

*Wprawdzie ustawodawca w art. 50-51 Prawa budowlanego nie wprowadził wprost wymogu badania zgodności zrealizowanej inwestycji z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tak jak to uczynił w art. 48 ust. 2 Prawa budowlanego, to jednak nakazał doprowadzenie zrealizowanej inwestycji do stanu zgodnego z prawem, nie wyłączając z tego przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – taką tezę sformułował WSA w Warszawie w wyroku z dnia 3 lipca 2018 r., sygn. akt: VII SA/Wa 2323/17.*

Inna interpretacja art. 50 i 51 Prawa budowlanego stawiałaby inwestora realizującego inwestycję bez wymaganego pozwolenia na budowę w sytuacji korzystniejszej w stosunku do inwestora, który o pozwolenie na budowę wystąpił. Zgodnie bowiem z art. 32 ust. 4 pkt 1 Prawa budowlanego, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lub jej odpowiednika - decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - art. 4 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p.), jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym miejscu wskazać należy, że postępowanie naprawcze ma na celu doprowadzenie już wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem. Istota decyzji wydawanej na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego polega na tym, że na inwestora nakłada się obowiązek wykonania, w wyznaczonym terminie, określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych lub wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Wskazywana zgodność z prawem to również zgodność z przepisami określającymi ład przestrzenny. W związku z tym w wielu orzeczeniach NSA wyrażone zostało stanowisko, że stan zgodności z prawem w znaczeniu przepisów prawa administracyjnego materialnego - prawa budowlanego oznacza niewątpliwie zgodność wykonanych robót budowlanych z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - zgodność z postanowieniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie można zatem wykluczyć, że w postępowaniu naprawczym prowadzonym na podstawie art. 51 organ nadzoru budowlanego może oceniać wykonane roboty budowlane pod kątem zgodności z miejscowym planem lub ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, czy lokalizacyjną, chociaż brak tu podobnych przepisów jak w art. 48 ust. 2, ust. 3 pkt 1 i art. 49b ust. 2.