

W sprawie trybów postępowania dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania uregulowanych w art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane.

Przepisy ustawy - *Prawo budowlane* wyróżniają dwa tryby oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Inwestor może zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy na podstawie art. 54 ustawy - *Prawo budowlane* albo w ściśle określonych przypadkach, składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu na podstawie art. 55 ustawy. Informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 ustawy – *Prawo budowlane* organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w razie potrzeby w decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. treść art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy – *Prawo budowlane* nadana ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - *Prawo budowlane* /Nr 93, poz. 888 z późn. zm./).

Należy podkreślić, że obowiązki inwestora związane z przystąpieniem do użytkowania, należy wywodzić wprost z przepisów prawa tj. art. 54 lub art. 55 ustawy – *Prawo budowlane*. Zgodnie ze stanem prawnym wprowadzonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - *Prawo budowlane* elementy decyzji o pozwoleniu na budowę odnoszące się do tych obowiązków mają jedynie charakter informacyjny i w żadnym wypadku nie mogą mieć pierwszeństwa przed ustawą.

Zatem, jeśli z przepisów prawa budowlanego wynika obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie (nawet jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się informacja o zawiadomieniu o zakończeniu budowy bądź brak jest jakiegokolwiek informacji o obowiązkach związanych z przystąpieniem do użytkowania) inwestor ma obowiązek złożyć odpowiedni wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Natomiast dokonanie zawiadomienia w tym przypadku o zakończeniu budowy powinno skutkować wniesieniem sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego. Jednocześnie organ powinien pouczyć inwestora o konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Również niedopuszczalne jest przystąpienie do użytkowania obiektu bez zachowania wynikającej z przepisów prawa procedury.

Z kolei, gdy z przepisów prawa wynika jedynie obowiązek zawiadomienia o zakończeniu budowy (bez względu na informacje zawarte w decyzji o pozwoleniu na budowę), złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie powoduje konieczność umorzenia postępowania na podstawie art. 105 § 1 Kpa. Organ nadzoru budowlanego powinien w takiej sytuacji poinformować inwestora o właściwym trybie postępowania. Również należy umorzyć postępowanie, jeśli z przepisów Prawa budowlanego wynika brak obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź uzyskania pozwolenia na użytkowanie (nawet jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się informacja o jednym z tych obowiązków), natomiast inwestor składa zawiadomienie bądź wniosek. W myśl art. 105 § 1 Kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Wówczas prowadzenie postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź wniosku o pozwolenie na użytkowanie jest niedopuszczalne.

Również wymaga podkreślenia, że w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - *Prawo budowlane*, elementy decyzji o pozwoleniu na budowę odnoszące się do obowiązków związanych z zakończeniem budowy, miały charakter dodatkowego rozstrzygnięcia. Oznacza to, że nałożenie w decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązku związanego z prawnym zakończeniem budowy stanowi dla inwestora źródło nabytych uprawnień i wywołuje skutki prawne po wejściu w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy *Prawo budowlane*.

Należy także poinformować, że do obiektów budowlanych, w odniesieniu do których przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy - *Prawo budowlane* oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718 z późn. zm.) tj. przed dniem 11.07.2003 r., wydano pozwolenie na budowę, nie stosuje się przepisów o obowiązkowej kontroli.