

Nadzór budowlany to fachowy pion administracji publicznej, a zatem co do zasady ewentualne wątpliwości powinien rozstrzygać we własnym zakresie w ramach swoich kompetencji. Nie może zatem arbitralnie wymagać od stron sporządzania ekspertyz w zakresie, w którym jest w stanie samodzielnie dokonać oceny.

*por. wyrok WSA w Łodzi z 19 lipca 2017 r., sygn. II SA/Łd 277/17, nieprawomocny*

W stanie faktycznym leżącym u podstawy przywołanego orzeczenia powiatowy inspektor nadzoru budowlanego – a w ślad za nim wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego jako organ drugiej instancji – nałożył w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek sporządzenia ekspertyzy stanu technicznego budynku w zakresie dotyczącym występowania przecieków i spływu wody opadowej z płyty balkonowej jednego lokalu po ścianach (zewnątrznych) lokalu położonego poniżej. Uczynił to opierając się jedynie na stwierdzeniu w wyniku oględzin istnienia zacieków, bez przeprowadzenia uprzednio jakiegokolwiek analizy.

Działania takie nie znalazło aprobaty w oczach sądu administracyjnego. Ten przypomniał bowiem, że nałożenie obowiązku w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego powinno zostać poprzedzone szczegółowymi ustaleniami co do sposobu wykonania spornych prac, wyjaśnieniami, jakich użyto materiałów. Nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy jest możliwe dopiero wtedy, gdy zebrany materiał dowodowy nie może być samodzielnie oceniony przez organ.

Sąd przypomniał następnie, że postępowanie prowadzi organ nadzoru budowlanego, dysponujący pracownikami posiadającymi wiedzę specjalistyczną z zakresu prawa budowlanego, w tym sztuki budowlanej i norm technicznych. Artykuł 81c ust. 2 ustawy, który faktycznie przerzuca na stronę koszty ustalenia stanu technicznego robót budowlanych, powinien być wykorzystywany tylko w sytuacjach wyjątkowych, kiedy organy nadzoru budowlanego nie są w stanie - przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponują - rozstrzygnąć powstałych wątpliwości. WSA podkreślił, że omawiany przepis nie może być nadużywany. Nie może być zatem tak, że arbitralnym rozstrzygnięciem nakłada się na strony obowiązek bez żadnego, czy dostatecznego uzasadnienia. W inspektoratach nadzoru budowlanego na stanowiskach inspektorów nadzoru zatrudnione są bowiem osoby, które mają co najmniej uprawnienia budowlane w ograniczonym zakresie. A zatem, kontrolując wykonanie nieskomplikowanych robót budowlanych, inspektor nadzoru budowlanego jest w stanie samodzielnie określić prawidłowość wykonania tych robót (np. wyrok NSA z dnia 17 czerwca 2003 r., SA/Bd 1367/03, a także wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 listopada 2015 r., II SA/Łd 824/15, dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

W efekcie uchylił postanowienia organów administracji obu instancji.