



ZASTĘPCA GŁÓWNEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO

Paweł Ziemski

DPR/INN/070/80/2013/2014

Schramm
Muriel
Wpłynęło dnia: 16.01.2014
Nr: MPP/51 KO/14/18
Podpis: [signature]

Warszawa, 2014-01-16

p. T. Giderek
294 *16.01.14* *[signature]*

**Pani
Maria Pańczyk-Pozdziej
Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

szanowna Pani Marszałek!

W nawiązaniu do pisma Pani Marszałek z dnia 18.12.2013 r. (data wpływu: 23.12.2013 r.), znak: BPS/043-45-1970/13, dotyczącego oświadczenia złożonego przez senatora Grzegorza Wojciechowskiego wspólnie z innymi senatorami podczas 45 posiedzenia Senatu RP w dniu 12.12.2013 r., uprzejmie przekazuję następujące wyjaśnienia.

Na wstępie pragnę podkreślić, że w sytuacji, w której dochodzi do prowadzenia robót budowlanych powodujących uszkodzenia sąsiednich budynków, na organach nadzoru budowlanego ciąży prawny obowiązek podejmowania działań administracyjnych. Przepis art. 5 pkt 9 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409)*, wymaga od inwestorów prowadzenia robót budowlanych w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Jeżeli natomiast budowa powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, mienia lub środowiska właściwy organ nadzoru budowlanego, działając na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, może wstrzymać roboty budowlane i przeprowadzić postępowanie administracyjne uregulowane w art. 50-51 *ustawy – Prawo budowlane*. W wyniku działań podejmowanych w trybie tego postępowania organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek doprowadzenia robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Należy zaznaczyć, że organ nadzoru budowlanego nie może lekceważyć informacji o istniejących zagrożeniach w obiektach budowlanych. Organ ma obowiązek reagować na każde zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia w przypadku prowadzenia robót budowlanych lub ze strony obiektu budowlanego, a nie tylko na wystąpienie możliwości zagrożenia zawalenia się budynku.

Jednocześnie organ nadzoru budowlanego ma obowiązek wszczęcia odrębnego postępowania administracyjnego w stosunku do uszkodzonego obiektu budowlanego. W zależności od charakteru uszkodzeń i występujących zagrożeń organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest do zastosowania trybów postępowania przewidzianych w Rozdziale 6 *ustawy – Prawo budowlane* „Utrzymanie obiektów budowlanych”. Zgodnie z art. 66 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, 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 oszpecenie otoczenia

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. W decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których

mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie (art. 66 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*).

Również należy zauważyć, że ww. działania prowadzone są przez organy nadzoru budowlanego zawsze z urzędu. Do ich podjęcia nie jest zatem konieczny wniosek właściciela obiektu budowlanego. W przypadku natomiast nie podejmowania w przedstawionych sytuacjach działań, osoba zainteresowana ma prawo złożyć skargę na bezczynność organu.

Natomiast, prowadząc z urzędu działania administracyjne, organ nadzoru budowlanego ma obowiązek prawidłowego ustalenia stron biorących udział w postępowaniu administracyjnym. Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2013 r. poz. 267) stroną postępowania administracyjnego jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Z kolei pojęcie interesu prawnego wiąże się z ustaleniem przepisu prawa materialnego powszechnie obowiązującego, na którego podstawie można skutecznie żądać czynności organu z zamiarem zaspokojenia jakiejś własnej potrzeby albo żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu, sprzecznych z potrzebami danego podmiotu - strony postępowania. Od tak pojmowanego interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, to jest sytuację, w której dany podmiot (osoba) jest wprawdzie bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, nie może jednak tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa, mającego stanowić podstawę skierowanego żądania w zakresie podjęcia stosownych czynności przez organ administracji (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27.09.1999 r., sygn. IV SA 1285/98).

Uwzględniając ww. zasady określania stron postępowania należy podkreślić, że przepisy prawa w postępowaniach przed organami nadzoru budowlanego nie przyznają przymiotu strony najemcom obiektów budowlanych. Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu z dnia 22.05.2013 r., sygn. II SA/Wr 55/13, stosunek najmu nie rodzi interesu prawnego w rozumieniu art. 28 Kpa w postępowaniu przed powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego w przedmiocie wydania decyzji w trybie art. 66 ustawy – *Prawo budowlane*. Jedynie przymiot właściciela lokalu w budynku, którego części dotyczy postępowanie, uzasadnia udział w postępowaniu na prawach strony. Najemca niewątpliwie jest zainteresowany prawidłowym stanem technicznym budynku oraz bezpiecznym użytkowaniem mieszkania, które zajmuje zgodnie z umową najmu. Oznacza to jednak tylko tyle, że posiada on wyłącznie interes faktyczny w domaganiu się wydania decyzji w trybie art. 66 ustawy – *Prawo budowlane*.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że z uwagi na zbyt ogólny charakter wystąpienia, w którym nie wskazano konkretnych spraw administracyjnych, nie mogą ustosunkować się do działań konkretnych organów nadzoru budowlanego.


ZASTĘPCA
GŁÓWNEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO

Paweł Ziemiński