



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W GORLICACH
PINB.5160.37.2022

Gorlice, 2022-11-02

DECYZJA Nr 132/2022

Na podstawie art. 105 § 1 w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 80 ust. 2 pkt 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu w związku z pismem Pani Marii Rybczyk działającej przez adw. postępowania administracyjnego w sprawie robót budowlanych prowadzonych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach oraz w decyzji Starosty Gorlickiego nr 550/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. znak: AB.6740.211.2019 o pozwoleniu na budowę (przeniesionej na kolejnego inwestora decyzją tegoż organu z dnia 19 grudnia 2019 r. znak: AB.6740.1049.2019) dwóch budynków handlowo-usługowych „A” o powierzchni użytkowej 1445,5 m² i „B” o powierzchni użytkowej 2180,2 m² wraz z instalacjami, przyłączami i infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, składającej się z działek ewidencyjnych nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/3, nr 2920/4, nr 2199/3 i nr 2199/6 (obecnie nr 2199/3, nr 2199/6, nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/6, nr 2920/7, nr 2920/8, nr 2920/10),

u m a r z a m w c a ł o ś c i

postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych prowadzonych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach oraz w decyzji Starosty Gorlickiego nr 550/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. znak: AB.6740.211.2019 o pozwoleniu na budowę (przeniesionej na kolejnego inwestora decyzją tegoż organu z dnia 19 grudnia 2019 r. znak: AB.6740.1049.2019) dwóch budynków handlowo-usługowych „A” o powierzchni użytkowej 1445,5 m² i „B” o powierzchni użytkowej 2180,2 m² wraz z instalacjami, przyłączami i infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, składającej się z działek ewidencyjnych nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/3, nr 2920/4, nr 2199/3 i nr 2199/6 (obecnie nr 2199/3, nr 2199/6, nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/6, nr 2920/7, nr 2920/8, nr 2920/10).

U z a s a d n i e n i e

Z urzędu wiadomym jest, że przedmiotowe budynki handlowo-usługowe „A” i „B” zostały zrealizowane przez spółkę TRX Sp. z o.o., na podstawie decyzji Starosty Gorlickiego o pozwoleniu na budowę z dnia 12.07.2019 r. znak: AB.6740.211.2019 oraz decyzji przenoszącej z dnia 19.12.2019 r. znak: AB.6740.1049.2019. Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tut. Organ nie wniósł sprzeciwu do użytkowania przedmiotowych budynków, wydając w dniu 25 listopada 2020 r. stosowne zaświadczenie (znak sprawy: PINB.5121.50.2020). Taki sposób załatwienia tego rodzaju wniosków został określony w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych* (tekst jednolity: Dz. U z 2020 r. poz. 1842), gdzie w art. 31z¹ ustawodawca wskazał, że wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, a co za tym idzie nie przeprowadza się kontroli obowiązkowej.

W dniu 4 sierpnia 2022 r. do siedziby tut. Organu wpłynął wniosek z dnia 27 lipca 2022 r. Pani Marii Rybczyk reprezentowanej przez adw. o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie robót budowlanych prowadzonych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach oraz w decyzji Starosty Gorlickiego nr 550/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. znak: AB.6740.211.2019 o pozwoleniu na budowę (przeniesionej na kolejnego inwestora decyzją tegoż organu z dnia 19 grudnia 2019 r. znak: AB.6740.1049.2019) dwóch budynków handlowo-usługowych: „A” o powierzchni użytkowej 1445,5 m² i „B” o powierzchni użytkowej 2180,2 m² wraz z instalacjami, przyłączami i infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, składającej się z działek ewidencyjnych nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/3, nr 2920/4, nr 2199/3 i nr 2199/6.

W złożonym wniosku Pani Maria Rybczyk poruszyła kwestię dotyczącą braku tożsamości pomiędzy inwestycją faktycznie zrealizowaną, a objętą pozwoleniem na budowę. Wnioskodawczyni swoje stanowisko umotywowała tym, że zrealizowane budynki nie są pod względem konstrukcyjnym, jak też funkcjonalnym samodzielne, wobec tego stanowią jednolitą całość. Wskazała, że przedmiotowe budynki posiadają wspólne fundamenty, wspólne elewacje, wspólną konstrukcję i pokrycie dachu, posiadają wspólne przyłącza, a także pod względem ochrony przeciwpożarowej nie są niezależne, gdyż tylko ściana budynku „B” stanowi ścianę oddzielenia ppoż. Opierając się na zdjęciach z realizacji spornej inwestycji zaznaczyła, że budynek handlowo-usługowy „A” od strony budynku handlowo-usługowego „B” nie posiada własnej ściany, a jedynie płytę g-k, która została przyklejona do ściany z gazobetonowych bloczków budynku „B”. Następnie, powołując się na definicję budynku zawartą w art. 3 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stwierdziła, że budynek handlowo-usługowy „A” nie jest budynkiem, gdyż nie posiada jednej ściany co oznacza, że nie jest wydzielony z przestrzeni. Z uwagi na ww. fakty podkreśliła, że zamiast dwóch oddzielnych budynków „A” i „B” powstał jeden obiekt wielkopowierzchniowy, który z uwagi na przekroczenie powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² narusza zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niezależnie od wskazanej powyżej kwestii Pani Maria Rybczyk zaznaczyła, że przedmiotowa inwestycja została zrealizowana w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym oraz w przepisach. Stwierdziła, iż dokonane zmiany polegające na zmianie geometrii i przebiegu ścian (ściany E-F-G-H), a także umiejscowienia rampy dostawczej spowodowały przesunięcie trasy drogi pożarowej, a także zwiększenie obszaru oddziaływania obiektów poza działkę. Zaznaczyła, iż wskutek wprowadzonych zmian, rampa przeniesiona „w ramach nieistotnych odstępstw” z przeciwnej strony budynku i urządzona przy granicy z jej posesją wraz z infrastrukturą towarzyszącą, stanowią źródło emisji dla jej posesji. Jednocześnie wskazała, że rozładunek towarów odbywa się z użyciem podnośnika nożycowego, którego lokalizacja w obrysie budynku ogranicza możliwość wykonywania bez zakłóceń prawa własności do nieruchomości przez nią zamieszkiwanej. Pani Maria Rybczyk poruszyła także kwestię wprowadzonych zmian dotyczących geometrii i układu ścian od strony wschodniej budynku „A”, które w jej ocenie spowodowały zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, ze względu na zmianę warunków ochrony przeciwpożarowej na gruncie sąsiednim, z uwagi na zmniejszenie odległości spornego budynku od okapu dachu istniejącego budynku gospodarczego usytuowanego na działkach nr 2920/9 i 2200/5 do mniej niż 3 m. Wnioskodawczyni poruszyła także kwestię dotyczącą istotnego odstąpienia od projektu w zakresie zmiany charakterystycznych parametrów obiektów dotyczących długości, szerokości i powierzchni zabudowy w sposób wykraczający poza dopuszczalny zakres, dołączając przy tym opinię z dnia 30 czerwca 2021 r. opracowaną przez mgr inż. arch.

(uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/003/2014). Zaznaczyła także, że przy spornej Inwestycji istotnie odstąpiono od projektu w zakresie zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, gdyż zgodnie z treścią zatwierdzonego projektu budowlanego sporna Inwestycja miała być przeznaczona do prowadzenia handlu wielobranżowego bez możliwości handlu produktami spożywczymi, zaś taka działalność jest tamże faktycznie prowadzona.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że Pani Maria Rybczyk żąda wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie robót budowlanych prowadzonych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach oraz w decyzji o pozwoleniu na budowę przedmiotowych budynków, a zatem postępowania uregulowanego w Rozdziale 5a ustawy Prawo budowlane. W rozdziale tym ustawodawca określił procedury postępowania w sytuacji rozpoczęcia bądź prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy, wskazując wprost w art. 53a, że postępowania uregulowane w tym rozdziale wszczyna się z urzędu. Niemniej jednak czyniąc zadość żądaniu Pani Marii Rybczyk tut. Organ zawiadomieniem z dnia 18 sierpnia 2022 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne.

Na wstępie należy zaznaczyć, że ocena dotycząca istotnych odstępstw od zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego dotyczy działań w trakcie procesu budowlanego. Wykonane roboty budowlane, czy zmiana sposobu użytkowania, po przyjęciu obiektu budowlanego do użytkowania przez organ nadzoru budowlanego, nie mogą być oceniane w trybie istotnych odstępień, jak sugeruje Pani Maria Rybczyk. Zatem podnoszone kwestie wykonania

wolnostojącego podnośnika nożycowego przeładunkowego, dodatkowego utwardzenia oraz zmiany sposobu użytkowania nie podlegają ocenie w przedmiotowym postępowaniu. Były one przedmiotem postępowań administracyjnych prowadzonych pod znakami: PINB.5160.2.2021 (postępowanie w sprawie samowolnie wybudowanego wolnostojącego podnośnika nożycowego przeładunkowego posadowionego na własnym fundamencie, który usytuowany jest w pobliżu budynku handlowo-usługowego „B” na działce nr 2920/2 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach), PINB.5160.35.2021 (postępowanie w sprawie samowolnej rozbudowy parkingu na działkach nr: 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/10 przy ul. Węgierskiej w Gorlicach), PINB.5160.1.2021 (postępowanie w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych związanych z przebudową przegród zewnętrznych budynku handlowo-usługowego „B” na działkach nr 2920/1 i 2920/2 w Gorlicach), PINB.5161.1.2021 (postępowanie w sprawie zmiany sposobu użytkowania części budynku handlowo-usługowego „B” na działce nr 2920/1 w Gorlicach, w której funkcjonuje sklep „żabka”) oraz PINB.5161.2.2021 (postępowanie w sprawie zmiany sposobu użytkowania części budynku handlowo-usługowego „B” na działkach nr 2920/1, 2920/2 w Gorlicach, w której funkcjonuje sklep „ALDI”).

W związku z zarzutem braku ściany w budynku „A” na styku z budynkiem „B” mimo, że z dokumentów przedłożonych do oddania obiektów do użytkowania wynika, że taka ściana istnieje (wykonana w technologii lekkiej), tut. Organ wezwał kierownika budowy do udzielenia informacji i udostępnienia dokumentów, a także przeprowadził czynności kontrolne w terenie. Na podstawie tych ustaleń i dokonanych odkrywek stwierdził, że budynek handlowo-usługowy „A” od strony budynku handlowo-usługowego „B” posiada ścianę z bloczków z betonu komórkowego o grubości 12 cm. Pozostałych ustaleń tut. Organ dokonał na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego dotyczącego oddania spornych budynków do użytkowania (znak sprawy: PINB.5121.50.2020), a także kontroli przeprowadzonych na terenie nieruchomości objętych ww. postępowaniami (znaki spraw: PINB.5160.2.2021, PINB.5160.35.2021, PINB.5160.1.2021, PINB.5161.1.2021, PINB.5161.2.2021).

Poczynione przez tut. Organ, w związku z wnioskiem Pani Marii Rybczyk czynności wyjaśniające, doprowadziły do następujących ustaleń:

Poruszany we wniosku zarzut wykonania inwestycji jako jednego obiektu wielkopowierzchniowego, a tym samym niezgodność zabudowy z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ocenie tut. Organu nie zasługuje na uznanie. Zdaniem PINB wybudowano dwa oddzielne budynki, o czym świadczy ich niezależność konstrukcyjna oraz funkcjonalna. Niezależność konstrukcyjną obiektów zapewniono poprzez: wykonanie na styku obu budynków oddzielnych przegród budowlanych tj. w budynku „A” w postaci słupów żelbetowych, między którymi wykonano ścianę murowaną z bloczków z betonu komórkowego o grubości 12 cm, zaś w budynku „B” w postaci słupów i rdzeni żelbetowych powiązanych wieńcami żelbetowymi ze ścianą murowaną z bloczków gazobetonowych o grubości 24 cm wyprowadzoną ponad połąć dachu stanowiącą jednocześnie ścianę oddzielenia ppoż., wykonanie niezależnych konstrukcji wsporczych dachu i niezależnej konstrukcji dachu przykrytej blachą trapezową i pozostałymi warstwami wykończeniowymi dachu, a także wykonanie w elewacji frontowej budynków w rejonie ich styku podwojonej stalowej wspornikowej konstrukcji zadaszenia. Również posiadanie wspólnego fundamentu na styku obu budynków (przewidzianego w zatwierdzonym projekcie budowlanym) w ocenie tut. Organu nie stanowi przeszkody aby uznać, że każdy budynek z osobna spełnia warunek samodzielności konstrukcyjnej – podobny pogląd wyrażono w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27.10.2009 r. (sygn. akt: II OSK 1601/08) cyt.: „Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego posiadanie przez budynki w zabudowie szeregowej wspólnego fundamentu nie stanowi przeszkody aby uznać, że każdy budynek danego obiektu spełnia warunek samodzielności konstrukcyjnej mimo, że ściany działowe między poszczególnymi budynkami posadowione zostały na wspólnym fundamencie”.

Budynki „A” i „B” są także niezależne pod względem ochrony ppoż. (uzgodnienie z rzeczoznawcą ppoż.), gdyż ściana w budynku „B” stanowi ścianę oddzielenia ppoż., co jest zgodne z § 210 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), cyt.: „Części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie - od fundamentu do przekrycia dachu - mogą być traktowane jako odrębne budynki”.

W tym miejscu wskazać należy, iż wnioskująca błędnie interpretuje wyżej cytowany przepis uznając, że na styku dwóch budynków wymagane jest wykonanie dwóch ścian oddzielenia ppoż., gdyż w ocenie organu użycie sformułowania w liczbie mnogiej zawartego w tym przepisie odnosi się do kilku części budynku, a niekoniecznie do dwóch.

Budynki handlowo-usługowe „A” i „B” są niezależne konstrukcyjnie, pożarowo, a także funkcjonalnie. Budynki nie posiadają wspólnych pomieszczeń. Brak jest przejścia między budynkami. Natomiast odnosząc się do kwestii wykonanych przyłączy i instalacji budynków należy zaznaczyć, że różnice pomiędzy zatwierdzonym projektem budowlanym, a faktycznym ich zrealizowaniem polegały na zmianie ich trasy, a nie ich schemacie połączenia.

Odnosząc się do kwestii zmiany warunków ochrony przeciwpożarowej przedmiotowych budynków wskazać należy, że wprowadzone zmiany zostały pozytywnie uzgodnione przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń ppoż. Pana Lucjana Gładysza (nr upr. 322/95) na kopii rzutu parteru z zatwierdzonego projektu budowlanego. Także Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Gorlicach po przeprowadzeniu czynności kontrolno-rozpoznawczych, których wyniki opisano w protokole z dnia 12.11.2020 r., nie wniósł sprzeciwu ani uwag w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie do przedmiotowych budynków w zakresie ochrony p.poż w sprawie zgodności wykonania obiektów z projektem budowlanym (stanowisko znak: PZ.5564.62.2020 z dnia 23.11.2020 r.). Przy tym nadmienić należy, że ściana boczna budynku handlowo-usługowego „A” na wysokości budynku gospodarczego, usytuowanego na działkach nr: 2920/9 i 2200/5, wykonana została w tej samej technologii jak pozostała jej część, która wg zatwierdzonego projektu budowlanego pełni funkcję ściany oddzielenia ppoż. Zatem w ocenie organu ww. odcinek ściany spełnia wymagania ściany oddzielenia ppoż. W związku z tym spełnione są wymagania dotyczące ochrony ppoż. między budynkiem „A”, a budynkiem gospodarczym usytuowanym na działkach nr: 2920/9 i 2200/5 w Gorlicach, ponieważ zmiany te nie naruszają § 271 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), gdyż w przepisie tym określono wymagania dotyczące minimalnych odległości, jakie należy zachować, z uwzględnieniem rodzaju budynku lub maksymalnej gęstości obciążenia ogniowego strefy pożarowej PM, między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli.

Nawiązując do powyższego przepisu, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 04.12.2018 r., II SA/Rz 1116/18 stwierdził, co następuje: *„Regulacja § 271 ust. 1 r.w.t. wyznacza minimalne odległości między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego. A contrario, wyznaczone tam odległości nie dotyczą lokalizacji obiektów, z których jeden posiada ścianę oddzielenia przeciwpożarowego. Jeżeli więc, jeden z budynków posiada zewnętrzną ścianę oddzielenia przeciwpożarowego, to odległości, o jakich mowa w tej regulacji nie muszą być zachowane – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z 31.10.2017 r., II SA/Rz 805/17”*.

Powyższe oznacza, że wprowadzona zmiana dotycząca zmiany geometrii i przebiegu ścian (ściany E-F-G-H), nie zmienia warunków ochrony przeciwpożarowej dla gruntu sąsiedniego, ani nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu, który zgodnie z decyzją Starosty Gorlickiego obejmuje również obszar, na którym znajduje się budynek gospodarczy usytuowany na działce nr 2200/1 (po podziale nr: 2920/9 i 2200/5). Odnosząc się natomiast do podnoszonej kwestii zbliżenia ściany budynku handlowo-usługowego „A” (ściana oddzielenia p.poż) do okapu budynku gospodarczego, znajdującego się na działce nr 2200/1, na mniej niż 3 m należy wskazać, że § 271 ust. 1 ww. rozporządzenia w niniejszym przypadku nie ma zastosowania, gdyż ściana budynku handlowo-usługowego „A” od strony okapu budynku gospodarczego jest ścianą oddzielenia ppoż.

W kwestii *„przeniesienia rampy w ramach nieistotnych odstępstw”* wyjaśnić należy iż na etapie realizacji obiektów Inwestor zrezygnował z wjazdu towarowego przy budynku „A”, co wg przepisów Prawa budowlanego nie stanowi istotnego odstępstwa od projektu budowlanego. Rezygnacja z wjazdu towarowego przy budynku „A” jak również wykonanie dodatkowego otworu z bramą segmentową o wymiarach 280 cm x 245 cm w elewacji budynku B zdaniem organu nie stanowi istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego w myśl przepisu art. 36a Prawa budowlanego.

Odnosząc się do kwestii zmian charakterystycznych parametrów obiektów w sposób przekraczający dopuszczalny ich zakres, stwierdzono (protokół Nr 17/2021 z dnia 12.02.2021 r. – dołączony do postępowania znak: PINB.5160.2.2021), że parametry techniczne budynków „A” i „B”

tj. długość, szerokość, powierzchnia zabudowy są zgodne z kopiami rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami. W ocenie tut. Organu, zmiany te nie spowodowały zmiany charakterystycznych parametrów budynków i nie stanowią istotnych odstępstw w myśl przepisów Prawa budowlanego. Podnoszona kwestia przekroczenia powyżej 2 % niektórych wymiarów ścian tych budynków, przy obiektach budowlanych o nieregularnych kształtach nie przesądza o tym, że długość lub szerokość budynków, o których mowa w art. 36a ust. 5 pkt 2 została przekroczona.

Odnosząc się do podniesionych kwestii dotyczących odstąpienia od projektu w zakresie zmiany zamierzonego sposobu użytkowania budynków, tut. Organ ustalił że przedmiotowe objekty zostały oddane do użytku o przeznaczeniu pomieszczeń takim jak przewidywał to zatwierdzony projekt budowlany. Fakt ten potwierdza przedłożona przez Inwestora opinia sanitarna o zgodności wykonania obiektów z projektem budowlanym w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 10 listopada 2020 r. znak: N.Z. 032-01/74/20, a także oświadczenie kierownika budowy. Natomiast kwestie dotyczące zmiany sposobu użytkowania przedmiotowych budynków zostały badane w oddzielnych postępowaniach prowadzonych przez tut. Organ pod znakami: PINB.5161.1.2021 (postępowanie w sprawie zmiany sposobu użytkowania części budynku handlowo-usługowego „B” na działce nr 2920/1 w Gorlicach, w której funkcjonuje sklep „żabka”) oraz PINB.5161.2.2021 (postępowanie w sprawie zmiany sposobu użytkowania części budynku handlowo-usługowego „B” na działkach nr 2920/1, 2920/2 w Gorlicach, w której funkcjonuje sklep „ALDI”).

Po zgromadzeniu ww. materiału dowodowego zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z tym materiałem oraz wypowiedzenia się w sprawie. Korzystając z tego uprawnienia, Pani Maria Rybczyk reprezentowana przez pełnomocnika adwokata , pismem z dnia 14 października 2022 r. (data wpływu: 19 października 2022 r.) wniosła zastrzeżenia do zgromadzonego materiału dowodowego. Odnosząc się do podnoszonych w ww. piśmie kwestii należy wyjaśnić co następuje:

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, pod pojęciem „budynku” należy rozumieć cyt.: „taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”. Ww. elementy muszą wystąpić łącznie, aby można było zakwalifikować dany obiekt budowlany jako budynek. W oparciu o przedłożone przez Inwestora do wniosku o pozwolenie na użytkowanie dokumenty tut. organ uznał, iż przedmiotowe objekty wchodzące w skład inwestycji spełniają ww. definicję (jak wskazano na rysunkach zamiennych budynki posiadają odrębne przegrody: budynek „A” pomiędzy słupami żelbetowymi ma ścianę o konstrukcji lekkiej, a budynek „B” niezależną ścianę murowaną konstrukcyjną REI 60). Zdaniem organu nie było podstaw do podważania ww. ustaleń. Jednakże, w związku z tym, iż strona podnosi kwestię nieistnienia przegrody zewnętrznej budynku „A” zarzucając w konsekwencji wybudowanie jednego a nie, jak przewidywał projekt budowlany, dwóch niezależnych budynków oraz realizację inwestycji w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym oraz w przepisach tut. organ wszczął postępowanie w celu wyjaśnienia tej kwestii. W pierwszej kolejności, na podstawie art. 81c ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, wezwano kierownika budowy Mateusza Halucha jako uczestnika procesu budowlanego do udzielenia informacji i przedłożenia dokumentów związanych z realizacją i sposobem mocowania ściany o konstrukcji lekkiej wykazanej na kopiach rysunków z zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami stanowiącej wypełnienie żelbetowej konstrukcji nośnej budynku „A”. Zaznaczyć należy, że Pan Mateusz Haluch nie występował – jak wielokrotnie podkreśla to strona - w charakterze świadka, zatem organ nie miał obowiązku zapewnienia stronie możliwości udziału w samej czynności, zadawania pytań i skonfrontowania jego wiedzy z materiałem dowodowym, który strona posiada. Z uwagi na fakt, iż ww. czynności nie przyczyniły się do wyjaśnienia podnoszonej kwestii tut. organ zdecydował o konieczności wykonania dodatkowej odkrywki pośrodku sal sklepowych obu budynków na całą grubość murów (w miejscu wskazanym przez organ). W oparciu o ww. czynności ustalono, że budynek handlowo-usługowy „A” od strony budynku handlowo-usługowego „B” posiada ścianę z bloczków betonu komórkowego o grubości 12 cm. Zaznaczyć należy, iż organ nie stwierdził, aby była to – jak wskazuje strona – ściana oddzielenia przeciwpożarowego.

Odnosząc się do kwestii przeprowadzenia czynności kontrolnych bez udziału strony wskazać należy, iż czynności kontrolne określone w art. 81 i art. 81a Prawa budowlanego nie są tożsame z oględzinami, o których mowa w art. 79 Kpa. Wobec tego jak wskazano w cytowanym, przez stronę wyroku NSA z dnia 11 września 2019 r. sygn. akt II OSK 2501/17 cyt.: „*Nie mają w związku z tym do nich zastosowania wymagania stawiane czynnościom dowodowym, w także określony w art. 79 § 1 k.p.a. wymóg zawiadomienia o miejscu i terminie przeprowadzenia czynności.*” Stanowisko to organ w pełni podziela i taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Zdaniem organu strona błędnie wywodzi z cytowanego wyroku jakoby sąd stał na stanowisku, że przeprowadzenie czynności kontrolnych jest dopuszczalne tylko i wyłącznie przed wszczęciem postępowania administracyjnego. Ani z cytowanego wyroku ani z przepisów prawa nie wynika obligatoryjny zakaz przeprowadzenia czynności kontrolnych po wszczęciu postępowania ani też nakaz przeprowadzania jedynie oględzin po jego wszczęciu. W wyroku tym NSA wskazał, że czynności kontrolne mogą być przeprowadzone przed formalnym wszczęciem postępowania, co nie oznacza jednak, zdaniem tut. organu, że po wszczęciu postępowania są one zabronione. Zgodnie z art. 81 ust. 4 Prawa budowlanego cyt.: „*(...) organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu obowiązków określonych przepisami prawa budowlanego mogą dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa budowlanego*”. Również sama treść art. 85 § 1 Kpa, który stanowi cyt.: „*Organ administracji publicznej może w razie potrzeby przeprowadzić oględziny*” wskazuje, iż organ może przeprowadzić oględziny gdy uzna to za niezbędne, a nie jak sugeruje strona zawsze po wszczęciu postępowania. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 24 lipca 2019 r. sygn. akt II OSK 2260/17 cyt.: „*W świetle art. 85 § 1 k.p.a. stanowiącego, że organ administracji może w razie potrzeby przeprowadzić oględziny, nie budzi wątpliwości, iż oględziny nieruchomości nie są obligatoryjną czynnością organu prowadzącego postępowanie administracyjne. O potrzebie przeprowadzenia dowodu z oględzin decyduje organ, a nie subiektywne przekonanie strony o takiej potrzebie*”. Wobec powyższego, w związku z umożliwieniem stronom zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym i wniesienia do niego uwag nie można uznać, że strona została pozbawiona udziału w tym postępowaniu.

Odnosząc się do podnoszonych na marginesie zastrzeżeń dotyczących niespełnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej szklanych ścian frontowych obu budynków w rejonie oddzielenia p.poż, które wg strony wykonane zostały ze szkła o nieodpowiedniej klasie odporności ogniowej, informuję, jak już wcześniej było wspomniane w uzasadnieniu niniejszej decyzji, że dokonane zmiany zostały uzgodnione z rzeczoznawcą p.poż, a także Inwestor uzyskał pozytywne stanowisko PSP w Gorlicach w zakresie ochrony przeciwpożarowej w sprawie zgodności wykonania przedmiotowych obiektów z projektem budowlanym. Dodać należy także, że w świetle przepisów dotyczących ściany oddzielenia p.poż (§ 235 ust. 2) wymagany jest pionowy pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej EI 60 na wysokości całej ściany zewnętrznej budynku, jedynie gdy ścianę oddzielenia przeciwpożarowego nie wysunie się na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku (co ma miejsce w niniejszym przypadku).

Wobec powyższego w ocenie organu zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający do wydania decyzji w sprawie a przeprowadzenie dowodów wnioskowanych przez stronę (przesłuchanie kierownika budowy Mateusza Hałucha w charakterze świadka, przeprowadzenie oględzin oraz dodatkowych wskazanych przez stronę ustaleń) będzie skutkowało zbędnym przedłużeniem postępowania. Zdaniem tut. organu strona nie podnosi dostatecznych argumentów przemawiających za kwestionowaniem dotychczasowych ustaleń organu. Z uwagi na powyższe wyjaśnienia tut. organ nie wydawał dodatkowego postanowienia o odmowie przeprowadzenia dowodów wskazanych przez stronę

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić co następuje:

Przedmiotem postępowania zainicjonowanego przez Panią Marię Rybczyk były roboty budowlane prowadzone w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach oraz w decyzji Starosty Gorlickiego nr 550/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. znak: AB.6740.211.2019 o pozwoleniu na budowę (przeniesionej na kolejnego inwestora decyzją tegoż organu z dnia 19 grudnia 2019 r. znak: AB.6740.1049.2019) dwóch budynków handlowo-usługowych „A” o powierzchni użytkowej 1445,5 m² i „B” o powierzchni użytkowej 2180,2 m² wraz z instalacjami, przyłączami i infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej przy ul. Węgierskiej w Gorlicach, składającej

się z działek ewidencyjnych nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/3, nr 2920/4, nr 2199/3 i nr 2199/6 (obecnie nr 2199/3, nr 2199/6, nr 2920/1, nr 2920/2, nr 2920/6, nr 2920/7, nr 2920/8, nr 2920/10).

Zgodnie z art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego cyt.:

„5. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany;
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
 - a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,
 - b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%,
 - c) liczby kondygnacji;
- 3) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub
 - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
- 7) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym”

Natomiast zgodnie z art. 36a ust. 5b Prawa budowlanego cyt.:

„5b. Przepisów ust. 5:

- 1) pkt 1 nie stosuje się do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;
- 2) pkt 6 nie stosuje się w zakresie odstąpienia od:
 - a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej,
 - b) wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - c) (uchylona).”

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy tut. Organ uznał, że zmiany dokonane w czasie wykonywania ww. robót nie mieszczą się w katalogu istotnych odstępstw zacytowanym powyżej, a także nie naruszają przepisów, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione w uzasadnieniu niniejszej decyzji. Wobec tego, zdaniem Organu, dalsze prowadzenie postępowania należało uznać za bezprzedmiotowe.

Umorzenie postępowania następuje wtedy, gdy stanie się ono bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość postępowania oznacza sytuację, gdy organ stwierdzi brak podstaw faktycznych i prawnych do rozpatrzenia sprawy (porównaj wyrok NSA z dnia 18 kwietnia 1995 r., SA/Łd 2424/94). Zgodnie z regułą określoną w art. 104 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji (art. 104 § 2). Natomiast w myśl art. 105 § 1 tej ustawy, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z 21 czerwca 2016 r., (sygn. akt: II GSK 176/15), wyjaśnił: „*Bezprzedmiotowość postępowania może mieć charakter podmiotowy jak i przedmiotowy. O braku przesłanki przedmiotowej do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy można mówić, np. gdy w znaczeniu prawnym brakuje przedmiotu postępowania czy też sprawa ma cywilny charakter. Klasyczna postać bezprzedmiotowości postępowania ujawnia się wtedy, gdy przedmiot rozstrzygnięcia w sprawie prawnie nie istnieje. W sytuacji braku strony postępowania mającej interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia (np. z powodu śmierci osoby fizycznej, ustania bytu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej) mamy do czynienia z nieistnieniem przesłanek podmiotowych do merytorycznego rozstrzygnięcia konkretnej sprawy*”. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego ma zatem miejsce wówczas, gdy zabraknie jednego z istotnych elementów sprawy administracyjnej o charakterze przedmiotowym lub podmiotowym. W wyniku ustalenia przez tut. Organ braku naruszenia przepisów przestał istnieć przedmiot prowadzonego postępowania.

Stronami niniejszego postępowania są aktualni właściciele działek: TRX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (właściciel działek nr: 2199/3, 2920/1, 2920/2, 2920/7, 2920/10, 2200/4, 2199/6, 2920/6, 2920/8), Pani Maria Rybczyk (właścicielka działki nr 2194/8), Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie, ul. Głowackiego 56, 30-085 Kraków (właściciel działki nr 2192).

f
,
i
l
ł
ł
,
.
l
.
.

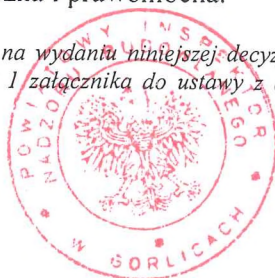
Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 105 § 1 Kpa, który brzmi: „*Gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części*” - orzekłem jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Dokonanie czynności urzędowej polegającej na wydaniu niniejszej decyzji zostało zwolnione z obowiązku zapłaty opłaty skarbowej (art. 4 w zw. z cz. 1 poz. 53 pkt 1 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej; t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zmianami)



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W GORLICACH
Aleksander Górski
mgr inż. Aleksander Górski

Otrzymują:

1. TRX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
2. Pani Maria Rybczyk - przez pełnomocnika adw. Miłosza Wiktora
3. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie, ul. Głowackiego 56, 30-085 Kraków
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
20. ε

