

Prawo budowlane: zobowiązanie do przedłożenia ocen technicznych obiektu**Anna Główna, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner**

Art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego, który faktycznie przerzuca na stronę koszty ustalenia stanu technicznego obiektu budowlanego, powinien być wykorzystywany tylko w sytuacjach wyjątkowych, kiedy organy nadzoru budowlanego nie są w stanie, przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponują, rozstrzygnąć powstałych wątpliwości. Przepis ten nie może być nadużywany.

Tak uznał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z 3 października 2017 r., II SA/Kr 784/17.

W wyniku kontroli zlokalizowanego pomiędzy dwiema działkami ogrodzenia, przeprowadzonej przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego (dalej: PINB), stwierdzono na nim liczne uszkodzenia, spękania, a także odchylenie od pionu jego poszczególnych części. Pozwoliło to organowi uznać, że obiekt ten znajduje się w niewłaściwym stanie technicznym. Organ stwierdził, że obiekt pełni nie tylko funkcję ogrodzenia, ale także muru oporowego, ponieważ różnice poziomów pomiędzy działkami wynoszą od 1 m do 1,5 m. To pozwoliło przyjąć, iż zgodnie z art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego (dalej p.b.) istnieją uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego ogrodzenia, obligujące organ do wydania postanowienia, którym zobowiązał właściciela do przedłożenia ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego ogrodzenia.

Od tego postanowienia zostało wniesione zażalenie do wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego (dalej: WINB). Organ ten utrzymał postanowienie w mocy. WNIP dodał, że z uwagi na to że na obiekt działają siły parcia gruntu, które mogą powodować przechylenie obiektu, konieczna jest również analiza pod kątem oceny geotechnicznej posadowienia i zjawisk zachodzących w gruncie w związku z różnicą poziomów terenu. Może to wymagać także uprzedniego pozyskania opinii geologicznej. Ponadto dokumentacja fotograficzna sporządzona przez pracowników PINB wskazuje, że konstrukcja ogrodzenia ma mieszany układ statyczny. Zatem zdaniem organu II instancji, konieczne jest wykonanie specjalistycznych obliczeń, które ocenią, czy nie przekroczone zostały stany graniczne wytrzymałości elementów i czy ww. obiekt nadaje się do naprawy pod względem konstrukcyjnym. Nadto z uwagi na masywność elementów obiektu istnieją także uzasadnione wątpliwości, czy jego stan nie zagraża bezpieczeństwu życia lub zdrowia osób oraz bezpieczeństwa mienia postronnych znajdujących się w pobliżu.

Postanowienie WINB zostało zaskarżone do sądu. Uwzględnił on skargę wskazując m.in., że zasadność zastosowania przez organy nadzoru art. 81c ust. 2 p.b. budzi wątpliwości. Posłużenie się tym przepisem i nałożenie obowiązków z niego wynikających uprawnione jest jedynie wówczas, gdy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie wystąpiłyby uzasadnione wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu, których organy nie byłyby w stanie rozstrzygnąć, nawet przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponują. W sprawie organy w istocie nie wykazały, ani jakie wątpliwości wzięły pod uwagę, ani tym bardziej, czy miały one charakter „wątpliwości uzasadnionych” okolicznościami faktycznymi.

Komentarz eksperta**Anna Główna, radca prawny i Senior Associate w warszawskim biurze Rödl & Partner**

Zgodnie z art. 81c ust. 2 p.b. organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia na określone podmioty, m.in. na właściciela obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Nałożenie obowiązku określonego w tym przepisie powinno zostać poprzedzone szczegółowymi ustaleniami co do stanu technicznego obiektu. Dopiero wówczas, gdy zebrany materiał dowodowy zrodzi istotne wątpliwości, których organ sam nie będzie w stanie usunąć, może rozważyć jego zastosowanie. Podkreślenia wymaga, że nadzór budowlany jest fachowym pionem administracji publicznej, dysponującym pracownikami posiadającymi wiedzę specjalistyczną z zakresu prawa budowlanego, w tym sztuki budowlanej i norm technicznych. Stąd ewentualne wątpliwości dotyczące zagadnień technicznych odnoszących się do stanu technicznego obiektu może i powinien rozstrzygnąć zasadniczo we własnym zakresie, w ramach swoich merytorycznych kompetencji. Artykuł 81c

ust. 2 p.b., który faktycznie przerzuca na stronę koszty ustalenia stanu technicznego obiektu, powinien być wykorzystywany tylko w sytuacjach wyjątkowych, kiedy organy nadzoru budowlanego nie są w stanie - przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponują – rozstrzygnąć powstałych wątpliwości. Chodzi przy tym o „uzasadnione wątpliwości”, a więc nie jakiegokolwiek wątpliwości, ale o charakterze kwalifikowanym. W orzecznictwie sądownoadministracyjnym przyjmuje się, że stosując ww. przepis, który ma charakter szczególny, organ nie można dokonywać wykładni rozszerzającej. Organ, wydając postanowienie na podstawie art. 81c ust. 2 p.b., obowiązany jest wykazać istnienie uzasadnionych wątpliwości, czyli wykazać spełnienie ustawowej przesłanki w danym, konkretnym stanie faktycznym. Organ nie ma prawa nałożyć obowiązku sporządzenia ekspertyzy, jeżeli w danej sprawie nie występuje przesłanka uzasadnionych wątpliwości (wyrok NSA z 27 września 2017 r., II OSK 149/16, wyrok WSA w Rzeszowie z 10 sierpnia 2017 r., II SA/Rz 494/17).

Sąd w komentowanej sprawie uznał, że znajdujący się w aktach sprawy materiał dowodowy, poparty wiedzą i doświadczeniem pracowników organu nadzoru budowlanego uzasadnia tezę, że stan techniczny ogrodzenia, który wbrew stanowisku WINB nie pełni zbyt skomplikowanej funkcji, można stwierdzić bez konieczności przeprowadzania szczegółowych ekspertyz, opracowań i badań specjalistycznych. Co więcej, z akt sprawy wyraźnie wynika, że ogrodzenie jest w nieodpowiednim stanie technicznym, a wręcz może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi. Organy nadzoru budowlanego powinny zatem niezwłocznie podjąć działania i nałożyć stosowne obowiązki na właściciela, zmierzające do doprowadzenia ogrodzenia do odpowiedniego stanu technicznego. Zastosowanie art. 81c ust. 2 P.b., spowodowane niewyjaśnieniem okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, było co najmniej przedwczesne.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/312299993-Prawo-budowlane-zobowiazanie-do-predlozenia-ocen-technicznych-obiektu.html>