

# Postępowanie naprawcze dotyczące zrealizowanej inwestycji w przypadku wyeliminowania pozwolenia na budowę z obrotu prawnego

W praktyce procesu inwestycyjnego może dojść do sytuacji, w której ostateczne pozwolenie na budowę, na podstawie którego została zrealizowana dana inwestycja, zostanie skutecznie wyeliminowane z obrotu prawnego. W wyniku takiego rozstrzygnięcia zrealizowane roboty budowlane zostają pozbawione oparcia w formalnie istniejącej dokumentacji. W takim przypadku organ nadzoru budowlanego prowadzi postępowanie naprawcze na podstawie art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane w celu doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem.

Przede wszystkim należy wskazać, że roboty budowlane zrealizowane na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę nie stanowią przejawu samowoli budowlanej, a w konsekwencji nie znajduje zastosowania procedura przewidziana przepisem art. 48 Prawo budowlanego. Postępowanie naprawcze prowadzone jest na podstawie art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego, nakazującego odpowiednie stosowanie przepisu art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 Prawa budowlanego. Podstawowym zadaniem organu nadzoru budowlanego powinno być doprowadzenie do legalizacji zrealizowanych robót budowlanych, co jest możliwe przez doprowadzenie ich do stanu zgodnego z prawem. W przypadku realizacji inwestycji przez stan zgodny z prawem należy rozumieć zgodność z odpowiednimi regulacjami prawa administracyjnego, w tym zwłaszcza prawa budowlanego, a także postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan zgodności zrealizowanych robót budowlanych z prawem można osiągnąć w dwojaki sposób. Przede wszystkim organ nadzoru budowlanego może nałożyć na inwestora obowiązek wykonania we wskazanym terminie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa Budowlanego. W praktyce nałożenie na inwestora opisanego wyżej obowiązku może wiązać się, w zależności od konkretnego stanu faktycznego, z nakazem wykonania określonych robót budowlanych lub też ograniczyć się do wykonania dokumentacji powykonawczej obejmującej pełną dokumentację budowy oraz inwentaryzację powykonawczą. W przypadku wykonania przez inwestora nałożonego obowiązku organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję stwierdzającą fakt jego wykonania. Jeżeli zaś w toku prowadzonego postępowania zostanie stwierdzone, że w związku ze zrealizowanymi robotami budowlanymi doszło do istotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków udzielonego pozwolenia na budowę, wówczas organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego oraz – w razie konieczności – obowiązek wykonania we wskazanym terminie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego. Choć przepis art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego nie przewiduje wprost możliwości zastosowania wskazanego wyżej przepisu w postępowaniu naprawczym, dopuszczalność wydania takiego rozstrzygnięcia jest akceptowana w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. Należy przy tym zaznaczyć, że przesłanką zastosowania przedmiotowego przepisu jest stwierdzenie co do zrealizowanych robót budowlanych istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków udzielonego pozwolenia na budowę. W przypadku wykonania przedmiotowego obowiązku, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. Ponadto, w przypadku zasto-

sowania omawianego przepisu, właściwy organ nakłada na inwestora również obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wybór jednej ze wskazanych wyżej ścieżek postępowania będzie zależał od okoliczności faktycznych sprawy ustalonych przez organ nadzoru budowlanego w ramach prowadzonego postępowania naprawczego. Jeżeli ze zgromadzonych w sprawie dowodów będzie wynikało, że zrealizowane roboty budowlane nie mogą być doprowadzone do stanu zgodności z prawem, np. ze względu na oczywistą sprzeczność zrealizowanej inwestycji z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub też inwestor nie wykonał któregośkolwiek z obowiązków nałożonych na niego przez organ nadzoru budowlanego, wówczas wskazany organ wydaje decyzję nakazującą rozbiorę obiektu budowlanego lub jego części, bądź też nakazuje doprowadzenie przedmiotowego obiektu do stanu poprzedniego. Należy przy tym pamiętać, że wskazana wyżej ewentualność może zaistnieć jedynie w ostateczności, wobec stwierdzenia braku możliwości doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem przy użyciu wskazanych wyżej narzędzi.

Zasygnalizowane wyżej zagadnienie związane z postępowaniem naprawczym ma istotne znaczenie praktyczne – stosunkowo często może bowiem dochodzić do sytuacji, w której inwestycja została już wykonana, natomiast ze względu na wyeliminowanie z obrotu prawnego pozwolenia na budowę nie ma oparcia w formalnie istniejącej dokumentacji. Celem prowadzonego postępowania naprawczego powinno być przede wszystkim stworzenie dla takiej inwestycji odpowiedniej dokumentacji – przy czym wybór prowadzących do tego środków zależy od okoliczności realizacji danej inwestycji ustalonych w ramach konkretnego postępowania. Należy przy tym pamiętać, że przedmiotowe postępowanie ma swoją specyfikę, gdyż nie dotyczy ono legalizacji robót budowlanych wykonanych samowolnie przez inwestora, lecz robót budowlanych wykonanych przez inwestora w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, czyli inwestora działającego w zaufaniu do organu władzy publicznej – co powinno znaleźć wyraz w decyzjach podejmowanych przez organ nadzoru budowlanego.

*Krzysztof Kallaur*

*Adwokat*

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych*

*Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski i Wspólnicy sp. k.*

*kallaur@pl.millercanfield.com*