



MINISTER KULTURY,
DZIEDZICTWA NARODOWEGO I SPORTU

Warszawa, 05 lipca 2021 r.

DOZ-OAiK.650.806.2021.BKW

Decyzja

Po rozpatrzeniu odwołania Gminy Miasta Łódź – Zarządu Lokali Miejskich, al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź z 04.06.2021 r. znak: UTO.601.1331.2021, od decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 21.05.2021 r., znak: WUOZ-ZN.5143.108.2021.MP, nakazującej Gminie Miasta Łódź, właścicielowi kamienicy przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, wpisanej do rejestru zabytków pod nr rej. A/142 decyzją z 20.06.2013 r., w terminie do 31.07.2021 r., 1. Zabezpieczenie konstrukcji budynku frontowego przed zawaleniem poprzez podstemplowanie ścian, zszywanie pęknięć; 2. Przykrycie i zabezpieczenie zawalonego dachu budynku frontowego, tak aby opady nie niszczyły wnętrza obiektu; 3. Demontaż i przechowanie w odpowiednich warunkach oryginalnego wyposażenia budynku frontowego: sztukaterii, stolarki drzwiowej i okiennej, balustrad z klatek schodowych- działając na podstawie art. 7 pkt 1, art. 49 ust. 1 pkt , art. 89 pkt 1 i art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 710) oraz art. 17 pkt 2 i art. 138 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego

orzekam:

- **uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.**

Uzasadnienie

Jak wynika z akt sprawy, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z 21.05.2021 r., znak: WUOZ-ZN.5143.108.2021.MP, nakazał Gminie Miasta Łódź, właścicielowi kamienicy przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, wpisanej do rejestru zabytków pod nr rej. A/142 decyzją z 20.06.2013 r. obowiązek podjęcia w terminie do 31.07.2021 r.:

1. Zabezpieczenie konstrukcji budynku frontowego przed zawaleniem poprzez podstemplowanie ścian, zszywanie pęknięć;
2. Przykrycie i zabezpieczenie zawalonego dachu budynku frontowego, tak aby opady nie niszczyły wnętrza obiektu;
3. Demontaż i przechowanie w odpowiednich warunkach oryginalnego wyposażenia budynku frontowego: sztukaterii, stolarki drzwiowej i okiennej, balustrad z klatek schodowych.

Ww. orzeczeniu nadano rygor natychmiastowej wykonalności na mocy art. 108 § 10 k.p.a. Organ wskazał, że nakazane prace mają charakter doraźny. W następnej kolejności konieczne jest opracowanie projektu remontu obiektu i przeprowadzenie prac budowlano-konserwatorskich, aby przywrócić kamienicę do stanu pierwotnego.

Od tej decyzji, dochowując ustawowego terminu, odwołała się Gmina Miasta Łódź, wnosząc o uchylenie zaskarżonej decyzji i nakazanie sporządzenia ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej dotyczącej możliwości zachowania kamienicy oraz projektu przeprowadzenia remontu. Zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi w odwołaniu, Powiatowy Inspektor Nadzoru

Budowlanego w Łodzi decyzją z 21.05.2021 r. nakazał właścicielowi rozbiórkę narożnej południowo-wschodniej części budynku do wysokości II piętra. Strona zarzuciła m.in., że Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie rozważył w pełni ustaleń dotyczących bardzo złego stanu zachowania obiektu i przyjął w sposób arbitralny, że kamienica wymaga natychmiastowego zabezpieczenia przed dalszą degradacją, pomijając zupełnie rozważania w zakresie czy wykonanie nakazanych prac zapewni zachowanie starych elementów wobec stopnia ich zniszczenia i czy wykonanie nakazanych robót budowlanych jest możliwe, skoro wiążą się z bezpośrednim zagrożeniem życia i zdrowia osób przebywających w pobliżu ruiny. Nakazując demontaż oryginalnego wyposażenia budynku frontowego nie wskazał sposobu ich odzyskania – odzyskiwanie historycznych elementów może zagrażać ludziom, którzy będą wykonywać nakazane zabezpieczenia. Strona poinformowała o złożeniu do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu wniosku o skreślenie kamienicy z rejestru zabytków z uwagi na katastrofalny stan techniczny oraz brak możliwości ochrony przed całkowitym zniszczeniem.

Organ odwoławczy zważył co następuje.

Materialnoprawną podstawę zaskarżonej decyzji stanowi przepis art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którym wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru zabytków, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku.

Właściwość rzeczowa organu ochrony zabytków w rozpatrywanej sprawie wynika z faktu, że dotyczy budynku przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi wpisanego do rejestru zabytków pod numerem nr rej. A/142 decyzją Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 20.06.2013 r. W uzasadnieniu ww. orzeczenia wskazano, że „zły stan zachowania budynku frontowego (...), może skutkować koniecznością przeprowadzenia fragmentarycznych prac rozbiórkowych części elementów konstrukcji obiektu, w zakresie niezbędnym dla uniknięcia katastrofy budowlanej”.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków 20.05.2021 r. wziął udział w przeprowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oględzinach w odniesieniu do przedmiotowego budynku. W trakcie oględzin ustalono m.in., że obiekt jest nieużytkowany; zawaleniu uległy stopy drewniane międzykondygnacyjne w części południowo-wschodniej; zawalone elementy napierają na część ściany południowej budynku frontowego oraz na ścianę wschodnią budynku frontowego; konstrukcja dachu w narożniku południowo-zachodnim uległa zawaleniu; biegi i spocznik klatki schodowej południowej przechylone są w kierunku północnym; na elewacji zachodniej budynku frontowego w osi klatki schodowej południowej występują głębokie spękania przez całą wysokość budynku (ta część uległa przemieszczeniu i przekoszeniu); stropy i konstrukcja dachu w części północnej budynku jest spróchniała i zawilgocona. Ponadto wskazano, że obecny stan budynku stwarza zagrożenie dla życia oraz zdrowia ludzi i użytkowników ciągu pieszo-jezdnego. Na podstawie ww. ustaleń w dniu 21.05.2021 r. organ pierwszej instancji wydał zaskarżoną decyzję.

W aktach sprawy znajduje się dokumentacja fotograficzna wykonana w trakcie ww. oględzin oraz decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego PINB/7356/789-21/K-1-21/R-21325-2021/S/KJE/DT, nr 309/2021 z 21.05.2021 r. nakazująca zabezpieczenie przedmiotowego budynku, który uległ katastrofie budowlanej, poprzez rozbiórkę jego narożnej

części do wysokości parapetu II piętra, zgodnie ze szkicem stanowiącym załącznik do tej decyzji; uporządkowanie terenu katastrofy i jego zabezpieczenie przed dostępem osób postronnych; zabezpieczenie pasa drogowego ul. Kilińskiego i ul. Narutowicza usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku oraz utrzymywanie tych zabezpieczeń w ciągłej sprawności. Odnotowania wymaga, że w uzasadnieniu tej decyzji została przywołana treść protokołu z ww. oględzin, w aktach znajduje się tylko jego zdjęcie - brak potwierdzonej za zgodność z oryginałem jego kopii.

Dla nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, prowadzona jest księga wieczysta o nr KW LD1M/00001887/2. Właścicielem tej nieruchomości jest Gmina Miasto Łódź.

W myśl przepisu art. 7 k.p.a., w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

W rozpatrywanej sprawie, poza sporem pozostaje aktualny zły stan techniczny budynku przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi. Niemniej zauważyć należy, że jak wynika z analizy przesłanego do wiadomości organu odwoławczego pisma Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 09.06.2021 r. (data wpływu 14.06.2021 r, znak WUOZ-ZN.5143.130.2021.MP, przed wydaniem zaskarżonej decyzji organ pierwszej instancji nie miał możliwości zapoznania się z opracowaną w bieżącym roku dokumentacją stanu technicznego przedmiotowej kamienicy autorstwa Zbigniewa Kotynia i Marka Sitnickiego. Ustalenia ww. opinii mogą mieć natomiast wpływ na dokonane rozstrzygnięcie w odniesieniu do określenia nałożonych obowiązków. Zgodnie z jego dyspozycją nakazane działania mają stanowić roboty budowlane niezbędne do wykonania „ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem” przedmiotowego zabytku, muszą jednak jednocześnie uwzględniać możliwość ich wykonania, mając na uwadze stan obiektu.

Zgodnie z treścią skierowanego do wiadomości Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z 25.05.2021 r., znak: PINB /7325/R- 2130/2021/ZKKJESZ, potencjalni wykonawcy robót zabezpieczających wynikających z zaleceń pokontrolnych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, już w 2018 r. nie podjęli ryzyka wprowadzenia sprzętu i wykwalifikowanych pracowników na teren budynku frontowego z uwagi na zagrożenie ich życia i ludzi ze strony katastrofalnego stanu technicznego budynku i możliwości zawalenia obiektu (pismo „Dan-Mar Nieruchomości” z 23.08.2018r. złożone do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w dniu 30.08.2018 r. – brak w aktach sprawy). Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi prowadzi aktualnie postępowanie administracyjne w przedmiocie stanu zagrożenia jaki stwarza nieużytkowany budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi. W jego toku organ ten postanowieniem nr 81/2020 z dnia 12.02.2020r. zobowiązał Gminę Miasto Łódź do przedłożenia ekspertyzy technicznej sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, uwzględniającej sposób zabezpieczenia stanu zagrożenia jaki stwarza nieużytkowany budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy, zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi przed dalszą degradacją wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną uwzględniającą sposób wykonania zabezpieczeń tego budynku uzgodnioną z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Przedłożone przez zobowiązanego dokumenty nie spełniały jednak wymagań postanowienia w związku z powyższym pismem z dnia 31.07.2020 r. właściciel obiektu został wezwany do uzupełnienia braków. W obecnym stanie faktycznym przedłożona dokumentacja pozostaje nieaktualna z uwagi na zawalenie

części budynku frontowego w wyniku katastrofy, która miała miejsce w dniu 20.05.2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru w Łodzi podkreślił w omawianym piśmie, że wykonane na chwilę obecną zabezpieczenia miejsca katastrofy budynku frontowego przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi są doraźne i należy podjąć radykalne kroki w kierunku kompleksowej rewitalizacji przedmiotowego budynku frontowego lub usunięcia istniejącego zagrożenia ze strony stanu technicznego przedmiotowego budynku i zabezpieczenie przedmiotowego budynku frontowego poprzez rozbiórkę całego budynku frontowego do poziomu parapetów II piętra.

Ponadto w ocenie organu odwoławczego, w zaskarżonej decyzji Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie określił jednoznacznie, które elementy wyposażenia budynku frontowego i w jakim zakresie miały by zostać odzyskane. Uwzględnić przy tym, powinien aspekt możliwości wykonania tych robót. W miejscu tym należy zaznaczyć, że jak wynika z materiału dowodowego, pomimo zaistnienia katastrofy budowlanej, stan obiektu pozwalał na przeprowadzenie oględzin wewnątrz budynku.

Wobec powyższych ustaleń należało uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Zgodnie z przepisem art. 138 § 2 k.p.a., gdy decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, organ odwoławczy jest zobligowany do uchylenia zaskarżonej decyzji w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W trakcie ponownie prowadzonego postępowania wyjaśniającego organ winien ustalić stan techniczny zabytku, uwzględniając dokumentację sporządzoną na zlecenie Gminy Miasta Łódź, i na podstawie całości materiału dowodowego określić wykonanie jakich prac jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku oraz uzasadnić wyczerpująco dokonane rozstrzygnięcie.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Strona, która uważa, że decyzja ta narusza prawo, może wnieść od tej decyzji sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Sprzeciw wnosi się za pośrednictwem Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu.

Wpis sądowy od sprzeciwu wynosi 100 zł.

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania, może być przyznane prawo pomocy. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych w całości lub w części oraz ustanowienie adwokata albo radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Wniosek o przyznanie prawa pomocy wolny jest od opłat sądowych.

Z up. Ministra Kultury,
Dziedzictwa Narodowego i Sportu
Podsekretarz Stanu
Generalny Konserwator Zabytków

Magdalena Gawin

Otrzymują:

1. Gmina Miasta Łódź – Zarząd Lokali Miejskich, al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź
2. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków
3. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
(dot. PINB/7356/789-21/K-1-21/R-21325-2021/S/KJE/DT, decyzja nr 309/2021 z 21.05.2021 r.)