

**ŚLĄSKI WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**
40-024 Katowice ul. Powstańców 41A
Telefon: 32 606 33 00



WINB-WOA.7721.289.2023.AT/AS

W dalszej korespondencji proszę
powoływać się na znak sprawy.

Katowice, dnia 27-03-2024

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775; dalej: kpa), oraz na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w wyniku rozpoznania odwołania z dnia 18 lipca 2023 roku (data wpływu do organu odwoławczego: 1 sierpnia 2023 roku) wniesionego przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie, reprezentowaną przez zarządcę budynku – Panią Beate Starzomską oraz współwłaścicieli ww. budynku – Panią Ilonę Cipold, Panią Sylwię Serocką, Pana Daniela Cwan oraz przedstawiciela Gminy Knurów – Panią Krystynę Kostecką, od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Gliwickiego nr 48.2.2023 z dnia 23 czerwca 2023 roku, którą nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie reprezentowanej przez Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji:

1. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku zlokalizowanego w Knurowie ul. Zwycięstwa 37 poprzez:
 - demontaż podbitki sufitowej na poddaszu,
 - odsłonięcie elementów więźby dachowej w celu wysuszenia,
 - usunięcie odpadów z piwnic i klatki schodowej,
 - skucie luźnych tynków na elewacji frontowej budynku,
 - naprawę dachu na połaci frontowej,
 - naprawę izolacji z folii kubełkowej, zgodnie z zaleceniami zawartymi w przedłożonej ekspertyzie,przy czym roboty należy zakończyć do 15.09.2023 r.
2. naprawę wszystkich stropów (zgodnie z ekspertyzą) w terminie do 30.06.2024 r.,

1. uchylam zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji w zakresie terminu w punkcie 1 i w tym zakresie wyznaczam nowy termin wykonania obowiązku do dnia 14 czerwca 2024 roku oraz w punkcie 2 i w tym zakresie wyznaczam nowy termin wykonania obowiązku do dnia 30 sierpnia 2024 roku;
2. utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 22 grudnia 2022 roku Pan Leszek Zmetły, posiadający upr. bud. SLK/3168/OWOK/10, poinformował PINB, iż w dniu 21 listopada 2022 roku przeprowadził okresową roczną kontrolę stanu technicznego budynku w Knurowie przy ul. Zwycięstwa 37, którego właścicielem jest Wspólnota Mieszkaniowa z siedzibą przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie. Podczas kontroli stwierdzono uszkodzenia i braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia

bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem lub zatrucie gazem. Stan techniczny budynku oceniono jako dopuszczający. Do pisma załączono protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2023 roku nr 5/Kn./2023 PINB nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie – obowiązek przedłożenia, w terminie do dnia 17 marca 2023 roku ekspertyzy technicznej dotyczącej bezpieczeństwa konstrukcji budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Knurowie przy ul. Zwycięstwa 37 ze względu na uzasadnione wątpliwości wynikające z przedłożonego protokołu z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku.

W dniu 13 kwietnia 2023 roku Dyrektor Miejskiego Zespołu Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie – Pani Ilona Kostecka przesłała do PINB ekspertyzę techniczną dotyczącą bezpieczeństwa konstrukcji budynku zlokalizowanego przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie sporządzoną przez mgr inż. Damiana Szydłak, upr. bud. nr SLK/0691/POOK/05 w marcu 2023 roku.

W dniu 23 czerwca 2023 roku PINB wydał decyzję nr 48.2.2023, którą nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie, reprezentowanej przez Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji:

1. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku zlokalizowanego w Knurowie ul. Zwycięstwa 37 poprzez:

- demontaż podbitki sufitowej na poddaszu,
- odślonięcie elementów więźby dachowej w celu wysuszenia,
- usunięcie odpadów z piwnic i klatki schodowej,
- skucie luźnych tynków na elewacji frontowej budynku,
- naprawę dachu na połaci frontowej,
- naprawę izolacji z folii kubełkowej, zgodnie z zaleceniami zawartymi w przedłożonej ekspertyzie,

przy czym roboty należy zakończyć do 15.09.2023 r.

2. naprawę wszystkich stropów (zgodnie z ekspertyzą) w terminie do 30.06.2024 r.

W dniu 18 lipca 2023 roku Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie złożyła odwołanie od ww. decyzji wnosząc o jej zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy oraz wstrzymanie jej wykonania. Wskazano również, że decyzja stoi w sprzeczności z ustaleniami dokonanymi przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A., która prowadzi w obrębie tego terenu eksploatację górnictwem i twierdzi, że w wyniku jej działalności budynek nadaje się tylko do wypłaty jednorazowego odszkodowania ze względu na stan techniczny. Jest to o tyle istotne, że wykonanie prac do których zobowiązuje nadzór budowlany, w świetle rozmów prowadzonych z przedsiębiorstwem górnictwem jest niecelowy ekonomicznie, a być może również technicznie. W przypadku jednorazowego odszkodowania budynek powinien podlegać rozbiórce co przekreśla sens wykonywania jakichkolwiek prac remontowych. W tym stanie rzeczy uzasadnione wydaje się ponowne zbadanie sprawy i ewentualnie powołanie innego biegłego z zakresu budownictwa, który wypowie się tak w kwestii oddziaływania eksploatacji górnictwem jak i wykonywania remontu budynku przeznaczonego do rozbiórki. Do odwołania dołączono pismo z dnia 6 lipca 2023 roku Urzędu Miasta Knurów kierowane do Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. KWK Knurów-Szczygłowice dotyczące ustalenia odszkodowania za szkody powstałe na skutek ruchu zakładu górnictwem na ww. nieruchomości oraz operat szacunkowy

dotyczący ww. obiektu sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dr Marię Tostę upr. 2879 w lipcu 2022 roku.

Pismem z dnia 21 września 2023 roku ŚWINB wezwał Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie do przesłania uchwały o powołaniu zarządu w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

W dniu 28 września 2023 roku Pani Beata Starzomska poinformowała ŚWINB, że to ona została wybrana jako zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej – uchwałą nr 3/2021 z dnia 8 kwietnia 2021 roku.

Pismem z dnia 30 października 2023 roku ŚWINB wezwał Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie, z uwagi na brak czytelnych podpisów, do wskazania kto poza Panią Beatą Starzomską w imieniu wspólnoty wniósł odwołanie od zaskarżonej decyzji PINB.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 8 listopada 2023 roku Pani Beata Starzomska poinformowała, że odwołanie zostało podpisane przez:

- zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej - Panią Beatę Starzomską,
- oraz współwłaścicieli lokali w budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie – tj.:
 - Panią Ilonę Cipold (lokal użytkowy),
 - Panią Sylwię Serocką i Pana Daniela Ćwan (lokal mieszkalny nr 1),
 - oraz Gminę Knurów reprezentowaną przez zastępcę Prezydenta Miasta Knurów – Panią Krystynę Kostecką (lokal mieszkalny nr 2 i 3).

Po dokonaniu analizy akt sprawy, Śląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego zważył, co następuje.

Treść art. 127 ust. 1 KPA oraz art. 128 KPA stanowi, iż od decyzji organu pierwszej instancji stronie służy odwołanie tylko do jednej instancji, jeśli strona nie jest zadowolona z wydanej przez organ administracji decyzji. Odwołanie nie wymaga szczegółowego uzasadnienia, a jak wynika z treści art. 129 KPA, do uznania jego skuteczności wystarczy zachowanie czternastodniowego terminu odwoławczego, liczonego od dnia doręczenia decyzji stronie lub jej ustnego ogłoszenia stronie.

Podstawę prawną zaskarżonej decyzji stanowi art. 66 ust. 1 pkt 3 oraz ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym: „W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W orzecznictwie przyjęło się, że „Przepis art. 66 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego powinien być odczytywany z uwzględnieniem systematyki tej ustawy. Skoro przepis art. 66 ust. 1 pkt 3 znajduje się w rozdziale poświęconym utrzymaniu obiektów budowlanych, to ma on zastosowanie do sytuacji, które są konsekwencją używania obiektu budowlanego. Warto od razu zauważyć, że nie jest wykluczone objęcie hipotezą tej normy stanów będących wynikiem czynników zewnętrznych, oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich

jak: wyladowania atmosferyczne, silne wiatry i inne, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska" (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lutego 2020 r., sygn. II OSK 759/18).

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 2015 r., sygn. II OSK 264/14: „Nieodpowiedni stan techniczny, o którym mowa w art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane to stan, który jest wynikiem niewłaściwego użytkowania obiektu, powstały wskutek zużycia pewnych jego elementów, pogorszenia substancji, braku remontów, właściwej dbałości o stan techniczny. Stąd, podstawą prawną nałożonego obowiązku przywracającego odpowiedni stan techniczny muszą stanowić co do zasady obowiązujące przepisy techniczno – budowlane”.

Z uregulowań zawartych w art. 61 Prawa budowlanego wynika, że obowiązki wynikające z art. 66 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, organ nakłada wyłącznie na właściciela lub też zarządcę obiektu budowlanego. Innego wyboru (uprawnienia) adresata przedmiotowej decyzji organ nie posiada (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 grudnia 2017 roku o sygnaturze akt VII SA/Wa 78/17). W ślad za powszechnie przyjętym orzecznictwem sądowo-administracyjnym „Pogorszenie stanu technicznego, które powoduje stan, o jakim mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, może być wywołane przez czynniki zewnętrzne (nagle i niespodziewanie) oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 marca 2019 roku o sygnaturze akt II OSK 596/19). W związku z tym „celem decyzji wydanej na podstawie art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane jest doprowadzenie obiektu do należytego stanu technicznego oraz użytkowania przez usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. Rolą organu jest przede wszystkim wykazanie w treści decyzji zaistnienia ustalonych w toku postępowania przesłanek obligujących organ do podjęcia tej decyzji. Decyzja, w nawiązaniu do stwierdzonych nieprawidłowości, powinna wyraźnie określać czynności bądź prace i roboty budowlane, które adresat decyzji jest obowiązany wykonać w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu lub jego części w określonym przez organ terminie (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 kwietnia 2018 roku o sygn. akt II OSK 2619/17).

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 4 lipca 2018 roku, sygn. akt II SA/Kr 237/18 „W sprawach o odpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego stronami postępowania są właściciele i wierzycieli użytkownicy takich obiektów, a osoby trzecie nie mają przymiotu strony”. Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2018 r., o sygn. akt VII SA/Wa 1550/17, w którym uznał, że „Adresatem decyzji opartej na ww. art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane może być wyłącznie właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, skoro zapewnienie właściwej eksploatacji użytkowanego obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz jego utrzymanie w odpowiednim i bezpiecznym stanie technicznym należy do obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu. Przyjęta przez ustawodawcę w art. 61 ustawy Prawo Budowlane kolejność podmiotów, na których ciąży obowiązek, nie jest przypadkowa i powinna

także być uwzględniana przy nakładaniu obowiązków. Wymieniając na pierwszym miejscu właściciela, ustawodawca wskazał kolejność adresatów, którzy są obowiązani utrzymać i użytkować obiekt. Prawo własności jest bowiem prawem dającym najszerze władztwo nad rzeczą i wobec tego do właściciela w pierwszej kolejności należy kierować nakazy z art. 66 ustawy". Natomiast „Wybór dokonany w trybie administracyjnym w świetle art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane nie przesądza kogo będą obciążały koszty wykonania nałożonego obowiązku usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego obiektu budowlanego. Organy administracyjne nie są bowiem właściwe do dokonywania wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielem obiektu budowlanego, a jego użytkownikiem czy też zarządcą i nie rozstrzygają przedmiotowych kwestii decyzjami administracyjnymi” (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 7 września 2018 r., sygn. akt II SA/Kr 546/18).

Należy wskazać, że zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego 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.

Przedmiotowe odwołanie z dnia 18 lipca 2023 roku zostało podpisane przez:

- zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej - Panią Beatę Starzomską,
- współwłaścicieli lokali w budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie – tj.:
 - Panią Ilonę Cipold (lokal użytkowy),
 - Panią Sylwię Serocką i Pana Daniela Ćwan (lokal mieszkalny nr 1),
 - oraz Gminę Knurów reprezentowaną przez zastępcę Prezydenta Miasta Knurów – Panią Krystynę Kostelecką (lokal mieszkalny nr 2 i 3).

Według art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego: „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek”. „Celem art. 28 KPA jest umożliwienie udziału w postępowaniu administracyjnym tym wszystkim, których interesu prawnego lub obowiązku to postępowania dotyczy, po to, aby mieli oni możliwość obrony swoich praw przed ewentualnym ich naruszeniem przez wydanie decyzji niezgodnej z prawem”(wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 maja 2019 r., sygn. akt II OSK 185/19).

ŚWINB podziela stanowisko wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 października 2012 r., sygn. VII SA/Wa 1026/12, który stanowi, że: „Wprawdzie nie jest wykluczony udział w postępowaniu administracyjnym obok zarządu wspólnoty także właścicieli poszczególnych lokali, którym służy prawo współwłasności w częściach wspólnych oraz mają oni udział w gruncie, jednakże pod warunkiem, że wykażą własny zindywidualizowany interes prawny, mający oparcie w przepisach prawa, a więc ich udział jest określony granicami tego właśnie interesu prawnego”.

Na gruncie niniejszej sprawy, interes prawny właścicieli wynika z art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego w związku z art. 5 ust. 2 tej ustawy. Wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana przez zarządcę budynku, ma interes prawny w uczestniczeniu we wspomnianym postępowaniu, jak również właściciele poszczególnych lokali budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie posiadają interes prawny z uwagi na fakt, iż obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie dotyczy części wspólnych tej nieruchomości.

W zaskarżonej decyzji PINB wskazał m.in., że: „Trzy kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony budynek objęty opracowaną ekspertyzą przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie, pełni funkcję mieszkalno-usługową. Budynek murowany, przekryty niesymetrycznym dachem dwuspadowym z dwoma lukarnami na elewacji frontowej. W poziomach stropów założone ściagi stalowe. Nad pomieszczeniami piwnic strop kleina stalowo-ceramiczny. Nad parterem i piętrem stropy drewniane. Budynek użytkowany tylko w części parteru sklep spożywczy. Przeprowadzona ocena stanu technicznego budynku nie wykazała możliwości zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska z uwagi na zły stan techniczny fundamentów. Brak oznak niewłaściwej pracy fundamentów w postaci zarysowań czy spękań na ścianach czy stropach budynku. Zgodnie z ekspertyzą przyczyną powstania uszkodzeń budynku są przede wszystkim procesy starzeniowe materiałów, wiek i technologia budowy obiektu, jak również brak prawidłowej konserwacji budynku prowadzącej do przyspieszenia procesów destrukcyjnych oraz dodatkowo oddziaływanie spowodowane eksploatacją górniczą. Przedstawione w ekspertyzie zalecenia uwzględniały szerokie spektrum robót budowlanych w tym takich, które wiązały się z koniecznością poniesienia nakładów inwestycyjnych, do których nakładania organy nadzoru budowlanego nie posiadają uprawnień. Uwzględniając powyższe tutejszy organ ograniczył się do nałożenia jedynie robót naprawczych wskazanych w ekspertyzie.”

Natomiast we wnioskach ww. ekspertyzy technicznej dotyczącej bezpieczeństwa konstrukcji budynku zlokalizowanego przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie sporządzonej przez mgr inż. Damiana Szydłak, upr. bud. nr SLK/0691/POOK/05 w marcu 2023 roku, wskazano, że: „Na podstawie przeprowadzonych oględzin i pomiarów wybranych elementów konstrukcji i wykończenia budynku zlokalizowanego przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie stwierdza się, że:

- Stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcji budynków jest zróżnicowany i zależy od ich lokalizacji.
- Przeprowadzona ocena stanu technicznego budynku nie wykazała możliwości zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska w uwagi na zły stan fundamentów. Brak oznak niewłaściwej pracy fundamentów w postaci zarysowań czy spękań na ścianach czy stropach budynku.
- Przyczyną powstania uszkodzeń budynku są przede wszystkim procesy starzeniowe materiałów, wiek i technologia budowy obiektu jak również brak prawidłowej konserwacji budynku prowadzącej do przyspieszenia procesów destrukcyjnych oraz dodatkowo oddziaływanie spowodowane eksploatacją górniczą.
- Przeprowadzona ocena stanu technicznego w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji budynku wykazała następujące nieprawidłowości:
 - a) korozję stalowych belek stropowych w części wschodniej piwnic,
 - b) uszkodzenie (zbutwiałe) fragmentów belek drewnianych w stropie nad I piętrem,

- c) zwiększone zawilgocenie elementów więźby drewnianej mogące powodować rozwój zagrzybienia prowadzącego do uszkodzeń i obniżenia nośności elementów dachu.
- Przeprowadzona ocena stanu technicznego w zakresie bezpieczeństwa użytkowania budynku wykazała wybrane nieprawidłowości:
 - a) luźne dachówki na połaci frontowej,
 - b) luźne, odspajające się tynki na elewacji frontowej oraz południowej,
 - c) uszkodzenia sufitów na I piętrze i poddaszu budynku;
 - d) uszkodzenia warstw podłogowych na spocznikach klatki schodowej.
 - Podłogi w poziomie I piętra oraz strychu wykazują nachylenie na długości budynku dochodzące do 5,5%. W zakresie niniejszego opracowanie nie było wykonanie odkrywek stropów i weryfikacja stanu technicznego stropów. Podczas wykonywania prac remontowych należy wykonać odkrywkę stropu i dokonać oceny stanu technicznego wszystkich belek, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc w widocznych zaciekach oraz w gniazdach podpór.
 - Z uwagi na stwierdzone nachylenie stropów zaleca się założenie reperów i monitoring zachowania budynku z uwagi na jego wychylenie.
 - Pozostawienie obiektu w aktualnym stanie będzie prowadzić do dalszego postępowania istniejących uszkodzeń.
 - Do czasu wykonania kompleksowego remontu pomieszczenia na I piętrze wyłączyć z użytkowania.
 - Z uwagi na ogólny stan budynku należy przeprowadzić kompleksowe prace remontowo-modernizacyjne przywracające pełną sprawność techniczną budynku.
 - Roboty remontowe należy wykonać na podstawie projektu budowlanego lub technicznego”.

W przedmiotowym odwołaniu Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurówie wskazała, że decyzja stoi w sprzeczności z ustaleniami dokonanymi przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. która prowadzi w obrębie tego terenu eksploatację górnictw i twierdzi, że w wyniku jej działalności budynek nadaje się tylko do wypłaty jednorazowego odszkodowania ze względu na stan techniczny. Jest to o tyle istotne, że wykonanie prac, do których zobowiązuje nadzór budowlany w świetle rozmów prowadzonych z przedsiębiorstwem górnictw jest niecelowy ekonomicznie, a być może również technicznie. W przypadku jednorazowego odszkodowania budynek powinien podlegać rozbiórce, co przekreśla sens wykonywania jakichkolwiek prac remontowych.

ŚWINB zwraca uwagę na ustawę Prawo geologiczne i górnicze, a w szczególności Dział VIII - Odpowiedzialność za szkody. Podstawą naprawienia szkody spowodowanej ruchem zakładu górniczego jest ugoda zawarta pomiędzy poszkodowanym a przedsiębiorcą górnictw lub prawomocny wyrok sądowy. Do akt przedmiotowej sprawy załączono jedynie pismo z dnia 6 lipca 2023 roku Urzędu Miasta Knurów kierowane do Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. KWK Knurów-Szczygłowice dotyczące ustalenia odszkodowania za szkody powstałe na skutek ruchu zakładu górniczego na ww. nieruchomości oraz operat szacunkowy dotyczący ww. obiektu sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dr Marię Tostę upr. 2879 w lipcu 2022 roku. Zatem nie przedłożono żadnego dokumentu – tj. ugody bądź wyroku sądowego potwierdzającego wypłatę przez JSW S.A. jednorazowego odszkodowania za szkody powstałe na skutek ruchu zakładu górniczego w budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurówie. Jednocześnie organ odwoławczy wskazuje Skarżącym, iż art. 148 Prawa geologicznego i górniczego stanowi, że: „Jeżeli poszkodowany poniósł nakłady na

naprawienie szkody, odszkodowanie ustala się z uwzględnieniem wartości uzasadnionych nakładów". Organ II instancji wyjaśnia również, iż jeżeli po wykonaniu nakazanych zaskarżoną decyzją robót budowlanych, właściciele budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie zawrą ugodę z JSW.S.A. lub uzyskają stosowny prawomocny wyrok sądowy – kwota odszkodowania wynikająca z operatu szacunkowego dotyczącego ww. obiektu zostanie zaktualizowana o wydatki poniesione w związku z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Wobec powyższego ŚWINB stwierdza, że zaskarżona decyzja PINB została wydana zasadnie. Organ I instancji prawidłowo na podstawie ekspertyzy znajdującej się w aktach sprawy ustalił, że budynek przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie jest w nieodpowiednim stanie technicznym i istnieje konieczność nałożenia na Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Zwycięstwa 37 w Knurowie odpowiednich obowiązków w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 P.b.

Jednakże z uwagi na upływ terminu wykonania obowiązku wyznaczonego zaskarżoną decyzją w punkcie 1, w tym zakresie ŚWINB wyznaczył nowy termin wykonania obowiązku do dnia 14 czerwca 2024 roku oraz z uwagi na konieczność przedłużenia terminu wykonania obowiązku wyznaczonego zaskarżoną decyzją w punkcie 2, w tym zakresie ŚWINB wyznaczył nowy termin wykonania obowiązku do dnia 30 sierpnia 2024 roku.


Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. organ odwoławczy wydaje decyzję, w której utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję. Zgodnie z art. 83 ust. 2 Prawa budowlanego organem odwoławczym względem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego organem odwoławczym jest Śląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego. W ślad za wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 6 marca 2019 roku, sygn. akt II FSK 1945/15 „Decyzja o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji jest tzw. prostym rozstrzygnięciem organu odwoławczego, bowiem wyczerpuje się w unormowaniu jednego, tego właśnie zagadnienia prawnego. Organ odwoławczy wydaje decyzję o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji wówczas, gdy stwierdzi, że decyzja organu pierwszej instancji jest prawidłowa. Utrzymanie w mocy decyzji organu pierwszej instancji oznacza w szczególności utrzymanie w mocy jej podstawowego koniecznego elementu, jakim jest rozstrzygnięcie. W rozstrzygnięciu (osnowie) decyzji zostaje bowiem wyrażona wola organu administracji załatwiającego sprawę w tej formie.”

Pozostałe twierdzenia i zarzuty Skarżących pozostają bez wpływu na treść przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.



Śląski Wojewódzki
Inspektor Nadzoru Budowlanego

Elżbieta Oczkowicz

Pouczenie:

- Na niniejszą decyzję przysługuje stronom – stosownie do przepisów art. 50-54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2023 poz. 259 ze zm.) – skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, w terminie 30-tu dni od daty doręczenia, za pośrednictwem Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
- Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać: wskazanie zaskarżonego postanowienia; oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.
- Od skargi należy uiścić wpis w kwocie 500 zł gotówką do kasy albo na rachunek bankowy Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.
- Strona wnosząca skargę ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów, w tym o przyznanie prawa pomocy w oparciu o regulacje art. 239 – 262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Otrzymują:

1. PINB Powiatu Gliwickiego + akta – zpo,
2. Wspólnota Mieszkaniowa Zwycięstwa 37 w Knurowie reprezentowana przez MZGLiA – zpo,
3. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Zwycięstwa 37 w Knurowie repr. przez Panią Beatę Starzomską – zpo,
4. Pani Ilona Cipold – zpo,
5. Pani Sylwia Serocka – zpo,
6. Pan Daniel Ćwan – zpo,
7. Gmina Knurów repr. przez Panią Krystynę Kostelecką – zpo,
8. Starostwo Powiatowe w Gliwicach - aab – epuap,
9. ŚWINB (AS).

Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w zakresie udzielania odpowiedzi na podanie, skargę, wniosek, petycję.

(art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) - zwanego RODO)

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Śląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego z siedzibą w Katowicach, przy ul. Powstańców 41a, 40-024 Katowice.
2. W sprawach związanych z Państwa danymi osobowymi proszę się kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych, wysyłając email na adres iod@katowice.winb.gov.pl z tytułem Inspektor Danych Osobowych lub poprzez skrzynkę ePUAP Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego /46egg9ut0q/skrytka.
3. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO oraz przepisów działu VIII Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o petycjach w celu udzielenia odpowiedzi na podanie, skargę, wniosek, petycję.
4. Odbiorcami Państwa danych osobowych będą organy uprawnione na podstawie przepisów do uzyskania danych.

5. Państwa dane osobowe przechowywane będą przez okres zgodny z odrębnymi przepisami dotyczącymi archiwizacji.
6. Mają Państwo prawo dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania gdy są niezgodne ze stanem rzeczywistym, do usunięcia, sprzeciwu lub ograniczenia ich przetwarzania w przypadkach przewidzianych prawem, a także wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, z siedzibą przy ul. Stawki 2 w Warszawie. Należy pamiętać, że zakres każdego z tych praw oraz sytuacje, w których można z nich skorzystać, wynikają z przepisów prawa, w tym RODO. To, czy i z którego uprawnienia mogą Państwo skorzystać, zależy będzie np. od podstawy prawnej przetwarzania Państwa danych oraz od celu ich przetwarzania.
7. Państwa dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą poddawane profilowaniu.
8. Dane nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy ani udostępniane organizacjom międzynarodowym.
9. Mają Państwo prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.