

## Konsekwencje nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę po zrealizowaniu robót

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 17, grudzień 2017 19:50

Katarzyna Liszka-Michałka

Odslony: 5022

---

W sytuacji realizacji obiektu budowlanego, gdy inwestor nie odstąpił istotnie od warunków udzielonego mu i następnie uchylonego pozwolenia na budowę, a więc gdy aktualność zachował dotychczasowy projekt budowlany i nie ma potrzeb nanoszenia na niego zmian, organ może ponownie zatwierdzić „pierwotny” projekt budowlany, dodatkowo nakładając na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie na podstawie art. 51 ust. 4 w związku z art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego (Wyrok NSA z 19 października 2017 r., II OSK 273/16).

Powołana sprawa dotyczyła specyficznej sytuacji faktycznej polegającej na wyeliminowaniu z obrotu prawnego decyzji Starosty udzielającej pozwolenia na budowę oraz zatwierdzającej projekt budowlany już po zrealizowaniu przez inwestorów – w okresie gdy decyzja posiadała przymiot ostateczności – objętych tym pozwoleniem robót budowlanych polegających na budowie budynku usługowego (restauracji).

Szczególnie istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była okoliczność, że przepisy Prawa budowlanego nie odnoszą się wprost do sytuacji, gdy po wykonaniu obiektu budowlanego (zakończeniu robót budowlanych) na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego, stwierdzono nieważność tej decyzji lub ją uchylono. Niewątpliwie w takiej sytuacji nie zachodzi bowiem sytuacja wskazana w art. 48 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, bowiem dany obiekt budowlany wybudowany został na podstawie pozwolenia na budowę posiadającego przymiot ostateczności.

Jak wskazał Sąd I instancji rozpatrujący powołaną sprawę w sytuacji gdy stwierdzono nieważność pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego, czy też je uchylono, po wykonaniu obiektu budowlanego (zakończeniu robót budowlanych), powstaje stan, w którym wykonane roboty budowlane w całości lub w części nie mają oparcia w zatwierdzonej w prawem przewidzianej formie dokumentacji. Sąd podkreślił, iż skoro w obrocie prawnym brak jest zatwierdzonego projektu budowlanego przedmiotowego budynku to powoduje swoiste "zawieszenie w powietrzu" wszelkich rozstrzygnięć dotyczących szczegółów konstrukcyjnych tego obiektu i sytuacji tej nie zmienia w żaden sposób samo przeprowadzenie oceny technicznej, czy też inwentaryzacji zrealizowanych prac. Taka sytuacja oznacza zaś, że w stosunku do obiektu budowlanego wykonanego na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego, którą następnie uchylono może być stosowany odpowiednio zarówno przepis art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, który pozwala, po nałożeniu obowiązku sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, dokonanie następnie ustaleń, ocen i rozstrzygnięć, o których mowa w art. 51 ust. 4 i 6 Prawa budowlanego, jak i sam art. 51 ust. 4 przewidujący wprost możliwość następczego (już po wykonaniu robót budowlanych) zatwierdzenia projektu budowlanego. Przepis ten stanowi bowiem, iż po upływie terminu lub na wniosek inwestora, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, i jeżeli budowa została zakończona wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W decyzji tej nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Zdaniem Sądu I instancji rozstrzygnięcie w powołanej sprawie mogło przybrać formę zatwierdzenia projektu budowlanego i nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu (na podstawie art. 51 ust. 7 w zw. z art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego), względnie w przypadku ustalenia, iż projekt ten nie odpowiada wymogom prawa nałożenie obowiązku przedłożenia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego dotychczas wykonane roboty budowlane oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (na podstawie art. 51 ust. 7 w zw. z art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa

## Konsekwencje nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę po zrealizowaniu robót

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 17, grudzień 2017 19:50

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 5022

---

budowlanego), a w dalszej perspektywie czasowej wydania orzeczenia w przedmiocie zatwierdzeniu tegoż projektu zamiennego.

Na rozstrzygnięcia sądu I instancji złożono skargi kasacyjne, które Naczelny Sąd Administracyjny oddalił i orzekł jak na wstępie.

*Źródło:* [CBOSA](#)