

Na konieczność wnikliwego przeanalizowania tego, czy organ administracji architektoniczno-budowlanej jest właściwy w sprawie zatwierdzenia projektu zamiennego i udzielenia pozwolenia na budowę zwrócił uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach.

Po pierwsze Sąd przypomniał o tym, że z art. 36a ust. 1 Prawo budowlane wynika, że istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Z kolei według art. 36a ust. 5 pkt 4 Prawo budowlane istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępienie w zakresie zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Jak podkreślił WSA, z regulacji tych wynika, że zmiana sposobu użytkowania możliwa jest jedynie „po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę”, a nie wcześniej. Powołał się także na wyrok NSA z dnia 14 stycznia 2020 r., sygn. II OSK 3471/18, w którym wskazano wyraźnie w tym kontekście, że „Możliwość zaakceptowania danego odstępstwa dotyczy zamierzonych, a nie już dokonanych odstępstw.”. W sytuacji zmiany sposobu użytkowania bez dopełnienia niezbędnych formalności postępowanie należy do właściwości organu nadzoru budowlanego – zaznaczył Wojewódzki Sąd w oparciu o orzecznictwo NSA.

Sąd zwrócił uwagę na to, że co prawda w aktach znajdowała się dokumentacja świadcząca o tym, że przedmiotowe pomieszczenia w 2015 r. były opróżnione, to jednak inna dokumentacja fotograficzna, uzyskana w okresie późniejszym, obrazowała, że na przedmiotowej nieruchomości, w części objętej niniejszą sprawą, mogła być wykonywana działalność wymagająca uzyskania decyzji o zmianie wcześniejszego pozwolenia. Tym samym w ocenie WSA organ winien był więc ustalić, czy w czasie wydawania decyzji był właściwy w sprawie, czy też postępowanie winno należeć do organów nadzoru budowlanego. Nawet jeśli wcześniej organ nadzoru budowlanego prowadził postępowania w tym zakresie, to sposób użytkowania nieruchomości lub jej części może ulegać zmianie (z legalnego na nielegalny i odwrotnie) – i stąd istotne jest dokonanie przez organ architektoniczno-budowlany ustaleń aktualnych w dacie wydawania decyzji, zwłaszcza jeśli przemawiają za tym dokumenty zdeponowane w aktach – orzekł WSA.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 września 2020 r., II SA/Gl 1590/19*

*Źródło: [CBOSA](#)*