

PINB.WB/7355/1-144m13/1226-10/1764 /ES/16

TIT-p. W. Sierpowski

p. m. PILNE
25.10.24

DECYZJA Nr 247.../2016

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 23 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie samowoli budowlanej polegającej na wykonaniu łazienki i uszkodzeniu nadproża okiennego w lokalu mieszkalnym nr 13 przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu

NAKLADAM

na właściciela lokalu nr 13 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu:
Gminę Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

OBOWIĄZEK

wykonania robót budowlanych w lokalu nr 13 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu, mających na celu doprowadzenie wykonanych bez pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót polegających na wydzieleniu pomieszczenia łazienki z pomieszczenia kuchni do stanu zgodnego z prawem - robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience,
- 2) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w lokalu zgodnie z opinią kominiarską nr 007245 z 17.08.2016 r.
- 3) wymiana drzwi łazienkowych na drzwi o szerokości 80cm

w terminie do 28.02.2017 r.

Uzasadnienie

W dniu 10.03.2010 r. wpłynęło do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim pismo MZB Sp. z o.o. w sprawie samowolnie wykonanej łazienki oraz uszkodzenia nadproża w mieszkaniu nr 13 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu.

Przeprowadzone przez pracownika Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim oględziny w dniu 12.05.2010 r. wykazały, że wydzielono z części kuchni - pomieszczenie łazienki. Łazienka wyposażona jest w wannę, miskę ustępową i pralkę. W pomieszczeniu łazienki brak wentylacji wywiewnej. W łazience jest okno drewniane starego typu. Wydzielenia dokonano poprzez płyty pilśniowe z otworem drzwiowym o wymiarze 75x200 cm z drzwiami harmonijkowymi. W łazience znajduje się bojler elektryczny. Nadproże okienne zostało doprowadzone do stanu pierwotnego.

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 03.06.2015 r. tut. Organ wyznaczył ponowne oględziny w przedmiotowej sprawie, mające na celu ustalenie aktualnego stanu faktycznego. Podczas oględzin stwierdzono, że nadproże okienne zostało naprawione. Stwierdzono wydzielenie pomieszczenia łazienki z pomieszczenia kuchni. W łazience znajduje się miska ustępowa, wanna i pralka. Okno PCV bez nawiewnika. W łazience elektryczny podgrzewacz wody. Światło w kuchni jedynie przez wykonaną kratkę (formę naświetla). Drzwi między kuchnią a łazienką – harmonijkowe. Wywiew z kuchni wyprowadzony na korytarz. Brak wentylacji wywiewnej w łazience.

Mając na względzie powyższe tut. Organ zażądał od właścicieli lokalu mieszkalnego nr 13, tj. Gminy Wałbrzych przedłożenia protokołu kominiarskiego i elektrycznego. MZB Sp. z o. o. – zarządcą budynku przedstawił pozytywny protokół instalacji elektrycznej w lokalu nr 13.

W dniu 23.08.2016 r. do tut. Organu wpłynęła opinia kominiarska nr 007245 z 17.08.2016 r. sporządzona przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę. Z opinii wynika, że piec kaflowy pokojowy jest prawidłowo podłączony do przewodu kominowego. Mieszkanie doszczelnione jest oknami PCV bez nawiewników. Wentylacja wywiewna kuchni nieprawidłowa, brak wentylacji wywiewnej łazienki. Dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji wywiewnych w przyszłości należy zapewnić prawidłowy napływ powietrza z zewnątrz.

Zgodnie z § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy, że zgodnie z zapisem § 79.1. Rozporządzenia drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynkach, trwałe połączone z konstrukcją lub stanowiące konstrukcję samodzielną, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzeby ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów. Przepis Rozporządzenia § 142.1.mówi, iż przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu. § 79. 1. Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. Ponadto wg PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3:2000. 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoiów mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokienkowego (składzik, garderoba).

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż przepis art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że obowiązki nakazane w decyzjach wymienionych przepisami art. 48, 49b, 50a

i 51 tejże ustawy mają wykonać na swój koszt inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. W pierwszej kolejności obowiązkami takimi powinien być obciążony inwestor, jednakże pod warunkiem, że posiada on w dacie orzekania uprawnienia do władania obiektem budowlanym, które pozwoliłyby mu na wykonanie nakazu (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 maja 2012 r., II OSK 338/11; wyrok NSA w Warszawie z dnia 06 marca 2008 r., II OSK 158/07). Tymczasem w przedmiotowej sprawie inwestor robót jest jedynie najemcą lokalu nr 13. Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem, konieczność oparcia interesu prawnego o obowiązującą normę porządku prawnego oznacza, że powyższy interes nie może mieć charakteru pochodnego i nie może być wywodzony z jakiejkolwiek 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). W związku z tym, że Krystyna i Józef Pastuszka są jedynie najemcami, a nie właścicielami ani użytkownikami wieczystymi lokalu mieszkalnego, toteż ich prawo ma charakter pochodny. 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 nałożonego niniejszą decyzją należy uczynić właściciela lokalu nr 13 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Do robót budowlanych wykonanych bez pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia mają zastosowanie art. 50 i art. 51 ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 właściwy organ w drodze decyzji nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.

Z uwagi na fakt, że wykonane roboty budowlane bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę nie spełniają wymogów przepisów prawa budowlanego – tut. Organ Nadzoru Budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakładającej obowiązek wykonania robót, o których mowa w pkt. 1-3 decyzji – celem doprowadzenia tychże robót do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane po upływie terminu lub na wniosek inwestora tut. Organ sprawdzi wykonanie obowiązku i wyda decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku, albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakaże rozbiórkę wykonanych robót budowlanych (doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego).

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przywołanego wyżej przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – wobec czego orzeczono jak w osnowie.

Pouczenie

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego, a o ich wykonaniu niezwłocznie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyskiego, dołączając oświadczenie osoby uprawnionej jak wyżej o wykonaniu tychże robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami wraz z protokołem kominiarskim potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w mieszkaniu nr 13.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław. Odwołanie wnosi się, za pośrednictwem

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**
Marlotta Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych,
2. MZB Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych,
3. PINB – a/a ES

Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych