której występuje Spółka „Zarządca” z siedzibą we Wrocławiu.

Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie materiału zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, w oparciu o przepisy obowiązującego prawa oraz zbadaniu zasadności argumentów podnoszonych w odwołaniu, stwierdził co następuje.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), będącym materialnoprawną podstawą skarżonej decyzji, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.

W tym miejscu podkreślić należy, iż z umieszczenia komentowanego przepisu w rozdziale zatytułowanym "Utrzymanie obiektów budowlanych" wynika, iż służy on usunięciu nieprawidłowości powstałych w trakcie użytkowania obiektu. Zaistniałe nieprawidłowości będą z reguły wynikiem zużycia technicznego obiektu budowlanego lub nagłych zdarzeń mających miejsce po jego oddaniu do użytkowania. Celem tego przepisu jest więc zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych.

Jednocześnie w literaturze przedmiotu podkreśla się, iż stan obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1 wyżej cytowanego przepisu, stwierdzony przez organy nadzoru budowlanego w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego może stosownie do ust. 2 tego artykułu stanowić przesłankę nawet do wydania zakazu użytkowania obiektu lub jego części, do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Dodać również należy, iż konstrukcja normy prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 ustawy, a w szczególności użyty w niej zwrot "właściwy organ nakazuje" dowodzi, iż rozstrzygnięcia podejmowane na jej podstawie są typowymi przykładami decyzji tzw. związanej. Treść tej decyzji determinują przepisy prawa, co w konsekwencji przesądza również o braku cech uznaniowości takiego rozstrzygnięcia. Oznacza to, iż jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek określonych w tym przepisie, to organ nadzoru jest nie tylko uprawniony, lecz ponadto zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. Nakładanie przez organ administracji określonych obowiązków mocą decyzji administracyjnych musi wynikać ze ściśle określonej normy prawnej. Inaczej to ujmując organ nadzoru może uznać zaistnienie przesłanek z art. 66 ust. 1 pkt 1 - 4 wówczas, gdy ujawniony stan obiektu narusza wymagania wynikające z obowiązujących przepisów i tylko w takim przypadku organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Stwierdzenie, że stan techniczny danego obiektu budowlanego jest nieodpowiedni i wydanie decyzji na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, powinno być poprzedzone dokładnym wyjaśnieniem stanu faktycznego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zadośćuczynił temu obowiązkowi. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w tym zakresie w całości podziela ustalenia dokonane przez organ pierwszej instancji w zaskarżonej decyzji. W ocenie tuż organu nadzoru budowlanego zgromadzony w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie, iż stan techniczny budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu, stwierdzony na podstawie oględzin, protokołów okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu budowlanego (rocznych i pięcioletnich), a przede wszystkim na podstawie przedłożonej przez stronę ekspertyzy stanu technicznego rzeczoności obiektu, sporządzonej przez mgr inż. Mariusza Fabjanowskiego odpowiada hipotezie normy

prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, wobec czego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zobowiązany był do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym wzmiankowanej powyżej nieruchomości.

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Podwale 79-79 a we Wrocławiu w aktualnym stanie nie daje możliwości jego bezpiecznego użytkowania. W tym miejscu wskazać należy przede wszystkim na nieprawidłowości związane z odpadającym tynkiem (brak przyczepności tynku), pęknięciami pionowymi i poziomymi ścian zewnętrznych, uszkodzonymi elementami konstrukcyjnymi balkonów, uszkodzonymi obróbkami blacharskimi gzymsów międzypiętrowych oraz uszkodzonymi nadprożami okiennymi (ubytki tynku i spoin, kruszące się cegły).

Zakres robót budowlanych wymienionych w sentencji zaskarżonej decyzji pozwoli na bezpieczne użytkowanie budynku oraz zabezpieczy obiekt przed dalszym niszczeniem.

Jak wynika z treści odwołania, stan faktyczny ustalony w postępowaniu administracyjnym nie budził wątpliwości Skarżącej Wspólnoty, która argumentuje jedynie, że zaskarżona decyzja jest niewykonalna wobec braku środków finansowych na wykonanie nakazanych nią prac.

Wbrew twierdzeniom zawartym w odwołaniu, przepis art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego nakazuje organowi określenie terminu wykonania obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Wynika to jednoznacznie z treści cytowanego unormowania – "określając termin wykonania tego obowiązku". Określając omawiany termin organ winien mieć na uwadze, by był on realny dla zobowiązanej strony. Oceniając realność terminu wykonania przez konkretne podmioty obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości nie można jednak wydłużyć tego terminu z takich przyczyn, jak np. brak środków finansowych na wykonanie obowiązków nałożonych decyzją administracyjną.

Skutki finansowe wykonania decyzji organu nadzoru budowlanego, nie mogą być brane pod uwagę w toku postępowania administracyjnego nieznanego odpowiednika art. 5 kodeksu cywilnego (vide: wyrok NSA z 9 maja 2000 r., IV SA 418/98, Lex nr 77639, wyrok WSA w Warszawie z 14 lipca 2004 r., IV SA 278/03, Lex nr 158857). Dotyczy to w ocenie tutejszego organu zwłaszcza postępowania prowadzonego przez organy nadzoru budowlanego, zmierzającego do doprowadzenia obiektu budowlanego naruszającego wymogi określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, do stanu zgodnego z prawem, a za takim obiektem niewątpliwie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Skutki finansowe wykonania decyzji mają znaczenie drugorzędne w stosunku do ochrony takich wartości jak życie czy zdrowie. Do podstawowych zaś obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia nie tylko w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych czy wykonywaniu robót budowlanych, ale także przy utrzymywaniu obiektów budowlanych (art. 81 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).

Realizując przydzielone mu w drodze art. 66 Prawa budowlanego kompetencje, organ nadzoru budowlanego ma za zadanie usunąć stan niezgodności z prawem, jakim jest nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego. W tym celu organ nakłada na stronę mającą doprowadzić do likwidacji nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu obowiązki, wskazując jednak wyłącznie, jakie nieprawidłowości należy zlikwidować, ewentualnie jakie roboty należy wykonać, pozostawiając stronie swobodę wyboru w zakresie technologii i materiałów budowlanych. Reasumując, organ odwoławczy podkreślił, że działając w trybie art. 66 Prawa budowlanego organ nadzoru budowlanego nie tworzy dla właściciela czy zarządcy obiektu nowych obowiązków, lecz precyzuje jedynie obowiązki ustawowe, wynikające z art. 61 ustawy, który odpowiedzialnością za utrzymanie obiektów budowlanych w odpowiednim stanie

technicznym, jak również za użytkowanie obiektów zgodnie z zasadami prawa budowlanego, obciąża właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego.

Mając na uwadze powyższe oraz charakter wynikających z oprotestowanej decyzji robót, Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uznał terminy określone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia za wystarczające do ich przeprowadzenia. Jakkolwiek bowiem zakres nakazanych robót jest stosunkowo rozległy, to jednak wskazane przez organ pierwszej instancji terminy ich wykonania są realne, zaś proponowane przez Skarżącą wydłużenie każdego z terminów o co najmniej 12 miesięcy jest, w ocenie organu odwoławczego, do tego zakresu nieadekwatne, gdyż nakazane roboty nie mają w przeważającej większości charakteru robót ani wysoce skomplikowanych, ani szczególnie czasochłonnych, a co najwyżej pociągających za sobą określone nakłady finansowe. Finanse jednak, jak wyżej wskazano, pozostają poza kompetencją, a tym samym poza zainteresowaniem organów nadzoru budowlanego.

Niemniej jednak mając na uwadze, iż termin wykonania obowiązków nałożonych decyzją administracyjną biegnie na przyszłość i z reguły od daty, w której decyzja zawierająca nakaz stała się ostateczna, uzasadnione w niniejszej sprawie jest przesunięcie terminów wyznaczonych decyzją organu pierwszej instancji o okres trwania postępowania odwoławczego.

Odnosząc się na zakończenie do obowiązku wykonania izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych wraz z przemurowaniem uszkodzonego muru wyjaśnić należy Skarżącej Wspólnocie, iż obecnie istnieją metody osuszania zawilgoconych obiektów, bez względu na rodzaj użytego materiału do budowy murów, bez względu na ich grubość i stopień zawilgocenia oraz bez względu na to, czy zawilgocona budowla jest obiektem wolnostojącym czy też usytuowana jest w zabudowie zwartej. Kiedy izolacja zewnętrzna jest nie możliwa do wykonania stosuje się np. izolację pionową wewnętrzną powierzchniową. Metoda ta polega na oczyszczeniu powierzchni, odgrzybieniu, odsoleniu, zastosowaniu preparatów uszczelniających najczęściej dwuskładnikowe masy uszczelniające, bitumiczne, szlasy oraz dodatkowo tynków osuszających paro przepuszczalnych.

Mając na uwadze wyżej powiedziane orzeczono jak w sentencji.

Na decyzję służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. św. Mikołaja 78/79. Zgodnie z art. 53 § 1 w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30.06.2002r. -Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 20.09.2002r., Nr 153, póź. 1270) skargę (w dwóch egzemplarzach) należy złożyć za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Dolnośląski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego
(podpis)
mgr inż. Dariusz Słomkowski

Otrzymują:

1. Zarządca Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu
2. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Podwale 79-79a we Wrocławiu
3. PINB dla miasta Wrocławia
4. DUW – Wydział Infrastruktury
5. a/a