Folia Iuridica Universitatis Wratislaviensis
2017, vol. 6 (2), 193–202

Maciej Błażewski
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Uniwersytet Wrocławski

Samowola rozbiórkowa

Demolition lawlessness

Streszczenie

Samowola rozbiórkowa oznacza rozpoczęcie lub prowadzenie robót rozbiórkowych z naruszeniem przepisów prawa budowlanego. Organ nadzoru budowlanego sanuje samowolę rozbiórkową w toku postępowania naprawczego. Sanacja może mieć charakter negatywny lub pozytywny ze względu na zamiar inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Negatywna sanacja oznacza nakaz zaniechania dalszych robót budowlanych lub doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu poprzedniego. Pozytywna sanacja oznacza udzielenie pozwolenia do wznowienia robót rozbiórkowych.

Słowa kluczowe

samowola rozbiórkowa, rozbiórka, organ nadzoru budowlanego, inwestor, roboty budowlane

Abstract

Demolition lawlessness covers the start and the conduct of demolition work in breach of the construction provisions. The authority of construction supervision improves the demolition lawlessness. The action of the authority could be negative or positive, due to the intention of the investor, the owner or the manager of a building structure. The negative action covers an order to discontinue the demolition work or restoring the structure to the previous state. The positive action includes a permit to resume demolition works.

Key words

demolition lawlessness, demolition, authority of construction supervision, investor, construction works

Wstęp

Samowola rozbiórkowa jest jednym z rodzajów samowolnych robót budowlanych, które są prowadzone w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego. Samowola rozbiórkowa dotyczy rozpoczęcia lub prowadzenia likwidacji z naruszeniem tych przepisów. Celem opracowania jest wykazanie, że sanacja tej samowoli zależy od woli inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego oraz od zakresu naruszeń prawa. Opracowanie zostało przygotowane na podstawie badań prowadzonych nad re-

gulacjami ustawy Prawo budowlane[1], jak również nad orzecznictwem sądowo-administracyjnym i dorobkiem nauki prawa budowlanego, z wykorzystaniem metody analityczno-dogmatycznej.

1. Rozbiórka obiektu budowlanego

Samowola rozbiórkowa dotyczy wykonywania robót rozbiórkowych z naruszeniem prawa. Zgodnie z art. 3 pkt 7 p.b. rozbiórka jest jednym z rodzajów robót budowlanych. Z. Leoński podkreśla, że rozbiórką są swoiste roboty budowlane, uregulowane w sposób szczególny wobec pozostałych rodzajów robót[2]. Zdaniem T. Asmana i Z. Niewiadomskiego rozbiórka oznacza działania mające na celu fizyczną likwidację obiektu budowlanego[3]. Jak słusznie wskazuje W. Piątek, rozbiórka może przybierać różne formy oraz zakres[4]. Roboty rozbiórkowe mogą dotyczyć części lub całości obiektu budowlanego. Rozbierany obiekt może być wybudowany lub jeszcze niewybudowany w całości.

Rozbiórka może mieć fakultatywny lub obligatoryjny charakter. Kryterium tego podziału jest wola inwestora, właściciela lub zarządy obiektu budowlanego[5]. Rozbiórka fakultatywna jest reglamentowana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej (starostę, wojewodę oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Nauka prawa budowlanego zaznacza, że zasadą jest rozpoczęcie rozbiórki fakultatywnej na podstawie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę[6]. Przepisy prawa budowlanego określają rodzaje obiektów budowlanych, których likwidacja nie wymaga uzyskania pozwolenia na rozbiórkę[7]. Zgodnie z art. 31 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 1 pkt 1 p.b. rozbiórka budynków i budowli spełniających warunki określone w tych przepisach jest

[1] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), dalej p.b.

[2] Z. Leoński, *Prawo budowlane* [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk (red.), *Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Poznań 2002, s. 254.

[3] T. Asman, Z. Niewiadomski, *Komentarz do art. 3,* [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2013, s. 56.

[4] W. Piątek, *Komentarz do art. 3,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2012, s. 35.

[5] M. Błażewski*, Prawo budowlane*, [w:] M. Miemiec (red.), *Materialne prawo administracyjne*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2013, s. 241; M. Błażewski, *Polski proces budowlany*, AT Wydawnictwo, Kraków 2014, s. 101.

[6] J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2003, s. 228; R. Dziwiński, P. Ziemski, *Prawo budowlane. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2005, s. 163; A. Gliniecki, *Komentarz do art. 31*, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 279; J. Dessoulavy-Śliwiński, *Komentarz do art. 31,* [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 403.

[7] R. Dziwiński, P. Ziemski, *Prawo budowlane…*, s. 163; A. Gliniecki, *Komentarz do art. 31…*, s. 279; A. Kosicki, *Komentarz do art. 31,* [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2014, s. 263.

możliwa na podstawie zgłoszenia rozbiórki[8]. Warunkami tymi są: budowa lub budowla nie została wpisana do rejestru zabytków oraz nie została objęta ochroną konserwatorską; wysokość obiektu nie osiąga poziomu 8 m; odległość obiektu od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa jego wysokości.

Ustawa Prawo budowlane określa roboty rozbiórkowe, których rozpoczęcie nie jest reglamentowane. W myśl art. 31 ust. 1 pkt 2 p.b. pozwolenia na rozbiórkę nie wymaga likwidacja obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki. *A contrario* art. 31 ust. 2 p.b. rozbiórka tych obiektów nie wymaga także zgłoszenia rozbiórki[9]. Jak stanowi art. 31 ust. 5 p.b., niereglamentowane są także roboty zabezpieczające i rozbiórkowe, które mają na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia rozbiórki[10].

Nieprawidłowe wykonanie rozbiórki oznacza przeprowadzenie robót rozbiórkowych w sposób sprzeczny z pierwotnym zamierzeniem, które może dotyczyć fakultatywnej oraz obligatoryjnej likwidacji obiektu budowlanego.

Zgoda organu administracji architektoniczno-budowlanej na rozbiórkę określa zakres rozbiórki fakultatywnej. Zgodnie z art. 33 ust. 4 pkt 3 i 6 p.b. inwestor powinien dołączyć do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę m.in.: opis zakresu i sposoby prowadzenia robót rozbiórkowych oraz, w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu. W myśl 31 ust. 2 p.b. zgłoszenie rozbiórki określa rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót rozbiórkowych.

Nakaz rozbiórki powinien określać zakres rozbiórki obligatoryjnej. Nakaz rozbiórki wydany w toku postępowania legalizacyjnego lub postępowania naprawczego obejmuje całość lub część obiektu budowlanego. Zgodnie z art. 48 ust. 1 oraz art. 49b ust. 1 p.b. organ nadzoru budowlanego (powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, wojewoda przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego) nakazuje rozbiórkę całości lub części obiektu budowlanego, jeżeli postępowanie legalizacyjne zakończyło się negatywnie. Podobnie stanowi art. 51 ust. 1 pkt 1 p.b., w myśl którego organ nadzoru budowlanego, w przypadku negatywnego zakończenia postępowania naprawczego, w drodze decyzji nakazuje rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części.

---

[8] R. Dziwiński, P. Ziemski, *Prawo budowlane…*, s. 163.

[9] J. Dessoulavy-Śliwiński, *Komentarz…*, s. 403, 404.

[10] J. Siegień, *Prawo budowlane…*, s. 229–230; R. Dziwiński, P. Ziemski, *Prawo budowlane…*, s. 164; H. Kisilowska, *Komentarz do art. 31,* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2010, s. 167; A. Gliniecki, *Komentarz do art. 31…*, s. 281–284; J. Dessoulavy-Śliwiński, *Komentarz…*, s. 403, 406–407; A. Kosicki, *Komentarz…*, s. 268.

2. Samowola rozbiórkowa jako skutek naruszenia przepisów prawa budowlanego

Samowolą rozbiórkową jest wykonywanie robót rozbiórkowych z naruszeniem przepisów prawa budowlanego[11], które dotyczą:

1) rozpoczęcia rozbiórki;
2) nieprawidłowego wykonywania rozbiórki.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 pkt 1 p.b. samowolą rozbiórkową jest rozpoczęcie rozbiórki bez wymaganego pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia rozbiórki[12]. Ten rodzaj samowoli dotyczy jedynie rozbiórki fakultatywnej. Samowolne rozpoczęcie robót rozbiórkowych jest zawsze zgodne z zamierzeniem inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Zdaniem R. Godlewskiego rozbiórka ta jest rodzajem samowolnie realizowanych robót budowlanych niebędących budową[13]. Podobnie uważa Z. Niewiadomski, który określa zakres samowolnych robót budowlanych, uznając za jego element m. in. rozbiórkę obiektu budowlanego[14].

W świetle art. 50 ust. 1 pkt 4 p.b. samowola rozbiórkowa może także oznaczać roboty rozbiórkowe prowadzone w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na rozbiórkę, projekcie rozbiórki lub w przepisach. R. Godlewski podkreśla, że ten rodzaj naruszenia dotyczy istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu rozbiórki lub innych warunków pozwolenia na rozbiórkę[15]. Jak zauważył A. Gliniecki, naruszenia te dotyczą także istotnego odstąpienia od ustaleń określonych w przepisach, w tym przepisach techniczno-budowlanych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska i ochrony przyrody[16].

3. Postępowanie naprawcze w sprawie samowoli rozbiórkowej

Sanacja każdego z rodzajów samowoli rozbiórkowej wymaga przeprowadzenia postępowania naprawczego. W świetle wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2009 r. „tryb postępowania przewidziany w art. 50 i 51 p.b. zmierza bowiem do doprowa-

[11] Zob. M. Błażewski, *Polski proces…*, s. 81.

[12] Zgodnie z treścią art. 50 ust. 1 pkt 1 p.b. organ nadzoru budowlanego wszczyna postępowanie naprawcze wobec robót budowlanych prowadzonych bez wymaganego pozwolenia na budowę, jeżeli ma miejsce przypadek inny niż opisany w art. 48 ust. 1 oraz art. 49b ust. 1 p.b. Jak słusznie wskazuje A. Gliniecki, pozwolenie na rozbiórkę jest jednym z rodzajów pozwolenia na budowę. A. Gliniecki, *Komentarz do art. 31 …*, s. 279.

[13] R. Godlewski, *Komentarz do art. 50,* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami…*, s. 252.

[14] Z. Niewiadomski, *Komentarz do art. 50,* [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 559.

[15] R. Godlewski, *Komentarz do art. 50…*, s. 253.

[16] A. Gliniecki, *Komentarz do art. 50,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...,* s. 480–481.

dzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem”[17]. Przepisy prawa budowlanego dotyczące postępowania naprawczego jedynie częściowo odnoszą się do samowoli rozbiórkowej.

Organ nadzoru budowlanego wszczyna postępowanie naprawcze, wydając postanowienie wstrzymujące prowadzenie robót budowlanych[18]. Zdaniem WSA w Łodzi, wyrażonym w wyroku z dnia 12 grudnia 2011 r., dotyczącym podstawy prawnej tego postanowienia, „przepis ten ma charakter incydentalny, prewencyjny, jest to przepis związany z art. 51 p.b. i sam jako taki ani nie rozstrzyga sprawy, ani jej nie kończy”[19].

Zgodnie z art. 50 ust. 2 p.b. organ nadzoru budowlanego powinien w tym postanowieniu podać przyczynę wstrzymania robót oraz ustalić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń. W myśl art. 50 ust. 3 p.b. w tym postanowieniu można nałożyć obowiązek przedstawienia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych lub odpowiednich ocen technicznych bądź ekspertyz. Jak słusznie podkreśla R. Godlewski, organ nadzoru budowlanego nakłada ten obowiązek w granicach uznania administracyjnego[20].

Zgodnie z art. 50 ust. 4 p.b. postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia. Zdaniem R. Godlewskiego organ nadzoru budowlanego powinien w tym terminie wykonać czynności umożliwiające określenie naruszenia przepisów prawa[21]. Podobnie uważa A. Gliniecki, który podkreśla, że organ powinien w tym okresie wszechstronnie wyjaśnić sprawę oraz podjąć jedną z decyzji kończących postępowanie naprawcze[22]. Nauka prawa budowlanego podkreśla, że po upływie tego okresu możliwe jest wykonywanie robót rozbiórkowych, jeżeli organ nadzoru budowlanego nie wyda żadnej decyzji administracyjnej związanej z samowolą rozbiórkową[23].

Jak stanowi art. 50 ust. 5 p.b., na postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych służy zażalenie. Zdaniem J. Siegienia, jeżeli zażalenie nie zostanie rozpatrzone w terminie dwóch miesięcy, organ drugiej instancji powinien umorzyć postępowanie naprawcze, które stanie się wówczas bezprzedmiotowe[24]. NSA, w wyroku z dnia 4 czerwca 2007 r., podkreślił: „postanowienie nakazujące wstrzymanie robót budowlanych, odnoszące się do tego samego obiektu budowlanego i tego samego stanu faktycznego z po-

[17] Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2009 r., II SA/Wr 277/09, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[18] A. Gliniecki, *Komentarz do art. 50…*, s. 484.

[19] Wyrok WSA w Łodzi z dnia 12 grudnia 2011 r., II SA/Łd 999/11, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[20] R. Godlewski, *Komentarz do art. 50…*, s. 254.

[21] R. Godlewski, *Komentarz do art. 51,* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami…*, s. 257.

[22] A. Gliniecki, *Komentarz do art. 50…*, s. 483.

[23] R. Dziwiński, P. Ziemski, *Prawo budowlane…*, s. 226; J. Siegień, *Prawo budowlane…*, s. 296; Z. Niewiadomski, *Komentarz do art. 50…*, s. 563.

[24] J. Siegień, *Prawo budowlane…*, s. 296.

wołaniem się na jeden z przepisów art. 50 ust. 1 p.b. może być wydane tylko jednokrotnie, po czym w przeciągu 2 miesięcy powinna być wydana decyzja na podstawie art. 51 ust. 1 p.b."[25]. Następne postanowienie powinno określać inne przyczyny wstrzymania robót budowlanych[26].

Stronami postępowania naprawczego są: inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego oraz osoby trzecie, których interesu prawnego dotyczy to postępowanie. Katalog stron powinien zostać określony na podstawie art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego[27]. Zgodnie z tym przepisem stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek[28].

Należy także zaznaczyć, że zgodnie z treścią z art. 50a pkt 2 p.b. organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji administracyjnej doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu z dnia wydania postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych, jeżeli roboty te były prowadzone pomimo obowiązku ich wstrzymania. A. Gliniecki podkreśla, że decyzja ta przerywa bieg dwumiesięcznego terminu wstrzymania robót, do czasu doprowadzenia obiektu do stanu poprzedniego[29].

4. Sanacja samowoli rozbiórkowej polegającej na rozpoczęciu rozbiórki z naruszeniem przepisów prawa budowlanego

Sanacja samowoli rozbiórkowej oznacza doprowadzenie jej do stanu zgodnego z prawem. Sanacja może mieć negatywne lub pozytywne znaczenie dla inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Negatywne zakończenie postępowania naprawczego ma miejsce, gdy organ nadzoru budowlanego wydaje na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 oraz art. 51 ust. 3 pkt 2 p.b. decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót rozbiórkowych bądź doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu poprzedniego. Zgodnie z wykładnią celowościową tych przepisów wykluczona jest sanacja samowoli rozbiórkowej poprzez wydanie nakazu rozbiórki. Nakaz doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu poprzedniego nie może obejmować obowiązku wykonywania reglamentowanych robót budowlanych.

[25] Wyrok NSA z dnia 4 czerwca 2007 r., II OSK 861/06, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[26] M. Błażewski, *Polski proces…*, s. 86.

[27] Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.).

[28] Zob. A. Gliniecki, *Komentarz do art. 51,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 491; M. Błażewski, *Zasada ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, AT Wydawnictwo, Kraków 2014, s. 91; M. Wincenciak, *Komentarz do art. 51,* [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane...*, s. 457; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 27 listopada 2009 r., II SA/Po 538/09, CBOSA, wygenerowane w dniu 14.12.2015 r.; wyrok WSA w Łodzi z dnia 27 sierpnia 2013 r., II SA/Łd 459/13, CBOSA, wygenerowane w dniu 14.12.2015 r.

[29] A. Gliniecki, *Komentarz do art. 50a,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...,* s. 487.

Podobne zdanie jest wyrażane w orzecznictwie sądowoadministracyjnym. Jak słusznie podkreślił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 14 grudnia 2009 r.: „w związku z całkowitą rozbiórką przedmiotowego obiektu budowlanego, jedynym możliwym rozwiązaniem jest zastosowanie nakazu zaniechania dalszych robót budowlanych, wymienionym w art. 51 ust. 1 pkt 1 p.b. Nakaz doprowadzenia do stanu poprzedniego w istocie prowadziłby bowiem do wykonania robót budowlanych polegających na budowie zupełnie nowego obiektu budowlanego, a zatem niezgodnie z *ratio legis* art. 51 ust. 1 p.b., który znajduje zastosowanie jedynie w przypadkach wymienionych w art. 50 ust. 1 p.b., a więc do robót budowanych nie będących budową, w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.b."[30]. WSA w Gdańsku, w wyroku z dnia 14 maja 2014 r., wskazał, że: „w przypadku likwidacji obiektu budowlanego, strona pokrzywdzona takim działaniem nie może dochodzić obrony swoich uprawnień poprzez domaganie się od organu nadzoru budowlanego nakazania realizacji obiektu. Skoro rozebrany zjazd od wielu lat nie istnieje brak jest podstaw do ingerencji organu nadzoru budowlanego, poprzez nakazanie jego budowy"[31]. Zbliżony pogląd wyraził WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 r., w którym zaznaczył: „organy administracyjne nie miały uprawnień do nakazania sprawcy samowolnej rozbiórki odbudowy rozebranego obiektu"[32].

Nauka prawa budowlanego zaznacza, że negatywne zakończenie dotyczy sytuacji, których nie można w inny sposób sanować[33]. Pozytywne zakończenie postępowania naprawczego wymaga wydania szeregu aktów administracyjnych oraz wykonania prac doprowadzających do stanu zgodnego z prawem. Jak słusznie zaznacza S. Jędrzejewski, sanacja obejmuje ciąg rozstrzygnięć organu nadzoru budowlanego[34]. Pierwsze rozstrzygnięcie dotyczy określenia obowiązków, których wykonanie służy naprawie naruszonego prawa. Drugie rozstrzygnięcie obejmuje uprawnienie do wznowienia robót budowlanych. W świetle art. 51 ust. 1 pkt 2 p.b. pozytywnym zakończeniem jest nałożenie, w drodze decyzji administracyjnej, obowiązku wykonania określonych czynności lub robót rozbiórkowych w celu doprowadzenia wykonywanych robót rozbiórkowych do stanu zgodnego z prawem oraz określenie terminu ich wykonania. Zdaniem A. Gliniec-kiego innymi czynnościami są prace niebędące robotami budowlanymi[35]. WSA w Gdań-

[30] Wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 grudnia 2009 r., VII SA/Wa 1952/09, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[31] Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 14 maja 2014 r., II SA/Gd 816/13, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[32] Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2009 r., II SA/Wr 277/09, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[33] R. Godlewski, *Komentarz do art. 51…*, s. 258; A. Gliniecki, *Komentarz do art. 51…*, s. 491.

[34] Zdaniem S. Jędrzejewskiego ciąg rozstrzygnięć dotyczy każdego rodzaju postępowania naprawczego i zaczyna się wydaniem postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych. S. Jędrzejewski, *Proces budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz 1995, s. 124.

[35] A. Gliniecki, *Komentarz do art. 51…*, s. 495. Podobnie M. Wincenciak, *Komentarz…*, s. 454–455.

sku, w wyroku z dnia 8 grudnia 2010 r., zaznaczył, że czynności te „mają charakter faktyczny, a decyzja nie może ograniczać się do nakazania inwestorowi przedłożenia określonej dokumentacji (inwentaryzacji robót budowlanych lub oceny technicznej)”[36]. J. Siegień podkreśla, że decyzja ta nie nadaje jeszcze uprawnienia do wznowienia robót rozbiórkowych[37]. Zgodnie z art. 51 ust. 3 pkt 1 p.b. po upływie terminu lub na wniosek inwestora (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie tego obowiązku i wydaje decyzję o stwierdzeniu wykonania obowiązku, która uprawnia do wznowienia robót. Decyzja ta może być wydana, gdy zostaną wykonane wcześniej określone czynności lub roboty.

5. Sanacja samowoli rozbiórkowej polegającej na wykonywaniu rozbiórki z naruszeniem przepisów prawa budowlanego

Sanacja samowoli rozbiórkowej może dotyczyć także naruszeń przepisów prawa budowlanego przy wykonywaniu rozbiórki. Naruszenia te polegają na prowadzeniu robót w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na rozbiórkę, projekcie rozbiórki lub w przepisach prawa. W świetle art. 51 ust. 1 pkt 3 p.b. organ nadzoru budowlanego, przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych, nakłada obowiązek sporządzenia i przedstawienia, w określonym przez siebie terminie, zamiennego projektu rozbiórki, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz – w razie potrzeby – wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Zgodnie z art. 51 ust. 5 p.b. negatywne zakończenie ma miejsce, jeżeli obowiązek ten nie zostanie wykonany w terminie. Organ nadzoru budowlanego wydaje wówczas decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. W świetle art. 51 ust. 4 p.b. pozytywnym zakończeniem postępowania naprawczego jest wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu rozbiórki i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych. Nauka prawa budowlanego zaznacza, że pozytywne zakończenie ma miejsce, jeżeli organ nadzoru budowlanego, po upływie terminu lub na wniosek inwestora (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego), stwierdzi wykonanie obowiązków sporządzenia i przedstawienia zamiennego projektu rozbiórki i wykonania określonych czynności lub robót budowlanych[38].

---

[36] Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 8 grudnia 2010 r., II SA/Gd 681/10, CBOSA, wygenerowano w dniu 14 grudnia 2015 r.

[37] J. Siegień, *Prawo budowlane…*, s. 299.

[38] K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2012, s. 230; A. Gliniecki, *Komentarz do art. 51…*, s. 499.

6. Zakończenie

Przepisy prawa budowlanego określają dwa rodzaje samowoli rozbiórkowej związane z nieprawidłowym rozpoczęciem oraz prowadzeniem likwidacji obiektu budowlanego. Ustawa Prawo budowlane różnicuje sanację tych rodzajów samowoli rozbiórkowej. Sanacja nie ma pełnego charakteru. Organ nadzoru budowlanego nie może bowiem nakazać wykonania robót budowlanych, na które wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy.

Bibliografia

Źródła prawa

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.).

Orzecznictwo

Wyrok NSA z dnia 4 czerwca 2007 r., II OSK 861/06, CBOSA.

Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2009 r., II SA/Wr 277/09, CBOSA.

Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 27 listopada 2009 r., II SA/Po 538/09, CBOSA.

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 grudnia 2009 r., VII SA/Wa 1952/09, CBOSA.

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 8 grudnia 2010 r., II SA/Gd 681/10, CBOSA.

Wyrok WSA w Łodzi z dnia 12 grudnia 2011 r., II SA/Łd 999/11, CBOSA.

Wyrok WSA w Łodzi z dnia 27 sierpnia 2013 r., II SA/Łd 459/13, CBOSA.

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 14 maja 2014 r., II SA/Gd 816/13, CBOSA.

Literatura

Asman T., Niewiadomski Z., *Komentarz do art. 3,* [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2013.

Błażewski M., *Polski proces budowlany*, AT Wydawnictwo, Kraków 2014.

Błażewski M*., Prawo budowlane*, [w:] M. Miemiec (red.), *Materialne prawo administracyjne*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2013.

Błażewski M., *Zasada ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, AT Wydawnictwo, Kraków 2014.

Dessoulavy-Śliwiński J., *Komentarz do art. 31,* [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* C. H. Beck, Warszawa 2013.

Dziwiński R., Ziemski P., *Prawo budowlane. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2005.

Gliniecki A., *Komentarz do art. 31,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2012.

Gliniecki A., *Komentarz do art. 50,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2012.

Gliniecki A., *Komentarz do art. 50a,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2012.

Gliniecki A., *Komentarz do art. 51,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2012.

Godlewski R., *Komentarz do art. 50*, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2010.

Godlewski R., *Komentarz do art. 51*, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz,* LexisNexis, Warszawa 2010.

Jędrzejewski S., *Proces budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz 1995.

Kisilowska H., *Komentarz do art. 31*, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2010.

Kosicki A., *Komentarz do art. 31,* [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2014.

Leoński Z., *Prawo budowlane* [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk (red.), *Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Poznań 2002.

Małysa-Sulińska K., *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2012.

Niewiadomski Z., *Komentarz do art. 50,* [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* C. H. Beck, Warszawa 2013.

Piątek W., *Komentarz do art. 3,* [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2012.

Siegień J., *Prawo budowlane. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2003.

Wincenciak M., *Komentarz do art. 51,* [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2014.