

Usunięcie nieprawidłowości czy rozbiórka?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 25, styczeń 2019 16:20

Bartłomiej Zydel

Odslony: 5277

Orzeczenie, które w ciekawy sposób podchodzi do poszukiwania odpowiedzi na tytułowe pytanie, wydał WSA w Warszawie. Jak stwierdził Sąd: przepisy prawne nie pozostawiają organom nadzoru budowlanego prawa wyboru pomiędzy nakazaniem wykonania czynności zmierzających do utrzymania obiektu, a nakazaniem rozbiórki obiektu. Dla każdego z tych stanów przepisy prawa budowlanego przewidują inne przesłanki, które każdorazowo winny być szczegółowo ustalone.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał w maju 2018 decyzję nakazującą Gminie oraz pozostałym stronom usunięcie w terminie do czerwca 2019 roku nieprawidłowości stwierdzonych w ekspertyzie technicznej budynku. PINB wskazał, że zawiadomił strony w czerwcu 2017 roku o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie złego stanu technicznego budynku. Gmina przedłożyła wtedy ekspertyzę techniczną z 2015 r. sporządzoną przez biegłego, z której wynika stan techniczny przedmiotowego obiektu. Wynikało z niej, że budynek w obecnym stanie technicznym nie nadaje się do użytkowania i winien być z niego wyłączony, a ze względów ekonomicznych i technicznych budynek powinien zostać rozebrany. Z ostrożności biegły wskazał też zakres ewentualnych robót, których wykonanie jest niezbędne z perspektywy dalszej eksploatacji budynku.

Odwołanie od decyzji organu pierwszej instancji z maja 2018 roku wniosła Gmina. Jednak Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego po jego rozpatrzeniu utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Organ II instancji zwrócił uwagę na to, iż przepis art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego obliguje – w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany lub jego część może zagrażać lub jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jest w nieodpowiednim stanie technicznym, bądź powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia – organ nadzoru do nakazania decyzją usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Organ odwoławczy podnosił, że nie może uchylić zaskarżonej decyzji i orzec o nakazie rozbiórki spornego budynku w przypadku, gdy pozostali skarżący nie wyrazili zgody na rozbiórkę obiektu budowlanego. Ponadto zaznaczył, iż do nakazu rozbiórki obiektu budowlanego muszą być spełnione warunki związane ze stanem technicznym obiektu oraz ustalenie intencji właściciela obiektu w zakresie wykonania prac remontowych oraz obiektywnych możliwości wykonania takich prac. Jeśli wykonanie takich prac jest obiektywnie i technicznie możliwe, wówczas należy wydać decyzję na podstawie art. 66 ustawy prawo budowlane, a w dalszej kolejności – w sytuacji niewywiązywania się przez właściciela z nałożonego obowiązku wydać nakaz rozbiórki na podstawie art. 67 Prawa budowlanego.

Skargę na decyzję organu odwoławczego oraz decyzję organu I instancji wniosły pozostałe strony. WSA uznał ją za zasadną. Wskazał przy tym, że przy uwzględnieniu celu art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 61 Prawa budowlanego, którym jest doprowadzenie do odpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego, organy winny przed nałożeniem konkretnych obowiązków wyjaśnić wszelkie kwestie, aby mieć pewność, że ich wykonanie doprowadzi do skutecznego i trwałego rezultatu.

Sąd zauważył, iż współwłaściciele przedmiotowego budynku – skarżący oraz Gmina – nie są zainteresowani remontem tego budynku, powołując się na stanowisko rzeczoznawcy mówiące o tym, że ze względów ekonomicznych, zdrowotnych i technicznych obiekt winien być rozebrany. Spór, który zawisł przed sądem powszechnym dotyczy zgody współwłaściciela na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu – zgody na rozebranie obiektu. Zasadniczo obie strony chciałyby rozebrać obiekt i nabyć udziały od drugiego współwłaściciela do przedmiotowej nieruchomości. WSA wskazał, że organy nie dokonały ustaleń faktycznych co do zaistnienia w sprawie przesłanek z art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego – mimo że kwestia ta była podnoszona już w ekspertyzie z

Usunięcie nieprawidłowości czy rozbiórka?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 25, styczeń 2019 16:20

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 5277

roku 2015. Przepis art. 67 ust. 1 stanowi, że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określa terminy przystąpienia do robót i ich zakończenia. Przesłankami wydania decyzji o rozbiórce jest nieużytkowanie obiektu oraz nienadawanie się obiektu do remontu. Zwrot „nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia”, o którym mowa w art. 67 ust.1 Prawa budowlanego odnosi się nie tylko do obiektywnej niemożności przeprowadzenia remontu, ale również do braku zamiaru właściciela doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Sąd podkreślił – o czym była mowa we wstępie – że inne przesłanki muszą być spełnione do tego, aby zastosować przepis art. 66 Prawa budowlanego, a inne przesłanki do tego, aby zastosować przepis art. 67 tej ustawy.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2018 r., VIII SA/Wa 649/18

Źródło: [CBOSA](#)