

Kiedy można mówić o zakończeniu budowy?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 03, maj 2014 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 17833

Skoro do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, to w sensie technicznym – budowlanym można mówić o zakończeniu budowy, gdy obiekt budowlany odpowiada wymogom, jakie przewiduje Prawo budowlane przy zawiadomieniu organu o zakończeniu budowy.

Obiekt powinien być w takim stanie, by można byłoby go normalnie eksploatować i użytkować. Stąd też w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że o zakończeniu budowy świadczy spełnienie przez inwestora warunków przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, a zatem złożenie zawiadomienia, o jakim mowa w art. 54 ust. 1 Prawa budowlanego, względnie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z art. 55 tej ustawy (wyrok NSA z dnia 29 maja 2001 r. II SA/Wr 1235/99, wyrok WSA w Krakowie z dnia 8 lipca 2010 r. I SA/Kr 770/10).

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 stycznia 2014 r. (II FSK 381/2012) podniósł, że dokonując wykładni pojęcia „którego budowa została zakończona”, wobec braku jego legalnej definicji, należy się odwołać w pierwszej kolejności do dyrektywy interpretacyjnej języka polskiego i przypisać definiowanemu terminowi takie znaczenie, jakie ma on w tym języku. Według „Słownika języka polskiego” pod redakcją M. Szymczaka (Warszawa 1978, tom I, str. 213) „budowa” znaczy: wznoszenie obiektu budowlanego; budowanie, budowla zaś to, co zostało wybudowane; efekt działalności budowniczych stanowiący skończoną całość użytkową. „Zakończyć” zaś to doprowadzić coś do końca, do ostatecznego wyniku; załatwić coś definitywnie; ukończyć, skończyć (tamże t. III, str. 915). A zatem, w rozumieniu języka polskiego budowa zakończona to taka budowa, która została definitywnie ukończona i stanowi całość użytkową.

W ramach wykładni systemowej zewnętrznej odnieść się należy do przepisów Prawa budowlanego, które ze swej istoty regulują kwestie związane z procesem budowy. Zgodnie z art. 54 tej ustawy do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji, zaś zgodnie z art. 55 Prawa budowlanego przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Pojęcia zakończenia budowy nie można rozumieć w oderwaniu od przepisów regulujących proces budowlany, przewidzianych w Prawie budowlanym, przy czym w uzasadnieniach tych orzeczeń nie został wyrażony jednoznaczny pogląd, że za moment zakończenia budowy budynku mieszkalnego należy uznać datę uprawomocnienia się pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 marca 2010 r. II FSK 1775/2008).