

Naruszeniem art. 54 ustawy - Prawo budowlane jest przyjęcie, że w przypadku, gdy pozwolenie na budowę zostało udzielone więcej niż jednej osobie, wszystkie te osoby powinny zawiadomić o zakończeniu budowy.

W szczególności taka wykładnia nie jest uzasadniona stwierdzeniem, skądinąd słusznym, że zawiadomienie o zakończeniu budowy powinien złożyć inwestor. Jeżeli jest kilku inwestorów (to znaczy pozwolenie na budowę zostało udzielone więcej niż jednej osobie), każdy z nich jest inwestorem i każdy z nich wobec tego może zawiadomić o zakończeniu budowy. Żadne względy prawne ani aksjologiczne nie przemawiają za tym, aby wymagane było w takim przypadku łączne działanie wszystkich inwestorów. Naczelny Sąd Administracyjny przyjął już taki sposób wykładni przepisów w wyroku z 5 lipca 2013 r., w sprawie II OSK 599/12, stwierdzając, że „dla skutecznego dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie - przy spełnieniu przesłanek ustanowionych w przepisach ustawy Prawo budowlane - przy istnieniu wielości podmiotów po stronie inwestora - wystarczające jest dokonanie czynności określonej w art. 57 ust. 1 tej ustawy przez jedną z osób będących inwestorami danej inwestycji budowlanej”.

Inną natomiast kwestią jest, zapewnienie ochrony praw tego inwestora, który nie zawiadomił o zakończeniu budowy. Taki inwestor, co jest oczywiste, jest stroną postępowania w razie zgłoszenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego sprzeciwu od zawiadomienia o zakończeniu budowy. W ten sposób - poprzez instytucję prawną strony postępowania - interesy prawne inwestora, który nie zawiadomił o zakończeniu budowy, są w sposób wystarczający chronione (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 listopada 2013 r. II OSK 1488/2012).

Żadne względy prawne ani aksjologiczne nie przemawiają za tym, aby wymagane było w takim przypadku łączne działanie wszystkich inwestorów.