

Olsztyn, dnia 10 sierpnia 2016r.

ROD „Na Wójtowej Roli”  
Klebarc Mały 29

Dnia 11.08.2016

L.dz. 1121.08/16

P.7721.98.2016 15KK

## DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016r., poz. 23 ze zm.) oraz art. 83 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.) po rozpatrzeniu odwołania Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Na Wójtowej Roli” w Klebarku Małym od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Olsztynie z dnia 03.06.2016r. znak: PINB.7355/Pur/13/15-16 wydanej w sprawie obiektów budowlanych zlokalizowanych w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia na terenie działek nr geod. 71/4, 125, 119/2 obręb Klebarc Mały, gm. Purda, „nakładającej na Rodzinny Ogród Działkowy „Na Wójtowej Roli” obowiązek usunięcia w terminie do dnia 30.09.2016r. wszystkich obiektów budowlanych ze strefy kontrolowanej ustalonej dla przedmiotowych sieci gazowych wysokiego ciśnienia zgodnie z § 10 pkt 11 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, oznakowaną w terenie słupkami koloru żółtego przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Gdańsku, Zakład w Olsztynie. Wykaz obiektów, które należy usunąć został dołączony do niniejszej decyzji jako załącznik nr 1. Decyzji zgodnie z art. 108 § 1 KPA, ze względu na stwierdzone potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego, nadano rygor natychmiastowej wykonalności.”, **Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego orzeka:**

**uchylić zaskarżoną decyzję organu I instancji w całości  
oraz przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.**

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 04.11.2015r. znak: PSG/ZO/ZTI/509/2015 Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Gdańsku Zakład w Olsztynie wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Olsztynie z wnioskiem w trybie art. 51 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 50 ust. 1 pkt 2 i art. 51 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, o wydanie na rzecz użytkowników nieruchomości działek nr 71/4 i 119/2 obręb Klebarc Mały, gm. Purda (Rodzinny Ogród Działkowy „Na Wójtowej Roli”) nakazu rozbiórki obiektów budowlanych: altan działkowych, altan murowanych, obiektów gospodarczych, szklarni zlokalizowanych w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150PN6,3 MPa relacji Olsztyn-Dobre Miasto rok budowy 1980. Gazociąg ten został wybudowany na podstawie:  
-pozwolenia na budowę Nr IV/00/3/1979 z dnia 06.06.1979r. Wojewódzkiego Zarządu Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Olsztynie oraz  
-decyzji Naczelnika Gminy Purda Nr 8381/37/78 z dnia 18.04.1979r. zezwalającej na budowę gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustawą o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości. W dokumentacji projektowej dla w/w gazociągu wyznaczono strefę ochronną zgodnie z obowiązującą wówczas normą branżową BN-71/8976-31 „Odległości bezpieczne

gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi”. Zgodnie z przywołaną normą odległości bezpieczne budowanych gazociągów wysokiego ciśnienia od w/w obiektów powinny wynosić 15,0m (wg projektu „Plan realizacji inwestycji gazociągu wysokiego ciśnienia Olsztyn-Dobre Miasto”).

W dniu 30.12.2015r. Prezes Zarządu ROD „Na Wójtowej Roli” Pan Jan Miszkiewicz na wezwanie PINB w Olsztynie (z dnia 16.12.2015r. znak: PINB/7355/Pur/13/6514/15 w trybie art. 81 c ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 50 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane) złożył do akt sprawy protokół z wyboru władz ROD z dnia 25.04.2015r., wykaz działkowców wraz z ich danymi adresowymi oraz kopię mapy z wewnętrznym podziałem działek ROD w poszczególnych sektorach. Jednocześnie Pan Miszkiewicz wskazał, iż nie posiadał wiedzy o fakcie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia przez ROD oraz związanych z tym ograniczeniami. W biurze Zarządu ROD nie ma żadnych dokumentów potwierdzających tą okoliczność. Pan Miszkiewicz nie jest w stanie określić daty powstania obiektów budowlanych zlokalizowanych w strefie kontrolowanej gazociągu.

Powyższe ustalenia skutkowały wszczęciem postępowania administracyjnego o czym organ I instancji zawiadomił strony pismem z dnia 15.01.2016r. znak: PINB/7355/Pur/13/7529/15.

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. pismem z dnia 11.03.2016r. poinformowała PINB w Olsztynie o oznaczeniu przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia oraz jego strefę kontrolowaną o szerokości 30,0m na terenie ROD „Na Wójtowej Roli”.

W dniu 20.04.2016r. organ I instancji przeprowadził czynności kontrolne, które potwierdziły wykonanie 52 obiektów budowlanych w strefie kontrolowanej gazociągu. Dokonano orientacyjnych pomiarów oraz zdjęcia w/w obiektów.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie decyzją z dnia 03.06.2016r. znak: PINB.7355/Pur/13/15-16 wydaną w trybie art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane nałożył na Rodzinny Ogród Działkowy „Na Wójtowej Roli” na terenie działek nr geod. 71/4, 125, 119/2 obręb Klebark Mały, gm. Purda, obowiązek usunięcia w terminie do dnia 30.09.2016r. wszystkich obiektów budowlanych ze strefy kontrolowanej ustalonej dla przedmiotowych sieci gazowych wysokiego ciśnienia zgodnie z § 10 pkt 11 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, oznakowaną w terenie słupkami koloru żółtego przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Gdańsku, Zakład w Olsztynie. Wykaz obiektów, które należy usunąć został dołączony do niniejszej decyzji jako załącznik nr 1. Decyzji zgodnie z art. 108 § 1 KPA, ze względu na stwierdzone potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego, nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia organ I instancji wskazał co następuje. Strefa kontrolowana jest to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość użytkowania gazociągu. Strefa ta w omawianym przypadku zgodnie z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, składa się z pasa o szerokości 30m (po 15m po obu stronach

osiach gazociągu). W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzić stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas użytkowania.

Od niniejszej decyzji PINB w Olsztynie w ustawowym terminie odwołanie złożył Rodzinny Ogród Działkowy „Na Wójtowej Roli”, reprezentowany przez Prezesa i członka Zarządu, zarzucając organowi I instancji pozbawienie poszczególnych działkowców przymiotu strony postępowania, którzy zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych są właścicielami obiektów budowlanych, zlokalizowanych w strefie kontrolowanej gazociągu, przeznaczonych zgodnie z zaskarżoną decyzją do rozbiórki.

**Warmińsko – Mazurski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego badając sprawę w postępowaniu odwoławczym zważył, co następuje:**

Przepisami materialnymi, które są podstawą rozstrzygnięć organów nadzoru budowlanego są przepisy (bezwzględnie obowiązujące) ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy tj. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych danego typu obiektów.

Zgodnie z treścią 61 ustawy Prawo budowlane (Pb), właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany do utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 powołanej ustawy, tj. użytkować obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zaniechanie prawidłowego wykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu obowiązków wynikających z w/w normy prawnej, może być nie tylko źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec osób trzecich na podstawie art. 415-416 ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (w postępowaniu przed sądem powszechnym), ale przede wszystkim jest sankcjonowane art. 66 powołanej ustawy Prawo budowlane (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.03.2014r. sygn. akt V CSK 224/13). Tym samym 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.

Wydanie decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1 w/w ustawy, określającej termin wykonania wymienionego w nim obowiązku nie oznacza, że dopiero z chwilą wydania bądź powstania stanu wymagalności określonego w niej obowiązku (ostateczności decyzji), właściciela/zarządcę obiektu obciąża ciężar wykonania obowiązku wynikającego z powołanej normy prawnej. Decyzja ta bowiem potwierdza nienależyte wykonywanie obowiązków przez właściciela/ zarządcę obiektu w okresie

poprzedzającym jej wydanie. Jak to bowiem wyjaśniono w orzecznictwie sądów administracyjnych, przepis ten obejmuje sytuacje związane z nieprawidłową eksploatacją obiektu budowlanego, polegającą na zaniechaniu wykonywania obowiązków określonych w art. 61 oraz dalszych przepisach powołanej ustawy (wyrok NSA z dnia 17.06.2010r. sygn. akt II OSK 1100/10; wyrok NSA z dnia 21.10.1999r. sygn. akt IV SA 1597/97; wyrok WSA w Warszawie z dnia 09.04.2013 r. sygn. akt VII SA/Wa 28882/12; wyrok WSA w Warszawie z dnia 06.05.2011r. sygn. akt VII Sa/Wa 276/11; wyrok WSA w Krakowie z dnia 12.04.2011r. sygn. akt II SA/Kr 1219/10 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.03.2014r. sygn. akt V CSK 224/13; wyrok WSA w Lublinie z dnia 16.10.2012r. sygn. akt II SA/Lu 553/12).

Ponadto należy wskazać, iż konstrukcja przepisów zawartych w art. 66 ust. 1 pkt 1-4 powołanej ustawy potwierdza, iż decyzje podejmowane na ich podstawie mają charakter związany (bezwzględnie obowiązujący). Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art. 66 ust. 1 pkt 1-4 w/w normy prawnej, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, ale obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wyrok NSA z dnia 14.07.1998r. sygn. akt IV SA 1420/96). W treści decyzji organ powinien określić zakres stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego obiektu oraz termin ich likwidacji. Rozstrzygnięcie organu powinno uwzględniać zarówno wyniki przeprowadzonej kontroli stanu obiektu, jak i możliwość jego doprowadzenia do właściwego stanu technicznego poprzez usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (w sposób i zakresie określonym w stosownej ekspertyzie technicznej oraz na podstawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących warunków użytkowania obiektów).

**Jednakże należy wskazać, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych, nie można na podstawie art. 66 ustawy Prawo budowlane nakazywać wykonania robót budowlanych mających na celu doprowadzenie obiektu (lub jego części) do stanu zgodnego z prawem, gdyż taka sytuacja odpowiada regulacji zawartej w art. 51 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.** Tryb określony w przepisach art. 50 i 51 w/w ustawy odwołuje się bowiem bezpośrednio do procesu budowlanego (wykonania robót budowlanych) natomiast tryb przewidziany w art. 66 ust.1 jedynie do nieprawidłowości powstałych w trakcie użytkowania obiektu lub jego części (m.in. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 16.09.2014r. sygn. akt II SAB/OI 76/14 czy wyrok NSA z dnia 15.07.2010r. sygn. akt II OSK 1196/09).

W niniejszej sprawie PINB w Olsztynie błędnie przyjął, iż stwierdzone nieprawidłowości są efektem niewłaściwego użytkowania przedmiotowych obiektów, co skutkowało naruszeniem art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane poprzez jego błędną wykładnię prowadząca do niewłaściwego zastosowania w/w normy.

Ponadto organ I instancji dopuścił się naruszenia oraz art. 7, art. 77 i art. 107 KPA (w zakresie zebrania i oceny materiału dowodowego) tj. nie ustalił w sposób wyczerpujący stanu faktycznego sprawy albowiem nie zostało ustalone czy gazociąg został wykonanych zgodnie z projektem, kiedy powstały poszczególne obiekty, czy w dacie budowy przedmiotowych obiektów granice ROD w sektorze IV były takie jak obecnie czy też teren ogródków działkowych podlegał zmianom geodezyjnym.

Okoliczności te mają istotne znaczenie dla określenia właściwego trybu postępowania, brzmienia przepisów w tym warunków technicznych z czasu budowy poszczególnych obiektów i zakresu nakładanych obowiązków.

Odnosząc się do zarzutu podniesionego w odwołaniu należy wskazać, iż jest on w pełni zasadny albowiem stosownie do treści art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 13.12.2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych „*Nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca, stanowią jego własność*”. Tym samym działkowcy będący właścicielami poszczególnych obiektów budowlanych powinni mieć przymiot strony postępowania w rozumieniu art. 28 KPA oraz art. 52 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane.

W związku z powyższym przy ponownym rozpatrzeniu sprawy PINB w Olsztynie winien:

- 1) ustalić czy gazociąg wysokiego ciśnienia został wykonany zgodnie z projektem budowlanym oraz decyzją Wojewódzkiego Zarządu Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Olsztynie udzielającą pozwolenia na budowę Nr IV/00/3/1979 z dnia 06.06.1979r. a także decyzją Naczelnika Gminy Purda Nr 8381/37/78 z dnia 18.04.1979r. zezwalającej na budowę gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustawą o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości; według dokumentacji projektowej znajdującej się w aktach sprawy lokalizacja gazociągu miała przebiegać 3m od ogrodzenia stanowiącego granicę działki ROD;
- 2) kiedy powstały poszczególne obiekty budowlane w strefie kontrolowanej gazociągu; ma to istotne znaczenie dla ustalenia brzmienia przepisów w tym warunków technicznych z czasu budowy poszczególnych obiektów i zakresu nakładanych obowiązków;
- 3) czy w dacie budowy przedmiotowych obiektów granice geodezyjne ROD w sektorze IV były takie jak obecnie czy też teren ogródków działkowych podlegał zmianom geodezyjnym;
- 4) należy rozważyć wydzielenie odrębnych postępowań w zakresie poszczególnych obiektów, które są własnością różnych działkowców (odrębność przedmiotu i stron danego postępowania).

Reasumując, w ocenie organu odwoławczego biorąc pod uwagę stan faktyczny sprawy w odniesieniu do norm prawa materialnego oraz procedury administracyjnej jednoznacznie należy stwierdzić, iż zaskarżone rozstrzygnięcie PINB w Olsztynie z uwagi na powyższe naruszenia jest niezgodne z prawem, wymaga ustalenia istotnego dla rozstrzygnięcia zakresu a co za tym idzie w trybie art. 138 § 2 KPA należało orzec jak na wstępie.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Stronie służy prawo zaskarżenia niniejszej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, ale tylko w przypadku jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się za pośrednictwem Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji na adres: 10-575 Olsztyn, ul. Piłsudskiego 7/9.



WARMIŃSKO-MAZURSKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NAZDORU BUDOWLANEGO

Maciej Kotarski

Otrzymuje:

1. Rodzinny Ogród Działkowy „Na Wójtowej Roli”;
2. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.;
3. Polski Związek Działkowców Okręg Warmińsko-Mazurski w Olsztynie;
4. Starostwo Powiatowe w Olsztynie;
5. Gmina Purda;
6. PINB w Olsztynie;
7. a/a.

