

Zgodnie z Prawem budowlanym do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy można przystąpić, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (art. 54 ust. 1).

Z powyższego przepisu wynika, że zawiadomienie o zakończeniu budowy stosuje się do zakończenia budowy obiektów budowlanych, na budowę których wydano pozwolenie na budowę, o ile nie są to te przypadki, wymienione w art. 55 ust. 1, które wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (por. A. Gliniecki, Prawo budowlane. Komentarz, Warszawa 2016, s. 752). Z art. 55 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego wynika bowiem, że decyzje o pozwoleniu na użytkowanie należy uzyskać przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego, jeżeli na jego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX-XVI, XVII, XVIII, XX, XXII, XIV, XXVII, XXVIII-XXX - o których mowa w załączniku do ustawy Prawo budowlane.

Natomiast zgodnie z art. 57 ust. 7 Prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu. Przepis art. 59f ust. 1 Prawa budowlanego stanowi, że w przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, wymierza się karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w).

Z powyższego wynika, że celem przepisu art. 57 ust. 7 Prawa budowlanego, czyli ustanowienia przewidzianej w nim kary administracyjnej - jest sankcjonowanie przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55. Chodzi więc o wymuszenie wywiązywania się przez inwestorów z obowiązków nałożonych na nich w tych przepisach. Oczywiście wypełnianie obowiązku zawiadamiania o zakończeniu budowy oraz składanie wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego nie jest celem samym w sobie. Ma to służyć zapewnieniu realizacji nadzorczych zadań organów nadzoru budowlanego.

Podkreślić należy, że przepisy Prawa budowlanego nie zawierają ustawowej definicji terminu "przystąpienie do użytkowania", w związku z czym to, czy w danym przypadku nastąpiło przystąpienie do użytkowania, zależy od ustaleń dokonanych w konkretnej sprawie. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, według którego, co do zasady, przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego należy rozumieć jako rozpoczęcie korzystania, używania przynajmniej części obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w pozwoleniu na budowę (wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2016 r., II OSK 1073/14; wyrok NSA z dnia 21 lutego 2018 r., II OSK 1064/16, dostępne na stronie <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Przystąpienie do użytkowania w rozumieniu art. 57 ust. 7 Prawa budowlanego jest zatem działaniem jednorazowym, polegającym na rozpoczęciu korzystania z obiektu lub jego części. Przystąpić więc do użytkowania można tylko raz, a późniejszy stan faktyczny w zakresie użytkowania należy ocenić już jako trwające użytkowanie.

Wskazane przepisy prawa budowlanego jasno precyzują skutki przystąpienia przez inwestora do użytkowania obiektu lub jego części przed zawiadomieniem organu nadzoru budowlanego o zakończeniu

Konsekwencje niezawiadomienia o zakończeniu budowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 03, kwiecień 2020 22:11

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1701

budowy bądź uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie uzależniając ich od powodów takiego działania, czy też istnienia lub braku istnienia po stronie inwestora winy. Przepis art. 57 ust. 7 Prawa budowlanego obliuguje organ nadzoru budowlanego do wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania w przypadku stwierdzenia, że przystąpiono do użytkowania obiektu lub jego części z naruszeniem art. 54 i art. 55 Prawa budowlanego, nie pozostawiając w tej kwestii organowi żadnego uznania administracyjnego. Bez znaczenia pozostają pobudki, jakie inwestorowi w tej mierze kierowały.