

W sprawie zastosowania przepisu art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane do zakończonych robót budowlanych

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 8 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 15/09), art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) co do zasady ma zastosowanie wprost, gdy chodzi o roboty budowlane (w przypadkach innych niż określone w art. 48 albo w art. 49b) wykonywane (będące w toku) w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*. Jednakże, w przypadku „istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę” (art. 51 ust. 1 pkt 3 powyższej ustawy), organ może nałożyć obowiązek przedstawienia projektu budowlanego zamiennego (oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem) – zarówno w odniesieniu do robót budowlanych „wykonywanych” (po uprzednim wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych postanowieniem), jak i do robót budowlanych już „zakończonych”.

Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia fakt, że naruszenie inwestora polegające na „istotnym odstąpieniu od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę”, zostało przez ustawodawcę wskazane bezpośrednio w treści art. 51 ustawy – *Prawo budowlane* jako odrębna przesłanka uzasadniająca nałożenie na inwestora określonych nakazów (art. 51 ust. 1 pkt 3), niezależnie od tego, czy dotyczy to sytuacji, gdy roboty budowlane były prowadzone i zostały wstrzymane postanowieniem, czy zostały zakończone (art. 51 ust. 4). Przesłankę określoną w art. 51 ust. 1 pkt 3 i jej następstwo wskazane w art. 51 ust. 4 ww. ustawy należy więc traktować jako wyodrębnioną regulację.

Trafność wykładni, w myśl której art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy – *Prawo budowlane* stosuje się wprost zarówno do robót dopiero wykonywanych oraz zakończonych, potwierdza dodatkowo treść odesłania zawartego w art. 51 ust. 7. Przewidziano w nim możliwość odpowiedniego stosowania art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 do robót budowlanych „wykonanych”. Zakres odesłania z art. 51 ust. 7 ww. ustawy do powołanych w nim przepisów: art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 oznacza, że powołane przepisy – w odróżnieniu od art. 51 ust. 1 pkt 3 w zw. z ust. 4 – mają zastosowanie wprost wyłącznie do robót budowlanych nadal „wykonywanych”.