

Przepis art. 81c ust. 2 ustawy prawo budowlane, 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. Niniejsza instytucja nie może być nadużywana, a zatem nie może być tak, że arbitralnym rozstrzygnięciem nakłada się na strony obowiązek bez żadnego, czy dostatecznego uzasadnienia.

W niniejszej sprawie organy obydwu instancji zasadniczo zgodnie stwierdziły, że jedyną i wyłączną przesłanką świadczącą o istnieniu wątpliwości w rozumieniu art. 81c ust. 2, jest fakt, że strona nie wypełniła obowiązku wynikającego z decyzji o pozwoleniu na budowę hali magazynowej polegającego na ustanowieniu inspektora nadzoru inwestorskiego. Niezachowanie tego obowiązku przez skarżącą pozostaje poza sporem i nie budzi wątpliwości, że jest to zachowanie naganne. Zdaniem Sądu jednak, w okolicznościach rozpoznanej sprawy, fakt ten nie uzasadniał jeszcze sam w sobie zobligowania strony do przedstawienia dokumentacji potwierdzającej prawidłowość wykonania wspomnianego obiektu.

Skarżąca przedstawiła bowiem wraz z zawiadomieniem o zakończeniu budowy "Ocenę techniczną" opracowaną przez uprawnionego rzeczoznawcę budowlanego, sporządzoną - jak wyraźnie wynika z jej treści "z uwagi na brak udziału inspektora nadzoru inwestorskiego", czyli wykonaną na zlecenie strony niejako w miejsce obciążającego ją w tych ramach, a niewykonanego obowiązku. Przyjdzie zaznaczyć, że ekspertyza taka, wykonana post factum, czyli po sfinalizowaniu budowy nie jest równoznaczna z nadzorem inwestorskim, nie sanuje sama w sobie braku istnienia takiego nadzoru w trakcie wykonywania prac budowlanych, na poszczególnych etapach procesu budowlanego i nie może być uznana za ekwiwalentną formę realizacji obowiązku polegającego na ustanowieniu takiego nadzoru w kontekście art. 25 powołanej ustawy określającego cele, jakim ma on służyć. Z drugiej strony jednak trzeba mieć w polu widzenia, że treść wskazanej opinii, jakkolwiek zwięzła i lakoniczna, to jednak co do zasady potwierdza zgodność wykonania poszczególnych elementów spornego obiektu, w tym "standardu wykończenia i wyposażenia w instalacje" z projektem budowlanym, wykonanie obiektu "zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę" i "zgodnie z zasadami wiedzy technicznej", a także określa, iż "magazyn może być bezpiecznie użytkowany".

W tym miejscu trzeba zaakcentować, że z samej treści art. 81c ust. 2 wynika jednoznacznie, iż nałożenie na inwestora procesu budowlanego, obowiązku przedstawienia ocen technicznych i ekspertyz zmierza tu do określonego celu, jakim jest usunięcie uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego. Orzekające w niniejszej sprawie organy nie sprecyzowały jednak, czego konkretnie miały dotyczyć uzasadnione wątpliwości w odniesieniu do spornego obiektu, a zarazem wyznaczony przez nie zakres ekspertyzy, do przedstawienia której wezwały stronę w dużej mierze pokrywa się z treścią wspomnianej wyżej, przedłożonej przez nią opinii.

W zaskarżonym postanowieniu określono mianowicie, że ekspertyza powinna zawierać: ocenę zgodności wykonanych robót z dokumentacją projektową, sprawdzenie jakości wykonanych robót budowlanych i zastosowania do tych robót wyrobów, ocenę przydatności obiektu do użytkowania; ocenę stanu instalacji; opis ewentualnych uszkodzeń, przyczyn ich powstania i zalecenia niezbędnych napraw oraz zakres robót, jakie należy wykonać w celu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem i umożliwiającego bezpieczne użytkowanie. W rezultacie, zdaniem Sądu, obciążenie strony obowiązkiem w trybie art. 81c ust. 2 ustawy - Prawo budowlane było przedwczesne, skoro treść przedstawionej przez nią wcześniej "oceny technicznej" w zasadniczej części wyczerpuje zakres przedmiotowy ekspertyzy, do

Z wokandy. Przesłanki nałożenia obowiązku dostarczenia ocen technicznych i ekspertyz

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 30, grudzień 2023 09:01

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 598

przedstawienia której ją następnie zobowiązano, a równocześnie żaden z organów w ogóle nie odniósł się do tej oceny i nie skomentował jej wartości dowodowej, a w szczególności nie sprecyzował, czy usuwa ona "uzasadnione wątpliwości" w rozumieniu powołanego przepisu ani nawet, na czym wątpliwości te mają konkretnie polegać.

Całkowite zignorowanie wspomnianej "oceny technicznej", stanowiącej przecież dowód w rozumieniu art. 75 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego stanowi nadto naruszenie zasady prawdy obiektywnej sformułowanej w art. 7 i art. 77 § 1 tego Kodeksu, obligującej organy władzy publicznej do wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego oraz do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 listopada 2023 r., sygn. II SA/Gl 1144/23

Źródło: [CBOSA](#)