

Naczelny Sąd Administracyjny przypomniał – dokonując przeglądu dotychczasowego orzecznictwa – o tym, jak należy interpretować przepis art. 52 ustawy – Prawo budowlane. Przepis art. 52 Prawa budowlane stanowi o tym, że inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany na swój koszt dokonać czynności nakazanych w decyzji, o której mowa w art. 48 tej ustawy.

Jak wskazał Sąd w pierwszej kolejności, adresatami decyzji, o których mowa w art. 52 ww. ustawy mogą być wymienione wyżej podmioty, co nie oznacza, że muszą one jednocześnie być adresatami decyzji. Nie można w ocenie Sądu wykluczyć, że w niektórych przypadkach obowiązek rozbiórki obiektu budowlanego zostanie nałożony na wszystkie te podmioty solidarnie – na przykład w przypadku kiedy nieruchomości, na której zbudowano nielegalnie obiekt budowlany, jest własnością kilku osób, nakaz rozbiórki tego obiektu powinien być, co do zasady, skierowany do wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko do jednego z nich, gdyż rozbiórka obiektu budowlanego jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 ustawy – Kodeks cywilny (por. wyrok NSA z 10.05.2013 r. II OSK 66/12). Równocześnie zdaniem Sądu nie można wykluczyć sytuacji, w której adresatem decyzji będzie wyłącznie jeden ze współwłaścicieli nieruchomości, który był inwestorem, bowiem pozostali współwłaściciele nie wyrażali zgody na wzniesienie obiektu budowlanego lub uczyniono to bez ich wiedzy (por. wyrok NSA z 14.03.2018 r. II OSK 2223/17). Jak przypomniał NSA, na tle analizowanego przepisu w orzecznictwie wskazuje się także, że kryterium wyboru adresata decyzji w sprawie rozbiórki spośród wymienionych w art. 52 Prawa budowlanego podmiotów jest posiadanie tytułu prawnego umożliwiającego wykonanie decyzji oraz to, że nakaz rozbiórki powinien być w pierwszej kolejności nałożony na inwestora, który dopuścił się samowoli budowlanej (por. wyrok NSA z 17.10.2019 r. II OSK 2597/18). Ponadto NSA wspomniał, iż skierowanie nakazu do inwestora dopuszczalne jest w sytuacji, gdy inwestor wybudował samowolnie obiekt budowlany bez zgody właściciela nieruchomości (wyrok NSA z 19.09.2019 r. II OSK 2558/17). W takiej sytuacji – w ocenie Naczelnego Sądu – skierowanie nakazu rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, niemających z samowolną inwestycją nic wspólnego, zdejmowałoby odpowiedzialność za samowolę budowlaną z faktycznego sprawcy samowoli i narażałoby na dodatkowe i nieuzasadnione koszty właścicieli nieruchomości niebędących sprawcami samowoli (por. wyroki NSA z 1.04.2011 r. II OSK 576/10; z 25.04.2012 r. II OSK 243/11).

*Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lutego 2020 r., II OSK 952/18*

*Źródło: [CBOSA](#)*