Zasadność istnienia terminu ważności postanowienia o wstrzymaniu wykonania robót budowlanych

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 06, czerwiec 2015 00:00
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 5141

Celem postępowania opartego na art. 51 Prawa budowlanego jest doprowadzenie wykonanych robót budowlanych (obiektu budowlanego) do stanu zgodnego z prawem, co należy rozumieć jako stan, w którym określone roboty budowlane nie będą pozostawały w kolizji z przepisami prawa, a w szczególności z przepisami Prawa budowlanego.

Konieczność przeprowadzenia takiego postępowania, z urzędu lub na wniosek strony, przepisy prawa budowlanego wiążą z ujawnieniem się różnych zdarzeń w toku realizowania inwestycji budowlanej, przy czym do niektórych zdarzeń przepisy Prawa budowlanego nawiązują wprost, zaś niektóre inne zdarzenia w zakresie stosowania art. 51 Prawa budowlanego nie są wprost wymienione. Zasadniczy obowiązek organu nadzoru budowlanego w postępowaniu naprawczym, o którym mowa w art. 50 i art. 51 Prawa budowlanego, polega na rozstrzygnięciu o tym, co należy uczynić, aby określone roboty budowlane (obiekt budowlany), w przypadkach wskazanych w art. 50 Prawa budowlanego, doprowadzić do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 Prawa budowlanego postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia, chyba że w tym terminie zostanie wydana decyzja, o której mowa w art. 50a pkt 2 albo w art. 51 ust. 1.

Stwierdzić trzeba, że ważność postanowienia wstrzymującego prowadzone prace budowlane jest ograniczona w czasie. Zauważyć należy, co wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie i w literaturze, że upływ dwumiesięcznego terminu, o jakim mowa w art. 50 Prawa budowlanego powoduje, że ustaje zakaz prowadzenia robót budowlanych (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 27 listopada 2007 r. sygn. akt II OSK 1558/06; z dnia 11 grudnia 2009 r. sygn. akt II OSK 1948/08; z dnia 8 kwietnia 2010 r. sygn. akt II OSK 625/09, LEX nr 597732 oraz A. Gliniecki (red.). Prawo budowlane. Komentarz. Wyd 2. Warszawa 2014 r., str. 665). Tym samym, inwestor po upływie wyżej wskazanego terminu może bez przeszkód przystąpić do dokończenia robót budowlanych. Nie można jednak przyjąć, że wykonane dotychczas roboty budowlane stały się niejako legalne z samego faktu upływu terminu ważności postanowienia.

Kluczowa w tym zakresie pozostaje regulacja art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego, która uprawnia organy nadzoru budowlanego do działania, już po zakończeniu robót budowlanych. Odmienna jest sytuacja, kiedy to roboty budowlane są wykonywane z naruszeniem wymogów ustawowych (w sytuacji innej niż w art. 48 i art. 49b Prawa budowlanego), a inna jest w sytuacji ich zakończenia, podobnie jak inny może być zakres niezgodności z przepisami prawa w obu tych przypadkach. Dwumiesięczny termin ważności postanowienia o wstrzymaniu wykonania robót budowlanych ma więc z jednej strony charakter mobilizujący dla organów administracyjnych, ale z drugiej strony zapewnia on gwarancję inwestorowi, iż wstrzymywanie prowadzonego przez niego procesu inwestycyjnego nie będzie mogło być wydłużane ponad ustawowy termin, co niejednokrotnie wiązałoby się dla niego z możliwością poniesienia z tego tytułu szkody. Podjęcie po tym terminie dalszych robót budowlanych odbywa się na ryzyko inwestora, bowiem po zakończeniu budowy organ przeprowadzi ponowną ocenę legalności obiektu budowlanego. Zakończy tym samym organ postępowanie naprawcze na zasadzie kontroli następczej zrealizowanych już robót budowlanych, stosując w miarę potrzeby środki, o których mowa w art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego.

Źródło: Wyrok NSA w Warszawie z dnia 2 września 2014 r., II OSK 512/13

Phoca PDF