

Stwierdzenie przez organ odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego, w zakresie wskazanym w art. 36a Prawa budowlanego, podlega każdorazowo ocenie przez ten organ pod kątem jego charakteru, tj. czy jest ono istotne, czy nie. To, z kolei, zależy od okoliczności danej sprawy, które organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest zbadać.

Wobec tego, kwestia "istotności odstąpienia" pozostawiona została uznaniu administracyjnemu, a z uwagi na szeroki zakres znaczeniowy przesłanek określonych w art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego oraz związane z tym różne możliwości interpretacyjne, okoliczność czy w danej sytuacji odstąpienie inwestora zostanie uznane za istotne, czy nieistotne, wymaga wnikliwej i wszechstronnej oceny organu, przy uwzględnieniu charakteru inwestycji oraz zasad ogólnych. Podkreślić przy tym należy, że przepis art. 36a Prawa budowlanego nie przewiduje swoistej gradacji charakterystycznych parametrów inwestycji. Nie wskazuje, że określona zmiana o charakterze niewielkim (np. przesunięcie obiektu o kilkadziesiąt centymetrów) jest lub nie jest istotnym odstępstwem. Poza tym, dokonanie kwalifikacji przez projektanta nie ma charakteru wiążącego ani dla organów administracji architektoniczno-budowlanej, ani dla nadzoru budowlanego.

Orzekając w przedmiocie istnienia odstępstw od zatwierdzonego projektu, organ nie może poprzestać wyłącznie na ustaleniu okoliczności wskazanych przez ustawodawcę w art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane. Zadaniem organu jest przeprowadzenie własnych, szczegółowych rozważań, czy stwierdzone odstępstwo od projektu budowlanego jest istotne, bo to właśnie z nich ma wynikać kwalifikacja stopnia tego odstępstwa. Organ nie może również swojego stanowiska opierać w głównej mierze na ocenie przedstawionej przez projektanta przedmiotowej kanalizacji, zwłaszcza jeśli jest on jednocześnie ekspertem, powołanym do przygotowania ekspertyzy technicznej na potrzeby postępowania. Występowanie jednej osoby w podwójnej roli w postępowaniu administracyjnym może bowiem budzić uzasadnione wątpliwości co do jej bezstronności.

*Wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. akt: II OSK 1253/19*