



Joanna Sebzda-Zaluska

radca prawny w Kancelarii Grynhoff,
Woźny i Wspólnicy Sp. k.

Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę wymaga wcześniejszej zmiany pozwolenia na budowę. W art. 36a ust. 5 prawa budowlanego ustawodawca wskazał zmiany, których dokonanie uznawane jest za istotne odstępnie, do których przykładowo zalicza się zmianę zakresu projektu zagospodarowania terenu czy też charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego.

Chociaż ustawodawca przyznał projektantowi uprawnienie do dokonania

Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę

kwalifikacji zamierzonego odstępnie, należy pamiętać, że w tym zakresie projektant jest związany obowiązującymi przepisami prawa, w tym przywołanym powyżej przepisem. W praktyce nierzadko dochodzi do zakwestionowania przez organy nadzoru budowlanego kwalifikacji dokonanej przez projektanta, która nie jest dla organu wiążąca, co rodzi dla inwestora określone skutki prawne. Przede wszystkim bowiem stwierdzenie w toku przeprowadzania obowiązkowej kontroli istotnych odstępstw bez wcześniejszej zmiany pozwolenia na budowę skutkuje wymierzeniem przez organ kary oraz wydaniem decyzji odmawiającej pozwolenia na użytkowanie. Jednocześnie następuje wszczęcie postępowania naprawczego, którego celem jest

doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Dopiero pozytywne zakończenie tego postępowania zatwierdzeniem projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego dokonane już zmiany, umożliwi inwestorowi ponowne wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie.

Na marginesie wskazać należy, że organ nadzoru budowlanego może stwierdzić, iż nastąpiło istotne odstępnie od warunków pozwolenia na budowę również w sytuacji, w której budowa nie została jeszcze zakończona. Orzecznictwo sądowe zwraca jednak uwagę, że dokonywanie takiej jednoznacznej oceny, gdy inwestycja jest w toku, wymaga starannego i wyczerpującego uzasadnienia. ■