

**W sprawie zaniechania dalszych robót budowlanych
(Nie dotyczy przypadku istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę)**

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących zaniechania dalszych robót budowlanych uprzejmie informuję co następuje:

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z 12 września 2007 r. sygn. akt II OSK 1198/06) w razie przerwania budowy obiektu budowlanego prowadzonej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, która została uchylona w toku budowy, organ nadzoru budowlanego, prowadzący postępowanie, może zakończyć je w drodze decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych przy budowie tego obiektu (art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy-Prawo budowlane). Obiekt budowlany, którego budowę przerwano, pozostaje w takim stanie, w jakim roboty budowlane przerwano. Wznowienie budowy, w takim przypadku, może mieć miejsce dopiero po uzyskaniu przez inwestora nowego pozwolenia na budowę.

Organ nadzoru budowlanego może w drodze decyzji podjąć każde z rozstrzygnięć określonych w art. 51 ust. 1 Prawa budowlanego, jednak o wyborze rozstrzygnięcia powinien decydować prawidłowo określony stan faktyczny sprawy. Możliwe jest zatem nakazanie zaniechania dalszych robót budowlanych, bez konieczności uprzedniego nakładania na inwestora obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego). Jednak w przypadku przerwania budowy obiektu budowlanego, na skutek uchylecia w czasie budowy decyzji o pozwoleniu na budowę tego obiektu i wydania postanowienia z art. 50 ust. 1 Prawa budowlanego, organ nadzoru budowlanego powinien skoncentrować się na ocenie tych robót budowlanych, które zostały już wykonane. Organ powinien ocenić czy w stosunku do obiektu budowlanego znajdującego się w określonym stanie faktycznym konieczne jest, aby inwestor podjął czynności w celu doprowadzenia wykonanych już robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Organ, aby dokonać takiej oceny, musi wyjaśnić istotne okoliczności sprawy, a w szczególności przyczyny uchylecia pozwolenia na budowę oraz powody stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy. Konieczne jest także ustalenie jakie roboty budowlane inwestor wykonał po uchyleciu pozwolenia na budowę do czasu wydania postanowienia o wstrzymaniu robót. Należy jednak wskazać, że ww. postępowanie nie ma zastosowania w przypadku istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Należy dodać, że w przypadku gdy obiekt budowlany jest nieużytkowany, zniszczony lub niewykończony, a nie jest możliwe doprowadzenie go do prawidłowego stanu technicznego, organ nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 67 Prawa budowlanego, nakazuje rozbiórkę tego obiektu. Następuje to po ustaleniu przez organ możliwości przeprowadzenia remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego przez właściciela lub zarządcę obiektu.