

W sprawie kategorii obiektu budowlanego oraz obowiązków wynikających z art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane.

O sposobie zakończenia procesu inwestycyjnego decydują przepisy art. 54 i 55 ustawy - *Prawo budowlane* oraz kategorie obiektów budowlanych określone w decyzji o pozwoleniu na budowę.

W procedurze oddawania do użytkowania obiektów budowlanych organy nadzoru budowlanego biorą pod uwagę treść decyzji o pozwoleniu na budowę. Tym samym wydają pozwolenie na użytkowanie lub przyjmują zawiadomienie o zakończeniu budowy na ten rodzaj i kategorię obiektu, które były określone w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Należy zauważyć, że w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2014 r. sygn. akt: II OSK 2205/12 wyrażono pogląd, że „organ związany jest treścią prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie określonej w niej kategorii obiektu wynikającej z jej przeznaczenia, co oznacza, że nie jest on uprawniony do kreowania własnych ocen w tym zakresie. Podkreślenia wymaga to, że obowiązek zamieszczania przez organy administracji budowlanej kategorii obiektu w decyzji o pozwoleniu na budowę wynika z treści *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm.)*, które wydane zostało na podstawie art. 32 ust. 5 ustawy *Prawo budowlane*”. Dlatego ustalona w decyzji o pozwoleniu na budowę kategoria obiektu budowlanego jest wiążąca dla organów nadzoru budowlanego (por. wyrok NSA z dnia 3 lipca 2012 r., sygn. akt: II OSK 632/11).

Z kolei w wyroku NSA z dnia 19 czerwca 2013 r., sygn. akt: II OSK 413/12, Sąd stoi na stanowisku, że „przeniesienie na organy nadzoru budowlanego uprawnienia do zaliczania wzniesionego obiektu budowanego do określonej w załączniku do ustawy *Prawo budowlane* kategorii obiektu, względnie korygowania kwalifikacji dokonanej w decyzji o pozwoleniu na budowę, nie znajduje umocowania w prawie, a nadto stwarzałoby po stronie inwestora niepewność, co do jego obowiązków w procesie inwestycyjnym, kolidując tym samym z zasadą praworządnego państwa wynikającą z art. 2 Konstytucji RP” (por. wyrok WSA z dnia 16 grudnia 2010 r., sygn. II SA/Wr 556/10).

W świetle art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy - *Prawo budowlane* informacje o obowiązkach i warunkach wynikających z art. 54 lub 55 ww. ustawy zamieszcza się w decyzji o pozwoleniu na budowę. Należy jednak podkreślić, że jest to jedynie element informacyjny odnoszący się wyłącznie do pouczenia zawartego w pkt 5 załącznika nr 3, nie zaś do kategorii obiektu określonej w decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast określenie kategorii obiektu budowlanego stanowi element merytoryczny decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zatem jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę zostały wymienione wyłącznie kategorie, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie, inwestor składa zawiadomienie o zakończeniu budowy. Organ nadzoru budowlanego nie ma podstawy prawnej do żądania od inwestora złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie, w przypadku, gdy kategoria obiektów budowlanych określonych w pozwoleniu na budowę wymaga jedynie dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Natomiast jeżeli w ocenie nadzoru budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej błędnie oznaczył w decyzji o pozwoleniu na budowę kategorię obiektu budowlanego, może podjąć działania mające na celu wyeliminowanie z obrotu prawnego tej decyzji m.in. przez jej uchylenie w trybie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)* lub przez stwierdzenie nieważności w trybie art. 156 K.p.a.

Należy zaznaczyć, że do momentu wyeliminowania decyzji z obrotu, wiąże ona zarówno inwestora jak i organ nadzoru budowlanego i tym samym uprawnia inwestora do oddania obiektów zgodnie z przepisami i kategoriami obiektu, które były określone w decyzji o pozwoleniu na budowę.