

Istotne odstępianie od projektu budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 24, wrzesień 2017 11:37

Monika Małowiecka

Odsłony: 4592

Jeżeli projekt nie przewidywał budowy piwnicy, to jej wykonanie byłoby istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu. Wybudowanie podpiwniczenia oraz powiększenie kubatury wpływa na charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, co w świetle art. 36a ust. 5 pkt 2 uzasadnia zaliczenie tych odstępstw do istotnych - wyrok NSA z dnia 27 czerwca 2017 r., sygn. akt: II OSK 2718/15.

W świetle art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego przyjęcie istotności nie jest uwarunkowane zmianą wszystkich parametrów obiektu budowlanego czy też zmianą jednego parametru w odniesieniu do całego obiektu budowlanego. Istotne odstępianie może polegać na zmianie, w trakcie wykonywania robót budowlanych, jednego z parametrów.

Sąd wskazał, że ocena, czy istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę ma miejsce i w jakim zakresie, należy do organu nadzoru budowlanego, który jest związany postanowieniami art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane. Potrzeba dokonania w powyższym zakresie kwalifikacji przez projektanta nie miałyby, w ocenie NSA, charakteru wiążącego dla organów orzekających w sprawie. Błędne uznanie przez projektanta, iż odstępianie ma charakter nieistotny, nie wyklucza przecież możliwości podjęcia przez organy budowlane przewidzianych prawem działań. Zatem to na organie orzekającym w sprawie spoczywa obowiązek dokonania oceny istotności odstępiania od warunków udzielonego pozwolenia. O tym, jaki dane odstępstwo ma charakter winien bowiem decydować całokształt okoliczności konkretnego przypadku. Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie szczegółowych rozważań celem ustalenia, czy stwierdzone odstępstwo ma, w realiach rozpoznawanego przypadku, charakter istotny, czy też nieistotny. Cecha ta winna znajdować uzasadnienie w dodatkowych jeszcze okolicznościach, rzutujących na charakter stwierdzonej zmiany. Kwalifikacja stopnia odstępiania musi wynikać z wszechstronnego oraz dogłębnego rozważenia wszystkich okoliczności faktycznych sprawy, przy uwzględnieniu charakteru inwestycji i wartości wyrażonych w art. 4, 5 i 9 ustawy Prawo budowlane.