

## Ujawnienie się czynnego osuwiska po wydaniu pozwolenia na budowę

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: czwartek, 22, grudzień 2016 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odslony: 7768

---

Ujawnienie czynnego osuwiska, po wydaniu pozwolenia na budowę, może stanowić przyczynę zgłoszenia sprzeciwu, w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 października 2016 r., II OSK 94/15).

W sprawie na gruncie której Sąd wywiódł powyższą tezę, Starosta decyzją zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wpłynęło zawiadomienie o zakończeniu budowy ww. budynku mieszkalnego.

Decyzją Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, na podstawie art. 80 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 83 ust. 1 oraz art. 81 ust. 1 i art. 54 ustawy – Prawo budowlane wniósł sprzeciw do użytkowania inwestycji dotyczącej przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W uzasadnieniu decyzji PINB wskazał, że zgodnie z wiedzą zaczerpniętą z urzędu działka znajduje się na terenie czynnego osuwiska. Na podstawie karty osuwiska budynek jest obiektem zagrożonym, a wynika to z faktu, iż w połowie obiektu przechodzi granica osuwiska.

W dalszej części uzasadnienia decyzji organ nadzoru budowlanego wskazał, że inwestor dołączył do zawiadomienia dokumentację geologiczną, z której wynika, że przeprowadzono badania geologiczne na terenie działki, na bazie których powstała ekspertyza z zaleceniami prac jakie powinien wykonać inwestor w celu zabezpieczenia obiektu oraz umożliwienia bezpiecznego użytkowania. Prace zostały wykonane i potwierdzone kontrolnymi odwiertami przez uprawnionych geodetów.

Odwołanie od powyższej decyzji PINB wnieśli inwestorzy domagając się uchylecia zaskarżonej decyzji, wskazując na ekspertyzę uprawnionego geologa, wykonaną na ich zlecenie.

Małopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie decyzją na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. utrzymał w mocy decyzję organu I instancji. W uzasadnieniu decyzji organ odwoławczy wskazał, że z analizy porównawczej dokumentacji wynika, że przy budowie obiektu po ujawnieniu się osuwiska doszło do zmiany warunków, które były podstawą wydawanej decyzji Starosty w sprawie pozwolenia na budowę. Organ odwoławczy zaznaczył, że pozwolenie na budowę wydawane było w warunkach, kiedy kwestia osuwiska nie była analizowana.

W ocenie organu odwoławczego przedmiotowy obiekt nie spełnia kryteriów uzasadniających przystąpienie do jego użytkowania. Z ww. względów nie było zatem możliwe przyjęcie przedmiotowego budynku mieszkalnego do użytkowania w trybie art. 54 ustawy – Prawo budowlane.

Skargę na powyższą decyzję Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie wniósł inwestor. Wojewódzki Sąd Administracyjny skargę oddalił. Skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego od powyższego wyroku WSA wniósł inwestor.

Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Faktem bezspornym jest, że zgodnie z prawem przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, oparte na skutecznym prawnie zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy (brak zgłoszenia sprzeciwu przez organ) albo uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, dotyczy w zasadzie stwierdzenia zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym lub

## Ujawnienie się czynnego osuwiska po wydaniu pozwolenia na budowę

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: czwartek, 22, grudzień 2016 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 7768

---

warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami.

Obowiązujące przepisy Prawa budowlanego nie przewidują wprost jasno i jednoznacznie, że przyczyną odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, czyli zgłoszenie sprzeciwu do zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy, o których mowa w art. 54 Pr.bud., mogą być czynniki zewnętrzne, niezwiązane z samym wykonaniem obiektu budowlanego jego zgodnością z zatwierdzonym projektem budowlanym lub innymi warunkami pozwolenia na budowę. Nie oznacza to jednak, że w tego typu sytuacji, jak w niniejszej sprawie, kiedy okaże się, że obiekt budowlany został zbudowany na terenie czynnego osuwiska, organ właściwy do wyrażenia zgody na jego użytkowanie nie może wyrazić sprzeciwu, odwołując się do innych przepisów Pr.bud. Nie jest bowiem nowością, że tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, nie są terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a jeśli już to wymaga to w szczególnych zabezpieczeń poprzedzonych specjalistycznymi badaniami geologicznymi gruntu

Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, budynek mieszkalny jednorodzinny został wzniesiony, na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, na terenie, na którym jest "osuwisko czynne z tendencją do dalszego rozwoju", jak stwierdzono w karcie osuwiska.

Sytuację jeszcze bardziej komplikuje fakt, że pozwolenie na budowę zostało wydane wcześniej niż powstała karta osuwiska.

Nie ulega wątpliwości, że z uwagi na ujawnienie czynnego osuwiska po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, doszło do zmiany warunków bezpieczeństwa przedmiotowego obiektu, co musiał brać pod uwagę organ, zgłaszając sprzeciw, aby zapobiec realnemu zagrożeniu dla życia i zdrowia.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonej decyzji, sprawy nie należy uważać za ostatecznie zakończoną, gdyż zgłoszony sprzeciw opiera się na aktualnym niepełnym stanie wiedzy organów o osuwisku, co wzbudza ich uzasadnione wątpliwości.

Zgodnie ze stanowiskiem organu odwoławczego "w rozpoznawanej sprawie konieczne jest poczynienie dalszych ustaleń co do tego, czy oddziaływanie stwierdzonego osuwiska na użytkowanie obiektu może zostać uznane za dopuszczalne". Powyższe stwierdzenia w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego stanowi zapowiedź podjęcia z urzędu odpowiednich działań organów, mających na celu wyjaśnienie dalszych losów budynku mieszkalnego jednorodzinne skarżących, co też nie wyklucza wzięcia pod uwagę opinii geologów, wykonanych na zlecenie inwestorów.

Podsumowując dotychczasowe rozważania, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego ujawnienie czynnego osuwiska, po wydaniu pozwolenia na budowę, może stanowić przyczynę zgłoszenia sprzeciwu, o którym mowa w art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, gdyż usytuowanie obiektu budowlanego w takim miejscu nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d powyższej ustawy. W związku z powyższym skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Źródło: [CBOSA](#)