

Wyeliminowanie pozwolenia na budowę po zakończeniu inwestycji, której ono dotyczyło, powoduje, że z obrotu prawnego znika podstawa prawna potwierdzająca stan legalnego istnienia określonej inwestycji. Również projekt budowlany zatwierdzony tą decyzją przestaje istnieć w obrocie prawnym, co nie pozbawia go wartości jako aktu technicznego.

Organ nadzoru nie wydaje ponownie pozwolenia na budowę, gdyż inwestycja została zakończona. Organ nadzoru prowadzi natomiast postępowanie zmierzające do ustalenia, czy wykonane roboty budowlane są zgodne z przepisami. W dotychczasowym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego nie budzi wątpliwości, że w przypadku takich sytuacji, do jakich odnosi się powstały w niniejszej sprawie spór interpretacyjny, należy dać prymat wykładni celowościowej, która przemawia za tym, że odpowiednie zastosowanie powinien znaleźć art. 51 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 4 i 5 ustawy - Prawo budowlane. W sytuacji, gdy stwierdzono nieważność pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego po wykonaniu obiektu budowlanego (zakończeniu robót budowlanych), powstaje stan, w którym wykonane roboty budowlane w całości lub w części nie mają oparcia w legalnie istniejącej dokumentacji. Taka sytuacja oznacza zaś, że może być stosowany odpowiednio przepis art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane, który pozwala, po nałożeniu obowiązku sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, na dokonanie następnie ustaleń, ocen i rozstrzygnięć, o których mowa w art. 51 ust. 4 i 6 tej ustawy.

Przepis ten nie wyłącza również możliwości nałożenia na inwestora obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Czy taka potrzeba zachodzi, decyzja należy do organu nadzoru budowlanego, który zobowiązany jest do wiążącego przesądzenia tejże kwestii poprzez określenie - tak jak w rozpoznawanej sprawie - zakresu wymaganych prac dotyczących zrealizowanej nadbudowy.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2016 r. (II OSK 685/15)

Źródło: [CBOSA](#)