

Wybrane zagadnienia związane ze wstrzymaniem prowadzonych robót budowlanych przez organ nadzoru budowlanego

Samo rozpoczęcie robót budowlanych nie oznacza jeszcze, że przedsięwzięcie zostanie zrealizowane zgodnie z zamierzeniem. Oprócz okoliczności natury ekonomicznej, na przeszkodzie realizacji inwestycji mogą stać także przeszkody natury prawnej, a w szczególności rozstrzygnięcia właściwego organu nadzoru budowlanego, który w ramach wykonywanych funkcji kontrolnych jest uprawniony m.in. do wstrzymania prowadzonych robót budowlanych.

Przede wszystkim należy wskazać, że organ nadzoru budowlanego wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę, bez wymaganego zgłoszenia lub mimo sprzeciwu wniesionego przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Co istotne, wstrzymanie prowadzonych robót budowlanych następuje jedynie wówczas, gdy budowa jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiających doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem (art. 48 ust. 2. Prawa budowlanego, art. 49 b ust. 2 Prawa budowlanego). W przeciwnym przypadku organ nadzoru budowlanego nakazuje rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części – skoro nie ma możliwości legalizacji wykonanych robót budowlanych, wówczas jedyną możliwością doprowadzenia stanu rzeczywistego do stanu zgodnego z prawem jest usunięcie skutków wykonanych robót. Ponadto, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje wykonywanie robót budowlanych prowadzonych bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia w sytuacjach innych niż wymienione powyżej – dotyczy to robót budowlanych niebędących budową, czyli przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego (art. 50 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego). Wspólną cechą opisanych wyżej sytuacji skutkujących wstrzymaniem prowadzonych

robót budowlanych przez organ nadzoru budowlanego jest wykonywanie ich w sposób samowolny, bez uzyskania wymaganej przepisami prawa akceptacji odpowiedniego organu administracji wyrażonej poprzez wydanie decyzji administracyjnej lub niewnieśnienie sprzeciwu.

Niezależnie od powyższego, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych wykonywanych: (i) w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, (ii) na podstawie zgłoszenia dokonanego z naruszeniem regulującego tę instytucję przepisu, lub (iii) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach (art. 50 ust. 1 pkt 2-4 Prawa budowlanego). Należy zaznaczyć, że każda z opisanych wyżej sytuacji stanowi samodzielną przesłankę wstrzymania prowadzonych robót budowlanych. Co istotne, wstrzymanie wykonywania robót w opisanych wyżej warunkach nie jest konsekwencją prowadzenia przedmiotowych robót w sposób samowolny, bez uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia, lecz wynika z wykonywania robót w sposób niewłaściwy z punktu widzenia odpowiednich przepisów. Powyższe oznacza, że w określonych sytuacjach nawet uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę lub dokonania skutecznego zgłoszenia nie stanowi przeszkody do wstrzymania prowadzonych robót budowlanych – istotne jest faktyczne zaistnienie okoliczności nieakceptowanych przez ustawę.

Należy podkreślić, że wskazane w art. 50 ust. 1 Prawa budowlanego przesłanki wstrzymania prowadzonych robót budowlanych mają charakter enumeratywny – powyższe oznacza, że co do zasady organ nadzoru budowlanego nie może wstrzymać prowadzonych robót budowlanych z innych przyczyn, nawet jeśli uznałby te przyczyny za ważne. W szczególności, jak zostało wskazane w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, sam fakt utraty przez inwestora tytułu prawnego do nieruchomości, na której prowadzone są określone roboty budowlane, nie stanowi przesłanki wstrzymania przedmiotowych robót przez organ nadzoru budowlanego. Trzeba bowiem pamiętać, że do zadań organów nadzoru budowlanego należy w pierwszej kolejności kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego. Opisana wyżej sytuacja oczywiście będzie miała swoje skutki na gruncie przepisów prawa cywilnego, ale nie powinna być przedmiotem zainteresowania organów nadzoru budowlanego.

Warto podkreślić, że w każdym ze wskazanych wyżej przypadków na postanowienie o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych służy zażalenie. Wskazany wyżej środek zaskarżenia należy wnieść do organu wyższego stopnia za pośrednictwem organu wydającego skarżone postanowienie. Co istotne jednak, samo wniesienie zażalenia co do zasady nie wstrzymuje wykonalności zaskarżonego rozstrzygnięcia, choć organ wydający rozstrzygnięcie może wstrzymać jego wykonalność, jeśli uzna to za uzasadnione. Warto również pamiętać, że postanowienie o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych nie może być wydane w stosunku do obiektów budowlanych, które zostały już ukończone – w takim przypadku wydawanie omawianego rozstrzygnięcia jest bezprzedmiotowe, co nie wyklucza nie wyklucza podjęcia przez organ nadzoru budowlanego innych działań przewidzianych przepisami Prawa budowlanego.

Krzysztof Kałaur

Adwokat,

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy

kallaur@pl.millercanfield.com