

WOP.7721.23.2025.AH

## DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 572 ze zm.), art. 67 ust. 1 i art. 83 ust. 2 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (jt. Dz.U. z 2025r. poz. 418) oraz w zw. z §6 i § 7 rozporządzenia z dnia 30.08.2004r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. z 2004r. Nr 198 poz. 2043), po rozpatrzeniu odwołania z dnia :

- 19.03.2025r. (data wpływu do tut. organu – 21.03.2025r. PP. Andrzeja Mańkowskiego, Stanisława Mańkowskiego, Jana Mańkowskiego, Wandy Puszko;
- 20.03.2025r. (uzupełnionego pismem z dnia 02.04.2025) P. Ewy Jakubiak; 20.03.2025r. (uzupełnionego pismem z dnia 04.04.2025) P. Alicji Duliniec; 24.03.2025r. (uzupełnionego pismem z dnia 04.04.2025) P. Grażyny Rygorczuk; (data wpływu w/w odwołań do tut. organu – 26.03.2025r.);
- 24.03.2025r. (data wpływu do tut. organu – 01.04.2025r.) P. Lucyny Rygorczuk;
- 31.03.2025r. (data wpływu do tut. organu – 01.04.2025r.) P. Anny Szyłkowskiej reprezentowanej przez Mirosława Michalskiego;

- 31.03.2025r. (data wpływu do tut. organu – 01.04.2025r.) P. Mirosław Michalskiego; od decyzji z dnia 13.03.2025r. znak: WOP.5144.19.2024.PK Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białymstoku nakazującej współwłaścicielom: Barbarze Marii Brzóska, Cezaremu Brzóska, Jarosławowi Brzóska, Alicji Duliniec, Grażynie Gryc, Grzegorzowi Klejzik, Annie Kuryłowicz, Elżbiecie Kuryłowicz, Agnieszce Kuryłowicz, Joannie Łapińskiej, Andrzejowi Mańkowskiemu, Janowi Mańkowskiemu, Stanisławowi Mańkowskiemu, Mirosławowi Michalskiemu, Ewie Jakubiak, Annie Szyłkowskiej, Lucynie Rygoruk, Grażynie Rygoruk, Jolancie Orzechowskiej, Wandzie Puszko, Barbarze Stolarczyk, Genowefie Tureckiej, Wandzie Tyneckiej, Beacie Więśław, Mieczysławowi Wysockiemu rozbiórkę - w terminie od 19.05.2025. do 31.10.2025r. - nieużytkowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego na działce nr geod. 393/4 w m. Klepacze, gm. Choroszcz i uporządkowanie terenu po robotach rozbiórkowych oraz zobowiązującej współwłaścicieli do wykonania rozbiórki pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i pisemnego powiadomienia PINB w Białymstoku o wykonaniu nałożonego obowiązku;

- **utrzymuję w mocy decyzję organu I instancji.**

### Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Białymstoku - w oparciu o pismo z dnia 25.09.2024r. (data wpływu - 01.10.2024r.) P. Henryki Politańskiej - pismem z dnia 14.10.2024r. znak: WOP.5144.19.2024.PK zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego na działce nr geod. 393/4 w m. Klepacze, gm. Choroszcz i o terminie oględzin. W dniu 13.11.2024r. organ powiatowy przeprowadził oględziny z udziałem stron (jedynie PP. Anny Kuryłowicz i Elżbiety Kuryłowicz) i ustalił, że na działce nr geod. 393/4 znajduje się drewniany budynek mieszkalny jednorodzinny z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokrytej dachówką cementową. Posadowiony jest na kamiennym popękany fundament. Dach budynku częściowo uległ zawaleniu a częściowo jest mocno ugięty. Drewniane, spróchniałe elementy konstrukcyjne ścian i krokwi dachowych grożą zawaleniem. Narożnik budynku usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej Nr 1549B, czym stwarza realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi znajdujących się w jego pobliżu. Nieużytkowany budynek, który swym wyglądem szpeci otoczenie, nie posiada żadnych instalacji, a napowietrzne zewnętrzne przyłącze energetyczne zostało również odłączone. Brak jest możliwości oceny wnętrza budynku ze względu na brak dostępu (drzwi pozamykane). Organ sporządził dokumentację fotograficzną.

Obecne podczas oględzin współwłaścicielki PP. Anna Kuryłowicz i Elżbieta Kuryłowicz oświadczyły do protokołu, że ich zamiarem jest rozbiórka przedmiotowego budynku.

Organ powiatowy pismem z dnia 04.12.2024r., na mocy art. 50 i 54 §4Kpa, wezwał pozostałych współwłaścicieli do złożenia wyjaśnień i zajęcia stanowiska w niniejszej sprawie tj. czy zamiarem współwłaścicieli jest rozbiórka budynku, czy jego remont. Współwłaściciele złożyli oświadczenia : PP. Grzegorz Klejzik (oświadczenie z dnia 20.12.2024r.- karta 14 akt I instancji); Ewa Jakubik (protokół z dn. 07.01.2025r. - karta 15 akt I instancji); Wanda Puszko (protokół z dn. 07.01.2025r. - karta 16 akt I instancji); Jan Mańkowski (protokół z dn. 07.01.2025r. - karta 17 akt I instancji); Alicja Duliniac (protokół z dn. 07.01.2025r. - karta 18 akt I instancji); Barbara Maria Brzóska, Cezary Brzóska, Grażyna Gryc, Joanna Łapińska, Jolanta Orzechowska, Beata Więśław (oświadczenie z dn 07.01.2025 - karta 19 akt I instancji); Mirosław Michalski i Anna Szyłkowska reprezentowana przez Mirosława Michalskiego (protokół z dn. 07.01.2025r. - karta 22 akt I instancji); Grażyna Rygorczuk (oświadczenie z dn. 13.01.2025r. - karta 23 akt I instancji); Lucyna Rygorczuk (oświadczenie z dn. 14.01.2025r. - karta 24 akt I instancji); Grzegorz Klejzik (protokół z dn. 07.03.2025r. - karta 25 akt I instancji). Z oświadczeń współwłaścicieli wynika, że są oni świadomi realnego zagrożenia wynikającego ze złego stanu budynku, konieczności jego rozbiórki, jednakże nikt samodzielnie nie chce podjąć się wykonania robót w budynku. Całościowe uszkodzenie nieużytkowanego przedmiotowego budynku, którego stan stanowi obecnie realne zagrożenie dla osób znajdujących się w jego pobliżu i nadaje się wyłącznie do rozbiórki, co jest zamiarem współwłaścicieli, którzy złożyli oświadczenia w tej sprawie.

Organ powiatowy stwierdził, że przedmiotowy budynek nie nadaje się do remontu lub odbudowy i uwzględniając stanowisko współwłaścicieli wyrażone w ich oświadczeniach o zamiarze rozbiórki, decyzją z dnia 13.03.2025r. znak: WOP.5144.19.2024.PK, na mocy art. 67 ust. 1 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm.) w zw. z §6 i § 7 rozporządzenia z dnia 30.08.2004r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. z 2004r. Nr 198 poz. 2043), nakazał współwłaścicielom: Barbarze Marii Brzóska, Cezaremu Brzóska, Jarosławowi Brzóska, Alicji Duliniac, Grażynie Gryc, Grzegorzowi Klejzik, Annie Kuryłowicz, Elżbiecie Kuryłowicz, Agnieszce Kuryłowicz, Joannie Łapińskiej, Andrzejowi Mańkowskiemu, Janowi Mańkowskiemu, Stanisławowi Mańkowskiemu, Mirosławowi Michalskiemu, Ewie Jakubiak, Annie Szyłkowskiej, Lucynie Rygoruk, Grażynie Rygoruk, Jolancie Orzechowskiej, Wandzie Puszko, Barbarze Stolarczyk, Genowefie Tureckiej, Wandzie Tyneckiej, Beacie Więśław, Mieczysławowi Wysockiemu rozbiórkę - w terminie od 19.05.2025. do 31.10.2025r. - nieużytkowanego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce nr geod. 393/4 w m. Klepacze, gm. Choroszcz oraz uporządkowanie terenu po robotach rozbiórkowych oraz zobowiązał współwłaścicieli do wykonania rozbiórki pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i pisemnego powiadomienia PINB w Białymstoku o wykonaniu nałożonego obowiązku.

Od decyzji organu I instancji odwołania złożyli: PP. Andrzej Mańkowski, Stanisław Mańkowski, Jan Mańkowski, Wanda Puszko, Ewa Jakubiak, Alicja Duliniac, Grażyna Rygorczuk, Lucyna Rygorczuk, Anna Szyłkowska reprezentowana przez Mirosława Michalskiego, Mirosław Michalski.

#### **Rozpatrując przedmiotowe odwołania organ II instancji zważył, co następuje:**

Odwołania zostały złożone z zachowaniem ustawowego 14 – dniowego terminu do ich wniesienia.

Organ I instancji wszczął z urzędu postępowanie administracyjne, w sprawie stanu technicznego nieużytkowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego na działce nr geod. 393/4 w m. Klepacze, gm. Choroszcz. Organ powiatowy ustalił, że drewniany budynek nie jest użytkowany, a znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Dach budynku częściowo uległ zawaleniu a częściowo jest mocno ugięty. Drewniane, spróchniałe elementy konstrukcyjne ścian i krokwi dachowych grożą zawaleniem. Narożnik budynku usytuowany jest w bezpośrednio w sąsiedztwie drogi powiatowej Nr 1549B, czym stwarza realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi znajdujących się w jego pobliżu. Nieużytkowany budynek, który swym wyglądem szpeci otoczenie, nie posiada żadnych instalacji, a napowietrzne zewnętrzne przyłącze energetyczne zostało również odłączone.

Zgodnie z ustaleniami organu powiatowego, współwłaściciele są świadomi realnego zagrożenia wynikającego ze złego stanu budynku i konieczności jego rozbiórki. Jednakże żaden ze współwłaścicieli samodzielnie nie chce podjąć się wykonania robót rozbiórkowych budynku. Budynek mieszkalny jednorodzinny jest nieużytkowany, jego stan stanowi obecnie realne zagrożenie dla osób znajdujących się w jego pobliżu, nadaje się wyłącznie do rozbiórki, co jest zamiarem współwłaścicieli, którzy złożyli oświadczenia w tej sprawie.

Organ I instancji w niniejszej sprawie, dokonał obszernych ustaleń i ocenił stan budynku oraz uwzględnił stanowisko współwłaścicieli budynku i stwierdził, że stan techniczny przedmiotowego budynku stanowi zagrożenie bezpieczeństwa zdrowia ludzi i mienia. Stąd organ powiatowy decyzją z dnia 13.03.2025r., na mocy art. 67 ust. 1 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane oraz §6 i §7 rozporządzenia z dnia 30.08.2004r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. z 2004r. Nr 198 poz. 2043), nakazał współwłaścicielom jego rozbiórkę, zgodnie z sentencją niniejszej decyzji.

Przepis art. 67 ust. 1 ustawy Pb stanowi: *jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.*

Rozporządzenie z dnia 30.08.2004r. Ministra Infrastruktury (Dz.U. z 2004r. Nr 198 poz. 2043), w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych, stanowi:

§2. *przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, właściwy organ:*

1) *ustala przyczyny niewykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego;*

2) *dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w §4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu;*

3) *przeprowadza rozprawę.*

(...) §6. *Na podstawie ustaleń wynikających z oględzin, rozprawy oraz ekspertyzy technicznej, jeśli był nałożony obowiązek jej sporządzenia, właściwy organ, po stwierdzeniu, że obiekt budowlany lub jego część nie nadaje się do remontu, wykończenia lub odbudowy, wyduje decyzję o nakazie rozbiórki.*

§7 ust. 1 *W decyzji, o której mowa w §6, właściwy organ wyznacza właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin jej zakończenia oraz uporządkowanie terenu. Termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki.*

W myśl w/w przepisów organ powiatowy dokonał oględzin i oceny stanu technicznego obiektu natomiast nie przeprowadził rozprawy administracyjnej w niniejszej sprawie, bowiem współwłaściciele nieruchomości oświadczyli zgodnie o konieczności wykonania rozbiórki przedmiotowego budynku.

Organ odwoławczy w oparciu o powyższą analizę zgromadzonego materiału dowodowego i przepisów prawa, na mocy art. 138 § 1 pkt 1 ustawy Kpa, utrzymał w mocy skarżoną w/w decyzję z dnia 13.03.2025r. organu powiatowego.

Odnosząc się do zarzutu (wielokrotnie podnoszonego w w/w odwołaniach stron), że obowiązek rozbiórki (i ponoszonych w związku z tą rozbiórką kosztów) przedmiotowego budynku został nałożony na niewłaściwie ustalony krąg osób zobowiązanych, a obowiązek powinien być nałożony wyłącznie na Grzegorza Klejzika, Annę Kuryłowicz, Elżbietę Kuryłowicz i Agnieszkę Kuryłowicz wyjaśniam, że jest niezasadny. Krąg stron zobowiązanych został właściwie ustalony przez organ powiatowy tj. w oparciu o uzyskaną z ewidencji gruntów informację o działce nr geod. 393/4 obrębu 0010 Klepacze, gm. Choroszcz. Udziały współwłaścicieli w nieruchomości (wyszczególnione w ewidencji) odnoszą się zarówno do gruntu jak i wszystkich znajdujących się na tym gruncie obiektów (w tym konkretnym przypadku dwóch budynków mieszkalnych o pow. zabudowy 105 i 63m<sup>2</sup>), chyba że w ewidencji wyszczególniony jest wyraźny podział na właścicieli gruntu i właścicieli obiektów – w niniejszej sprawie rozgraniczenia takiego brak.

Wskazać należy, że obowiązki właściciela obiektu budowlanego określa art. 61 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane, który stanowi: *Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:*

- 1) *utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;*
- 2) *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.*

Podkreślić należy, że podczas prowadzonego postępowania administracyjnego zarówno przez organ powiatowy jak i organ odwoławczy strony zobowiązane nie przedłożyły żadnego dowodu (orzeczenie sądu powszechnego, czy aktu notarialnego zrzeczenia się udziału w nieruchomości oznaczonej nr geod. 393/4) uzasadniającego zmianę kręgu współwłaścicieli zobowiązanych do wykonania obowiązku określonego w decyzji organu powiatowego.

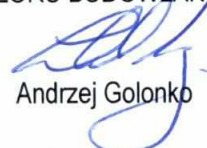
Na marginesie wskazać należy, że strony skarżące, które nie zgadzają się z ponoszeniem kosztów rozbiórki mogą dochodzić roszczeń z powództwa cywilnego przed sądami powszechnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ II instancji orzekł jak na wstępie.

### **Niniejsza decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.**

Strona może ją zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku. Skargę należy wnieść za pośrednictwem Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ul. Handlowa 6, 15-399 Białystok, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji. Wysokość wpisu sądowego od skargi w przypadku tej decyzji będzie wynosiła 500 zł. Strona, której nie stać na uiszczenie kosztów sądowych może złożyć w Sądzie wniosek o zwolnienie z obowiązku ich uiszczenia, jak również o przyznanie jej pomocy prawnej z urzędu.

PODLASKI WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO



Andrzej Golonko

Otrzymują:

1. Strony postępowania - ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem internetowym: <https://winb.bip.gov.pl/przyjmowanie-i-zalatwianie-spraw/> .
2. PINB w Białymstoku (korespondencja za zpo+ zwrot akt)
3. PWINB a/a

Do wiadomości: Starostwo Powiatowe w Białymstoku (korespondencja e-doręczenia)