

Pruszków, 20 maja 2025 r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W PRUSZKOWIE**

ul. H. Sienkiewicza 5 lok. 51
05-800 Pruszków

KliK.5145.9.2025.AŚ

wg rozdzielnika

W nawiązaniu do zawiadomienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie z 12.05.2025 r. o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr ew. 1075 przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie, w granicy z działką nr ew. 1074 przy Al. Krakowskiej w Raszynie informuję, że po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy oraz po zapoznaniu się z obecnym materiałem dowodowym, organ stwierdza, że błędnie uznano Pana Pawła Gwardiak, Pana Radosława Gwardiak, Pana Marcina Kuśnierz, Pana Henryka Słupikowskiego, Panią Anielę Słupikowską, Pana Jacka Słupikowskiego, Pana Józefa Wiśniewskiego jako stronę niniejszego postępowania administracyjnego.

Zgodnie bowiem z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 maja 2019 r. sygn. akt II OSK 1257/18 *Konsekwentnie przyjmuje się, że zgłoszenie przez osobę trzecią informacji o złym stanie technicznym obiektu budowlanego, co do zasady może prowadzić do wszczęcia przez organ nadzoru budowlanego postępowania z urzędu, którego stronami będą jedynie właściciel i zarządca nieruchomości.* Jednakże w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego wskazana powyżej zasada dotycząca wyznaczania kręgu stron postępowania prowadzonego na podstawie art. 66 Prawa budowlanego może doznawać wyjątków w konkretnych, indywidualnych sprawach w sytuacji, gdy postępowanie w sprawie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości obiektu budowlanego i wynikających stąd obowiązków właściciela obiektu dotyczy interesu prawnego innych osób. Podkreślenia przy tym wymaga, że udział osób trzecich (sąsiadów) w postępowaniach w sprawach utrzymania i użytkowania obiektu ma charakter wyjątkowy, co może mieć miejsce, gdy obiekt budowlany poprzez swój szeroko rozumiany nieodpowiedni stan techniczny, ma wpływ na wykonywanie przez nich prawa własności (por. A. Fronczak, *Udział osób trzecich (sąsiadów) w postępowaniach z zakresu utrzymania obiektów budowlanych*, *Kwartalnik Prawa Publicznego* 2015, Nr 1, s. 81). **Udział w takim postępowaniu właścicieli nieruchomości sąsiednich wymaga jednak wykazania interesu prawnego w rozumieniu art. 28 k.p.a., a zatem musi być wyprowadzony z przepisu prawa materialnego, czyli normy prawnej, która stanowi podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku o charakterze administracyjnoprawnym.**

Mając na uwadze powyższe informuję, iż wyżej wskazanym osobom aktualnie nie przysługuje status stron niniejszego postępowania administracyjnego, wobec czego nie są uprawnieni do brania czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w zapoznania się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Pruszkowie**

Renata Bućko

[podpisano elektronicznie]

Jeżeli pismo wydano w postaci elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i zostało ono opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, doręczenie może również polegać na doręczeniu wydruku pisma z systemu. Wydruk pisma zawiera informację o wydaniu pisma w postaci

elektronicznej i podpisaniu kwalifikowanym podpisem elektronicznym ze wskazaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby, która je podpisała oraz identyfikator pisma, nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane. Wydruk pisma, stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w postaci elektronicznej (art. 39³ § 1, 2 i 4 k.p.a.)

Otrzymuje:

1. Pan Paweł Gwardiak, ul. Tomaszowska 42/90 m. 35, 26-420 Nowe Miasto nad Pilicą,
2. Pan Radosław Gwardiak, ul. Szkolna 14, 26-414 Potworów,
3. Pan Marcin Kuśnierz, Al. Krakowska 59A, 05-090 Raszyn,
4. Pan Henryk Słupikowski, Al. Krakowska 59A, 05-090 Raszyn,
5. Pani Aniela Słupikowska, Al. Krakowska 59A, 05-090 Raszyn,
6. Pan Jacek Słupikowski, Al. Krakowska 59, 05-090 Raszyn,
7. Pan Józef Wiśniewski, Aleja 3 Maja 33 m. 29, 05-120 Legionowo,
8. aa.

Do wiadomości:

9. Gmina Raszyn (e-PUAP)

Pruszków, 20 maja 2025 r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

ul. H. Sienkiewicza 5 lok 51
05-800 Pruszków

KliK.5145.9.2025.AŚ

DECYZJA NR 128/2025

Na podstawie art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zwanej dalej k.p.a. oraz na podstawie art. 68 w związku z art. 83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) zwanej dalej Prawo budowlane, po rozpatrzeniu sprawy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr ew. 1075 przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie, w granicy z działką nr ew. 1074 przy Al. Krakowskiej w Raszynie, właściciel: Gmina Raszyn,

nakazuję

Gminie Raszyn

**dokonania całkowitego opróżnienia budynku mieszkalnego wielorodzinnego
położonego na działce nr ew. 1075 przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie, w granicy
z działką nr ew. 1074 przy Al. Krakowskiej w Raszynie,**

oraz

zarządzam

- 1. Umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,**
- 2. Wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia poprzez:**
 - a) wykonanie zabezpieczenia części konstrukcyjnych budynku tj. podstemplowania stropu;
 - b) zastosowanie skutecznych fizycznych zabezpieczeń przed wejściem do przedmiotowego budynku osób trzecich;
 - c) odłączenie przedmiotowego budynku od mediów;

oraz nadaję

niniejszej decyzji na podstawie art. 108 k.p.a. rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia i życia ludzkiego oraz mienia.

Roboty budowlane należy prowadzić pod kierownictwem osoby pełniącej samodzielne funkcje techniczne w budownictwie oraz posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Ponadto zgodnie z art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę z określonym w nim terminem ważności.

O wykonaniu obowiązku należy niezwłocznie powiadomić tut. Inspektorat.

UZASADNIENIE

W dniu 26.03.2025 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru budowlanego w Pruszkowie, zwanego dalej PINB w Pruszkowie, wpłynęło pismo Pana Krzysztofa Wronowskiego posiadającego upr. bud. RA-103/84 informujące, że podczas kontroli okresowej stanu

technicznego ww. budynku stwierdzono stan awaryjny więźby dachowej, stropów oraz schodów w budynku. Załączono również protokół okresowej rocznej kontroli stanu technicznego ww. budynku z marca 2025 r. W którym osoba uprawniona stwierdziła następujące uszkodzenia konstrukcji; stropy w całym budynku oraz schody wewnętrzne są w stanie awaryjnym i należy pilnie przystąpić do ich remontu lub wymiany. We wnioskach końcowych zawarta została informacja, iż z uwagi na zagrożenia dla osób przebywających w budynku należy wykonać jego remont kapitalny bądź rozbiórkę.

W dniu 10.04.2025 r. upoważnieni pracownicy tutejszego Organu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie. Na gruncie potwierdzono stan techniczny budynku opisany w protokole okresowej kontroli stanu technicznego z marca 2025 r. wykonanym przez Krzysztofa Wronowskiego upr. bud. RA-103/84. Budynek obecnie zamieszkały przez dwie rodziny, w dwóch lokalach, trzy lokale niezamieszkałe. Widoczne zmiany postaciowe powodujące korozję konstrukcji więźby dachowej, stropów (silnie ugięcia), schody wewnętrzne z widocznymi zmurszeniami oraz znacznymi uszkodzeniami – nienadające się do użytkowania. Aktualny stan budynku nie pozwala na jego bezpieczne użytkowanie. Ponadto w lokalu z wejściem od strony Al. Krakowskiej stwierdzono użytkowanie kuchenki z butlą gazową. Wyczuwalny zapach gazu w lokalu. Ściany lokalu silnie zagrzybione i zawilgocone. W lokalu poprowadzona wentylacja niezgodnie z obowiązującymi przepisami i nieprawidłowo działająca. Do protokołu kontroli załączona została dokumentacja fotograficzna, upoważnienie Wójta Gminy Raszyn dla Magdaleny Przygody oraz kopia oświadczenia osoby zamieszkującej budynek.

Następnie w dniu 06.05.2025 r. (data wpływu 07.05.2025 r.) przekazano skany zaktualizowanego i uzupełnionego protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie, oryginał przekazano w trakcie kontroli na gruncie.

W dniu 07.05.2025 r. upoważnieni pracownicy tutejszego Organu dokonali ponownej kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie. Na gruncie stwierdzono wejście na poddasze przez schody drewniane samonośne. Widoczne porażenie konstrukcji drewnianej przez szkodniki drewna. Na poddaszu wyodrębnione dwa lokale i schowek. Dojście do schowka uniemożliwione ze względu na silne ugięcie stropu pod ciężarem ludzkim. Jeden z lokali na poddaszu silnie zagrzybiony – brak możliwości wejścia. W obu lokalach na poddaszu widocznie silnie opuszczony sufit, co może sugerować uszkodzenie więźby dachowej. Widoczne porażenie konstrukcji więźby dachowej przez grzyby i owady drewna. W lokalu na parterze widoczne oberwanie się sufitu gipsowo – kartonowego, widoczne zagrzybienie sufitu zasadniczego oraz ścian i odparzenia tynku. Pomieszczenia na poddaszu i w części parteru są silnie zagrzybione co powoduje zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców przebywających w pozostałych lokalach. W trakcie kontroli nie wykonano odkrywek strukturalnych, natomiast widoczne zmiany postaciowe w konstrukcji stropów, schodów i więźby dachowej wskazują na bezpośrednie zagrożenie zawaleniem się budynku. Do protokołu kontroli dołączona została dokumentacja fotograficzna oraz zaktualizowany protokół z okresowej kontroli stanu technicznego z marca 2025 r.

Zawiadomieniem z 12.05.2025 r. poinformowałem Gminę Raszyn, Pana Pawła Gwardiak, Pana Radosława Gwardiak, Pana Marcina Kuśnierz, Pana Henryka Słupikowskiego, Panią Anielę Słupikowską, Pana Jacka Słupikowskiego, Pana Józefa Wiśniewskiego o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr ew. 1075 przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie, w granicy z działką nr ew. 1074 przy Al. Krakowskiej w Raszynie oraz o obowiązkach wynikających z art. 41 § 1 i § 2 k.p.a. Następnie w dniu 20.05.2025 r. poinformowano właścicieli sąsiednich nieruchomości o braku przymiotu strony w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 10 § 2 k.p.a. organy administracji publicznej mogą odstąpić od zasady określonej w art. 10 § 1 k.p.a., tylko w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na groźącą niepowetowaną szkodę materialną. W tej sytuacji, na podstawie art. 10 § 3 k.p.a., organ

utrwalił w aktach sprawy, w drodze adnotacji, przyczyny odstąpienia od zasady określonej w art. 10 § 1 k.p.a.

W tym stanie rzeczy, biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, zgodnie z art. 68 Prawa budowlanego „*W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:*

- 1) *nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;*
- 2) *przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;*
- 3) *zarządzić:*
 - a) *umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,*
 - b) *wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.”*

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego tj. przesłanych do tutejszego Organu protokołów oraz przeprowadzonych przez pracowników PINB w Pruszkowie kontroli, wynika potrzeba opróżnienia budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr ew. 1075 przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie, w granicy z działką nr ew. 1074 przy Al. Krakowskiej w Raszynie. Stwierdzony w protokole okresowej kontroli ww. budynku stan awaryjny całej powierzchni stropu wskazuje na bezpośrednie zagrożenie zawaleniem się głównych elementów konstrukcyjnych budynku. Z uwagi na fakt, iż budynek przeznaczony jest na pobyt ludzi oraz obecnie jest zamieszkały, zostały spełnione przesłanki do zastosowania w niniejszej sprawie trybu przewidzianego w art. 68 Prawa budowlanego.

Zaznaczenia wymaga, iż zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2024 r. sygn. akt: VIII SA/Wa 475/23 „*Aby możliwe było zastosowanie art. 68 pb, konieczne jest ustalenie przez organ takiego stanu budynku, który bezpośrednio grozi zawaleniem - nie jest więc wystarczające stwierdzenie, że jest on w złym stanie technicznym. Wobec tego koniecznym elementem postępowania dowodowego, poprzedzającego wydanie decyzji, jest przeprowadzenie kontroli budynku, który grozi zawaleniem, i sporządzenie z tej czynności protokołu z którego jednoznacznie wynika przesłanka wydania jednego z tych nakazów, tj. stan bezpośredniego zagrożenia zawaleniem budynku. Dlatego, dla zastosowania wskazanego przepisu, nie jest wystarczające stwierdzenie przez organ złego stanu technicznego. Jeżeli zły stan techniczny nie stwarza bezpośredniej groźby zawalenia budynku, tj. groźby realnej, mogącej ziścić się w każdej chwili, to brak podstaw do ingerencji organu nadzoru budowlanego na podstawie art. 68 p.b. Przesłanką bezwzględną zastosowania tego przepisu jest bowiem stwierdzenie bezpośredniego zagrożenia zawaleniem się budynku z przeznaczeniem na pobyt ludzi, a stwierdzenia takiego organ winien dokonać na podstawie wcześniej przeprowadzonych oględzin.”* Tutejszy Organ dokonał wyżej wskazanych ustaleń, stwierdzając na gruncie stan bezpośredniego zagrożenia zawaleniem budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr ew. 1075 przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie, w granicy z działką nr ew. 1074 przy Al. Krakowskiej w Raszynie.

W świetle art. 68 Prawa budowlanego organ nadzoru budowlanego obowiązany jest również przesłać decyzję, o której mowa w punkcie 1 wyżej przywołanego przepisu, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów. Obowiązkiem do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów jest gmina, natomiast uprawnionym – lokator. Chodzi bowiem o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), a dokładniej art. 4 ust. 2, art. 11 ust. 9 oraz art. 32 tej ustawy. Lokatorem, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy – jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Uprawnionym do

lokalu zamiennego nie jest zatem właściciel lokalu, w związku z czym Wójt Gminy Raszyn jest zobowiązany do zapewnienia lokatorom lokalu zamiennego w razie nakazania opróżnienia budynku na podstawie art. 68 pkt 2 Prawa budowlanego.

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego działa przez swoje organy. Mając na uwadze regulacje ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), jak również wskazanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – stwierdzić należy, że organem administracji publicznej, do którego organ nadzoru budowlanego obowiązany jest przesłać wydaną w trybie art. 68 Prawa budowlanego decyzję jest właściwy miejscowo Wójt Gminy Raszyn jako organ wykonawczy gminy.

Jednocześnie wskazać należy, iż zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie z dnia 4 kwietnia 2003 r. IV SA 2627/01 „Nie jest stroną postępowania administracyjnego najemca lokalu użytkowego, gdy postępowanie to dotyczy wyłączenia z użytkowania tego lokalu na podstawie art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126) z powodu zagrożenia zdrowia, życia i bezpieczeństwa mienia.”

Z uwagi na fakt, iż budynek mieszkalny wielorodzinny jest zamieszkały i stwarza bezpośrednie zagrożenie zawaleniem, zachodzi konieczność jego opróżnienia w trybie natychmiastowym, bowiem zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. „Decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.”

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

O wykonaniu nakazanego obowiązku należy niezwłocznie powiadomić tutejszy inspektorat.

Od niniejszej decyzji służy stronie niezadowolonej z rozstrzygnięcia prawo wniesienia odwołania do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Pruszkowie**

Renata Bućko

[podpisano elektronicznie]

Jeżeli pismo wydano w postaci elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i zostało ono opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, doręczenie może również polegać na doręczeniu wydruku pisma z systemu. Wydruk pisma zawiera informację o wydaniu pisma w postaci elektronicznej i podpisaniu kwalifikowanym podpisem elektronicznym ze wskazaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby, która je podpisała oraz identyfikator pisma, nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane. Wydruk pisma, stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w postaci elektronicznej (art. 39³ § 1, 2 i 4 k.p.a.).

Otrzymuje:

1. Gmina Raszyn (e-PUAP),
2. aa.

Otrzymuje do wiadomości:

3. Starosta Pruszkowski (e-PUAP).