

W przypadku wykonania docieplenia budynku bez uprzedniego zgłoszenia, mają zastosowanie przepisy art. 51 Pr. bud., a nie przepisy art. 49b ust. 1 Pr. bud. – tak brzmi teza orzeczenia NSA z dnia 28 sierpnia 2015 roku w sprawie o sygn. akt: II OSK 2/14.

Stan faktyczny sprawy

Podczas oględzin PINB ustalił, że zabytkowy budynek mieszkalny został docieplony warstwą styropianu, bez stosownego zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz bez zgody konserwatora zabytków. PINB zobowiązał inwestora do przedłożenia oceny technicznej robót budowlanych związanych z ociepleniem. Po zapoznaniu się z dokumentami organ orzekł o braku podstaw do nałożenia obowiązku wykonania określonych czynności bądź robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem w trybie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Odwołanie od decyzji wniosła właścicielka sąsiedniej nieruchomości podnosząc, że ocieplenie zawęży wjazd na teren jej posesji, ponieważ "wchodzi" w granice sąsiedniej nieruchomości.

Wyrok NSA

Jak przypomniał Naczelny Sąd Administracyjny, docieplenie budynków o wysokości do 12 m jest zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, wymaga jedynie dokonania zgłoszenia (art. 29 ust. 2 pkt 4 i art. 30 ust. 1 pkt 2 Pr. bud). Wskazał też, że w przypadku wykonania docieplenia budynku bez uprzedniego zgłoszenia, mają zastosowanie przepisy art. 51 Pr. bud., a nie przepisy art. 49b ust. 1 Pr. bud., co wynika z art. 50 ust. 1 pkt 1 Pr. bud. *Nie każde jednak postępowanie wszczęte na podstawie przepisów art. 51 Pr. bud. musi się skończyć wydaniem decyzji nakazującej inwestorowi wykonanie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych (wykonanych) robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem – stwierdził NSA. W tym przypadku, doprowadzenie robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem należy rozumieć jako doprowadzenie do zgodności z prawem administracyjnym materialnym, a nie z przepisami innych gałęzi prawa, np. przepisami prawa cywilnego.*

Ponadto, jak zauważył NSA, jeżeli wykonane roboty budowlane spowodowały naruszenie dóbr chronionych przepisami prawa cywilnego, to doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem w tym zakresie powinno nastąpić w drodze postępowania przed sądem powszechnym na podstawie art. 151 Kc. Ewentualne przekroczenie granicy sąsiedniej działki przy docieplaniu budynku, co jest nieuchronne przy usytuowaniu budynku bezpośrednio przy granicy, jest w pierwszej kolejności naruszeniem własności – instytucji prawa cywilnego. Nie mogą więc tu mieć zastosowania przepisy prawa administracyjnego. Sprawa budowy w granicy działki jest bowiem przede wszystkim sprawą z dziedziny stosunków sąsiedzkich, a więc należącej z natury rzeczy do prawa cywilnego.

Źródło: [CBOSA](#)