

Postępowanie administracyjne w trybie art. 48 ustawy Prawo budowlane prowadzone jest w sytuacji, w której inwestor całkowicie zignorował władcze uprawnienia organów budowlanych do oceny w zakresie zgodności z prawem zamierzenia inwestycyjnego oraz udzielenia formalnej zgody na jego realizację w postaci pozwolenia na budowę, czy zgłoszenia. Bez wątpienia w niniejszej sprawie taka sytuacja miała miejsce.

Stroną postępowania prowadzonego na podstawie art. 48 jest zasadniczo inwestor. Niemniej nie tylko na ten podmiot mogą zostać nałożone obowiązki, bowiem krąg takich podmiotów wskazany został w art. 52 ww. ustawy. Są to: inwestor, właściciel lub zarządca obiektu. W pierwszej jednak kolejności obowiązki powinny zostać nałożone właśnie na inwestora mającego tytuł prawny do obiektu, a w przypadku gdy nie ma takiego podmiotu, adresatem decyzji będzie właściciel lub działający w jego imieniu zarządca. Wszelkie rozstrzygnięcia wydawane na podstawie art. 48 ustawy Prawo budowlane mogą być więc kierowane również do następców prawnych inwestorów, którzy uzyskując prawo własności nieruchomości, nabyli wszelkie prawa i nałożyli na siebie obowiązki wiążące się z tą nieruchomością. Tak więc fakt, że wiata została wybudowana przez poprzedniego właściciela, a skarżący otrzymał nieruchomość w drodze darowizny już z istniejącą wiatą, nie powoduje braku odpowiedzialności po stronie obecnego właściciela nieruchomości.

Sąd nie do końca podzielił stanowisko skarżącego, że przepisy art. 48 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane nie mają zastosowania do obiektów już wybudowanych. O ile bowiem faktycznie wydanie postanowienia o wstrzymaniu prowadzenia dalszych robót budowlanych, ma rację bytu tylko i wyłącznie gdy obiekt nie został całkowicie wybudowany, o tyle w przypadku, gdy dany obiekt został już samowolnie wybudowany i jest ono zbędne, istnieją podstawy do zastosowania art. 48 ust. 3 ww. ustawy i wydania postanowienia nakładającego obowiązek przedłożenia w ustalonym terminie dokumentów, o których mowa w tym przepisie. Tak też wypowiadają się autorzy wskazanego w skardze komentarza (Prawo budowlane. Komentarz redakcja naukowa Marek Wierzbowski, Alicja Plucińska-Filipowicz - Wolters Kluwer Warszawa 2018) w pkt 68 do art. 48 ustawy Prawo budowlane.

Mając na uwadze powyższe sąd stwierdził, że organy administracji publicznej wydając postanowienia w niniejszej sprawie nie naruszyły art. 48 ust. 2 ustawy Prawo budowlane w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy. Organy przeprowadziły postępowanie wyjaśniające w stopniu wystarczającym do nałożenia obowiązków w oparciu o art. 48 ust.3 ustawy Prawo budowlane, a obowiązki określone zostały prawidłowo, tym samym nie doszło też do istotnego naruszenia przepisów postępowania administracyjnego w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

[Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 25 października 2018 r., II SA/Sz 851/18](#)