

Kwalifikacja odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 05, styczeń 2018 14:16

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 6872

Skoro ustawodawca w art. 36a ust. 6 Prawa budowlanego nałożył na projektanta obowiązek kwalifikacji zamierzonego odstąpienia, to dopuszcza możliwość uznania odstąpienia za nieistotne, nawet jeśli dotyczy ono podstawowych parametrów inwestycji (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, II SA/Bk 462/17).

W powołanej sprawie Sąd pochylił się nad zaskarżonym postanowieniem, które zostało wydane na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (dalej P.b.), zgodnie z którym w przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1 (tj. w przypadkach innych niż realizowanie robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia) organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach. Stosownie zaś do treści art. 36a ust. 1 i ust. 5 pkt 1 P.b., istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (ust. 1), zaś nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, o ile nie dotyczy zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu.

Dodać przy tym należy, że brzmienie poszczególnych ustępów przepisu art. 36a P.b. mające w sprawie niniejszej zastosowanie pochodzi sprzed nowelizacji P.b., która nastąpiła z dniem 1 stycznia 2017 r., bowiem kwalifikacja istotnych odstępstw powinna następować według stanu prawnego z daty ich dokonania.

Pamiętać także należy, że odstępstwo z art. 36a P.b. powinno być rozumiane jako wykonanie robót budowlanych inaczej niż wskazano w pozwoleniu na budowę (projekcie budowlanym), ale po zatwierdzeniu projektu budowlanego i w trakcie jego realizacji. Inną jest bowiem sytuacja, gdy projekt budowlany został sporządzony wadliwie i w sposób nierzetelny (z różnych przyczyn) lub w oparciu o niepełne dane i z tego powodu nie odpowiada rzeczywistości, a inną jest sytuacja, gdy jest on prawidłowy, a został wadliwie zrealizowany w trakcie wykonywania robót budowlanych. Pierwsza sytuacja może wskazywać na wystąpienie okoliczności nowej, która ujawniła się po wydaniu decyzji ostatecznej (pozwolenia na budowę) i nie była znana w dacie jej wydawania (art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a.), druga zaś sytuacja wymaga właściwej kwalifikacji: jako istotne lub nieistotne odstępstwo od projektu budowlanego. Nie wolno przy tym zapominać, że w orzecznictwie sądowoadministracyjnym jak i w doktrynie prezentowany jest pogląd, który skład orzekający w sprawie niniejszej w całości podziela, że stwierdzenie przez organ odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczącego parametrów z art. 36a ust. 5 P.b. (w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2017 r.) nie może być automatycznie uznane za odstępstwo istotne, bowiem taka kwalifikacja zależy od okoliczności danej sprawy. Kwalifikacja stopnia odstąpienia musi wynikać z wszechstronnego oraz dogłębnego rozważenia wszystkich okoliczności faktycznych sprawy, przy uwzględnieniu charakteru inwestycji i wartości wyrażonych w art. 4, 5 i 9 P.b. O zakwalifikowaniu przedstawionych przez inwestora zmian jako istotnych decyduje bowiem specyfika planowanej przez niego inwestycji oraz zakres i rodzaj planowanego odstępstwa. Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie rozważań celem ustalenia, czy stwierdzone odstępstwo ma, w realiach rozpoznawanego przypadku, charakter istotny, czy też nieistotny.

Źródło: [CBOSA](#)