

W sprawie stosowania art. 51 ustawy - Prawo budowlane
do obiektu budowlanego oddanego do użytkowania

Przepisy ustawy - Prawo budowlane przewidują dwie formy oddania obiektu budowlanego do użytkowania: zawiadomienie o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (art. 54 ustawy) oraz decyzję o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ustawy).

Jednakże, jak wynika z orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego, forma oddania obiektu do użytkowania polegająca na przyjęciu przez organ nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy nie jest tożsama z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego prowadzenie postępowania w trybie art. 51 Prawa budowlanego jest możliwe nawet po przyjęciu bez sprzeciwu zawiadomienia o zakończeniu budowy (wyrok NSA z dnia 8 stycznia 2013 r., sygn. akt: II OSK 1616/11, wyrok NSA z dnia 31 marca 2015 r. sygn. akt: II OSK 1230/13). W związku z powyższym, jak wynika z orzecznictwa sądowo-administracyjnego, pomimo tego, że upłynął termin do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego ma prawo w dowolnym czasie wszcząć i prowadzić postępowanie naprawcze w stosunku do budowy obiektu, który został już oddany do użytkowania w trybie „milczącej zgody” organu.

Natomiast decyzja o pozwoleniu na użytkowanie korzysta z domniemania jej prawidłowości, tak długo, jak nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego. W związku z tym w odniesieniu do budowy obiektów budowlanych, które zostały oddane do użytkowania w formie uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie ma możliwości prowadzenia postępowania naprawczego, o którym mowa w art. 51 ustawy, do czasu ewentualnego wyeliminowania z obrotu prawnego pozwolenia na użytkowanie.

Jednocześnie należy poinformować, że zgodnie z art. 55 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.