Odpowiedni termin na usunięcie nieprawidłowości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 29, czerwiec 2019 09:23
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 1442

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie przychylił się do argumentów Skarżącej co do decyzji Starosty w sprawie odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę – i utrzymującej ją w mocy decyzji Wojewody. Dlaczego?

Jak przypomniał w pierwszej kolejności Sąd, według art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Ponadto WSA przypomniał, że jak wynika z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę może być wydana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej po uprzednim sprawdzeniu projektu budowlanego, projektu zagospodarowania działki lub terenu, posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń w zakresie w tym przepisie wskazanym. Po sprawdzeniu i ustaleniu kompletności projektu budowlanego, zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 32 i art. 34, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa wyżej, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 4 nie może odmówić wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Powołany przepis nie dopuszcza jakiejkolwiek uznaniowości w sprawie wydania pozwolenia na budowę ani możliwości wprowadzania dalszych warunków, od których zależałoby wydanie pozwolenia.

WSA podkreślił, że tym samym organ wydając decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę jest zobowiązany jednoznacznie wskazać, które z obligatoryjnych wymagań wynikających z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego nie zostały przez inwestora spełnione. Decyzja odmowna wydawana w powyższym trybie musi być więc precyzyjna, a organ powinien dokładnie wskazać, które punkty postanowienia, zawierające nałożone obowiązki dotyczące usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w projekcie budowlanym nie zostały wykonane i uzasadnić, że obowiązek określony w każdym z tych punktów był wymagany.

WSA przypomniał równocześnie, że przy określaniu terminu organ powinien brać pod uwagę rodzaj nieprawidłowości, które inwestor ma usunąć, a w przypadku ekspertyzy jej przedmiot i pracochłonność badań oraz znaczenie wyniku dla dalszych czynności. Termin powinien być zakreślony w taki sposób, by inwestor był w stanie wykonać nałożone na niego obowiązki przy zachowaniu należytej staranności w tym zakresie. Wezwanie do usunięcia braków dokumentacji projektowej winno realnie umożliwić zadośćuczynienie takiemu wezwaniu. Sąd stanowczo stwierdził, że siedmiodniowy termin, jaki został zakreślony Skarżącej w postanowieniu, był terminem w oczywisty sposób nierealnym w związku z zakresem nałożonych obowiązków – przedłożeniem pozwolenia wodnoprawnego. Wyznaczenie inwestorowi zbyt krótkiego, bo zaledwie siedmiodniowego terminu na usunięcie wskazanych nieprawidłowości narusza art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, ograniczając prawa inwestora jako strony. Wojewódzki Sąd podkreślił to, że powołany przepis nie ma charakteru fakultatywnego, lecz nakłada na organ obowiązek wezwania strony do usunięcia stwierdzonych naruszeń. Ustawodawca zapewnia w ten sposób inwestorowi ochronę, a wyznaczenie w rozpatrywanej sprawie przez Starostę zbyt krótkiego, nierealnego siedmiodniowego terminu na usunięcie przez skarżącą wskazanych nieprawidłowości w istocie pozbawiło ją tej ochrony.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 6 czerwca 2019 r., II SA/Ol 349/19

Źródło: CBOSA

Phoca PDF