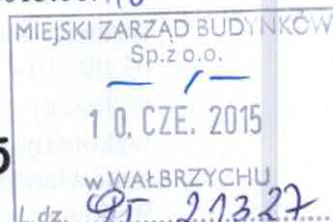


717-p. W. Szarepowski
2015.06.10
Wałbrzych, dnia 2015.06.10



POSTANOWIENIE NR 134/2015

Na podstawie art. 56 ust. 1 ustawy z 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 1974 nr 38 poz. 229) w związku z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie budowy tarasu zewnętrznego do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu działka nr 111/5 obręb Biały Kamień nr 16

NAKŁADAM

na właścicielkę działki nr 111/5 obręb Biały Kamień nr 16 przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu:
Gminę Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

OBOWIĄZEK

- przedstawienia w terminie do 30.09.2015 r. dokumentów jak niżej:

- 1) ekspertyzy technicznej wykonanych robót budowlanych, związanych z wykonaniem tarasu zewnętrznego do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu (działki nr 111/5 obręb Biały Kamień nr 16) pod kątem zgodności z wiedzą techniczną i przepisami prawa; w przypadku wykazania w ekspertyzie technicznej nieprawidłowości należy podać zakres robót do wykonania – celem doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

Ekspertyza techniczna winna być sporządzona przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, legitymującą się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. osobę spełniającą wymogi art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane (należy przedstawić kserokopie uprawnień oraz zaświadczenia).

UZASADNIENIE

W dniu 02.03.2010 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo MZB Sp. z o.o. w sprawie wykonania łazienki, przedpokoju, instalacji c.o. z kotłem na opał stały, okien PCV bez nawiewników oraz budowy tarasu zewnętrznego w lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu przez Krystynę Wilczyńską.

W dniu 22.04.2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął postępowanie w sprawie samowoli budowlanej polegającej na wykonaniu łazienki, przedpokoju, instalacji c.o. z kotłem na opał stały, okien PCV bez nawiewników oraz budowy tarasu zewnętrznego w lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu i wyznaczył oraz przeprowadził oględziny w przedmiotowej sprawie.

W tym stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, który został utworzony z dniem 01.01.2013 r. (faktyczną działalność podjął z dniem 16.03.2013 r.) i swoim zakresem objął sprawy nadzoru budowlanego na terenie miasta Wałbrzycha.

W dniu 12.08.2014 r. tut. Organ wyznaczył ponowne oględziny w przedmiotowej sprawie, mające na celu ustalenie aktualnego stanu faktycznego. Podczas oględzin w dniu 01.09.2014 r. stwierdzono, że wykonano taras na gruncie o wymiarach 2,07m x 6,03m wyłożony płytami, ogrodzony barierką. Na taras prowadzi pięć schodków. Taras został wykonany w 1992 r. Budowę tarasu należy rozpatrywać jako budowę części obiektu budowlanego, tj. stanowi on dobudowę do budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu. Budowa tarasu została zrealizowana bez wymaganego pozwolenia na budowę.

W tym stanie rzeczy należy wskazać, iż zgodnie z art. 103 ust. 2 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., przepis art. 48 tejże ustawy – regulującego przypadek budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego pozwolenia na budowę – nie stosuje się do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem wejścia w życie ustawy lub w stosunku do których przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne. Do takich obiektów stosuje się przepisy dotychczasowe, tj. przepisy ustawy – Prawo budowlane z 24 października 1974 r. (Dz.U. 1974 nr 38 poz. 229). Ponieważ w toku postępowania, na podstawie okazanych podczas oględzin dokumentów, ustalono, że przedmiotowy taras wybudowano przed dniem wejścia w życie ustawy Prawo budowlane z 1994 r., tj. przed dniem 1 stycznia 1995 r., w odniesieniu do tego obiektu należy stosować przepisy ustawy prawo budowlane z 1974 r.

Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 06 marca 2008 r., II OSK 158/07 w sprawie jak wyżej, stroną zobowiązaną powinien w pierwszej kolejności być inwestor, jednakże w przedmiotowej sprawie inwestor robot Krysztyna Wilczyńska nie jest właścicielem gruntu, na którym zlokalizowany jest przedmiotowy taras, co w konsekwencji uniemożliwia wykonywanie przez nią nakazów wydawanych przez tut. organ nadzoru budowlanego.

Zgodnie z obowiązującym orzecnictwem, konieczność oparcia interesu prawnego o obowiązującą normę porządku prawnego oznacza, że powyższy interes nie może mieć charakteru pochodnego i nie może być wywodzony z jakiegokolwiek czynności prawnej, w tym z umowy cywilnoprawnej, nawet zawartej w formie aktu notarialnego. Wynika stąd jednoznacznie, że ochrona praw z tytułu najmu obiektu, czy też jego części, nie może być podstawą dla interesu prawnego w prawie administracyjnym (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 31 października 2008 r. sygn. akt II SA/Kr 410/08). Prawo to, jako wynikające z umowy cywilno – prawnej, nie może być zatem podstawą do wywodzenia z niego interesu prawnego. Mając na uwadze wyżej powiedziane, podmiotem zobowiązanym do wykonania obowiązku niniejszym postanowieniem należy uznać właściciela działki nr 111/5 przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Wobec uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości wykonania tarasu pod kątem zgodności z wiedzą techniczną i przepisami, tut. Organ nałożył na stronę zobowiązaną obowiązek przedstawienia w terminie do 30.09.2015 r. ekspertyzy technicznej wykonanych robot budowlanych, związanych z wykonaniem tarasu zewnętrznego do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu (działki nr 111/5 obręb Biały Kamień nr 16) pod kątem zgodności z wiedzą techniczną i przepisami prawa; w przypadku wykazania w ekspertyzie technicznej nieprawidłowości należy podać zakres robót do wykonania – celem doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem

Zgodnie z art. 56 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane z 24 października 1974 r. w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ekspertyz lub w razie dostarczenia ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą przedmiotem ekspertyzy, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ekspertyz na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu, po uprzednim ściągnięciu zaliczki na ten cel od strony zobowiązanej.

POUCZENIE

Na powyższe postanowienie nie służy zażalenie.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzyskiego**

Martola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych,

Do wiadomości:

1. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych,
2. Prezydent Miasta Wałbrzyskiego BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. PINB – a/a, ES

