

ARTYKUŁ:

„INTERPRETACJE PRAWA BUDOWLANEGO WEDŁUG GŁÓWNEGO URZĘDU NADZORU BUDOWLANEGO ”

**DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
BIEGLY SĄDOWY
WYKŁADOWCA
KATEDRA BUDOWNICTWA
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA
W KATOWICACH
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl**

Na podstawie informacji podanej przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego dokonano zebrania i przedstawienia wyjaśnień przepisów Prawa budowlanego. Nie stanowią one jednak wykładni prawa i nie są wiążące dla organów administracji publicznej orzekających w sprawach indywidualnych. Zawierają jedynie ogólne wytyczne, którymi powinni kierować się uczestnicy procesu budowlanego oraz właściwe organy.

Dotyczące ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)

1. W sprawie wolnostojących trybun – art. 3 pkt. 3

Wolnostojąca trybuna, czyli obiekt przeznaczony do przebywania widzów podczas imprez masowych, jest budowlą w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Nie ma przy tym znaczenia, czy jest związana z gruntem, czy nie. Nie ma również znaczenia, jakich wyrobów użyto do budowy takiej trybuny (np. wyrobów metalowych, drewnianych lub przeznaczonych do wmurowania). Budowa wolnostojących trybun wymaga uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). Jednakże takie obiekty, jeżeli będą spełniały przesłanki określone w art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy – Prawo budowlane, wymagają jedynie zgłoszenia.

2. W sprawie kwalifikacji urządzeń reklamowych jako budowli oraz zakazu ich sytuowania na obszarze kolejowym

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 3 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 249/09), budowa urządzeń reklamowych wolno stojących trwale związanych z gruntem wymaga pozwolenia na budowę, w myśl ogólnej zasady wynikającej z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Natomiast stosownie do treści art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane, pozwolenia na budowę nie wymaga wykonanie robót budowlanych polegających na instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Pojęcie “instalowanie” użyte w art. 29 ust. 2 ww. ustawy odnosi się do robót montażowych na istniejącym obiekcie budowlanym. Wynika z tego, że wymienione w art. 3 pkt 3 ustawy definiującym pojęcie budowli “wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe” nie powstają w wyniku instalowania, a zatem zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane ich wykonywanie powinno być poprzedzone uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednocześnie przy

zaliczaniu urządzeń reklamowych do podlegających bądź nie podlegających pozwoleniu na budowę, niezbędne jest dokonanie oceny danego urządzenia w oparciu o projekt techniczny dołączony do zgłoszenia, przy uwzględnieniu zasady wynikającej z art. 28 ust. 1 ww. ustawy. Istotne są w szczególności rozmiary podstawy tablicy reklamowej, nie zaś technologia jej wykonania bądź związanie z gruntem poprzez zagłębienie tej podstawy w gruncie. Dla przyjęcia trwałego związania z gruntem nie ma znaczenia okoliczność posiadania fundamentów, czy wielkość zagłębienia w gruncie. Decydujące jest, czy posadowienie jest na tyle trwałe, że opiera się czynnikiem mogącym zniszczyć ustanowioną na nim konstrukcję. Ponadto wielkość obiektu, jego masa i względy bezpieczeństwa decydują, czy obiekt jest trwale, czy nietrwale związany z gruntem. Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.), obszarem kolejowym jest powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. W powyższej definicji określono w sposób pozytywny wszelkie obiekty, które mogą się na nim znajdować, co oznacza zakaz sytuowania tam obiektów nie wymienionych w art. 4 pkt 8 ww. ustawy, w tym nośników reklam.

3. W sprawie upoważnienia przez starostów oraz wojewodów powiatowych i wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego do przeprowadzania postępowań dotyczących użytkowania dróg publicznych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami odnośnie możliwości upoważnienia przez starostów oraz wojewodów powiatowych i wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego do przeprowadzania postępowań w sprawie oddania do użytkowania dróg publicznych na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.), przedstawiam stanowisko Departamentu Prawnego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, uzgodnione z Departamentem Administracji Publicznej MSWiA, z dnia 22 września 2009 r., znak: DP-II-026-469/09/KS.

Z brzmienia art. 32 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wynika, że wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich wydaje decyzję o pozwoleniu na użytkowanie drogi na zasadach i w trybie przepisów Prawa budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 2. Natomiast należy podkreślić, że ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) – w odniesieniu do starosty oraz ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206) – w odniesieniu do wojewody, zawierają przepisy regulujące kwestię udzielania upoważnień do załatwiania spraw w imieniu tych organów. Uprawnienia starosty w zakresie udzielania upoważnień do wydawania w jego imieniu decyzji administracyjnych reguluje art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym. Zgodnie z treścią powyższego przepisu starosta może upoważnić wicestarostę, poszczególnych członków zarządu powiatu, a także pracowników starostwa, powiatowych służb, inspekcji i straży oraz kierowników jednostek organizacyjnych powiatu do wydawania w jego imieniu decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej należących do właściwości powiatu. Uprawnionym jest więc przyjęcie, że powiatowy inspektor nadzoru budowlanego pozostaje pracownikiem powiatowej inspekcji, o której mowa w art. 38 ust. 2 ww. aktu prawnego. W konsekwencji, zdaniem Departamentu Prawnego MSWiA, można uznać, że przywołany przepis ustawy o samorządzie powiatowym może stanowić podstawę upoważnienia przez starostę

powiatowego inspektora nadzoru budowlanego do przeprowadzania postępowań w sprawie oddania do użytkowania dróg publicznych. Równocześnie należy zwrócić uwagę na art. 5 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym, zgodnie z którym powiat może zawierać z organami administracji rządowej porozumienia w sprawie wykonywania zadań publicznych z zakresu administracji rządowej. Dopuszczalne zatem pozostaje zawarcie, na podstawie ww. przepisu, porozumienia administracyjnego w sprawie powierzenia wykonywania zadań dotyczących oddawania do użytkowania dróg pomiędzy starostą, a powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego, który pozostaje organem administracji rządowej. Natomiast, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, wojewoda może powierzyć prowadzenie, w jego imieniu, niektórych spraw z zakresu swojej właściwości jednostkom samorządu terytorialnego lub organom innych samorządów działających na obszarze województwa, kierownikom państwowych i samorządowych osób prawnych oraz innych państwowych jednostek organizacyjnych funkcjonujących w województwie. Takie powierzenie następuje na podstawie porozumienia wojewody odpowiednio z organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego, właściwym organem innego samorządu lub kierownikiem państwowej i samorządowej osoby prawnej albo innej państwowej jednostki organizacyjnej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy (zob. art. 20 ust. 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie). Możliwym przy tym wydaje się zakwalifikowanie wojewódzkiego inspektoratu nadzoru budowlanego do kategorii innych państwowych jednostek organizacyjnych funkcjonujących w województwie, wskazanych w art. 20 ust. 1 omawianej ustawy. W konsekwencji dopuszczalnym wydaje się zawarcie pomiędzy wojewodą, a wojewódzkim inspektoratem nadzoru budowlanego, reprezentowanym przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, porozumienia administracyjnego w sprawie powierzenia przez wojewodę wykonywania zadań w zakresie oddawania do użytkowania dróg publicznych. Reasumując, w opinii Departamentu Prawnego MSWiA, podzielanej przez Departament Administracji Publicznej MSWiA, dopuszczalnym pozostaje zawieranie, na podstawie wyżej przywołanych przepisów, przez starostów i wojewodów z odpowiednio powiatowymi inspektorami nadzoru budowlanego oraz wojewódzkimi inspektoratami (a w ich imieniu – inspektorami) nadzoru budowlanego porozumień w sprawie powierzenia tym podmiotom wykonywania zadań z zakresu prowadzenia postępowań w sprawie oddania do użytkowania dróg publicznych. Nadto, w odniesieniu do powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego, rozważać można alternatywnie udzielenie przez starostę, na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym, upoważnienia dla tego organu do przeprowadzania przedmiotowych postępowań.

4. W sprawie procedury związanej z nielegalną zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi postępowania w sprawie nielegalnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, o którym mowa w art. 71a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), przedstawiamy następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 71a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w przypadku samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części organ nadzoru budowlanego ma obowiązek wydać postanowienie nakładające na osobę, która dokonała takiej zmiany obowiązek zaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów jakie są wymagane przy legalnej zmianie sposobu użytkowania (zob. 71 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). Po upływie

terminu lub na wniosek zobowiązanego, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i – w przypadku stwierdzenia jego wykonania – w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej (zob. art. 71a ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust. 1, albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5, właściwy organ, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (zob. art. 71a ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Stosując przepis art. 71a ustawy – Prawo budowlane w zakresie wykonania przez zobowiązanego nałożonych obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, należy mieć na uwadze konstrukcje przepisu art. 71 ww. ustawy, zgodnie z którym legalna zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Organ przyjmujący zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania nie wydaje decyzji administracyjnej, lecz postępuje zgodnie z zasadą tzw. milczącej zgody. Oznacza ona, że zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu (zob. art. 71 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Zatem podobnie jak w przypadku nielegalnej zmiany sposobu użytkowania na podstawie art. 71a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, nie wydaje się decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu. W związku z powyższym konstrukcja przepisu art. 71a ustawy – Prawo budowlane polega na tym, że właściwy organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu użytkowania obiektu budowlanego i obowiązku przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, a po stwierdzeniu jego wykonania milcząco tj. bez wydawania aktu administracyjnego, wyraża zgodę na zmianę sposobu użytkowania obiektu. Zatem w przypadku gdy organ nadzoru budowlanego wyrazi zgodę na zmianę sposobu użytkowania, postępowanie w sprawie wstrzymania użytkowania, z uwagi na jego bezprzedmiotowość, na podstawie art. 105 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 z późn. zm.) powinno zostać umorzone. Z kolei procedura związana z nałożeniem opłaty legalizacyjnej, jak wynika z art. 71a ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, stanowi konsekwencje wyrażenia milczącej zgody organu nadzoru budowlanego na legalizację zmiany sposobu użytkowania obiektu. Oznacza to, że wydanie przez właściwy organ postanowienia w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty legalizacyjnej nie wpływa na (sama) legalizację zmiany sposobu użytkowania obiektu. Postępowanie w przedmiocie nałożenia opłaty legalizacyjnej, o której mowa w ww. przepisie, różni się zasadniczo od postępowania w sprawie ustalenia opłaty legalizacyjnej w przypadku samowoli budowlanej (zob. art. 49 ustawy – Prawo budowlane). Na podstawie art. 49 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane w sytuacji nie uiszczenia w terminie opłaty legalizacyjnej właściwy organ wydaje decyzje o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części. Natomiast zgodnie z art. 71a ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, skutkiem nie dokonania opłaty legalizacyjnej nie będzie wydanie aktu prawnego, lecz na podstawie przepisu art. 59g ust. 3 ww. ustawy podjęcie przez właściwy organ czynności mających na celu jej ściąganie w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Dodatkowo należy podkreślić, że przepis art. 71a ustawy – Prawo budowlane przewidujący obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej w przypadku legalizacji zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części dokonanej bez wymaganego zgłoszenia, został wprowadzony przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2004 r. Nr 93, poz. 888 z późn. zm.), która weszła w życie 31.05.2004 r. Jednak zgodnie z jej art. 2 ust. 3, przepisu art. 71a, ustawy o której mowa w art. 1, nie stosuje się do zmiany

sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, bez wymaganego pozwolenia i dokonanego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. W takich przypadkach stosuje się przepisy dotychczasowe. Powyższe oznacza, że w odniesieniu do samowolnej zmiany sposobu użytkowania dokonanej przed 31.05.2004 r., przepis art. 71a ustawy – Prawo budowlane nie będzie miał zastosowania. Zatem w obecnie wszczynanych postępowaniach administracyjnych nie należy stosować art. 71a ustawy – Prawo budowlane, jeśli nielegalna zmiana sposobu użytkowania nastąpiła przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane.

5. W sprawie zaniechania dalszych robót budowlanych

(Nie dotyczy przypadku istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę)

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących zaniechania dalszych robót budowlanych uprzejmie informuję co następuje: Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z 12 września 2007 r. sygn. akt II OSK 1198/06) w razie przerwania budowy obiektu budowlanego prowadzonej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, która została uchylona w toku budowy, organ nadzoru budowlanego, prowadzący postępowanie, może zakończyć je w drodze decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych przy budowie tego obiektu (art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy-Prawo budowlane). Obiekt budowlany, którego budowę przerwano, pozostaje w takim stanie, w jakim roboty budowlane przerwano. Wznowienie budowy, w takim przypadku, może mieć miejsce dopiero po uzyskaniu przez inwestora nowego pozwolenia na budowę. Organ nadzoru budowlanego może w drodze decyzji podjąć każde z rozstrzygnięć określonych w art. 51 ust. 1 Prawa budowlanego, jednak o wyborze rozstrzygnięcia powinien decydować prawidłowo określony stan faktyczny sprawy. Możliwe jest zatem nakazanie zaniechania dalszych robót budowlanych, bez konieczności uprzedniego nakładania na inwestora obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego). Jednak w przypadku przerwania budowy obiektu budowlanego, na skutek uchylecia w czasie budowy decyzji o pozwoleniu na budowę tego obiektu i wydania postanowienia z art. 50 ust. 1 Prawa budowlanego, organ nadzoru budowlanego powinien skoncentrować się na ocenie tych robót budowlanych, które zostały już wykonane. Organ powinien ocenić czy w stosunku do obiektu budowlanego znajdującego się w określonym stanie faktycznym konieczne jest, aby inwestor podjął czynności w celu doprowadzenia wykonanych już robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Organ, aby dokonać takiej oceny, musi wyjaśnić istotne okoliczności sprawy, a w szczególności przyczyny uchylecia pozwolenia na budowę oraz powody stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy. Konieczne jest także ustalenie jakie roboty budowlane inwestor wykonał po uchyleciu pozwolenia na budowę do czasu wydania postanowienia o wstrzymaniu robót. Należy jednak wskazać, że ww. postępowanie nie ma zastosowania w przypadku istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Należy dodać, że w przypadku gdy obiekt budowlany jest nieużytkowany, zniszczony lub niewykończony, a nie jest możliwe doprowadzenie go do prawidłowego stanu technicznego, organ nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 67 Prawa budowlanego, nakazuje rozbiórkę tego obiektu. Następuje to po ustaleniu przez organ możliwości przeprowadzenia remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego przez właściciela lub zarządcę obiektu.

6. W sprawie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi wymiany stolarki okiennej i drzwiowej przedstawiamy następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Należy przy tym zauważyć, że ustawa – Prawo budowlane nie definiuje pojęcia “bieżąca konserwacja”. Jednakże biorąc pod uwagę ogólnie przyjęte zasady wiedzy

technicznej można uznać, że bieżącą konserwacją są drobne czynności wykonywane na obiektach budowlanych, których celem jest zmniejszenie szybkości zużycia obiektu budowlanego lub jego elementów oraz zapewnienie możliwości ich Użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Z powyższych przepisów wynika, że wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku – jeżeli nie następuje ingerencja w obiekt budowlany polegająca np. na zmianie kształtu lub wielkości otworów okiennych lub drzwiowych – nie stanowi robót budowlanych objętych zakresem przedmiotowym powyższej ustawy. Oznacza to, że taką czynność należy rozpatrywać jako zwykłe użytkowanie rzeczy, wynikające z prawa własności. Tym samym, przeprowadzenie takich czynności nie wymaga ani pozwolenia na budowę, ani dokonania zgłoszenia właściwemu miejscowo organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast w przypadku, gdy wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej wiąże się z ingerencją w obiekt budowlany (np. powiększenie otworów drzwiowych lub ich zabudowanie), wówczas może ona wypełniać znamiona remontu lub przebudowy. W takim przypadku roboty budowlane – takie jak remont lub przebudowa – będą wiązały się odpowiednio z dokonaniem zgłoszenia albo wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

7. W sprawie budowy i remontu dróg leśnych

Zgodnie z art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), budowlą są m.in. drogi. Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), drogą jest budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym. Ponadto drogi, tak jak wszystkie obiekty budowlane, powstają w wyniku prowadzenia robót budowlanych z zastosowaniem wyrobów budowlanych. Budowlą będzie również droga w lesie, jeżeli będzie spełniać powyższe cechy, bowiem z punktu widzenia Prawa budowlanego nie ma znaczenia, czy droga jest budowana w lasach, czy poza ich terenem. Należy przy tym zaznaczyć, że budowa takiej drogi wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (zob. art. 28 ustawy – Prawo budowlane), natomiast jej remont dokonania zgłoszenia (zob. art. 29 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane) Inny charakter ma jednak droga leśna, która powstała jedynie w wyniku poruszania się ludzi lub pojazdów po gruncie. Nie należy jej kwalifikować jako obiekt budowlany i tym samym nie podlega przepisom Prawa budowlanego. Natomiast wykonanie ” przy użyciu wyrobów budowlanych” nowej nawierzchni tej drogi o większej twardości, mającej charakter niepodzielny i trwały (np. wylanie warstwy kamienno-żużlowej związanej betonem lub ułożenie kostki brukowej) należy traktować jako budowę nowego obiektu budowlanego (drogi – w rozumieniu Prawa budowlanego) wymagającą pozwolenia na budowę.

8. W sprawie wymogów niezbędnych do uzyskania tytułu rzeczoznawcy budowlanego

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie uzyskiwania tytułu rzeczoznawcy budowlanego, informujemy co następuje.

Zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym przed dniem 26 września 2005 roku, czyli przed dniem wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 163, poz. 1364), rzeczoznawcą budowlanym mogła zostać osoba, która m. in. posiadała uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz co najmniej 10 lat praktyki odbytej po ich uzyskaniu (zob. art. 15 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane). Obowiązujące w tym zakresie przepisy jednoznacznie przewidywały, że osoba ubiegająca o nadanie tytułu rzeczoznawcy musiała wykazać się okresem 10 lat praktyki odbytej po uzyskaniu uprawnień budowlanych. Natomiast zgodnie z obecnie obowiązującym art. 15 ust. 1 pkt 2 lit. b i c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), rzeczoznawcą budowlanym może zostać osoba, która m. in. posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz co najmniej 10 lat praktyki w zakresie objętym rzeczoznawstwem. Zatem, wprowadzając powyższą regulację ustawodawca zrezygnował z wymogu odbycia 10-letniej praktyki, po uzyskaniu uprawnień budowlanych. Należy jednak podkreślić, że co prawda ustawodawca nie nakłada obowiązku odbycia 10 lat praktyki po uzyskaniu uprawnień budowlanych, ale stwierdza, że rzeczoznawcą budowlanym może być osoba, która posiada co najmniej 10 lat praktyki w zakresie objętym rzeczoznawstwem czyli w zakresie, w jakim występuje o nadanie tytułu rzeczoznawcy. Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy – Prawo budowlane, rzeczoznawstwo budowlane jest formą wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie. W związku z powyższym, ustawodawca wymaga, aby była to praktyka w zakresie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Dodatkowo informujemy, że zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy – Prawo budowlane, rzeczoznawcą budowlanym może być osoba, która posiada znaczący dorobek praktyczny w zakresie objętym rzeczoznawstwem. Natomiast, zgodnie z art. 8 pkt 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), do zadań samorządów zawodowych należy w szczególności nadawanie tytułu rzeczoznawcy budowlanego. Mając powyższe na uwadze, należy jednoznacznie stwierdzić, że organem właściwym w sprawach nadania tytułu rzeczoznawcy budowlanego, w zależności od zakresu rzeczoznawstwa, jest właściwa izba samorządu zawodowego tj. izba architektów lub izba inżynierów budownictwa. Zatem, organem właściwym w sprawach nadawania tytułu rzeczoznawcy budowlanego jest organ właściwej izby samorządu zawodowego, natomiast Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców budowlanych (zob. art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy – Prawo budowlane). Przy czym wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców budowlanych następuje na podstawie ostatecznej decyzji o nadaniu tytułu rzeczoznawcy budowlanego (zob. § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 października 2005 r. w sprawie wzorów i sposobu prowadzenia centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane, rzeczoznawców budowlanych oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie /Dz. U. Nr 219, poz. 1868/). Ponadto należy podkreślić, że w myśl § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego może wystąpić do właściwego organu o weryfikację przesłanej dokumentacji, określając nieprawidłowości, które powinny zostać usunięte, nie może natomiast odmówić wpisu do centralnego rejestru, jeżeli uprawniony legitymuje się ostateczną decyzją o nadaniu tytułu rzeczoznawcy budowlanego wydaną po 01.01.1995 r. (czyli po dacie utworzenia tego rejestru).

9. W sprawie tablic i urządzeń reklamowych jako obiektów budowlanych, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących tablic i urządzeń reklamowych jako obiektów budowlanych, informujemy co następuje.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), zakresem przedmiotowym tego aktu prawnego objęta jest działalność obejmująca sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Natomiast, przez obiekty budowlane należy rozumieć budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury (zob. art. 3 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane). Przepisy ustawy – Prawo budowlane nie definiują pojęcia “reklamy” – tablicy i urządzenia reklamowego. Zatem, należy posługiwać się powszechnym znaczeniem tych pojęć. Natomiast pomocniczo należy się posługiwać definicją zawartą w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.). W myśl art. 4 pkt 23 ustawy o drogach publicznych reklama jest nośnikiem informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczonym w polu widzenia użytkowników drogi, niebędącym znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę. W związku z tym przez tablice i urządzenie reklamowe należy rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami. Przy czym, konstrukcja urządzenia reklamowego będzie bardziej skomplikowana niż tablicy reklamowej. Natomiast, od pojęcia tablicy i urządzenia reklamowego, należy odróżnić pojęcie urządzenia informacyjnego, które jest obiektem, zarówno będącym informacją, jak i stanowiącym jej nośnik, a nie będącym reklamą. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że tablice i urządzenia reklamowe nie należy utożsamiać z urządzeniem informacyjnym. Czynnikiem odróżniającym powyższe obiekty jest przede wszystkim spełniana przez nie funkcja. Jednocześnie należy zaznaczyć, że “reklama”, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie – Prawo budowlane, może być kwalifikowana jako:

1. budowla, w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane,
2. obiekt małej architektury, w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane,
3. tablica i urządzenie reklamowe, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane.

Ad. 1. Tablice i urządzenia reklamowe jako budowle

W myśl art. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, przez budowlę należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń)

oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Ustawodawca, tworząc pojęcie budowli, nie definiuje samego pojęcia, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, że jest to obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury (definicja negatywna), wyliczając następnie obiekty budowlane, zakwalifikowane jako budowle. Z treści art. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane wynika, iż wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe są, w rozumieniu Prawa budowlanego, budowlami. Natomiast, taka kwalifikacja inwestycji pociąga za sobą obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane).

Ad. 2 Tablice i urządzenia reklamowe jako obiekty małej architektury

W przepisach ustawy – Prawo budowlane występuje pojęcie obiektu małej architektury. Zgodnie z art. 3 pkt 4 powyższej ustawy, przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki. Powyższe wyliczenie ma jedynie charakter przykładowy, w celu ułatwienia kwalifikacji obiektów jako obiektów małej architektury. Zatem, w pewnych przypadkach tablice i urządzenia reklamowe mogą być kwalifikowane jako obiekty małej architektury ? ale tylko wtedy, gdy ich funkcja nie jest jedynie reklamowa. Decydujące znaczenie ma przede wszystkim sposób wykorzystywania tablicy i urządzenia reklamowego, a w dalszej kolejności sposób jego posadowienia na gruncie (trwale bądź nie trwale związany z gruntem). Tablice i urządzenia reklamowe, które można uznać za obiekty małej architektury, wymagają dokonania zgłoszenia, jeżeli mają być usytuowane w miejscu publicznym (art. 29 ust. 1 pkt 22 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane). W innych przypadkach realizacja obiektu małej architektury nie wymaga pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia.

Ad. 3 Tablice i urządzenia reklamowe, w rozumieniu art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane

Problematyka dotycząca reklam podlega szczególnej regulacji na gruncie Prawa budowlanego. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane, pozwolenia na budowę nie wymaga wykonanie robót budowlanych polegających na instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym. Natomiast zgodnie art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, przedmiotowe roboty budowlane wymagają jedynie zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Powyższe oznacza, że w przypadku zakwalifikowania obiektu, jako tablicy lub urządzenia reklamowego, jego realizacja nie będzie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia (zob. art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane). Ostateczna kwalifikacja konkretnych robót budowlanych, jako wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, dokonania zgłoszenia, czy też zwolnienia z obu tych obowiązków, należy do właściwego miejscowo organu administracji architektoniczno -budowlanej, który na podstawie pełnej znajomości stanu faktycznego i prawnego sprawy jest kompetentny do zajęcia stanowiska w tym zakresie. Dodatkowo należy zauważyć, że przepisy ustawy – Prawo budowlane nie określają dopuszczalnych wymiarów tablic i urządzeń reklamowych i w żaden sposób nie łączą tej kwestii z wymogiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

10. W sprawie właściwego trybu postępowania w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie właściwego trybu postępowania w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, informujemy co następuje. Stwierdzenie nieważności decyzji, w oparciu o którą została wydana decyzja w innej sprawie, stanowi podstawę wznowienia postępowania (art. 145 § 1 pkt 8 Kpa), nie uzasadnia natomiast stwierdzenia nieważności tej drugiej decyzji (zob. wyrok z 05.07.1996 r., SN III ARN 21/96 OSNP 1997/3/32). Powyższe oznacza, że stwierdzenie nieważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez właściwy organ nie stanowi przesłanki do stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, stanowi natomiast podstawę do wznowienia postępowania. Należy zauważyć, że decyzja o pozwoleniu na budowę, która opiera się na właściwie zastosowanym prawie materialnym oraz uwzględnia stan prawny wynikający z innej ostatecznej decyzji nie może być kwalifikowana jako decyzja wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 Kpa. Punktem odniesienia dla oceny legalności decyzji w trybie art. 156 – 158 Kpa, jest stan rzeczy z chwili wydania tej decyzji. Nie jest zatem uprawnione stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę z tego powodu, że opierała się ona na ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której nieważność stwierdzono. Zgodnie z ww. wyrokiem Sądu Najwyższego: “Postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji oraz wznowienie postępowania zakończonych ostateczną decyzją stanowią odrębne i autonomicznie ukształtowane środki nadzwyczajnego weryfikowania decyzji administracyjnych. Zachodzą zwłaszcza poważne różnice w konsekwencjach prawnych stwierdzenia nieważności decyzji oraz wznowienia postępowania”. Zatem, “jest to sytuacja, którą można i należy rozwiązać we właściwym dla niej trybie wznowienia postępowania. Stosownie bowiem do art. 145 § 1 pkt 8 Kpa wznowia się między innymi postępowanie, jeżeli decyzja została wydana w oparciu o inną decyzję, która została następnie uchylona (także wyeliminowana z obrotu prawnego na skutek stwierdzenia nieważności)”. Ponadto należy zauważyć, że z treści art. 16 Kpa wynika ogólna zasada trwałości decyzji administracyjnej. W związku z powyższym, wydana decyzja obowiązuje tak długo, dopóki nie zostanie uchylona lub zmieniona przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym. Zatem organ administracji architektoniczno – budowlanej jest związany ustaleniami decyzji o pozwoleniu na budowę do czasu, gdy ta decyzja jest w obiegu prawnym, mimo że została wydana w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która została następnie uchylona. Zatem uchylene w wyniku wznowienia postępowania pozwolenia na budowę oraz wydanie nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy jest więc jedynym sposobem całkowitego lub częściowego pozbawienia decyzji ostatecznej jej mocy obowiązującej. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z art. 152 Kpa, organ administracji publicznej właściwy w sprawie wznowienia postępowania wstrzyma z urzędu lub na żądanie strony wykonanie decyzji, jeżeli okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo uchylenia decyzji w wyniku wznowienia postępowania. Dodatkowo informuję, że Prawo budowlane nie nakłada na organy wydające decyzje o warunkach zabudowy obowiązku przekazywania organom nadzoru budowlanego informacji o unieważnieniu tychże decyzji. Jednakże kwestie związane z decyzjami o warunkach zabudowy określają regulacje ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

11. W sprawie liczby obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki. Z tym, że ustawodawca nie określa konkretnego rodzaju działki, na której mają być zrealizowane wskazane wyżej inwestycje. W przypadku budowy jednego obiektu budowlanego, określonego w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane wymagane jest, by jego powierzchnia zabudowy była mniejsza niż 25 m² i nie ma tutaj znaczenia powierzchnia działki, na której inwestycja ma zostać wykonana. Natomiast, w sytuacji, kiedy wolą inwestora jest wybudowanie na posiadanej działce więcej niż jednego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, powinien być spełniony także warunek polegający na tym, aby łączna liczba obiektów nie przekraczała dwóch na każde 500 m² powierzchni działki. Oznacza to, że ograniczenie określone w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, dotyczy jedynie liczby obiektów, nie zaś powierzchni działki.

12. W sprawie organu właściwego do przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do tymczasowego obiektu budowlanego

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie ustalenia organu właściwego do przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do tymczasowego obiektu budowlanego, informujemy co następuje.

Obowiązek polegający na rozbiórce lub przeniesieniu w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego w terminie określonym w zgłoszeniu (art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy – Prawo budowlane) wynika z tego zgłoszenia. Zgłoszenie kieruje się do właściwego miejscowo i rzeczowo organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku prowadzenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do inwestora, który nie dopełnił w/w obowiązku, organem egzekucyjnym jest właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej – art. 20 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 z późn. zm.). Organ ten, jako podmiot bezpośrednio zainteresowany w wykonaniu przez zobowiązanego obowiązku, będzie występował także w postępowaniu egzekucyjnym w roli wierzyciela egzekucyjnego.

13. W sprawie dokumentacji potwierdzającej przyjęcie zgłoszenia

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących dokumentacji potwierdzającej przyjęcie zgłoszenia, informujemy co następuje. Adresatem decyzji o pozwoleniu na budowę jest zawsze inwestor. Podmiot ten zobowiązany jest przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy tj. m.in. decyzję o pozwoleniu na budowę oraz egzemplarz projektu budowlanego. Powyższe natomiast nie dotyczy remontu obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków), który wykonuje się na zgłoszenie. Należy przy tym zauważyć, że organ przyjmujący zgłoszenie nie wydaje decyzji administracyjnej lecz postępuje zgodnie z zasadą tzw. milczącej zgody. Oznacza ona, że do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie,

w drodze decyzji, sprzeciwu (zob. art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo

budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Ponadto przy remoncie na zgłoszenie nie jest opracowywany projekt budowlany. Inwestor określa m. in. rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia oraz dołącza w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki (zob. art. 30 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). Taka formuła zgłoszenia powoduje, że inwestor nie dysponuje dokumentem potwierdzającym możliwość rozpoczęcia robót budowlanych oraz dokumentacją, którą składa w organie administracji architektoniczno-budowlanej. Zatem w celu potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia inwestor może wystąpić do organu administracji architektoniczno-budowlanej w trybie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) o wydanie zaświadczenia (art. 217 i nast. Kpa), bądź złożyć oświadczenie w powyższym zakresie (art. 75 § 2 Kpa).

14. W sprawie zakazu uzależniania wydania decyzji o pozwoleniu na budowę od przedłożenia wypisów z ksiąg wieczystych

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718, z późn. zm.) wprowadziła istotne ułatwienie proceduralne, związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę, polegające na wprowadzeniu oświadczenia inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dzięki tej zmianie inwestor nie musi dołączać do wniosku o pozwolenie na budowę wypisów z księgi wieczystej czy też aktów notarialnych, określających to prawo. Tym samym organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może uzależniać wydania decyzji o pozwoleniu na budowę od istnienia księgi wieczystej nieruchomości. Organ administracji architektoniczno-budowlanej ” rozstrzygając w przedmiocie pozwolenia na budowę ” bada jedynie oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod względem prawidłowości jego wypełnienia, nie ma natomiast kompetencji do sprawdzania jego prawdziwości. W związku z powyższym, organ nie może żądać przedstawienia dokumentów dotyczących statusu działki (np. księgi wieczystej), potwierdzających prawdziwość oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Złożenie jednak nieprawdziwego oświadczenia podlega odpowiedzialności karnej. W konsekwencji jeżeli z posiadanych informacji wynika, że oświadczenie potwierdza nieprawdę, organ ma obowiązek powiadomienia prokuratury, aby zbadała tę kwestię w kontekście odpowiedzialności karnej za fałszywe oświadczenie. Wszczęcie postępowania prokuratorskiego powoduje zawieszenie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.

15. W sprawie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę, informujemy co następuje. Na wstępie wyjaśnić należy, że w związku z wejściem w życie z dniem 23.08.2008 r. ustawy z dnia 26 czerwca 2008 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 145, poz. 914) zmianie uległa treść przepisu art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Przed nowelizacją przepis ten stanowił, że decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata. Natomiast zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Natomiast zgodnie z przepisem art. 2 wskazanej ustawy zmieniającej, do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy

stosuje się przepisy tej ustawy. Oznacza to, że przepisy znowelizowanej ustawy znajdują zastosowanie do tych postępowań w sprawie wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę, które zostały do dnia 23.08.2008 r. wszczęte i niezakończone decyzją ostateczną oraz postępowań wszczętych po tej dacie. Natomiast znowelizowane przepisy nie mają wpływu na sprawy zakończone do dnia 23.08.2008 r. decyzją administracyjną. Wyjaśnić również należy, że przepis art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane zawiera przesłanki wygaszenia pozwolenia na budowę. Ich wystąpienie uzasadnia wszczęcie odpowiedniego postępowania administracyjnego. Wygaśnięcie nie następuje zatem z mocy prawa, lecz jest możliwe dopiero po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania administracyjnego zakończonego ostateczną decyzją wydaną na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Decyzję w sprawie wygaszenia pozwolenia na budowę wydaje organ administracji architektoniczno – budowlanej, który wydał decyzję w pierwszej instancji. Decyzja stwierdzająca wygaśnięcie innej decyzji ma charakter aktu deklaratoryjnego, jako że wywołuje skutki prawne ex tunc, czyli wstecz, od dnia, w którym powstały przesłanki wygaśnięcia decyzji. Zatem, jeżeli organ nadzoru budowlanego ustalił, że zachodzą przesłanki uzasadniające wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 37 Prawa budowlanego), powinien o powyższym fakcie powiadomić właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast ostateczna ocena, czy zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, należy do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej, który prowadzi postępowanie administracyjne w tej sprawie.

16. W sprawie wstrzymania robót budowlanych w postępowaniu naprawczym

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących wstrzymania robót budowlanych w postępowaniu naprawczym, informujemy co następuje. Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) w przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych w sposób, o którym mowa w przedmiotowym przepisie. Następnie przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia, o którym mowa w art. 50 ust. 1 ww. ustawy, właściwy organ może wydać jedną z decyzji wymienionych w art. 51 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Przy tym należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia, chyba że w tym terminie zostanie wydana decyzja, o której mowa w art. 50a pkt 2 albo w art. 51 ust. 1. Termin 2 miesięcy jest okresem, w którym organ nadzoru budowlanego powinien przeprowadzić niezbędne postępowanie wyjaśniające i ewentualnie wdrożyć postępowanie naprawcze. Bezskuteczny upływ tego terminu (tzn. niewydanie decyzji) oznacza, że ustaje zakaz prowadzenia robót budowlanych. W takiej sytuacji nie jest możliwe wydanie decyzji na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z procesową zasadą “powagi rzeczy osądzonej”, nie jest dopuszczalne ponowne wydanie postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych (po utracie ważności pierwszego), opartego na tych samych przesłankach co poprzednie. Zatem wydanie przedmiotowego postanowienia jest dopuszczalne jedynie na podstawie innych przesłanek niż wskazane poprzednio (inna podstawa prawna). Powyższe oznacza, że organ nadzoru budowlanego będzie mógł ponownie przeprowadzić postępowanie naprawcze, w trybie art. 50-51 Prawa budowlanego, o ile przesłanki uzasadniająco

wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych będą inne niż te, na które powołał się pierwotnie.

17. W sprawie wstrzymania robót budowlanych zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących robót budowlanych zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę albo dokonania zgłoszenia, informujemy co następuje.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) w przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych

wykonywanych w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, lub w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź w przepisach. Należy zauważyć, że wyżej wymieniony przepis dotyczy przede wszystkim robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę albo dokonania zgłoszenia. Jednakże w sytuacji, gdy roboty zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia, przepis ten, w ocenie GUNB, może mieć zastosowanie również w odniesieniu do robót budowlanych nie podlegających tym obowiązkom. Należy jednak pamiętać, że właściwa ocena w tym względzie zawsze należy do właściwego w sprawie organu nadzoru budowlanego, który powinien korzystać ze swoich uprawnień jedynie w przypadkach realnego zagrożenia bezpieczeństwa.

18. W sprawie właściwego trybu postępowania w odniesieniu do naruszeń Prawa budowlanego w przypadkach realizacji robót budowlanych na zgłoszenie

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących określenia właściwego trybu postępowania w odniesieniu do naruszeń Prawa budowlanego w przypadkach realizacji robót budowlanych na zgłoszenie, informujemy co następuje.

Skuteczne dokonanie zgłoszenia w trybie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) powoduje, że inwestor jest zobowiązany wykonać roboty budowlane zgodnie z jego treścią. Jeśli roboty budowlane prowadzone są co prawda zgodnie z dokonanym zgłoszeniem, lecz samo zgłoszenie nie było prawidłowe np. organ przyjął na zgłoszenie budowę obiektu, który w istocie wymagał uzyskania pozwolenia na budowę, należy przeprowadzić postępowanie naprawcze w trybie art. 50-51 ustawy – Prawo budowlane. Wobec nieprawidłowego działania organu inwestorowi nie można stawiać zarzutu, że dopuścił się samowoli budowlanej i prowadzić postępowania na podstawie art. 48 ustawy – Prawo budowlane. Natomiast, gdy roboty budowlane nie są prowadzone zgodnie z dokonanym zgłoszeniem lecz samo zgłoszenie było prawidłowe np. organ prawidłowo przyjął zgłoszenie ale inwestor realizuje inny obiekt wymagający uzyskania pozwolenia na budowę, należy w takiej sytuacji przeprowadzić postępowanie, na podstawie art. 48-49 ustawy – Prawo budowlane. Dodatkowo GUNB informuje, że w przypadku zamiaru wykonania robót innych niż określone w zgłoszeniu, inwestor jest zobowiązany dokonać nowego zgłoszenia bądź uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.

19. W sprawie określenia stron w postępowaniach naprawczych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących określenia stron w postępowaniach naprawczych, informujemy co następuje. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Ustalenie obszaru oddziaływania konkretnego obiektu budowlanego należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej, który prowadzi postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Na tej podstawie organ ten określa strony postępowania. Należy zauważyć, że art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane jest niewątpliwie *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.), który brzmi: “Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek”. Zatem przepis art. 28 Kpa nie będzie miał zastosowania jedynie w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę. Natomiast w postępowaniu naprawczym, prowadzonym w trybie art. 50-51 ustawy – Prawo budowlane, ustalenie kręgu osób będących stronami postępowania następuje w oparciu o art. 28 Kpa.

20. W sprawie nakładania obowiązku dostarczania dokumentów, ekspertyz i ocen na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 25 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 823/08), organy nadzoru budowlanego mogą nałożyć na inwestora obowiązek przedstawienia inwentaryzacji wykonanych robót zarówno w postanowieniu o wstrzymaniu – art. 50 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), jak i w decyzji wydanej na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – art. 51 ustawy – Prawo budowlane jest bowiem kontynuacją art. 50 tej ustawy. Pogląd, iż art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, dotyczy określonych czynności faktycznych, konkretnych robót budowlanych, a nie stanowi podstawy do nałożenia obowiązku przedstawienia określonych dokumentów, jest w obecnym stanie prawnym już nieaktualny, z uwagi na nowelizację dokonaną ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 93, poz. 888 z późn.). Od dnia wejścia w życie ww. ustawy tj. od 31 maja 2004 r., obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem może oznaczać obowiązek dostarczenia dokumentów, ekspertyz i ocen.

21. W sprawie nakładania obowiązku złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (uchwała siedmiu sędziów NSA z dnia 10 stycznia 2011 r., sygn. akt II OPS 2/10), przepis art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623) nie stanowi podstawy do wydania decyzji nakładającej na inwestora obowiązek złożenia, przewidzianego w art. 32 ust. 4 pkt 2 tej ustawy, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Naczelny Sąd Administracyjny w swojej uchwale podkreślił, że ustawodawca wskazał w jakich przypadkach i w jakich sprawach prowadzonych na podstawie ustawy – Prawo budowlane możliwe jest wykazanie przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w drodze oświadczenia o posiadaniu tego prawa. Oznacza to, że tylko w

tych przypadkach i w tych sprawach inwestor może złożyć oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane, a organ może żądać złożenia takiego oświadczenia. Przepisy ustawy – Prawo budowlane określają ponadto skutki niezłożenia w ww. sprawach przedmiotowego oświadczenia, które polegają na odmowie wydania decyzji oczekiwanej przez inwestora. Oznacza to, że w innych sprawach wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jeżeli jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie może polegać na nałożeniu na inwestora obowiązku złożenia oświadczenia w ramach wykonywania czynności celem doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (zob. art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane).

Zaznaczyć również należy, że organ nadzoru budowlanego w postępowaniu naprawczym, prowadzonym na podstawie art. 50-51 ustawy – Prawo budowlane, może zakończyć sprawę wydaniem decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych, bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Decyzja ta nie została związana z uprzednim żądaniem od inwestora złożenia oświadczenia o posiadaniu przez niego prawa do terenu na cele budowlane, pomimo iż np. doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, a nawet rozbiórka, może się wiązać z wykonaniem robót budowlanych. Podkreślić przy tym należy, że w przypadku, gdy nie ma podstaw do wydania decyzji mającej na celu doprowadzenie wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (zob. art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane), wówczas wydaje się decyzję na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Reasumując stwierdzić należy, że w przypadkach związania rozstrzygnięcia na podstawie ustawy – Prawo budowlane z obowiązkiem przedłożenia oświadczenia o prawie do terenu na cele budowlane, ustawodawca traktuje przedmiotowe oświadczenie jako dokument o charakterze dowodowym, wskazując, iż ma być on dołączony przez inwestora do dokumentacji budowlanej lub złożony na podstawie obowiązku nałożonego postanowieniem właściwego organu administracji publicznej. Jednocześnie ustawodawca jednoznacznie, według gramatycznego brzmienia regulacji, nie wiąże rozstrzygnięć decyzją administracyjną w postępowaniu naprawczym ze złożeniem oświadczenia o prawie do terenu na cele budowlane. Zauważyć bowiem należy, że wykonywanie czynności objętych nakazem zawartym w decyzji organu nadzoru budowlanego, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, odnosi się również do takich działań inwestora, które mają charakter materialno-prawny, a nie dotyczą kwestii procesowych i formalnych. Jednocześnie zgodnie z art. 187 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego jest w danej sprawie wiążąca. Ogólna moc wiążąca uchwały powoduje, że wiąże ona sądy administracyjne we wszystkich sprawach, w których miałby być stosowany interpretowany przepis (wyrok NSA z dnia 7 maja 2009 r., znak: II FSK 99/08).

22. W sprawie zastosowania przepisu art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane do zakończonych robót budowlanych

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 8 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 15/09), art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) co do zasady ma zastosowanie wprost, gdy chodzi o roboty budowlane (w przypadkach innych niż określone w art. 48 albo w art. 49b) wykonywane (będące w toku) w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Jednakże, w przypadku “istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu

budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę” (art. 51 ust. 1 pkt 3 powyższej ustawy), organ może nałożyć obowiązek przedstawienia projektu budowlanego zamiennego (oraz – w razie potrzeby – wykonania określonych czynności lub robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem) zarówno w odniesieniu do robót budowlanych “wykonywanych” (po uprzednim wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych postanowieniem), jak i do robót budowlanych już “zakończonych”. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia fakt, że naruszenie inwestora polegające na “istotnym odstępieniu od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę”, zostało przez ustawodawcę wskazane bezpośrednio w treści art. 51 ustawy – Prawo budowlane jako odrębna przesłanka uzasadniająca nałożenie na inwestora określonych nakazów (art. 51 ust. 1 pkt 3), niezależnie od tego, czy dotyczy to sytuacji, gdy roboty budowlane były prowadzone i zostały wstrzymane postanowieniem, czy zostały zakończone (art. 51 ust. 4). Przesłankę określoną w art. 51 ust. 1 pkt 3 i jej następstwo wskazane w art. 51 ust. 4 ww. ustawy należy więc traktować jako wyodrębnioną regulację. Trafność wykładni, w myśl której art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane stosuje się wprost zarówno do robót dopiero wykonywanych oraz zakończonych, potwierdza dodatkowo treść odesłania zawartego w art. 51 ust. 7. Przewidziano w nim możliwość odpowiedniego stosowania art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 do robót budowlanych “wykonanych”. Zakres odesłania z art. 51 ust. 7 ww. ustawy do powołanych w nim przepisów: art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 oznacza, że powołane przepisy – w odróżnieniu od art. 51 ust. 1 pkt 3 w zw. z ust. 4 – mają zastosowanie wprost wyłącznie do robót budowlanych nadal “wykonywanych”.

23. W sprawie niedopuszczalności żądania, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, decyzji o warunkach zabudowy

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 12 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1725/09), niedopuszczalne jest żądanie od inwestora, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, decyzji o warunkach zabudowy. W tym przypadku nie jest możliwe stosowanie w drodze analogii przepisów art. 48 ust. 2 pkt 1 lit. b, ust. 3 pkt 1 lub art. 49b ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, które pozwalają na wydanie decyzji o warunkach zabudowy po wybudowaniu obiektu budowlanego. W przypadku istotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, organy powinny podejmować działania w oparciu o art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane i nie ma w takiej sytuacji zastosowania art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący o ustaleniu zmiany zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Dla obiektu już wybudowanego nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Istotą decyzji o warunkach zabudowy jest ustalenie przesłanek dla przedsięwzięcia budowlanego, które ma dopiero powstać. Dlatego też wydanie decyzji o warunkach zabudowy, po raz drugi, na rzecz tego samego podmiotu i na tę samą inwestycję należy uznać za niezgodne z prawem.

24. W sprawie zastosowania art. 51 ust. 4 i 5 ustawy – Prawo budowlane

Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (wyrok z dnia 17 marca 2008 r., sygn. akt II SA/Kr 108/07), wyłącznie terminowe wykonanie obowiązków, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, daje podstawę do rozstrzygnięcia w trybie art. 51 ust. 4 ww. ustawy. Natomiast niewykonanie w terminie obowiązków nałożonych decyzją, wydaną w oparciu o art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, rodzi obowiązek wydania decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu

poprzedniego – art. 51 ust. 5 ww. ustawy. Określenie terminu wykonania obowiązku, będące elementem treści decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, może być przedmiotem odwołania, jak i skargi do sądu administracyjnego, jeżeli np. zbyt krótki termin uniemożliwia wykonanie nałożonego obowiązku. Oznacza to, że jakkolwiek określenie terminu wykonania nałożonych obowiązków należy do organu, który w tej mierze ma pewną swobodę administracyjną, to z pewnością nie jest dopuszczalne przedłużenie tego terminu w drodze innej niż poprzez wydanie decyzji administracyjnej.

25. W sprawie trybów postępowania dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania uregulowanych w art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane

Przepisy ustawy – Prawo budowlane wyróżniają dwa tryby oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Inwestor może zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy na podstawie art. 54 ustawy – Prawo budowlane albo w ściśle określonych przypadkach, składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu na podstawie art. 55 ustawy. Informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 ustawy – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w razie potrzeby w decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. treść art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy – Prawo budowlane nadana ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane /Nr 93, poz. 888 z późn. zm./). Należy podkreślić, że obowiązki inwestora związane z przystąpieniem do użytkowania, należy wywodzić wprost z przepisów prawa tj. art. 54 lub art. 55 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie ze stanem prawnym wprowadzonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane elementy decyzji o pozwoleniu na budowę odnoszące się do tych obowiązków mają jedynie charakter informacyjny i w żadnym wypadku nie mogą mieć pierwszeństwa przed ustawą. Zatem, jeśli z przepisów prawa budowlanego wynika obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie (nawet jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się informacja o zawiadomieniu o zakończeniu budowy bądź brak jest jakiegokolwiek informacji o obowiązkach związanych z przystąpieniem do użytkowania) inwestor ma obowiązek złożyć odpowiedni wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Natomiast dokonanie zawiadomienia w tym przypadku o zakończeniu budowy powinno skutkować wniesieniem sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego.

Jednocześnie organ powinien pouczyć inwestora o konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Również niedopuszczalne jest przystąpienie do użytkowania obiektu bez zachowania wynikającej z przepisów prawa procedury. Z kolei, gdy z przepisów prawa wynika jedynie obowiązek zawiadomienia o zakończeniu budowy (bez względu na informacje zawarte w decyzji o pozwoleniu na budowę), złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie powoduje konieczność umorzenia postępowania na podstawie art. 105 § 1 Kpa. Organ nadzoru budowlanego powinien w takiej sytuacji poinformować inwestora o właściwym trybie postępowania. Również należy umorzyć postępowanie, jeśli z przepisów Prawa budowlanego wynika brak obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź uzyskania pozwolenia na użytkowanie (nawet jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się informacja o jednym z tych obowiązków), natomiast inwestor składa zawiadomienie bądź wniosek. W myśl art. 105 § 1 Kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Wówczas prowadzenie postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź wniosku o pozwolenie na użytkowanie jest niedopuszczalne. Również wymaga podkreślenia, że w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane, elementy decyzji o pozwoleniu na

budowę odnoszące się do obowiązków związanych z zakończeniem budowy, miały charakter dodatkowego rozstrzygnięcia. Oznacza to, że nałożenie w decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązku związanego z prawnym zakończeniem budowy stanowi dla inwestora źródło nabytych uprawnień i wywołuje skutki prawne po wejściu w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane. Należy także poinformować, że do obiektów budowlanych, w odniesieniu do których przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718 z późn. zm.) tj. przed dniem 11.07.2003 r., wydano pozwolenie na budowę, nie stosuje się przepisów o obowiązkowej kontroli.

26. W sprawie możliwości zakończenia budowy przez spadkobierców na podstawie art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane

W związku z wątpliwościami dotyczącymi możliwości zakończenia budowy przez spadkobierców przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Z chwilą śmierci inwestora (adresata decyzji o pozwoleniu na budowę), na mocy art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi czwartej niniejszego aktu normatywnego. Tym samym na następców prawnych spadkodawcy przechodzą również prawa i obowiązki wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednocześnie, zgodnie z art. 925 k.c., spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, zaś stwierdzenie jego nabycia przez spadkobiercę następuje w drodze postanowienia sądu na wniosek osoby mającej w tym interes albo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przez notariusza na zasadach określonych w przepisach odrębnych (zob. art. 1025 § 1 k.c.). Natomiast ustawodawca na podstawie art. 1025 § 2 k.c. ustanawia domniemanie prawne, na mocy którego osoba legitymująca się stwierdzeniem nabycia spadku albo poświadczeniem dziedziczenia jest spadkobiercą. W związku z powyższym należy stwierdzić, że w przypadku śmierci inwestora uprawnienie do zakończenia budowy na podstawie art. 54 i 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), będzie przysługiwało jego spadkobiercom (następcom prawnym). Dlatego też, spadkobiercy inwestora mogą skutecznie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub wnieść wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. W przypadku, gdyby nie możliwe było ustalenie, kto jest spadkobiercą oraz sąd spadku nie ustanowił z urzędu kuratora spadku – zob. art. 666 – 668 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), zastosowanie znajduje przepis art. 30 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Kurator spadku wyznaczony przez sąd, na wniosek organu administracji publicznej, w oparciu o art. 30 § 5 K.p.a., posiada zdolność sądową, co oznacza, że staje się stroną postępowania administracyjnego. Ponadto, kurator spadku zarządza majątkiem spadkowym, wyjaśnia, kto jest spadkobiercą oraz zawiadamia spadkobierców o otwarciu spadku.

27. W sprawie oddawania do użytkowania wież antenowych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących oddawania do użytkowania wież antenowych, informujemy co następuje. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) nie definiuje pojęć maszt antenowy oraz wieża antenowa. Wyżej wymieniona ustawa posługuje się jedynie terminem masztu. W art. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane

ustawodawca wyliczając w sposób przykładowy obiekty budowlane, zakwalifikowane jako budowle, wymienia wolno stojące maszty antenowe. Należy przy tym podkreślić, że wolno stojące maszty antenowe zostały zaliczone do kategorii XXIX “wolno stojące kominy i maszty”, o której mowa w załączniku do ustawy. W związku z powyższym przed rozpoczęciem użytkowania takiej budowli należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na jej użytkowanie (zob. art. 55 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane). Należy jednak zaznaczyć, że definicje masztu antenowego oraz wieży antenowej występują w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 219, poz. 1864), wydanego na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z § 3 pkt 9 ww. rozporządzenia, masztem antenowym jest antenowa konstrukcja wsporcza, z odciągami. Natomiast, przez wieżę antenową należy rozumieć antenową konstrukcję wsporczą, bez odciągów (zob. § 3 pkt 13 ww. rozporządzenia). Natomiast, w załączniku do ustawy – Prawo budowlane nie znalazło się pojęcie wieży. W kategorii XXIX ustawodawca wymienił jedynie wolno stojące kominy i maszty. Jednakże w ocenie GUNB pomimo braku tego terminu, istnieje uzasadnienie merytoryczne do zaliczenia tego rodzaju konstrukcji do kategorii XXIX. Wieże antenowe są bowiem budowlami wolno stojącymi o funkcji identycznej do masztu antenowego. Wymóg uzyskania pozwolenia na użytkowanie jaki ustawa przewiduje dla budowli należących do tej kategorii, podyktowany jest bezpieczeństwem, zarówno budowli, jak i otoczenia. Należy więc uznać, że w stosunku do wież antenowych istnieje analogiczny jak w przypadku masztów, obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

28. W sprawie możliwości wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w sprawie możliwości wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych przedstawiam następujące stanowisko. Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) wiążą zawiadomienie o zakończeniu budowy lub złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie z zakończeniem inwestycji w całości tzn. wykonaniem w całości decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której dana inwestycja była prowadzona. Należy jednakże podkreślić, że ustawodawca przewidział w ustawie – Prawo budowlane pewne wyjątki od powyższej zasady. W myśl art. 55 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli przystąpienie do użytkowania ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych. Należy przy tym zaznaczyć, że ww. unormowanie dotyczy sytuacji, gdy całe zamierzenie nie jest zakończone, zaś do wykonania pozostały roboty budowlane, bez zrealizowania których całość zamierzenia nie może funkcjonować zgodnie z określonym w decyzji o pozwoleniu na budowę przeznaczeniem. Natomiast oddawana do użytkowania, na podstawie art. 59 ust. 1 w zw. z art. 55 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, część zamierzenia powinna samodzielnie funkcjonować. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, że powyższy przepis może dotyczyć dwóch różnych sytuacji. Jedną z możliwości jego zastosowania zachodzi w przypadku inwestycji wieloobektowych, kiedy inwestor zamierza oddać do użytkowania tylko niektóre z planowanych obiektów. Natomiast druga dotyczy inwestycji jednoobektowych i umożliwia udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu, mimo że pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane lub roboty wykończeniowe. W nawiązaniu do powyższego należy zaznaczyć, że w przypadku gdy pozwolenie na budowę obejmuje jednocześnie budowę kilku obiektów, inwestorowi nie

można odmówić prawa do realizacji tylko budowy jednego obiektu. Jednakże oddawane do użytkowania zrealizowane obiekty budowlane powinny spełniać warunki określone w art. 59 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Dlatego też, właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego przeprowadza obowiązkową kontrolę, o której mowa w art. 59a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, tylko w zakresie dotyczącym zakończonej części inwestycji. W rezultacie pozytywne wyniki takiej kontroli pozwalają na wydanie pozwolenia na użytkowanie określonej części inwestycji. Natomiast na pozostałą do wykonania część robót budowlanych, inwestor będzie zobowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonać zawiadomienia, w zależności od tego, czy zostaną spełnione przesłanki z art. 55, czy z art. 54 ustawy – Prawo budowlane. Należy jednakże pamiętać, że rozpoczęcie budowy niezrealizowanych obiektów powinno nastąpić w ciągu 3 lat od ostatnio wykonanych robót budowlanych. W przeciwnym razie pozwolenie na budowę wygaśnie, a nowy obiekt będzie mógł być zrealizowany dopiero na podstawie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę. Powyższe wynika z art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Jak to już zostało wyżej zasygnalizowane możliwość wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych, na podstawie art. 55 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, dotyczy również inwestycji jednoobektowych, co umożliwia udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu, mimo, że pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane. W takiej sytuacji zastosowanie mają przepisy art. 59 ust. 3 oraz art. 59 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, które pozwalają na wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej części obiektu, która samodzielnie funkcjonuje oraz została zrealizowana w stanie umożliwiającym właściwe z niej korzystanie (np. decyzji o pozwoleniu na użytkowanie segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie szeregowej). Należy jednak dodać, że zakres niewykonanych robót może obejmować takie roboty budowlane, objęte daną decyzją o pozwoleniu na budowę, bez zrealizowania których obiekt może funkcjonować zgodnie z określonym w tej decyzji przeznaczeniem – a co za tym idzie spełnione są przesłanki do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie. Jednocześnie należy podkreślić, że inwestycja dla której zgodnie z prawem istnieje konieczność zawiadomienia o zakończeniu budowy, w przypadku częściowego oddawania do użytkowania w myśl art. 55 pkt 3 ustawy -Prawo budowlane, wymaga w pierwszej kolejności uzyskania decyzji o możliwości przystąpienia do użytkowania na zrealizowaną część inwestycji. Następnie po spełnieniu wszystkich przesłanek faktycznych i prawnych umożliwiających zakończenie budowy, inwestor składa zawiadomienie o zakończeniu budowy pozostałej części inwestycji zgodnie z art. 54 ustawy – Prawo budowlane. Natomiast w sytuacji gdy mamy do czynienia z inwestycją, która zgodnie z prawem wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, inwestor w myśl art. 55 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie na zrealizowaną część inwestycji. Następnie po spełnieniu wszystkich przesłanek faktycznych i prawnych umożliwiających uzyskanie pozwolenia na użytkowanie na pozostałą część inwestycji, zobowiązany jest do złożenia odpowiedniego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zgodnie z art. 55 ustawy – Prawo budowlane. Ponadto w powyższych przypadkach decyzja o pozwoleniu na użytkowanie również jest wydawana po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a (zob. art. 59 ust. 1 ww. ustawy). Stosownie zaś do art. 59 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, jeżeli właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w art. 59 ust. 1 ww. ustawy, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie, może

określić termin wykonania tych robót. Przy tym, nie dotyczy to realizacji instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, których wykonanie jest niezbędne przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie (art. 59 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Należy również podkreślić, że zgodnie z treścią art. 59 ust. 4a ustawy – Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie. Tym samym w powyższym przypadku na inwestorze ciąży jedynie obowiązek zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu robót budowlanych. Natomiast zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych z art. 59 ust. 4a ustawy – Prawo budowlane nie należy utożsamiać z zawiadomieniem o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ww. ustawy. Dlatego też, nie mają zastosowania do przedmiotowego zawiadomienia regulacje prawne dotyczące zawiadomienia o zakończeniu budowy. Dodatkowo należy zaznaczyć, że nie można mówić o odstępieniu od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, jeżeli zrealizowano jedynie część robót z zamierzonej inwestycji, o ile zrealizowany obiekt (część) może samodzielnie funkcjonować, a wykonane roboty budowlane są zgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym lub innymi warunkami pozwolenia na budowę.

29. W sprawie obowiązku sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku

Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Infrastruktury, dotyczącym obowiązku sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, informujemy co następuje. Przepisy ustawy z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373) wprowadziły do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) obowiązek ustalenia charakterystyki energetycznej budynku w formie świadectwa charakterystyki energetycznej dla każdego budynku oddawanego do użytku oraz budynku podlegającego zbyciu lub wynajmowi. Zgodnie ze znowelizowanym art. 57 ust.1 ustawy - Prawo budowlane, do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć kopię świadectwa charakterystyki energetycznej. Świadectwo charakterystyki energetycznej stanowi opracowanie dotyczące istniejącego budynku i obowiązek jego sporządzenia należy spełnić na etapie oddania obiektu do użytkowania, a nie na etapie projektu. Należy zaznaczyć, że powyższy przepis obowiązuje od 1 stycznia 2009 r. Natomiast o konieczności sporządzenia świadectwa decyduje moment złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przez inwestora, niezależnie od daty decyzji o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji, gdy inwestor złożył wniosek przed 1 stycznia 2009 r., przepis art. 57 ust. 1 pkt 7 ustawy – Prawo budowlane nie ma zastosowania. Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z przepisami rozporządzeń z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 228, poz. 1513) oraz w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 228, poz. 1514), do budynków, wobec których przed dniem 1 stycznia 2009 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub został złożony wniosek o wydanie takiej decyzji, stosuje się dotychczasowe przepisy dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Reasumując, niezależnie od faktu, że obiekt budowlany budowany jest przy

spełnieniu przepisów techniczno-budowlanych dotychczas obowiązujących, podlega on ocenie energetycznej i obowiązkowi sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z regulacją zawartą w art. 57 ust. 1 pkt 7 ustawy – Prawo budowlane.

30. W sprawie zastosowania art. 57 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane w przypadku samowoli budowlanej

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt II OSK 1061/08, oraz z dnia 19 listopada 2009 r., sygn. akt II OSK 1184/09), art. 57 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane nie dotyczy inwestora, który zrealizował obiekt w warunkach samowoli budowlanej. Przepis art. 57 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, przewiduje sankcję za przystąpienie do użytkowania wyłącznie w sytuacjach określonych w art. 54 (bez dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy) i art. 55 (bez uzyskania pozwolenia na użytkowanie). Zatem, przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego tylko w przypadkach, o jakich mowa w art. 54 i art. 55 ustawy? Prawo budowlane, z naruszeniem wynikających z przepisów tych obowiązków, stwarza po stronie organu nadzoru budowlanego podstawę do wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Art. 57 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, nie stanowi natomiast samoistnej podstawy do wymierzenia kary za użytkowanie obiektu budowlanego i to w innych, nie wymienionych w art. 54 i art. 55 przypadkach. Zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy – Prawo budowlane, dotyczyć może jedynie budowy prowadzonej legalnie, a więc na podstawie pozwolenia na budowę. Prawnie skuteczne jest bowiem zawiadomienie o zakończeniu budowy tylko wobec obiektów wybudowanych zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę. Zawiadomienie to nie może zastępować procedury legalizacyjnej stosowanej w przypadku wybudowania obiektu budowlanego w warunkach samowoli budowlanej (wyrok NSA z dnia 22 grudnia 2009 r., sygn. akt II OSK 345/09). Istnieje również przeciwny – w stosunku do ww. – pogląd NSA (wyrok z dnia 19 listopada 2009 r., sygn. akt II OSK 1179/09). Kara z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego powinna zostać wymierzona w każdym przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania z naruszeniem przepisów art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane. Zawiadomienie o zakończeniu budowy powinno przy tym mieć miejsce niezależnie od tego, czy użytkowany obiekt powstał w sposób legalny, czy też w warunkach samowoli budowlanej. W pierwszym przypadku zgłoszenie zakończenia budowy będzie prawnie skuteczne w tym znaczeniu, że otworzy możliwość legalnego użytkowania objętego zgłoszeniem obiektu. W przypadku stwierdzenia samowoli budowlanej, zgłoszenie powinno spotkać się ze sprzeciwem właściwego organu i powinno stanowić podstawę do wszczęcia przez ten organ stosownego postępowania.

31. W sprawie strzelnic, jako obiektów budowlanych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w sprawie strzelnic, jako obiektów budowlanych będących we właściwości powiatowych organów nadzoru budowlanego, zlokalizowanych na terenach nie stanowiących terenów zamkniętych w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.), przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), normują działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określają zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Ustawa w art. 5 nakazuje, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektowanie i budowę obiektu budowlanego wraz z ze

związanymi z nim urządzeniami budowlanymi w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych. Ponadto przepis ten nakłada obowiązek użytkowania obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Brak przepisów szczegółowych dotyczących strzelnic nie ogranicza możliwości wykonywania zadań przez powiatowe organy nadzoru budowlanego. W przypadku posiadania przez właściciela lub zarządcę strzelnicy pełnej dokumentacji dotyczącej wybudowania obiektu, organ dokonuje sprawdzenia zgodności użytkowania obiektu z warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę. Należy zauważyć, że w przypadku prowadzenia kontroli obiektów, na które została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, organ związany jest ww. decyzją i jego działania mogą dotyczyć sprawdzenia zgodności sposobu użytkowania z warunkami określonymi w decyzji (w tym m.in. rodzaju broni strzeleckiej, warunków prowadzenia strzelań itp.). W przypadku braku dokumentacji, organ zobowiązany jest do podejmowania czynności prawnych wynikających z art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. Ww. przepis nakazuje – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – przeprowadzenie kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, a także umożliwia żądanie przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Nałożenie przez organ nadzoru budowlanego obowiązku poddania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, dodatkowej kontroli, powinno nastąpić w drodze decyzji administracyjnej, w której mógłby być także określony obowiązek dostarczenia ekspertyzy stanu technicznego całego obiektu lub jego części. Jeżeli zachodzi potrzeba dostarczenia samej ekspertyzy w toku postępowania administracyjnego, to organ orzeka o tym w drodze postanowienia (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt: IV SA 1622/97). Zwrócenia uwagi wymaga także treść art. 81c ustawy – Prawo budowlane, który wskazuje, że w przypadku gdy organ ma uzasadnione wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, może nałożyć, w drodze postanowienia, m.in. na właściciela lub zarządcę, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Ta forma stosowana może być jedynie w przypadku prowadzonego postępowania administracyjnego i nie może stanowić samodzielnej podstawy prawnej do nałożenia obowiązku dostarczenia ocen technicznych czy ekspertyz. Z treści tego przepisu nie wynikają dodatkowe uprawnienia organu (poza żądaniem wykonania wymaganego opracowania), brak jest także delegacji do nakazania zastosowania szczególnych przepisów, w oparciu o które ma być sporządzony dokument. Odrębnym zagadnieniem jest stosowanie przepisów ustawy z dnia 21 maja 1999 r. o broni i amunicji (Dz. U. z 2004 r. Nr 52, poz. 525 z późn. zm.). Wymieniony przepis w odniesieniu do strzelnic określa zasady ich funkcjonowania. Pod pojęciem tym należy rozumieć zasady zachowania bezpieczeństwa na strzelnicy w tym warunki korzystania ze strzelnicy oraz sposób obchodzenia z bronią i sposób zachowania osób przebywających na strzelnicy. Przedmiotowe zasady, określone w regulaminie strzelnicy podlegają zatwierdzeniu w drodze decyzji administracyjnej wydawanej przez właściwego wójta, burmistrza (prezydenta miasta). Dokument ten powinien być dołączony do książki obiektu budowlanego, której obowiązek prowadzenia zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, spoczywa na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego. Natomiast podczas kontroli użytkowania strzelnic, otwartych, służących do ćwiczeń, zawodów strzeleckich, z broni małokalibrowej, zlokalizowanych na terenach nie stanowiących terenów zamkniętych, powiatowe organy

nadzoru budowlanego nie stosują przepisów zarządzenia Nr 2 Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 23 stycznia 1969 r. w sprawie normatywu technicznego projektowania strzelnic do strzelania z broni małokalibrowej, ponieważ utraciły moc prawną w związku z art. 93 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483 z późn. zm.) oraz art. 107 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane. Nie ma również w powyższym przypadku zastosowania rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 października 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 1479 z późn. zm.), bowiem przepisy te dotyczą tylko obiektów zlokalizowanych na terenach będących w zarządzie Ministra Obrony Narodowej i ich kontrola należy do właściwości wojewódzkiego organu nadzoru budowlanego. Ponadto należy wyjaśnić, że powiatowe organy nadzoru budowlanego nie mogą powoływać się na przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie w sprawach dotyczących strzelnic otwartych sportowych (zlokalizowanych na terenach j.w.). Powyższe wynika z zawężenia stosowania ww. przepisów do obiektów resortu obrony narodowej. Zwrócenia uwagi wymaga także fakt, że przepisy wymienionego rozporządzenia nie obejmują warunków technicznych użytkowania strzelnic.

32. W sprawie egzekucji kosztów zapewnienia przez organy nadzoru budowlanego zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi egzekucji kosztów, o których mowa w art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), przedstawiamy następujące stanowisko. Zgodnie z art. 69 ust.1 ustawy – Prawo budowlane, w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, właściwy organ zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających. Należy jednak podkreślić, że powyższy przepis nie może stanowić bezpośredniej podstawy egzekucji administracyjnej. Wskazany w nim obowiązek pokrycia kosztów zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających ” w razie konieczności podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia ” nie wynika z tego przepisu wprost, ale wymaga konkretyzacji w formie aktu administracyjnego, w zależności od wystąpienia pewnych przesłanek. Dlatego też, w celu umożliwienia egzekucji administracyjnej powyższych kosztów, właściwy organ nadzoru budowlanego powinien wydać postanowienie, zobowiązujące wskazaną osobę do wpłacenia stosownej kwoty z tego tytułu. Może być ona bowiem stosowana do obowiązków pieniężnych wynikających z decyzji lub postanowień właściwych organów albo – w zakresie administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego – bezpośrednio z przepisu prawa (art. 3 § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji /Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 z późn. zm./). W powyższym postanowieniu organ podaje przyczynę jego wydania, czyli fakt zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających. Jeżeli zobowiązany uchyli się od wykonania obowiązku zapłaty, organ powinien podjąć czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego, przewidziane w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (egzekucja obowiązków o charakterze pieniężnym).

33. W sprawie organu właściwego w stosunku do pomostów

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi organów właściwych w zakresie pomostów, przedstawiamy następujące stanowisko. Zgodnie z art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), wojewoda jest organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi. Natomiast pomost został wymieniony w § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 86, poz. 579) wśród budowli hydrotechnicznych. Należy przy tym zaznaczyć, że nie każda budowla hydrotechniczna należy do właściwości wojewody. Zgodnie z art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, do właściwości wojewody należą hydrotechniczne obiekty budowlane, ale nie wszystkie. W przypadku hydrotechnicznych obiektów budowlanych, wojewoda jest organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych hydrotechnicznych piętrzących, upustowych oraz regulacyjnych. Jednocześnie przez budowlę piętrzącą rozumie się każdą budowlę hydrotechniczną umożliwiającą stałe lub okresowe piętrzenie wody oraz substancji płynnych lub półpłynnych ponad przyległy teren albo akwen (§ 3 pkt 2 ww. rozporządzenia). Budowle hydrotechniczne upustowe są to samodzielne budowle służące do przepuszczania spiętrzonej wody, posiadające przelewy i spusty (zob. § 3 pkt 2 ww. rozporządzenia). Natomiast przez budowle hydrotechniczne regulacyjne należy rozumieć budowle hydrotechniczne służące m.in. do regulacji stosunków wodnych. Pomost nie mieści się w zakresie ani pojęcia budowli hydrotechnicznych piętrzących, ani upustowych, ani też regulacyjnych. Ponadto Prawo budowlane w załączniku zalicza pomosty do kategorii XXI ? obiekty związane z transportem wodnym. Natomiast budowle hydrotechniczne piętrzące, upustowe i regulacyjne zostały zaliczone do innej kategorii (Kategoria XXVII). Z powyższego wyraźnie wynika, że pomosty nie są budowlami hydrotechnicznymi piętrzącymi, upustowymi lub regulacyjnymi. Nie przesądza to jeszcze o tym, że wszystkie pomosty należą do właściwości starosty. Trzeba bowiem zaznaczyć, że wojewoda jest organem pierwszej instancji również w sprawach obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich. Natomiast pomosty zostały wymienione w art. 9 ust. 1 pkt 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.) wśród urządzeń wodnych, czyli urządzeń służących kształtowaniu zasobów wodnych oraz korzystaniu z nich. Należy przy tym zaznaczyć, że na gruncie Prawa budowlanego pojęcie pomostu nie jest jednoznacznie rozumiane (pomosty mogą być np. obiektami zapewniającymi dojścia i przejścia do dźwignic i innych urządzeń technicznych w budynkach, służącymi komunikacji ogólnej w budynkach, mogą też być obiektami związanymi z drogami, budowlami kolejowymi lub strzelnicami). W konsekwencji nie każdy pomost będzie urządzeniem wodnym. Tym samym wątpliwość, czy w związku z art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane starosta jest organem I instancji, dotyczą jedynie pomostów będących urządzeniami wodnymi. Jednakże NSA w wyroku z dnia 30 listopada 2005 r., sygn. akt: OSK 1604/04, analizując pomost w zakresie art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane oraz art. 9 ust. 1 pkt 19 ustawy – Prawo wodne doszedł do wniosku, że umieszczenie pomostów wśród urządzeń wodnych nie oznacza, iż pomosty takie należy zakwalifikować do obiektów, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane. Ponadto NSA w tezie wprost stwierdził, że pomost nie należy do grupy obiektów wymienionych w art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane. Nie ma przy tym znaczenia, że został on zakwalifikowany do urządzeń wodnych (czyli urządzeń służących kształtowaniu zasobów wodnych oraz korzystaniu z nich), o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 19 ustawy – Prawo wodne. Jednakże o tym, czy w stosunku do pomostu organem I instancji jest starosta albo wojewoda,

należy rozstrzygać każdorazowo biorąc pod uwagę konkretny stan faktyczny, przepisy (zwłaszcza przepisy techniczno-budowlane), a także przewidywaną funkcję konkretnego pomostu.

34. W sprawie właściwości wojewody w stosunku do sieci elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi pojęć sieci elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć, które należą do właściwości wojewody, przedstawiamy następujące stanowisko. Sposób podziału przesyłowych sieci elektroenergetycznych ze względu na poziom napięć znamionowych został określony w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną (Dz. U. Nr 128, poz. 895, z późn. zm.). Z przepisów § 16 ust. 2 oraz § 2 pkt 2a ww. rozporządzenia wynika, że siecią elektroenergetyczną wysokich napięć jest sieć obejmująca napięcie znamionowe 110 kV, natomiast siecią elektroenergetyczną najwyższych napięć jest sieć obejmująca napięcie znamionowe większe niż 110 kV. Jednocześnie zgodnie z § 1 pkt 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda (Dz. U. Nr 235, poz. 1539), wojewoda jest organem administracji architektoniczno – budowlanej pierwszej instancji w sprawach dotyczących m.in. sieci przesyłowych, w rozumieniu art. 3 pkt 11a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.). Zgodnie z przedmiotowym przepisem Prawa energetycznego, przez sieć przesyłową należy rozumieć w szczególności sieć elektroenergetyczną najwyższych lub wysokich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu przesyłowego. Natomiast do sieci przesyłowych nie należą sieci elektroenergetyczne średnich i niskich napięć, czyli o napięciu znamionowym mniejszym niż 110 kV. Z powyższego wynika, że zgodnie z § 1 pkt 6 rozporządzenia w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda, wojewoda jest organem pierwszej instancji w sprawach dotyczących sieci przesyłowych, czyli w zakresie sieci elektroenergetycznych o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV.

Stanowisko GINB

Dotyczące ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)

1. W sprawie postępowania w przypadku odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych – art. 9

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisu art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) przedstawiamy następujące stanowisko.

W myśl art. 9 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane właściwy organ, po uzyskaniu

upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo. Wniosek do ministra o którym mowa w ust.2 w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo właściwy organ składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 9 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane). Natomiast niezbędna przesłanka do złożenia przez organ wniosku, o którym mowa w art. 9 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, jest wcześniejsze wystąpienie inwestora z wnioskiem w tej sprawie do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Należy również zaznaczyć, że właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, pomimo uzyskania upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, nie ma obowiązku udzielenia takiej zgody. Wskazuje na to zwrot zawarty w przepisie “udziela bądź odmawia zgody”. Dodatkowo informujemy, że art. 9 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi jedynie o możliwości złożenia wniosku do ministra, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zatem należy przyjąć, że przedmiotowy wniosek do ministra, właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej może złożyć , zarówno przed złożeniem wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę , jak i po złożeniu przez inwestora. Przy tym należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 35 ust. 6 – Prawo budowlane, przypadku gdy właściwy organ nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, kare w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Natomiast do terminu, o którym mowa w art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu (zob. art. 35 ust. 8 Prawa budowlanego). Natomiast w myśl art. 97 § 1 pkt 4 Kpa, organ administracji publicznej zawiesza postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. Wobec powyższego, w przypadku gdy właściwy organ wystąpi z wnioskiem do ministra, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo, po złożeniu przez inwestora wniosku o pozwolenie na budowę, organ ten powinien rozważyć możliwość zawieszenia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę, do czasu zajęcia stanowiska przez właściwego ministra. Dodatkowo wyjaśniamy, że procedura o której mowa w art. 9 ustawy – Prawo budowlane, mająca zastosowanie do obiektów wymagających pozwolenia na budowę, nie powinna mieć zastosowania do obiektów wymagających zgłoszenia. Zgodnie art. 30 ust. 6 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane właściwy organ ma obowiązek wnieść sprzeciw do zgłoszenia, jeśli budowa lub wykonywanie robót budowlanych narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy (np. przepisy techniczno-budowlane). Ponadto prowadzący sprawę organ administracji architektoniczno-budowlanej posiada uprawnienie fakultatywne do nałożenia w drodze decyzji obowiązku uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować: zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych, albo wprowadzenie, utrwalenie lub zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich (zob. art. 30 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane). Niemniej jednak, ostateczna ocena co do nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę na mocy ww. przepisu, pozostaje w wyłącznej kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej, który ma możliwość stwierdzenia wystąpienia ww. przesłanek.

2. W sprawie rozbiórki obiektów tymczasowych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie rozbiórki obiektów tymczasowych przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 3 § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 z późn. zm.), egzekucję administracyjną stosuje się do obowiązków określonych w art. 2, gdy wynikają one z decyzji lub postanowień właściwych organów, albo w zakresie administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego bezpośrednio z przepisu prawa, chyba że przepis szczególnie zastrzega dla tych obowiązków tryb egzekucji sądowej. Egzekucji administracyjnej podlegają m.in. obowiązki o charakterze niepieniężnym pozostające we właściwości organów administracji rządowej i samorządu terytorialnego lub przekazane do egzekucji administracyjnej na podstawie przepisu szczególnego (art. 2 § 1 pkt 10 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji). Należy przy tym zaznaczyć, że w przypadku, gdy inwestor wybudował na podstawie zgłoszenia tymczasowy obiekt budowlany, nie połączony trwale z gruntem i przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż w okresie 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu (art. 29 ust. 1 pkt 12 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), obowiązek rozbiórki przedmiotowego obiektu wynika bezpośrednio z przepisów prawa. Tym samym w powyższej sytuacji znajdują zastosowanie przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy – Prawo budowlane, inwestor jest zobowiązany rozebrać tymczasowy obiekt budowlany po określonym w zgłoszeniu terminie albo po upływie 120 dni od dnia rozpoczęcia jego budowy, jeżeli zgłoszenie przewidywało późniejszy termin rozbiórki lub tego terminu nie zawierało. Przy czym dla sprawy nie ma znaczenia fakt, czy zgłoszenie stało się skuteczne przez tzw. milczącą zgodę organu, czy też organ pisemnie poinformował inwestora, że nie wnosi sprzeciwu. Inwestor zobowiązany jest do dobrowolnego wykonania obowiązku, bez konieczności podejmowania działań przez organy administracji. Natomiast jeśli osoba zobowiązana uchyla się od wykonania ciążącego na niej obowiązku, wówczas organem właściwym do żądania wykonania obowiązku rozbiórki jest organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji, który przyjął zgłoszenie bez sprzeciwu (zob. wyrok NSA z 28 grudnia 2007 r., sygn. akt: II OSK 1746/06). Organ ten jest w tego rodzaju sprawach zarówno wierzycielem, jak i organem egzekucyjnym i przepisy zobowiązują go do przeprowadzenia stosownego postępowania w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Stosownie do art. 3 § 1 ww. ustawy, wskazany organ powinien sporządzić tytuł wykonawczy, o którym mowa w art. 27 § 1 ww. ustawy i wszcząć egzekucję bezpośrednio na podstawie przepisu prawnego.

3. W sprawie budowy przyłączy

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi budowy przyłączy i właściwego stosowania art. 29a ustawy Prawo budowlane, wprowadzonego ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 163, poz. 1364), której przepisy weszły w życie z dniem 26 września 2005 r., przedstawiamy następujące stanowisko.

W obecnym stanie prawnym, tj. od dnia 26 września 2005 r., w przypadku budowy przyłączy, inwestor ma prawo wyboru procedury pozwalającej na realizację inwestycji i może skorzystać z jednej z dwóch możliwości:

1. na podstawie zgłoszenia (art. 30 ust. 1 pkt 1a w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 20),

2. bez zgłoszenia (art. 29a).

Ad. 1.

Przepis art. 29 ust. 1 pkt 20 ustawy Prawo budowlane zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wykonanie przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, niezależnie od tego czy są związane z jakimś obiektem budowlanym, czy prowadzi do niezabudowanych działek. Na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1a inwestor może dokonać zgłoszenia budowy przyłączy do właściwego miejscowo organu administracji architektoniczno-budowlanej (starosty).

Procedura zgłoszenia nie uległa zmianie w wyniku nowelizacji przepisów ustawy. I tak w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć: oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami. Do zgłoszenia budowy przyłączy należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. Należy w tym miejscu zauważyć, że uzupełniono również art. 57 Prawa budowlanego, poprzez nałożenie na inwestora obowiązku dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie, potwierdzenia odbioru wykonanych przyłączy.

Ad. 2.

Dodany art. 29a ustawy Prawo budowlane daje inwestorowi możliwość realizacji przyłączy bez zgłoszenia. Zobowiązuje jednakże inwestora do wykonania na odpowiedniej mapie planu sytuacyjnego przyłącza. Do planu tego będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa geodezyjnego i kartograficznego, a do wykonywania przyłączy w zależności od rodzaju przyłącza Prawa energetycznego bądź ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Inwestor ma prawo wyboru jednej z ww. procedur. Zatem nie może mieć zastosowania do budowy przyłączy przepis art. 29a, w sytuacji gdy w tym samym czasie inwestor dokonał zgłoszenia budowy tej samej inwestycji, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1a. Przedstawione powyżej dwie możliwości realizacji przyłączy zostały wprowadzone do ustawy Prawo budowlane w celu ułatwienia ich budowy, a także poprawy sytuacji inwestora w relacji z przedsiębiorstwami energetycznymi, gazowniczymi i wodnokanalizacyjnymi. Należy podkreślić, że wybór wykonania przyłączy, na podstawie zgłoszenia albo bez zgłoszenia, jest niezbywalnym prawem inwestora.

4. W sprawie inwestycji kolejowych

W związku z wątpliwościami pojawiającymi się przy rozstrzygnięciach dotyczących inwestycji kolejowych przypominam, że zgodnie z art. 9ac ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.), wojewoda wydaje pozwolenie na budowę linii kolejowej lub poszczególnych odcinków tej linii oraz wszystkich obiektów związanych z jej budową, przebudową i rozbudową na zasadach i w trybie przepisów Prawa budowlanego. Jak wynika z art. 29 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), roboty budowlane polegające na remoncie istniejących obiektów budowlanych i

urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, nie wymagają pozwolenia na budowę, lecz zgłoszenia. Również na zgłoszenie, zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 12 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, może być realizowana przebudowa dróg, torów i urządzeń kolejowych. Jednakże na podstawie ww. przepisów mogą być realizowane na zgłoszenie tylko i wyłącznie takie roboty budowlane, jakie zostały w tych przepisach wymienione. Natomiast jeśli konkretna inwestycja kolejowa nie mieści się w zamkniętym katalogu robot budowlanych, które ustawa – Prawo budowlane pozwala realizować na zgłoszenie, wówczas zgodnie z generalną zasadą, wynikającą z art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, ich wykonanie będzie wymagało uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednocześnie należy zwrócić szczególną uwagę, czy dane roboty budowlane mogą być objęte zgłoszeniem, czy też na podstawie art. 29 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, będą wymagały pozwolenia na budowę jako przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Ponadto wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla robot budowlanych wymagających dokonania zgłoszenia nie oznacza jednocześnie, że zastosowanie będzie miał art. 29 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. Decydujące jest bowiem to, czy przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jeżeli z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie wynika konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wówczas art. 29 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane nie będzie miał zastosowania. W związku z powyższym proszę o każdorazowe, dokładne sprawdzanie, czy dana inwestycja może być realizowana na zgłoszenie, czy wymagana będzie decyzja o pozwoleniu na budowę.

5. W sprawie stosowania wzorów wniosku o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami, dotyczącymi stosowania wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę, przedstawiam następujące stanowisko. Wzory: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, określone zostały w załącznikach nr 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm.). Treść ww. wniosków, oświadczeń oraz decyzji powinna być zgodna z wzorami, określonymi powyższym rozporządzeniem. Wszystkie wnioski o pozwolenie na budowę, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane powinny w pełni odzwierciedlać treść wskazaną we wzorach. Zatem, nieprawidłowym jest modyfikowanie przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, jak i strony postępowania ww. wzorów, w szczególności pomijanie niektórych punktów, zmiana kolejności punktów czy modyfikacja treści punktów.

6. W sprawie procedury zatwierdzania projektu budowlanego

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących procedury zatwierdzania projektu budowlanego

stanowiącego integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę, informujemy co następuje: Wszystkie cztery egzemplarze projektu budowlanego, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), zatwierdzone w decyzji o pozwoleniu na budowę, stanowią identyczne (jednobrzmiące) opracowania projektowe, oznaczone kolejno numerami 1, 2, 3, 4. Po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, jeden egzemplarz projektu budowlanego zatrzymuje organ wydający te decyzje, dwa egzemplarze otrzymuje inwestor, natomiast ostatni egzemplarz trafia do właściwego organu

nadzoru budowlanego (zob. § 6 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – /Dz. U. Nr 120, poz. 1133/). Natomiast bez znaczenia jest, który z kolejno oznaczonych numerami projektów, zostanie przekazany do archiwum właściwego organu nadzoru budowlanego, który do inwestora, a który zostanie w organie wydającym pozwolenie na budowę. Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w projekcie budowlanym należy na stronie tytułowej zamieścić imiona i nazwiska projektantów opracowujących wszystkie części projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych, oraz datę opracowania i podpisy. Na stronie tytułowej każdego z czterech egzemplarzy projektu budowlanego należy zatem zamieścić oryginały podpisów projektantów opracowujących wszystkie części projektu. Analogicznie, w sytuacjach określonych w § 3 ust. 2 i § 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ww. rozporządzenia, wymagane są oryginały podpisów wskazanych osób. Natomiast w odniesieniu do uzgodnień, w przypadku gdy zostały one wydane w jednym egzemplarzu, do pozostałych egzemplarzy projektu budowlanego należy dołączyć ich kopie, poświadczone za zgodność z oryginałem. Zatem, jeżeli do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dołączono jeden oryginał projektu budowlanego (tj. projekt opatrzony oryginalnymi podpisami) i trzy kopie tego projektu (tj. projekty bez oryginalnych podpisów), właściwy organ powinien wezwać inwestora do usunięcia braków w terminie siedmiu dni z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia (zob. art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm./).

7. W sprawie możliwości wykorzystania tzw. projektów gotowych, jako projektów architektoniczno – budowlanych w rozumieniu Prawa budowlanego

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133) projekt obiektu budowlanego przeznaczony do wielokrotnego zastosowania, spełniający wymagania rozporządzenia, może być zastosowany jako projekt architektoniczno-budowlany przez projektanta obiektu budowlanego, po przystosowaniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz do warunków otoczenia. Projekt przeznaczony do wielokrotnego zastosowania (tzw. projekt gotowy), po przystosowaniu do warunków konkretnej inwestycji, może stanowić projekt architektoniczno-budowlany, w rozumieniu art. 34 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), będący częścią projektu budowlanego zatwierdzonego w decyzji o pozwoleniu na budowę. Każdy projekt budowlany dotyczy konkretnego obiektu, a zatem stanowi indywidualną dokumentację spełniającą wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane (art. 34 Prawa budowlanego). Prawo budowlane wymaga, aby za każdy projekt, stanowiący podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę był odpowiedzialny projektant konkretnego obiektu budowlanego (osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia do projektowania oraz uprawniona do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie). Należy podkreślić, że projekty gotowe, by spełniały wymagania określone w Prawie budowlanym, muszą być podpisane przez autorów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane, natomiast projekty sporządzone przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r., Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), mogą nadal stanowić część projektu budowlanego przedstawianego przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę, niezależnie od tego, czy jego autor jest członkiem właściwej izby samorządu zawodowego. Wynika to z faktu, że w momencie sporządzania projektu nie było obowiązku przynależności do izb, a przepisy ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów nie odnoszą obowiązku przynależności do samorządu autorów projektów budowlanych sporządzonych przed powstaniem tego obowiązku – w tym do osób, które sporządziły projekt gotowy. Za wszystkie rozwiązania zawarte w projekcie budowlanym odpowiada osoba dokonująca przystosowania projektu gotowego do wymagań decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz do warunków otoczenia. Osoba ta jest projektantem, w rozumieniu art. 20 Prawa budowlanego, ze wszystkimi wynikającymi z tego faktu prawami i obowiązkami, w związku z czym musi być członkiem właściwej izby samorządu zawodowego (zob. art. 6 ust. 1 ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów). Oznacza to, że w celu spełnienia obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w projekcie budowlanym należy na stronie tytułowej zamieścić tylko dane osoby będącej projektantem. Przy czym, niezbędne jest złożenie podpisu na oryginalnym projekcie stanowiącym załącznik do wniosku. Pozostałe załączniki mogą stanowić kserokopie oryginału z naniesionym podpisem. Do projektu należy również dołączyć zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wydane przez izbę samorządu zawodowego potwierdzające, że osoba będąca projektantem jest wpisana na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Zaświadczenie takie powinno być aktualne na dzień opracowania projektu (zob. art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane). Należy również dodać, że osoba (projektant) dokonująca przystosowania „projektu gotowego” do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz do warunków otoczenia – podpisuje się pod tym projektem. Osoba taka sporządza również projekt zagospodarowania terenu lub działki.

8. W sprawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane

W związku z wyrokami Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt II OSK 136/08; z dnia 3 lutego 2009 r., sygn. akt II OSK 87/08 oraz z dnia 19 stycznia 2009 r., sygn. akt II OSK 1892/07; w sprawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, przedstawiam następujące stanowisko.

Naczelny Sąd Administracyjny, w uzasadnieniu orzeczeń z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt II OSK 136/08 oraz z dnia 3 lutego 2009 r., sygn. akt II OSK 87/08 przyjął, że do opóźnień

spowodowanych z winy strony zaliczyć należy konieczność podjęcia przez organ czynności, o jakich mowa w art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. NSA jednoznacznie stwierdził, że wyznaczony w trybie art. 35 ust. 3 ww. ustawy, termin do usunięcia braków, wynikających z naruszenia wymagań określonych w ust. 1 tego przepisu jest terminem przewidzianym w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, o których mowa w ust. 8 przepisu. W związku z tym, termin do usunięcia braków materialnych wniosku o pozwolenie na budowę, skutkuje przedłużeniem 65 dniowego terminu. Zatem wydaje się, że według NSA, termin związany z uzupełnieniem ww. braków nie podlega wliczeniu do terminu 65 dni, o którym mowa w art. 35 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane. Natomiast, w wyroku z dnia 19 stycznia 2009 r., sygn. akt II OSK 1892/07, Naczelny Sąd Administracyjny przyjął, iż termin do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określony w postanowieniu, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, powinien być dostosowany do rodzaju tych nieprawidłowości. Według NSA, przyjęcie poglądu, że termin na usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości powinien być stosunkowo krótki i w razie niedochowania go przez wnioskodawcę powinien powodować wydanie decyzji odmownej, prowadziłoby w konsekwencji do ustalania nierealnych do dotrzymania terminów, prowadzących do wydania decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę. Podkreślenia wymaga stanowisko NSA, zaprezentowane w ww. wyroku, że nie w każdym przypadku opóźnienie spowodowane wezwaniem do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości jest opóźnieniem powstałym z przyczyn niezależnych od organu. Zdaniem NSA, należy oceniać, czy działanie organu aab, wzywającego do usunięcia naruszeń, było prawidłowe, a więc opóźnienie w załatwieniu sprawy spowodowane było przyczyną niezależną od tego organu. Dlatego też NSA uznał, że WSA powinien rozważyć, czy wydanie postanowienia w trybie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, nie spowodowało opóźnień w wydaniu pozwolenia na budowę z przyczyn niezależnych od organu. W związku z powyższymi orzeczeniami informuję, że dotychczas obowiązujące stanowisko GINB, o którym mowa w piśmie z dnia 11 lipca 2003 r., znak: DPR/MK/I/023/1534/03, w zakresie odliczeń z tytułu art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, ulega zmianie.

9. W sprawie biegu terminu 65 dni, o którym mowa w art. 35 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane

W związku z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 września 2008 r., sygn. akt II OSK 1012/07, przedstawiam następujące stanowisko. Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu powyższego orzeczenia przyjął, że termin 65 dni, o którym mowa w art. 35 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), należy liczyć zgodnie z art. 61 § 3 Kpa od dnia złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, jeżeli wniosek ten czyni zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa (art. 64 § 2 Kpa). W przypadku natomiast, kiedy wniosek nie spełnia tych wymagań, ww. termin należy liczyć od daty usunięcia braków formalnych, bowiem zdaniem NSA wszczęcie postępowania administracyjnego może spowodować tylko żądanie strony niedotknięte brakami formalnymi. W ocenie NSA, okres jaki upłynął od daty złożenia wniosku do dnia jego uzupełnienia przez wnioskodawcę należy zakwalifikować do “okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu” w rozumieniu art. 35 ust. 8 ustawy – Prawo budowlane. Wynika stąd, iż okres od daty złożenia niekompletnego pod względem formalnym wniosku do daty jego uzupełnienia stanowi okoliczność wstrzymującą bieg terminu, wynikającego z art. 35 ust. 6 ustawy? Prawo budowlane. Oznacza to, że termin 65 dni rozpoczyna swój bieg dopiero z datą uzupełnienia

wniosku. Wprawdzie, NSA uznał, że zgodnie z art. 61 § 3 Kpa, datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi administracji publicznej, jednak przepisu tego nie można rozumieć tak, że każde podanie (pismo) wszczynia automatycznie postępowanie, nawet jeśli posiada ewidentne braki formalne. Zdaniem NSA, wszczęcie postępowania administracyjnego na żądanie strony ma miejsce zgodnie z zasadą określoną w art. 61 § 3 Kpa jednak pod warunkiem, że podanie, żądanie, wniosek spełnia wymogi określone w art. 63 § 2 Kpa, co oznacza również, że musi “czynić zadość innym wymaganiom ustalonym w przepisach szczególnych”. Takimi przepisami szczególnymi są m.in. przepisy Prawa budowlanego.

10. W sprawie obowiązku sprawdzania posiadanych uprawnień budowlanych osób pełniących funkcję projektanta

Ustawodawca w art. 35 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) *expressis verbis* stwierdza, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. wykonanie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się zaświadczeniem potwierdzającym wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. W związku z powyższym, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien dokładnie sprawdzić, czy projekt budowlany został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności. Ponadto szczegółowej ocenie podlega również zakres uprawnień budowlanych. Natomiast w przypadku wątpliwości odnośnie uprawnień budowlanych, w tym w szczególności ich zakresu, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę powinien zwrócić się do właściwej izby samorządu zawodowego o wyjaśnienie wszelkich nieścisłości. Ponadto organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza, czy do wniosku o pozwolenie na budowę zostało dołączone zaświadczenie o przynależności projektanta do właściwej izby samorządu zawodowego. Stosownie bowiem do art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, jedną z podstaw do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych stanowi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności. Jednocześnie należy zaznaczyć, że obowiązek podjęcie działań w powyższym zakresie znajduje potwierdzenie w art. 81 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, w myśl którego jednym z podstawowych zadań organów administracji architektoniczno-budowlanej jest kontrola posiadania przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie uprawnień do pełnienia tych funkcji.

11. W sprawie konieczności sprawdzania zawartości merytorycznej projektu architektoniczno- budowlanego w toku postępowań nadzwyczajnych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi sprawdzania projektu architektoniczno -budowlanego przez organ administracji architektoniczno -budowlanej, uprzejmie wyjaśniam.

Zakres, jakemu podlega sprawdzenie projektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, został precyzyjnie określony w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). W nawiązaniu do powyższego należy zaznaczyć, że organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może obecnie badać zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i

obowiązującymi Polskimi Normami. Bowiern przewidujący taką możliwość ust. 2 art. 35 został uchylony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718 z późn. zm.). W rezultacie organ został pozbawiony możliwości ingerencji w zawartość merytoryczną projektu ocenie może podlegać jedynie zgodność przyjętych rozwiązań z prawem i to w zakresie ściśle określonym w ustawie. Dopuszczalne jest jedynie sprawdzenie zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymaganiami ochrony środowiska. Natomiast projekt zagospodarowania działki lub terenu podlega sprawdzeniu pod kątem zgodności z przepisami, w tym zwłaszcza techniczno-budowlanymi. Tym samym, powyższe przepisy korespondują z przewidzianą w ustawie – Prawo budowlane szeroką odpowiedzialnością projektanta. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W związku z powyższym za wszystkie rozwiązania zawarte w projekcie budowlanym odpowiada jego autor. Ponadto w celu potwierdzenia prawidłowości przyjętych przez siebie rozwiązań projektowych projektant, a także sprawdzający, na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Natomiast podkreślić należy konieczność sprawdzania zawartości merytorycznej projektu architektoniczno-budowlanego w toku postępowań nadzwyczajnych. Należy bowiem wskazać, że w myśl art. 156 § 1 pkt 2 in fine ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), należy stwierdzić nieważność decyzji o pozwoleniu na budowę, jeśli została ona wydana z rażącym naruszeniem prawa. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 1992 r., sygn. akt: V SA 86/92, Sąd utrzymuje, że “Obowiązkiem organu stwierdzającego nieważność decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa jest wykazanie, jaki konkretny przepis został naruszony i dlaczego naruszenie to organ ocenił jako rażące”. Jako rażące naruszenia prawa kwalifikowane są nie tylko naruszenia przepisów prawa materialnego, lecz także przepisów kompetencyjnych, jak również przepisów procesowych. Ponadto w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 września 2007 r., sygn. akt: II OSK 1111/06, Sąd wskazuje, że “O tym, czy naruszenie prawa jest “rażącym”, decyduje ocena skutków społeczno-gospodarczych, jakie dane naruszenie za sobą pociąga. Za “rażące” należy uznać wyłącznie takie naruszenie prawa, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia zasady praworządności. Przy kwalifikowaniu naruszenia prawa do kategorii naruszenia rażącego chodzi nie o sam fakt zachowania się organu niezgodnie z normą prawną, lecz o skutki, których dotkliwości dla strony niczym nie można usprawiedliwiać. Ponadto o “rażącym” naruszeniu prawa można mówić jedynie wtedy, gdy stwierdzone naruszenie ma znacznie większą wagę aniżeli stabilność ostatecznej decyzji administracyjnej”. Podkreślenia wymaga również fakt, że przepisy prawa budowlanego w zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących i muszą być ściśle stosowane. Sam rodzaj materii objętej regulacją w zakresie zatwierdzania projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę nakazuje uznawanie przypadków uchybienia, poprzez stwierdzenie nieważności decyzji dotkniętej wadą w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 K.p.a. W nawiązaniu do powyższego należałoby przyjąć, że w przypadku wydania decyzji o pozwoleniu na budowę zatwierdzającej projekt budowlany, który w sposób rażący naruszył wymagania określone w przepisach prawa, m.in. w przepisach techniczno-budowlanych, fakt ten może stanowić przesłankę do stwierdzenia nieważności decyzji w oparciu o przepis art. 156 § 1 pkt 2 K.p.a.

Reasumując, podkreślić należy, że w toku postępowań nadzwyczajnych organy mają obowiązek sprawdzania zawartości merytorycznej projektu architektoniczno – budowlanego zgodnie z przepisami. Tym samym, obowiązkiem organu stwierdzającego nieważność decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa jest wyraźne wskazanie, jaki konkretny przepis został naruszony, biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny obowiązujący w dacie wydania decyzji objętej wnioskiem.

12. W sprawie zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi dotyczącymi zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając określone w tym przepisie dokumenty. Należy mieć jednak na uwadze art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z tym w dniu rozpoczęcia robót budowlanych inwestor musi dysponować ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Tym samym dzień rozpoczęcia robót wskazany w zawiadomieniu musi być dniem, w którym ww. decyzja będzie już ostateczna. Możliwa jest zatem sytuacja, w której inwestor dokonuje zawiadomienia jeszcze zanim decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Ważne jednak, aby planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych miał miejsce po uzyskaniu przez decyzję waloru ostateczności. Dopuszczalne jest zatem, aby dzień, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna, był jednocześnie dniem rozpoczęcia robót budowlanych. Inwestor nie powinien rozpoczynać robót przed terminem wskazanym w zawiadomieniu. Należy jednak pamiętać, że zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych jest jedynie czynnością techniczną. Zatem jeśli inwestor rozpoczął roboty budowlane przed terminem wskazanym w zawiadomieniu, jednakże decyzja o pozwoleniu na budowę stała się już ostateczna, wówczas, zgodnie z art. 93 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane, podlega jedynie karze grzywny.

13. W sprawie właściwości organów w przypadku wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę przed oddaniem obiektu budowlanego do użytkowania

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w sprawie właściwości organów w przypadku wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę przed oddaniem obiektu budowlanego do użytkowania, przedstawiam następujące stanowisko.

Kwestia skutków prawnych wyeliminowania z obrotu prawnego wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę uregulowana została w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Istotna zmiana treści art. 37 ust. 2 nastąpiła w dniu 26 września 2005 r., kiedy weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 163, poz. 1364). Przed dniem 26 września 2005 r., art. 37 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane stanowił, że rozpoczęcie albo wznowienie budowy w przypadkach określonych w ust. 1 i art. 36a ust. 2 może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28, albo decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 3. Zatem, wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej nowej decyzji o pozwoleniu na budowę dopuszczalne było wyłącznie w przypadku jej wygaśnięcia, a

decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych w przypadku istotnych odstępstw. Jednocześnie art. 37 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym przed 25 września 2005 r. nie określał skutków prawnych i właściwego trybu postępowania w razie uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę. Dopiero znowelizowany przepis art. 37 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane wprost przewidział, że także w przypadku stwierdzenia nieważności i uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę, konieczne jest uzyskanie, od organu administracji architektoniczno-budowlanej, nowej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem, uzyskanie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę jest konieczne, niezależnie od tego, na jakim etapie robót budowlanych pierwotna decyzja o pozwoleniu na budowę została wyeliminowana z obrotu prawnego (w trakcie realizacji budowy obiektu budowlanego, czy w przypadku faktycznego wykonania wszystkich robót budowlanych). Z punktu widzenia ustawy – Prawo budowlane inwestycja jest formalnie zakończona, jeżeli została oddana do użytkowania. Tym samym, inwestycja może zostać zakończona – przez oddanie do użytkowania - wyłącznie wtedy, gdy inwestor uzyska nową decyzję o pozwoleniu na budowę. Wydanie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę należy do kompetencji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Jedynie w przypadku, gdy w sprawie prowadzone było postępowanie dotyczące istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, decyzję o pozwoleniu na wznowienie robót, o której mowa w art. 51 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, wydaje właściwy organ nadzoru budowlanego. Powyższy pogląd przyjmuje orzecznictwo sądowo- administracyjne. W wyroku z dnia 9 marca 2010 r., sygn. akt II OSK 1680/08 NSA uznał, że w sytuacji, gdy inwestor realizował inwestycję w czasie, gdy dysponował ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, która dopiero później została wyeliminowana z obrotu prawnego, nie ma podstaw, aby przyjąć, że zaistniała bezprzedmiotowość postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, uzasadniająca jego umorzenie. W późniejszym orzeczeniu NSA podkreślił, że postępowanie o pozwoleniu na budowę dla inwestycji, która została już zrealizowana, a inwestor uzyskał pozwolenie na użytkowanie, jest bezprzedmiotowe. Zatem a contrario, jeśli inwestor nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie (obiekt nie został oddany do użytkowania), postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nie może zostać uznane jako bezprzedmiotowe – zob. wyrok NSA z dnia 23 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 187/10. Reasumując, podkreślić należy, że organ nadzoru budowlanego może skutecznie przyjąć zawiadomienie o zakończeniu budowy lub wydać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie na podstawie pozwolenia na budowę. W konsekwencji w konkretnych przypadkach, określonych ustawowo (wygaśnięcie, stwierdzenie nieważności oraz uchylenie pierwotnej decyzji o pozwoleniu na budowę) nową decyzję o pozwoleniu na budowę może wydać wyłącznie organ administracji architektoniczno- budowlanej, niezależnie od tego czy roboty zostały zrealizowane częściowo czy faktycznie wykonane.

14. Stanowisko w sprawie opłaty legalizacyjnej

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w sprawie możliwości umarzania opłat legalizacyjnych, o których mowa w art. 49 oraz art. 49b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), przedstawiamy następujące wyjaśnienia zgodne ze stanowiskiem Głównego Urzędu Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa wyrażonym w piśmie z dnia 12.01.2009 r., znak: KR-50-89/08/KLI/miz W/320/09. Zgodne z treścią art. 49 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, regulującym procedurę legalizacji samowoli budowlanej, organ nadzoru budowlanego, który otrzymał w wyznaczonym terminie dokumenty, o których mowa w art. 48 ust. 3 ww. ustawy, traktowane jako wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na wznowienie robót

budowlanych albo wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona, jest zobowiązany zbadać czy projekt budowlany spełnia trzy określone w tym przepisie przesłanki. Organ bada zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, a także bada wykonanie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane. W przypadku, gdy nie stwierdza nieprawidłowości w wyżej wymienionym zakresie, organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Od czasu wprowadzenia instytucji opłaty legalizacyjnej do art. 49 ustawy – Prawo budowlane (to jest od dnia 11 lipca 2003 r.), ust. 2 tego przepisu stanowi, że do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa art. 59f ust. 1, z tym, że stawka opłaty legalizacyjnej podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu. W art. 59f ust. 1 brak jest odesłania do Ordynacji podatkowej, a nawiązanie do tych regulacji następuje “za pośrednictwem” art. 59g ust. 5 ustawy – Prawo budowlane. Podkreślić przy tym trzeba, że odesłanie do działu III Ordynacji podatkowej wprowadzone zostało dopiero z dniem 31 maja 2004 r., czyli ponad rok później, niż wprowadzono instytucje opłaty legalizacyjnej. Z powyższego wynika, iż w tamtym czasie w ogóle nie było możliwe rozłożenie na raty, odroczenie płatności ani tym bardziej umorzenie opłaty legalizacyjnej. Z kolei, przepis art. 49b ust. 5 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy art. 59g, dotyczące kar, z modyfikacjami dotyczącymi stawek opłat, wynikającymi wprost z treści ust. 5 art. 49b. Zaznaczyć jednak trzeba, że do dnia 30 maja 2004 r. w treści art. 49b ust. 5 widniało odesłanie do art. 59f ust. 1 (tak jak w obecnym art. 49 ust. 2). Natomiast przepis art. 59g ust. 5 ustawy – Prawo budowlane odsyła do odpowiedniego stosowania działu III ustawy – Ordynacja podatkowa. Powyższe oznacza, że w stosunku do opłat legalizacyjnych rozwiązania przyjęte przez ustawodawcę w Ordynacji podatkowej (w tym również instytucja umorzenia zaległości podatkowych) mają zastosowanie poprzez podwójne oraz potrójne odesłanie do odpowiedniego stosowania wymienionych przepisów. W literaturze i orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że odpowiednie stosowanie przepisu może polegać na jego zastosowaniu wprost, zastosowaniu z odpowiednimi modyfikacjami lub na odmowie jego zastosowania ze względu na określone różnice. Zastosowanie odpowiednio przepisu z określonymi modyfikacjami jest uzasadnione odmiennością stanu “podciąganego” pod dyspozycje stosowanego przepisu. Natomiast odmowa stosowania przepisu może wynikać albo bezpośrednio z treści wchodzących w grę regulacji prawnych, albo z tego, że zastosowania danej normy nie dałoby się pogodzić ze specyfiką i odmiennością rozpoznawanego stanu (por. wyrok SN z 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08; wyrok SN z 6 grudnia 2000 r., III CZP 41/00 OSNC 2001/4/57; postan. TK z 25 lutego 2004 r., K 23/03 OTK 14/2A/2004; postan. TK z 4 października 2006 r., K 31/06 OTK 135/9A/2006). Z taka sytuacja, mamy do czynienia w przypadku systemu odesłań w ustawie – Prawo budowlane, dotyczącego odpowiedniego stosowania do opłaty legalizacyjnej przepisów dotyczących kar, do których z kolei mają “odpowiednie” zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podatkowych z Ordynacji podatkowej. Taki sposób regulacji wynika ze zbliżonej konstrukcji prawnej kar i opłat legalizacyjnych występujących w ustawie – Prawo budowlane oraz zobowiązań podatkowych. Jednakże ze względu na specyfikę opłaty legalizacyjnej, która jest warunkiem legalizacji samowoli budowlanej, trudno jest przyjąć, że odesłanie takie jest odesłaniem pozwalającym na zastosowanie w pełnym zakresie przepisów działu III Ordynacji podatkowej, w tym tych, które dotyczą umorzenia zaległości podatkowej. W sytuacji bowiem nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w oznaczonym terminie nie można

przyjąć odpowiedniego zastosowania przepisów działu III ustawy – Ordynacja podatkowa dotyczących umorzenia zaległości podatkowych, skoro ustawodawca przewidział wprost w ustawie – Prawo budowlane rozwiązanie prawne takiego przypadku. Innymi słowy sankcje nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w terminie określa nie prawo podatkowe – rozdziały 5 i 6 działu III Ordynacji podatkowej noszące tytuły “Zaległość podatkowa” oraz “Odsetki za zwłokę i opłata prolongacyjna” – ale przepisy ustawy – Prawo budowlane, tj. art. 48 nakazujący wydanie nakazu rozbiórki samowoli budowlanej. Dopuszczalność odroczenia terminu płatności czy rozłożenia na raty opłaty legalizacyjnej może znaleźć uzasadnienie w aspekcie “odpowiedniego” stosowania przepisów działu III Ordynacji podatkowej. Z kolei umorzeniu, zgodnie z art. 67a § 1 pkt 3 Ordynacji podatkowej, podlegać mogą jedynie zaległości podatkowe a nie kwoty podatku. Podatnicy, którzy wnoszą o umorzenie podatku (przed upływem jego terminu płatności), nie mogą skutecznie tego uzyskać. Organ podatkowy w takiej sytuacji, w zależności od okoliczności, albo nie wszczyna postępowania podatkowego albo też wszczęte postępowanie umarza. W przypadku opłaty legalizacyjnej jej nieuiszczenie w terminie powoduje, że właściwy organ wydaje decyzję, w której nakazuje rozbiórkę obiektu budowlanego będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zezwolenia albo zgłoszenia (zob. art. 49 ust. 3 oraz 49b ust. 7 ustawy – Prawo budowlane). Jedynie uiszczenie przedmiotowej opłaty w terminie powoduje, że zostaje spełniony warunek legalizacji samowoli budowlanej, co nie skutkuje wydaniem takiego nakazu. Zatem opłaty legalizacyjnej nie uiszcza się po terminie płatności. Nie można zatem mówić o powstaniu zaległości podatkowej, a więc w rezultacie nie można rozważać jej umorzenia na podstawie przepisów podatkowych. Dodatkowo podkreślić trzeba, że ze względu na specyficzny charakter opłaty legalizacyjnej trudno przypisać jej wszystkie cechy wynikające z ustawowej definicji podatku. Podatkiem jest bowiem publicznoprawne, nieodpłatne, przymusowe, nieekwiwalentne oraz bezzwrotne świadczenie pieniężne na rzecz Państwa, województwa, powiatu lub gminy, wynikające z ustawy podatkowej. W tym przypadku trudno twierdzić, że opłata legalizacyjna stanowi przymusowe świadczenie pieniężne. Ponadto z jej nieuiszczeniem ustawa wiąże jednoznaczne skutki prawne. Wreszcie zwrócić uwagę także należy na argumenty przedstawione przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroków: z dnia 26 marca 2002 r., SK 2/01 oraz z dnia 18 października 2006 r. P 27/05, w których przedmiotem rozstrzygnięcia były przepisy ustawy – Prawo budowlane, regulujące instytucje legalizacji samowoli budowlanej i rozwiązania intertemporalne. Trybunał Konstytucyjny podkreśla, że ustawodawca poszukując optymalnych form przeciwdziałania naruszeniom prawa, w postaci samowoli budowlanej, wprowadził do systemu prawa możliwość legalizacji takiej samowoli przy spełnieniu określonych warunków ustawowych przez podmiot w ten sposób naruszający prawo. Jednym z takich instrumentów jest właśnie konieczność uiszczenia (nierzadko znaczącej) opłaty legalizacyjnej. W związku z tym, podmiot naruszający prawo w postaci samowoli budowlanej i korzystający z uprawnienia jej legalizacji a jednocześnie nieuiszczający opłaty legalizacyjnej w stosownym terminie, nie może zasadnie liczyć na dalsze ulgi w postaci umorzenia opłaty legalizacyjnej, gdyż stałoby to w sprzeczności z konstytucyjną zasadą równości w stosunku do tych podmiotów, które dopełniły wszystkich wymogów ustawowych związanych z realizacją inwestycji budowlanej. Tym bardziej, że nakaz rozbiórki przewidziany w treści art. 48 ustawy – Prawo budowlane ma charakter restytucyjny, a nie represyjny, służący jedynie zapewnieniu tzw. ładu architektonicznego i przestrzennego w ogólnie pojętym porządku publicznym. Powyższe argumenty przemawiają także za niemożliwością pogodzenia celów i funkcji rozwiązań prawnych wprowadzonych przez ustawodawcę w art. 48 i 49 ustawy – Prawo

budowlane z przyjęciem dopuszczalności stosowania instytucji umorzenia zaległości podatkowych w stosunku do opłaty legalizacyjnej.

15. W sprawie prowadzenia postępowań administracyjnych w zakresie legalizacji samowoli budowlanej

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami z sprawach dotyczących prowadzenia postępowań administracyjnych w zakresie legalizacji samowoli budowlanych, przedstawiam następujące stanowisko.

Postępowania administracyjne dotyczące samowoli budowlanych uregulowane zostały w art. 48-49 i 49b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Należy podkreślić, że przedmiotowe przepisy mogą mieć zastosowanie jedynie do robót budowlanych polegających na budowie obiektu budowlanego, a więc zgodnie z art. 3 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane także jego odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Tym samym w przypadku innych robót budowlanych niż budowa obiektu budowlanego, wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu, zastosowanie mają przepisy art. 50-51 ustawy – Prawo budowlane. Zatem organy nadzoru budowlanego w przypadku nielegalnych robót budowlanych takich jak nadbudowa bądź rozbudowa obiektu mają obowiązek stosować procedurę określoną w art. 48-49 bądź 49b ustawy – Prawo budowlane. Stosowanie w tym przypadku procedury naprawczej jest niedopuszczalne. Natomiast odnosząc się do trybu postępowania określonego w art. 48-49 ustawy – Prawo budowlane informuję, że obiekt budowlany, wybudowany lub będący w trakcie budowy bez wymaganego pozwolenia na budowę, może zostać tylko wtedy zalegalizowany, jeżeli spełnione są łącznie dwa podstawowe warunki, o których mowa w art. 48 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, tj. zgodność z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie umożliwiającym doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego prawem. Jeżeli powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oceni, że budowa jest zgodna z tymi przepisami, może wydać postanowienie o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych wraz z określeniem wymagań i dokumentów niezbędnych do zalegalizowania samowoli budowlanej. Wydanie postanowienia o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych rozpoczyna procedurę legalizacyjną. Natomiast w razie stwierdzenia niezgodności budowy np. z przepisami technicznymi lub z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organ nadzoru budowlanego nie może wszcząć postępowania legalizacyjnego (wydając postanowienie wstrzymujące budowę) lecz jest zobowiązany nakazać rozbiórkę samowoli budowlanej. Nie jest zatem dopuszczalne uruchamianie procedury legalizacyjnej, jeśli budowa nie spełnia łącznie ww. warunków. Ponadto inwestor zamierzający zalegalizować obiekt będzie zobowiązany dostarczyć organowi nadzoru budowlanego prowadzącemu postępowanie, dokumenty, o których mowa w art. 48 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane tj. m. in. zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu, oświadczenie o posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Podkreślić należy, że wymaganą dokumentację inwestor ma obowiązek dostarczyć w terminie określonym przez organ w postanowieniu. Przedłożenie w wyznaczonym terminie wymaganych dokumentów traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona (art. 48 ust. 5 ustawy – Prawo budowlane). Należy przy tym podkreślić, że przedłożenie omawianej dokumentacji po terminie nie wywołuje skutków, o których mowa w ww. przepisie. Niedotrzymanie terminu oznacza niespełnienie nałożonych na inwestora obowiązków i również wiąże się z koniecznością wydania nakazu rozbiórki samowoli (zob. art. 48 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Organ nie może w takim przypadku uchylać się od wydania takiego nakazu. Zauważyć również należy, że wydawane w tym postępowaniu na podstawie art. 48 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, postanowienie wstrzymujące prowadzenie robót budowlanych oznacza kategoryczny zakaz prowadzenia budowy. Powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego zobowiązani są kontrolować przestrzeganie tego zakazu. Do obowiązków powiatowych organów nadzoru budowlanego należy ponadto sprawdzenie kompletności dostarczonej dokumentacji (kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń), zbadanie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz wykonania projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane (zob. art. 49 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). W razie spełnienia tych wymagań organ nadzoru budowlanego może ustalić w drodze postanowienia wysokość opłaty legalizacyjnej a następnie po jej uiszczeniu wydać decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona (zob. art. 49 ust. 1 i 4 ustawy – Prawo budowlane). Zaznaczyć ponadto należy, że jednym z warunków zalegalizowania samowolnie wzniesionego obiektu jest uiszczenie opłaty legalizacyjnej. Sposób obliczenia jej wysokości precyzyjnie określają przepisy Prawa budowlanego. Należy przy tym zauważyć, że do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu (zob. art. 49 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). Wzór określający sposób obliczania opłaty określa art. 59f ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z tym przepisem karę stanowi iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w). Stawka opłaty (s) wynosi 500 zł, natomiast kategorie obiektów, współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu określa załącznik do ustawy (zob. art. 59f ust. 2 i 3 ustawy – Prawo budowlane). Mając na uwadze przedmiotowe przepisy niedopuszczalne jest wyliczenie wysokości opłaty legalizacyjnej w oparciu o niewłaściwą kategorię obiektu czy inną stawkę opłaty. Organ nadzoru budowlanego nie może także legalizować samowoli budowlanych w ogóle z pominięciem opłaty legalizacyjnej. Również przy obliczaniu wysokości opłaty legalizacyjnej nie uwzględnia się takich czynników jak sytuacja rodzinna czy możliwości finansowe sprawcy samowoli budowlanej. Takie działania stanowią uszczuplenie dochodów budżetu państwa. Należy także podkreślić, że powiatowy inspektor nadzoru budowlanego nie jest uprawniony do decydowania o rozłożeniu opłaty legalizacyjnej na raty. Uprawnienia organu podatkowego w tym zakresie przysługują wojewodzie (zob. art. 59g ust. 5 ustawy – Prawo budowlane). Istotnym jest także terminowe wnoszenie opłat legalizacyjnych. Opłata legalizacyjna podlega wpłacie w terminie 7 dni na konto właściwego urzędu wojewódzkiego. Organy nadzoru budowlanego powinny kontrolować, czy inwestor uiścił opłatę legalizacyjną w ustalonej wielkości i w terminie. Spełnienie tych wymagań jest warunkiem zalegalizowania samowoli budowlanej. Jednocześnie zaznaczyć należy, że organy nadzoru budowlanego

prowadzące postępowania legalizacyjne powinny mieć na uwadze ciążący na nich obowiązek powiadamiania organów ścigania o popełnieniu przestępstwa jakim jest realizacja samowoli budowlanej. Zgodnie z art. 304 § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555 z późn. zm.), instytucje państwowe i samorządowe, które w związku ze swą działalnością dowiedziały się o popełnieniu przestępstwa ściganego z urzędu, są obowiązane niezwłocznie zawiadomić o tym prokuratora lub Policję oraz przedsięwziąć niezbędne czynności do czasu przybycia organu powołanego do ścigania przestępstw lub do czasu wydania przez ten organ stosownego zarządzenia, aby nie dopuścić do zatarcia śladów i dowodów przestępstwa. Na podstawie przepisów karnych samowola budowlana stanowi czyn zabroniony zagrożony karą grzywny, ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2 (zob. art. 90 ust. 1 ww. ustawy).

16. W sprawie istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w sprawie stosowania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) w postępowaniach prowadzonych w sprawie istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, przedstawiam następujące stanowisko.

W przypadku budowy prowadzonej w warunkach istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, organ nadzoru budowlanego przeprowadza postępowanie naprawcze w trybie art. 50-51 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 50 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane w przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź w przepisach. W postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych należy podać przyczynę wstrzymania robót oraz ustalić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń (zob. art. 50 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). Ponadto w postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych można nałożyć obowiązek przedstawienia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych lub odpowiednich ocen technicznych bądź ekspertyz (zob. art. 50 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane).

W dalszym ciągu postępowania, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia, o którym mowa w art. 50 ust. 1, właściwy organ w drodze decyzji, w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę – nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz – w razie potrzeby – wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem; przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian. Następnie organ nadzoru budowlanego przesyła decyzję – o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 – do organu administracji architektoniczno-budowlanej, który jest zobowiązany do uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 36a ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). Przepisy Prawa budowlanego nie określają w jakim terminie po wydaniu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobowiązany uchylić pozwolenie na budowę. Zatem należy przyjąć, że uchYLENIE pozwolenia na budowę powinno nastąpić bezzwłocznie, gdy kopia ostatecznej

decyzji wydanej na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, trafi do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie art. 36a ust. 2 ustawy – Prawo budowlane jest więc obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej. Niewykonanie tego obowiązku przez organ administracji architektoniczno-budowlanej należy traktować jako niezakończony w terminie. Natomiast zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), na niezakończony w terminie stronie przysługuje zażalenie do organu administracji publicznej wyższego stopnia. Należy również zaznaczyć, że organ nadzoru budowlanego nie zawiesza postępowania (dotyczącego wydania decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo jeżeli budowa została zakończona o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego) do czasu uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, chyba że zaistnieją przesłanki do zawieszenia postępowania na podstawie przepisów k.p.a. Natomiast organ nadzoru budowlanego nie może wydać decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie została uchylona. Jednak w przypadku wydania w taki sposób decyzji przez organ nadzoru budowlanego, istnieją przesłanki do stwierdzenia jej nieważności w trybie art. 156 kpa (zob. art. 157 kpa). Następnie po upływie terminu lub na wniosek inwestora, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3, i wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo – jeżeli budowa została zakończona – o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W decyzji tej nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 51 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Należy jednak pamiętać, że w przypadku robót budowlanych innych niż budowa bądź przebudowa obiektu budowlanego lub jego części nie wydaje się pozwolenia na użytkowanie (zob. art. 51 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane). W przypadku, gdy kończąca postępowanie naprawcze decyzja zatwierdzająca projekt budowlany zamienny i zezwalająca na wznowienie robót stanie się ostateczna, inwestor może kontynuować budowę. Uprawnienie do wznowienia budowy wynika z art. 37 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym rozpoczęcie albo wznowienie budowy, w przypadkach określonych w ust. 1, art. 36a ust. 2 albo w razie stwierdzenia nieważności bądź uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę, może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28, albo decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4. Należy zauważyć, że wyżej opisane postępowanie w sprawie istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę ma w pełni zastosowanie w przypadku gdy budowa jest w toku. Wówczas organ nadzoru budowlanego przed wydaniem decyzji na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane jest zawsze zobowiązany wstrzymać prowadzenie robót budowlanych, wydając postanowienie, o którym mowa w art. 50 ust. 1 ustawy. Natomiast nieco inaczej przebiega postępowanie naprawcze, gdy budowa prowadzona w warunkach istotnego odstępstwa została już faktycznie zakończona, a inwestor zawiadomił o zakończeniu budowy albo złożył wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie. W tym miejscu należy wyjaśnić, że o zakończeniu budowy świadczy fakt spełnienia przez inwestora warunków przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego – w szczególności przyjęcie w organie nadzoru budowlanego zawiadomienia bez sprzeciwu, o jakim mowa w art. 54 ustawy – Prawo budowlane, a w przypadkach określonych w art. 55 ustawy – uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Również zgodnie z wyrokiem NSA SA/Wr 2735/95 (Prok. i Pr. 1997/6/49), przyjmuje się, że w sensie techniczno-budowlanym można mówić o

zakończeniu budowy obiektu budowlanego, gdy odpowiada on warunkom, jakie przewiduje Prawo budowlane wobec budowy legalnej przy zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. Obiekt powinien być w takim stanie, by mógł zostać przeprowadzony jego odbiór i by można było przekazać go do eksploatacji i użytkowania. Jednakże ocena czy w konkretnym przypadku budowa została faktycznie zakończona należy do właściwego organu nadzoru budowlanego. Natomiast dla ustalenia właściwego trybu przeprowadzenia postępowania w wyżej zasygnalizowanej sytuacji, istotna jest treść art. 51 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane. Sformułowanie “właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, i wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo – jeżeli budowa została zakończona o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego”, wskazuje na konieczność zastosowania przepisu art. 51 ust. 1 pkt 3 i ust. 4 ustawy – Prawo budowlane również w przypadku robót budowlanych już zakończonych. Zatem, jeśli w efekcie zrealizowania takich robót, dokonano istotnych odstępstw, właściwy organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora obowiązek sporządzenia projektu budowlanego zamiennego oraz, w razie potrzeby, wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane. Należy jednak pamiętać, że w sytuacji robót już zakończonych nie ma potrzeby ich wstrzymywania na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. W konsekwencji organ nadzoru budowlanego prowadzi postępowanie bezpośrednio w trybie art. 51 ustawy – Prawo budowlane, które kończy się wydaniem decyzji na podstawie art. 51 ust. 3 bądź ust. 4 ustawy – Prawo budowlane. Natomiast art. 51 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym przepisy ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48 albo w art. 49b, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1, dotyczy robót budowlanych innych niż wykonane w warunkach istotnego odstępstwa. Przepis ten rozszerza zakres zastosowania pkt 1 i 2 ust. 1 art. 51 ustawy – Prawo budowlane na przypadki robót budowlanych już wykonanych. Zatem w sytuacji już wykonanych robót budowlanych innych niż w warunkach istotnego odstępstwa, właściwy organ nadzoru budowlanego nie wstrzymuje robót na podstawie art. 50 ust. 1, lecz na podstawie art. 51 ust. 7 stosuje odpowiednio przepisy art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z tymi regulacjami właściwy organ w drodze decyzji nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego albo nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania. W dalszym ciągu postępowania po upływie terminu lub na wniosek inwestora, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i wydaje decyzję o stwierdzeniu wykonania obowiązku albo w przypadku niewykonania obowiązku – nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Ponadto, informuję, że wszczęcie postępowania naprawczego w trybie art. 50-51 ustawy ? Prawo budowlane nie jest możliwe w stosunku do ukończonego (roboty zostały zakończone) i legalnie użytkowanego obiektu budowlanego. Należy jednak zauważyć, że decyzje administracyjne, w tym decyzja o pozwoleniu na budowę, mogą podlegać weryfikacji w tzw. trybach nadzwyczajnych ? zob. Dział II Kpa – Rozdział 12 “Wznowienie postępowania” i Rozdział 13 “Uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji”. Natomiast wyeliminowanie z obiegu prawnego na skutek przeprowadzenia tych postępowań decyzji o pozwoleniu na budowę, zobowiązuje właściwy organ nadzoru budowlanego do przeprowadzenia postępowania w celu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem, poprzez odpowiednie zastosowanie przepisów art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 ustawy – Prawo budowlane (zob. art. 51 ust. 7

ustawy – Prawo budowlane). W przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę, w oparciu o którą została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, została wyeliminowana z obiegu prawnego, ta okoliczność może być podstawą wznowienia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na użytkowanie. Natomiast obiekt budowlany, w stosunku do którego wymaga się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, można użytkować jedynie na podstawie takiej decyzji. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wyeliminowana z obiegu prawnego, należy przerwać użytkowanie obiektu do czasu wydania nowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Inwestor nie może więc użytkować obiektu budowlanego bez ważnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, ponieważ wówczas organ wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego (zob. art. 57 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane). Należy przy tym pamiętać, że konieczność uzyskania pozwolenia na użytkowanie zachodzi tylko i wyłącznie w przypadkach, w których inwestycja dotyczy budowy, w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy – Prawo budowlane (m. in. wykonania obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowy, rozbudowy i nadbudowy), obiektów budowlanych, o których mowa w art. 55 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane. Natomiast obowiązek taki nie powstaje w sytuacji, w której inwestor występuje z wnioskiem o wydanie pozwolenia na wykonanie innych robót budowlanych (np. przebudowa, montaż, remont) lub urządzeń budowlanych, w rozumieniu art. 3 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane.

17. W sprawie sprawdzania zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w trakcie obowiązkowej kontroli budowy

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi dotyczącymi sprawdzania zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w trakcie obowiązkowej kontroli budowy uprzejmie wyjaśniam.

Katalog spraw podlegających sprawdzeniu w trakcie obowiązkowej kontroli został zawarty w art. 59a ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Fakt, że ustawodawca zdecydował się na enumeratywne wyliczenie spraw podlegających sprawdzeniu, wiąże organ nadzoru budowlanego przeprowadzający kontrolę – tylko w tym zakresie. W razie stwierdzenia tylko tych nieprawidłowości mogą być nakładane kary, a w konsekwencji wydana odmowa pozwolenia na użytkowanie (art. 59f ust. 6 ww. ustawy). Należy przy tym wskazać, że przedmiotowy katalog nie pokrywa się z katalogiem określonym w art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego. W art. 36a ust. 5 ustawy – Prawo budowlane zamieszczony został katalog istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. W katalogu tym wymieniono m.in. zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Ustawodawca wymienił ten punkt w powyższym katalogu, aby umożliwić inwestorowi jeszcze w trakcie realizacji robót zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu. Zmiana taka wymaga każdorazowo uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Natomiast art. 59a ust. 2 Prawa budowlanego nie przewiduje sprawdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, albowiem obiekt nie jest jeszcze użytkowany i sposób jego użytkowania nie może być jeszcze przesądzony. W związku z tym, pozwolenie na użytkowanie jest wydawane na ten rodzaj i kategorie obiektu, które były określone w decyzji o pozwoleniu na budowę. Przykładowo, jeśli z dokumentacji wynika, że inwestor miał pozwolenie na realizację obiektu magazynowego, organ wydaje pozwolenie na użytkowanie obiektu magazynowego, a nie na obiekt o funkcji mieszkalnej. Jeśli zaś po uzyskaniu przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie organ stwierdzi, że nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, będzie zobowiązany

wstrzymać użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części i postępować dalej zgodnie z art. 71a ustawy – Prawo budowlane.

18. W sprawie przeprowadzania okresowych obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych co najmniej dwa razy w roku w czasie ich użytkowania

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących przeprowadzania okresowych obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych co najmniej dwa razy w roku w czasie ich użytkowania, przedstawiam następujące stanowisko.

Nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665) ustawodawca wprowadził przepisem art. 62 ust. 1 pkt 3, w dotychczasowym zakresie wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1, dodatkową kontrolę okresową, określając częstotliwość (okres) oraz zakres przedmiotowy jej przeprowadzania. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 62 ust. 1 pkt 3 okresowym kontrolom (w czasie użytkowania) co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, powinny zostać poddane:

- budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu,
- inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Zakres przedmiotowy tej kontroli obejmuje sprawdzenie stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli, i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Zakres podmiotowy odnoszący do obowiązku poddawania kontroli obiektu dotyczy:

- właściciela,
- zarządcy.

Ww. kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli. Zatem mając na uwadze przedmiotowy przepis, należy stwierdzić, że ustawodawca nałożył obowiązek przeprowadzania co najmniej dwukrotnych w ciągu roku obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego – przed i po okresie zimowym – w stosunku do dwóch rodzajów obiektów. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy oraz inne obiekty budowlane posiadające dach o wskazanej w przepisie powierzchni. Powierzchnia zabudowy jest określana na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836 – właściwości użytkowe w budownictwie. Z uwagi na ww. kryteria budynki o powierzchni dachu od 1000 do 2000 m², które mają powierzchnię zabudowy poniżej 2000 m², nie podlegają przedmiotowej kontroli. Obowiązek

przeprowadzania przedmiotowych kontroli jest związany z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom obiektu, czyli przede wszystkim ma na celu uniknięcie niebezpieczeństwa w przypadku m.in. zalegania śniegu na dachu, oblodzenia, osuwisk ziemnych oddziałujących na ten obiekt. Należy podkreślić, że budynki o dużych powierzchniach zabudowy (i towarzyszących im dużych powierzchniach dachów) wymagają odpowiedniego rozwiązania konstrukcji przekryć dachowych, w których (z uwagi na potrzeby funkcjonalne) często dąży się do zmniejszenia ilości słupów wewnętrznych i stosowania nowoczesnych i lekkich przekryć dachowych o dużych rozpiętościach – nie zawsze korzystnych dla bezpieczeństwa obiektów. Ponadto budynki o dużej powierzchni zabudowy mogą mieć (z uwagi na możliwość ich zaprojektowania w wielu poziomach) zróżnicowaną powierzchnię wewnętrzną, co przekłada się na zróżnicowanie liczby użytkowników budynków ? którym należy zapewnić bezpieczeństwo. Dlatego też, zgodnie z PN-EN 1990 Eurokod. Podstawy projektowania konstrukcji konstrukcje obiektów budowlanych (np. budynków użyteczności publicznej), w których występuje wysokie zagrożenie życia ludzkiego lub bardzo duże konsekwencje ekonomiczne, społeczne i środowiskowe wynikające ze zniszczenia lub nieprawidłowego funkcjonowania konstrukcji należy poddawać zastrzonej kontroli w procesie ich projektowania oraz realizacji. Uwzględniając powyższe, takie obiekty budowlane należy poddawać zastrzonej kontroli również w czasie ich użytkowania. Przejawem zastrzonej kontroli w zakresie użytkowania tych obiektów jest przepis dotyczący kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3. Wyżej wymienione budynki i obiekty budowlane są umownie traktowane jako “obiekty podwyższonego ryzyka” i zgodnie z poleceniem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego grupa tych obiektów, związana z przebywaniem w nich znacznej liczby ludzi, została poddana w 2006 r. (i w dalszym ciągu jest poddawana w 2007 r.) kontroli, w zakresie zgodnego z prawem ich utrzymywania – przez organy nadzoru budowlanego. Zatem obiekty budowlane powinny być poddawane okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy ? Prawo budowlane. Z przepisu tego wynika, że zakres kontroli okresowej, o którym mowa w nowododanym pkt 3, pokrywa się z zakresem dotychczasowej kontroli rocznej. Zatem w każdym roku kalendarzowym właściciel bądź zarządca obiektu budowlanego oprócz dotychczasowej kontroli rocznej zobowiązany jest przeprowadzić dodatkową kontrolę w tym samym zakresie. Pierwsza kontrola musi być przeprowadzona do dnia 31 maja natomiast druga do 30 listopada. Należy jeszcze zwrócić uwagę na sytuację, w której w danym w roku kalendarzowym zachodzi konieczność przeprowadzenia kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy ? Prawo budowlane. W tym miejscu należy wyjaśnić, że zakres kontroli pięcioletniej określonej w pkt 2 tego przepisu i kontroli rocznej uregulowanej w pkt 1 jest różny, z wyjątkiem części budowlanej kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane, który pokrywa się z zakresem kontroli pięcioletniej. Właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypada kontrola pięcioletnia może przeprowadzić jedną kontrolę, która obejmowałaby zakres kontroli rocznej i pięcioletniej. Ponadto właściciel lub zarządca w ramach tej kontroli powinien przeprowadzić kontrolę roczną w zakresie, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy – Prawo budowlane. Tym samym może on przeprowadzić jedną kontrolę i spełnić w ten sposób obowiązek przeprowadzenia kontroli rocznej i pięcioletniej. Jednakże sporządzany z takiej kontroli protokół powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane. Przeprowadzenie takiej kontroli nie zwalnia właściciela bądź zarządcy z przeprowadzenia dodatkowej kontroli w terminie do dnia 31 maja albo do 30 listopada, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane. Ponadto na podstawie przepisu art. 70 ust. 1 właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub

umowach, obowiązany jest w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Natomiast obowiązek powyższy, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu (zob. art. 70 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane). Dodatkowo nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, ustawodawca uzupełnił ww przepis o obowiązek przeprowadzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu z kontroli, bezzwłocznej kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków. Należy podkreślić, że ten kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny (zob. art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane). Natomiast osoba która nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, podlega odpowiedzialności karnej, wynikającej z art. 93 pkt 9a ustawy – Prawo budowlane. Ponadto w odniesieniu do obowiązku przeprowadzania, na podstawie art. 61 ustawy ? Prawo budowlane, kontroli należy wskazać, że nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy ? Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ustawodawca wprowadził nowy przepis karny w art. 91a. Zatem, kto nie spełnia określonego w art. 61 ustawy ? Prawo budowlane, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, Użytkuje obiekt w sposób niegodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa Użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Przy czym zgodnie z przepisem art. 33 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553) grzywnę wymierza się w stawkach dziennych, określając liczbę stawek oraz wysokość jednej stawki, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, najniższa liczba stawek wynosi 10, zaś najwyższa 360. Ustalając stawkę dzienną, sąd bierze pod uwagę dochody sprawcy, jego warunki osobiste, rodzinne, stosunki majątkowe i możliwości zarobkowe; stawka dzienna nie może być niższa od 10 złotych, ani też przekraczać 2.000 złotych (zob. art. 33 § 3 ustawy – Kodeks karny).

19. W sprawie obowiązku przesyłania protokołu z przeprowadzonej okresowej kontroli

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących obowiązku przesyłania protokołu z przeprowadzonej okresowej kontroli, przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisu art. 62 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) ustawodawca nałożył na właścicieli lub zarządców obowiązek poddawania kontroli obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania. Z przeprowadzonej kontroli osoba uprawniona do jej przeprowadzania sporządza protokół. Należy jednak zauważyć, że w wyniku zastosowania uregulowań zawartych w w/w przepisie możemy mieć do czynienia z dwoma następującymi sytuacjami:

1. gdy sporządzony z okresowej kontroli obiektu budowlanego protokół zostaje przekazany właścicielowi lub zarządcy obiektu, w przypadku nie stwierdzenia żadnych

uszkodzeń czy braków, a organ nadzoru budowlanego otrzymuje jedynie zawiadomienie o przeprowadzonej kontroli;

2. gdy kopia sporządzonego z okresowej kontroli obiektu budowlanego protokołu zostaje przesłana przez kontrolującego do właściwego organu nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia uszkodzeń czy braków (zob. art. 70 ustawy – Prawo budowlane).

Jak wynika z literalnego brzmienia art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane ustawodawca nałożył na właściciela, zarządcę lub użytkownika obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, obowiązek usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, określonej w art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Zatem wynikający z ustaleń przeprowadzonej kontroli stanu technicznego utrzymania obiektu obowiązek usunięcia nieprawidłowości, dotyczy sytuacji, w których uszkodzenia te bądź braki mogłyby spowodować wyżej określone zagrożenia. W takim przypadku, jeśli osoba dokonująca kontroli obiektu stwierdzi, że istnieją uszkodzenia lub braki, mogące spowodować określone w/w przepisie zagrożenia, zobowiązuje właściwą osobę (właściciela, zarządcę lub użytkownika) do ich usunięcia. Obowiązek ten zgodnie z ust. 2 art. 70 ustawy – Prawo budowlane zostaje potwierdzony przez kontrolującego w protokole z kontroli obiektu (budowlanego). Wobec tego dyspozycja przepisu art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w zakresie obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub braków, odnosi się do właścicieli, zarządców i Użytkowników obiektów budowlanych, którzy na podstawie przepisów odrębnych bądź umów zostali zobowiązani do ich usunięcia. Mając powyższe na uwadze, jak wynika z w/w przepisu, obowiązek przesłania kopii protokołu z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego powstaje w momencie stwierdzenia istnienia uszkodzeń lub braków, mogących spowodować określone zagrożenie, nie zaś w chwili stwierdzenia usunięcia przez zobowiązanego wskazanych uszkodzeń czy braków. Wobec tego, kopię protokołu z takimi adnotacjami (dotyczącymi stwierdzonych do usunięcia uszkodzeń, o którym mowa w art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane) kontrolujący powinien niezwłocznie przesłać do właściwego organu nadzoru budowlanego. Natomiast przesłanie kopii tego protokołu, stanowi informację na temat wykrytych nieprawidłowości oraz jest podstawą do podjęcia przez organ określonych działań. Organ ten po otrzymaniu kopii protokołu, wskazującego na istnienie uszkodzeń lub braków, ma obowiązek bezzwłocznie przeprowadzić kontrolę obiektu budowlanego, mającą na celu potwierdzenie usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1 art. 70 ustawy – Prawo budowlane.

20. W sprawie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, przedstawiam następujące stanowisko.

Właściwe prowadzenie książki obiektu budowlanego jest obowiązkiem spoczywającym na właścicielu bądź zarządcy (zob. art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./). Zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134), określającym wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej

prowadzenia, książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania. Wypełnianie tego obowiązku, a więc prowadzenie książki zgodnie z jej przeznaczeniem tj. dokonywanie zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego, niewątpliwie świadczy o prawidłowym zarządzaniu obiektem budowlanym, co przekłada się na jego utrzymanie we właściwym stanie technicznym. Natomiast nieprawidłowości związane z prowadzeniem książek obiektu budowlanego są w dużej mierze konsekwencją zaniedbań właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, co uwidacznia się np. w niewykonywaniu w obiekcie budowlanym okresowych kontroli stanu technicznego czy prowadzeniu w obiekcie budowlanym nielegalnych robót budowlanych. Takie zachowania są niedopuszczalne w świetle obowiązków, które nakładają na właścicieli i zarządców przepisy ustawy – Prawo budowlane. Zatem w trosce o bezpieczeństwo użytkowanych obiektów budowlanych organy nadzoru budowlanego szczebla podstawowego mają obowiązek kontrolować sposób prowadzenia książek obiektu budowlanego przez właścicieli i zarządców. Niespełnienie obowiązku prowadzenia książki jest wykroczeniem zagrożonym karą grzywny (art. 93 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane). Ponadto trzeba zaznaczyć, że zgodnie z art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ? Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków organów nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Oznacza to, że organy nadzoru budowlanego zostały zobligowane przez ustawodawcę do kontroli użytkowanych obiektów budowlanych i dotyczącej tych obiektów dokumentacji. Jakikolwiek zaniedbania w tym zakresie ze strony organów nadzoru budowlanego mogą negatywnie wpłynąć na bezpieczne użytkowanie obiektów budowlanych. Dodatkowo informuję, że obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1, dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych (zob. art. 64 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane).

21. W sprawie właściwości organów nadzoru budowlanego

W związku z wątpliwościami interpretacyjnymi w sprawie właściwości organów nadzoru budowlanego, które pojawiły się w wyniku wejścia w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda (Dz. U. Nr 235, poz. 1539), wydanego na podstawie art. 82 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), przypominam. Do właściwości wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje nie tylko w sprawach obiektów i robót budowlanych określonych w art. 82 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, ale również obiektów i robót budowlanych wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda. W związku z powyższym, ilekroć na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda właściwym w sprawie organem administracji architektoniczno-budowlanej jest wojewoda, wówczas odpowiednio właściwym organem nadzoru budowlanego jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

22. W sprawie budowy zjazdów

W dniu 28 grudnia 2010 r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda (Dz. U. Nr 235, poz. 1539). Rozporządzenie, wydane na podstawie art. 82 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), wymienia inne niż określone w art. 82 ust. 3 ww. ustawy obiekty i roboty budowlane, w sprawach w których organem pierwszej instancji jest wojewoda. W katalogu tym znalazły się roboty budowlane dotyczące m.in. zjazdów. Wejście tych przepisów w życie wyznaczyło jednocześnie sposób interpretacji pojęć w nich zawartych, np. zjazdów. Zgodnie bowiem z § 1 pkt 5 ww. rozporządzenia, wojewoda został organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji w sprawach robót budowlanych dotyczących zjazdów, w rozumieniu art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.), z dróg krajowych i wojewódzkich. W związku z powyższym, skoro rozporządzenie wprost odwołuje się do definicji zjazdu określonej w ustawie o drogach publicznych, nie może mieć w tym przypadku zastosowania definicja obiektu liniowego z ustawy – Prawo budowlane. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o drogach publicznych, zjazd nie jest częścią drogi, ponieważ jest połączeniem drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiącym bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym obecnie budowa zjazdu z dróg krajowych i wojewódzkich może być realizowana jedynie jako budowa nowego obiektu budowlanego – zjazdu – w trybie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Równocześnie, analogicznie jak zjazdy z dróg krajowych i wojewódzkich, należy traktować zjazdy z dróg powiatowych i gminnych. Zatem także budowa tych zjazdów, znajdujących się w kompetencji starostów, nie może być realizowana na zgłoszenie jako przebudowa drogi, ale na pozwolenie na budowę.

23. W sprawie kontroli utrzymania obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenach zamkniętych, będących w zarządzie Policji i Straży Granicznej

W związku z wykonywaniem przez organy nadzoru budowlanego ustawowych zadań, przeprowadzane są m. in. kontrole utrzymania obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenach zamkniętych, będących w zarządzie Policji i Straży Granicznej. W trakcie tych kontroli stwierdzane są nieprawidłowości w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Powyższe informacje przekazywane są zgodnie z właściwością, na podstawie art. 85 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), właściwym miejscowo komendantom Państwowej Straży Pożarnej (PSP) celem ich ewentualnego wykorzystania. Pojawiają się jednak informacje, że organy Państwowej Straży Pożarnej odmawiają przeprowadzania czynności kontrolnych w obiektach zlokalizowanych na terenach będących w zarządzie ww. podmiotów, powołując się przy tym na przepis art. 23 ust. 11 pkt 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. z 2009 r. Nr 12, poz. 68, z późn. zm.). Zgodnie z brzmieniem komentowanego artykułu, kontrolujący ma prawo wstępu do wszystkich obiektów i pomieszczeń, chyba że stanowią one część mieszkalna lub ich właścicielami albo zarządzającymi są komórki lub jednostki organizacyjne podległe Ministrowi Obrony Narodowej albo przez niego nadzorowane, Policja, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne lub Straż Graniczna. Pragnę przy tym podkreślić, że zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 1 ww. ustawy, zadania przewidziane dla Państwowej Straży Pożarnej w komórkach i jednostkach organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo przez niego nadzorowanych wykonuje Wojskowa Ochrona Przeciwpożarowa w trybie i na zasadach określonych, w

drodze rozporządzenia, przez Ministra Obrony Narodowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych. Ustawa o Państwowej Straży Pożarnej nie określa jednak wykonywania nadzoru nad przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych w pozostałych jednostkach, o których mowa w art. 23 ww. ustawy. Mając na uwadze powyższe, zwróciłem się do Ministerstwa Infrastruktury z prośbą o rozważenie możliwości podjęcia działań w przedmiotowej sprawie, mających na celu określenie podmiotu sprawującego nadzór nad przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych w jednostkach Policji, Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu oraz w Centralnym Biurze Antykorupcyjnym. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji przepisy ustawy o Państwowej Straży Pożarnej faktycznie wyłączają prowadzenie przez strażaków jakichkolwiek czynności kontrolno-rozpoznawczych w obiektach będących własnością lub zarządzanych przez wymienione w przedmiotowym piśmie służby. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest brak możliwości, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, wydania decyzji administracyjnej lub wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Zdaniem MSWiA nie ma natomiast przeszkód w przeprowadzeniu czynności kontrolno-rozpoznawczych przez PSP na wniosek zarządzającego obiektem, w przypadku przesłania zawiadomienia o zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, w trybie art. 56 ustawy – Prawo budowlane oraz wyrażenia, na tej podstawie opinii, co do zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym oraz zgodności z przepisami o ochronie przeciwpożarowej. W odniesieniu natomiast do kwestii ustalenia podmiotu sprawującego nadzór nad przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych w jednostkach resortu spraw wewnętrznych i administracji wskazano, że wymienione organy mają w swoich strukturach wyodrębnione komórki lub stanowiska ds. ochrony przeciwpożarowej. Do ich zasadniczych zadań należy prowadzenie działalności profilaktycznej w dziedzinie ochrony przeciwpożarowej, nie wyłączając zadań kontrolnych. W przypadku zdiagnozowania nieprawidłowości wewnętrzne procedury określają tryb i zasady ich usuwania. Ponadto MSWiA zwraca uwagę na hierarchiczną strukturę jednostek Policji i Straży Granicznej, co w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości np. przez organy nadzoru budowlanego ułatwia egzekwowanie ich usuwania (poinformowanie o takich faktach jednostki nadrzędnej, skutkuje podjęciem przez nią działań w trybie nadzorczym). Mając na uwadze powyższe MSWiA nie przewiduje zmian w obecnym stanie prawnym.

24. W sprawie podstawy prawnej udzielenia pozwolenia na użytkowanie w przypadku legalizacji samowoli budowlanej dokonanej przed 1995 r.

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie podstawy prawnej udzielenia pozwolenia na użytkowanie w przypadku legalizacji samowoli budowlanej dokonanej przez 1995 r., przedstawiam następujące stanowisko.

Na mocy art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne, stosuje się przepisy dotychczasowe – czyli przepisy ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.). Zgodnie z ustawą – Prawo budowlane z 1974 r., w przypadku obiektu budowlanego wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, którego budowa została zakończona do dnia 31 grudnia 1994 r. lub do tego dnia wszczęto w stosunku do niego postępowanie administracyjne, w zależności od wyników przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, właściwy organ nadzoru budowlanego może nakazać wykonanie określonych czynności, niezbędnych do doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami (art. 40 ustawy – Prawo budowlane z 1974 r.) lub wydać decyzję

o rozbiórce danego obiektu (art. 37 ustawy – Prawo budowlane z 1974 r.). Jeśli w wyniku przeprowadzonego w sprawie przez właściwy organ nadzoru budowlanego postępowania ustalone zostanie, że dany obiekt wybudowany został niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie jego budowy, oraz znajduje się na terenie, który zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym nie jest przeznaczony pod zabudowę albo przeznaczony jest pod innego rodzaju zabudowę, lub powoduje niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia, wydaje się decyzję o nakazie rozbiórki. Jeżeli zaś wydana zostanie decyzja na podstawie art. 40 ustawy – Prawo budowlane z 1974 r., a następnie nałożone nią obowiązki zostaną wykonane i zostanie to potwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, wówczas należy wystąpić do organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Jednakże w doktrynie wątpliwości budzi kwestia, przepisy której z ww. ustaw należy stosować w przypadku takiego pozwolenia na użytkowanie. Jednakże stanowisko w tym zakresie wyraził Naczelny Sad Administracyjny (zob. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2009 r., sygn. akt: II OSK 29/08). Zdaniem NSA samowola powstała pod rządami przepisów ustawy – Prawo budowlane z 1974 r. przesądza o konieczności zastosowania do legalizacji samowoli przepisów tej właśnie ustawy, a nakaz wykonania określonych czynności w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydany w oparciu o art. 42 ustawy – Prawo budowlane z 1974 r. winien skutkować zastosowaniem trybu i przesłanek ujętych w tym przepisie. Oznacza to, że do udzielenia pozwolenia na użytkowanie w przypadku legalizacji samowoli budowlanej powstałej przed 1995 r., należy stosować art. 42 ustawy – Prawo budowlane z 1974 r., a nie art. 55 ustawy – Prawo budowlane z 1994 r.

25. W sprawie zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), wprowadzonych ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

W związku z opublikowaniem ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675), uprzejmie informuję, że w art. 65 ww. ustawy zawarte zostały zmiany do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), które wchodzi w życie w dniu 17 lipca br. Powyższe zmiany mają istotny wpływ na dotychczasową praktykę organów administracji architektoniczno-budowlanych oraz organów nadzoru budowlanego w zakresie spraw dotyczących inwestycji liniowych polegających m. in. na dodawaniu dodatkowych kabli lub wymianie kabli w istniejącej sieci lub kanalizacji kablowej. Należy zauważyć, że obecnie wykonywanie wszelkich robót, za wyjątkiem robót budowlanych w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane, w tym m. in. polegających na dowieszeniu dodatkowego kabla na słupach, w istniejącej linii elektrycznej, a także wymianie lub dołożeniu dodatkowego kabla w kanalizacji kablowej albo wymiana tych kabli, mieści się w zakresie użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem i nie podlega przepisom ustawy – Prawo budowlane. Tym samym, przy wykonywaniu ww. robót nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia. Komentowana nowelizacja ustawy – Prawo budowlane, zmieniająca powyższą praktykę, polega m. in. na wprowadzeniu do ww. ustawy definicji “obiekту liniowego”. Zgodnie z brzmieniem dodawanego do ustawy – Prawo budowlane art. 3 pkt 3a – pod pojęciem “obiekту liniowego” należy rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał

przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego. W ramach przedmiotowej nowelizacji ustawodawca zdecydował się na dodanie do definicji budowli ww. "obiektów liniowych", wykreślając jednocześnie "drogi" oraz "linie kolejowe". Należy przy tym zaznaczyć, że "drogi" i "linie kolejowe" zostały zawarte w nowym przepisie art. 3 pkt 3a ustawy -Prawo budowlane, wprowadzającym wspomnianą definicję "obiektu liniowego". Ponadto w ramach nowelizacji przepisów art. 29 i 30 ustawy – Prawo budowlane, ustawodawca wprowadził do art. 29 ust. 1 ww. ustawy, nowe rodzaje inwestycji nie wymagających pozwolenia na budowę tj. budowę "telekomunikacyjnych linii kablowych" (art. 29 ust. 1 pkt 20a ustawy – Prawo budowlane) oraz "kanalizacji kablowej" (art. 29 ust. 1 pkt 20b ustawy – Prawo budowlane). Powyższe inwestycje, zgodnie z nowym brzmieniem art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, wymagają dokonania zgłoszenia. Zmiany w przepisach ustawy – Prawo budowlane polegają także na dodaniu po art. 5 ust. 1 pkt 2 – pkt 2a, wprowadzającego obowiązek zapewnienia "możliwości dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu". Ponadto przedmiotowe zmiany obejmują również nadanie nowego brzmienia art. 29 ust. 2 pkt 15 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na "instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych". W ramach nowelizacji przepisu art. 29 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, ustawodawca zdecydował się także na dodanie pkt 17 dotyczącego "instalowania kabli telekomunikacyjnych w kanalizacji kablowej". Powyższe inwestycje nie wymagają również zgłoszenia. Zgodnie z brzmieniem art. 87 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych powyższe zmiany wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia (tj. 17 lipca 2010 r.). Jednocześnie pragnę zauważyć, że art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zobowiązuje do wyposażania budynków w instalację telekomunikacyjną umożliwiającą przyłączenie do publicznych sieci telekomunikacyjnych wykorzystywanych do świadczenia usług telefonicznych, usług transmisji danych zapewniających szerokopasmowy dostęp do Internetu oraz usług rozprowadzania cyfrowych programów radiowych i telewizyjnych w wysokiej rozdzielczości.

Powyższe instalacje powinny być wykonane zgodnie z wymaganiami wprowadzonymi przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 56, poz. 461), które weszło w życie 8 lipca 2009 r.

Dotyczące ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. z 2010 r. Nr 138, poz. 935 z późn. zm.)

1. W sprawie interpretacji definicji wprowadzenia do obrotu

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi interpretacji definicji wprowadzenia do obrotu, o której mowa w art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2087 z późn. zm.), przedstawiamy następujące stanowisko po uzyskaniu opinii z dnia 2 marca 2007 r., znak: DRE-III-40404-7-EW/07 Departamentu Regulacji Gospodarczych Ministerstwa Gospodarki. Przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881) określają zasady wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, zasady kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu oraz zasady działania organów administracji publicznej w tej

dziedzinie. Przy realizacji przepisów ww. ustawy, ustalenie momentu wprowadzenia do obrotu jest kluczowe w kontekście realizacji zadań organów administracji publicznej (w zakresie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu), ponieważ mogą one kontrolować wyłącznie wyroby już wprowadzone do obrotu (lub oddane do użytku), nie zaś przeznaczone do wprowadzenia (do obrotu). Ustawa o wyrobach budowlanych nie definiuje jednak pewnych pojęć (m.in. pojęcia wprowadzenia do obrotu), odsyłając w tym zakresie do ustawy o systemie oceny zgodności. W związku z powyższym, przy interpretowaniu ustawy o wyrobach budowlanych należy posługiwać się m.in. definicją zawartą w art. 5 pkt 2 ustawy o systemie oceny zgodności, co pozwala ustalić moment wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego. Zgodnie z art. 5 pkt 2 ustawy o systemie oceny zgodności, którego nowe brzmienie zostało nadane ustawą z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o systemie oceny zgodności oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 249, poz. 1834) przez wprowadzenie do obrotu należy rozumieć udostępnienie przez producenta, jego upoważnionego przedstawiciela lub importera, nieodpłatnie albo za opłatą, po raz pierwszy na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym wyrobu w celu jego używania lub dysponowania. Zmiana ww. przepisu została dokonana w celu zapewnienia spójności z prawem Unii Europejskiej, zgodnie z którym wprowadzenie do obrotu jest realizowane w momencie, gdy wyrób staje się dostępny na rynku UE. Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 5 ust. 2 ustawy o systemie oceny zgodności, przez wprowadzenie do obrotu należało rozumieć przekazanie po raz pierwszy wyrobu użytkownikowi, konsumentowi bądź sprzedawcy przez producenta, jego upoważnionego przedstawiciela lub importera. Definicja ta ograniczała wprowadzenie do obrotu jedynie do czynności przekazania, nie obejmowała zaś sytuacji, w której wyrób był przez producenta (lub podmiot uznający się za producenta) oferowany do sprzedaży we własnym obiekcie handlowym. Trzeba więc podkreślić, że aktualna definicja wprowadzenia do obrotu obejmuje zarówno przekazywanie po raz pierwszy wyrobu w celu jego używania lub dysponowania, jak również oferowanie do sprzedaży. Natomiast, zgodnie z art. 543 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), za ofertę sprzedaży uważa się wystawienie przez producenta wyrobu w miejscu sprzedaży na widok publiczny z oznaczeniem ceny. Należy zaznaczyć, że w doktrynie występuje pogląd (M. Płachta, Przesłanki i zasady odpowiedzialności prawnej w działalności reklamowej, Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny, 1990/2/61), że “w konkretnych okolicznościach ogłoszenia, reklamy, cenniki z art. 71 k.c. mogą stanowić również ofertę, mimo że nie są skierowane do oznaczonych osób, lecz do ogółu. Przesłanka bowiem ważności oferty nie jest bynajmniej wymaganiem, aby była ona skierowana do oznaczonej osoby. Dopuszczalne są także oferty skierowane do nieoznaczonej z góry liczby osób, do publiczności (ad personam incertam). W tych wypadkach musi się jednak ujawnić oznaczona osoba, która ofertę przyjmie”. Ponadto (...) przez wystawienie wyrobu w miejscu sprzedaży na widok publiczny należy rozumieć nie tylko wystawienie towaru w witrynach sklepowych, na zewnątrz lokalu, lecz także we wszelkich lokalach i miejscach, gdzie dokonuje się sprzedaży”. Jednocześnie wymaga podkreślenia faktu, że pojęcie wprowadzenia do obrotu (oraz ustalenia momentu, kiedy ono nastąpiło) odnosi się do konkretnego wyrobu. Ponadto, przy ocenie wprowadzenia do obrotu trzeba uwzględnić informacje z przewodnika Komisji Europejskiej dotyczącego wdrażania dyrektyw nowego i globalnego podejścia – zgodnie z którą “wyrób oferowany w katalogu lub za pośrednictwem sieci komputerowej nie jest uznawany za wyrób wprowadzony na rynek Wspólnoty, dopóki nie zostanie on faktycznie udostępniony po raz pierwszy”.

Dotyczące ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881 z późn. zm.)

1. W sprawie zlecenia badań pobranych próbek wyrobów budowlanych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami, dotyczącymi zlecenia badań pobranych próbek wyrobów budowlanych, przedstawiam następujące stanowisko. Zgodnie z art. 18 ust. 5 pkt 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881), w trakcie kontroli kontrolujący może w szczególności pobierać nieodpłatnie próbki wyrobów budowlanych do badań. Ponadto w celu ustalenia, czy wyrób budowlany spełnia wymagania określone niniejszą ustawą, można pobierać próbki wyrobu budowlanego, w ilościach niezbędnych do przeprowadzenia badań (art. 25 ust. 2 ustawy o wyrobach budowlanych). Właściwy organ może zlecić badanie pobranych próbek wyrobu budowlanego lub próbek kontrolnych akredytowanemu laboratorium (art. 26 ust. 1 ustawy o wyrobach budowlanych). Ustawa nie określa jednak sposobu przeprowadzania badań próbek wyrobów budowlanych, odwołując się w tym zakresie do przepisów wykonawczych (zob. art. 27 pkt 1 ustawy o wyrobach budowlanych). Szczegółowy tryb badania próbek został natomiast uregulowany w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie próbek wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu (Dz. U. Nr 130, poz. 1387). Przepisy powyższego rozporządzenia przewidują, że podmiotem przeprowadzającym badania próbek wyrobów budowlanych jest akredytowane laboratorium (zob. § 7 i 8 ww. rozporządzenia). Ponadto przepisy ustawy o wyrobach budowlanych nie wskazują, by inny podmiot mógł takie badania przeprowadzać. W związku z powyższym należy zaznaczyć, że badania próbek wyrobu budowlanego może dokonywać wyłącznie akredytowane laboratorium. Tym samym, właściwy organ nie może przeprowadzać badań próbek wyrobu budowlanego na urządzeniach pomiarowych producenta, u którego kontrola jest przeprowadzana. Nie może również zlecić takiemu producentowi przeprowadzenia ww. badań, chyba że producent posiada akredytowane laboratorium.

2. W sprawie możliwości wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, które zostały wyprodukowane w okresie ważności Polskiej Normy przedmiotowej, prawidłowo oznaczone znakiem budowlanym, dla których producenci wystawili Krajowe Deklaracje Zgodności, zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 11.08.2004 w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym w czasie gdy norma została wycofana ze zbioru Polskich Norm.

Producent, który wyprodukował wyrób budowlany w okresie ważności Polskiej Normy przedmiotowej, przeprowadził w tym okresie ocenę zgodności wyrobu z ww. normą, wystawił w tym okresie Krajową Deklarację Zgodności oraz oznakował w tym okresie wyrób znakiem budowlanym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11.08.2004 w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym, może wprowadzić ww. wyrób do obrotu po dacie wycofania Polskiej Normy wyrobu ze zbioru Polskich Norm bez konieczności dokonywania powtórnej oceny zgodności tego wyrobu (z obowiązującą w czasie wprowadzania wyrobu do obrotu normą zharmonizowaną). Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym określa m.in., że deklarowanie zgodności wyrobów budowlanych jest dokonywane na podstawie oceny zgodności z Polską Normą wyrobu, niemającą statusu normy wycofanej, lub aprobaty technicznej. Wobec powyższego w odniesieniu do wyrobów

budowlanych produkowanych po dacie wycofania dotychczasowej Polskiej Normy wyrobu ze zbioru Polskich Norm – nie można dokonywać oceny zgodności z tą normą.

Źródło: www.gunb.gov.pl