



**GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

DRS/DP/Inn/070/68-4/06  
ASW

30.10.06  
5661 Warszawa, 2006-10-27

Biura Prac Senackich  
Wpłynęło do 31.10.06  
nr. 1868 podpis. [signature]

**Pan  
Bogdan BORUSEWICZ  
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

dotyczy: oświadczenia (z dnia 24.05.2006 r.) Pana Senatora Adama Bieli w sprawie działań Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu dotyczących budynku położonego przy ul. Modrej 38 we Wrocławiu.

*Szanowny Panie Marszałku!*

W nawiązaniu do pisma (z dnia 11.07.2006 r., znak: DPE/Inn/070/68-2/06 ASW) GINB w sprawie j.w. - uprzejmie przedstawiam Panu Marszałkowi poniższą informację.

Z przekazanych przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego informacji wynika, że organ ten wszczął (zawiadomienie z dnia 23.08.2006 r., znak: NB/WOA/64/4300/554/II/2006, nr rej GUNB 24129/06 z dnia 28.08.2006 r.) postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji (z dnia 16.05.2006 r., nr 119-IV/05) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu. Decyzją tą organ powiatowy nałożył na Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową „Kozanów IV” obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem inwestycji polegającej na przebudowie pomieszczeń ogólnego użytku na mieszkanie w budynku przy ul. Modrej 38/1a we Wrocławiu.

Następnie Dolnośląski WINB decyzją (z dnia 18.09.2006 r., znak: NB/WOA/64/4300/554-1/II/2006, nr 1247/2006) stwierdził nieważność w/w rozstrzygnięcia organu powiatowego. Powodem takiego rozstrzygnięcia było stwierdzenie rażącego naruszenia prawa budowlanego przez PINB we Wrocławiu, który - mimo wydania zaświadczenia o przyjęciu przedmiotowej inwestycji do użytkowania bez sprzeciwu - nałożył na inwestora obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem. Od decyzji organu wojewódzkiego stronom postępowania służyło prawo złożenia odwołania do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji (z dnia 18.09.2006 r.). Do dnia dzisiejszego odwołanie od w/w rozstrzygnięcia GINB nie wpłynęło do Urzędu. Dlatego też można przyjąć, że decyzja Dolnośląskiego WINB jest decyzją ostateczną.

Jednocześnie uprzejmie informuje, że mając na uwadze sygnalizowane w oświadczeniu nieprawidłowości dotyczące stanu technicznego lokalu przy ul. Modrej 38/1a we Wrocławiu (w tym rozbieżności między zaprojektowanymi a wykonanymi robotami budowlanymi) - odrębnym pismem (kopia w załączeniu) wystąpiłem do Dolnośląskiego WINB o podjęcie interwencji w tym zakresie i powiadomienie mnie o dokonanych ustaleniach.

Niezwłocznie po otrzymaniu w/w wyjaśnień - poinformuję Pana Marszałka o podjętych w tej sprawie działaniach odrębną korespondencją.

*Z szacunkiem*

Do wiadomości:  
Departament Rynku Budowlanego  
i Procesu Inwestycyjnego  
w Ministerstwie Budownictwa  
(ds. BR3s-0701-45/06, Nr 3772)

Z upoważnienia  
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
ZASTĘPCA GŁÓWNEGO INSPEKTORA  
NADZORU BUDOWLANEGO  
[signature]  
Robert Dziwiński



**D o l n o ś l ą s k i  
Wojewódzki Inspektor  
Nadzoru Budowlanego**

*OST. DRS  
2006-09-18*

*Pisma w DPE  
nr. 24133/06  
ASH  
17137/06  
ASH  
26.09.06  
Blj*

GŁÓWNY URZĄD NADZORU BUDOWLANEGO  
KANCELARIA OGÓLNA

2006 -09- 25

(1) L.dz. 26810/06  
zał. ....

ul. J. E. Purkyniego 1; 50-155 Wrocław  
tel: 346-32-40, 346-32-41, fax: 343-01-58,  
e-mail: dwinb@poczta.onet.pl

Wrocław, dnia 18 września 2006r.

NB/WOA/64/4300/554-1/II/2006

**DECYZJA NR 1247 / 2006**

Na podstawie art. 157 § 1 oraz art. 158 § 1, w oparciu o art. 156 § 1 pkt 2 w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Dz. U. Nr 98 z 2000r., poz. 1071 z późn. zm.) w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji

**stwierdzam z urzędu nieważność decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu z dnia 16.05.2005r., Nr 119-IV/05, nakładającej na Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „KOZANÓW IV”, obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem inwestycji polegającej na przebudowie pomieszczeń ogólnego użytku na mieszkanie, w budynku przy ul. Modrej 38/1a we Wrocławiu**

**UZASADNIENIE**

Stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji administracyjnej jest wyjątkiem od ogólnej zasady stabilności decyzji, wynikającej z art. 16 Kodeksu postępowania administracyjnego, toteż może mieć miejsce jedynie w przypadku, gdy decyzja jest dotknięta w sposób niewątpliwy przynajmniej jedną z wad wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. Jest również instytucją procesową stwarzającą prawną możliwość eliminacji z obrotu prawnego decyzji dotkniętych wadami materialnoprawnymi, zarówno pod względem podmiotowym, jak również przedmiotowym. Postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności jest ograniczone jedynie do weryfikacji samej decyzji administracyjnej z wyłączeniem możliwości rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy, której dotyczy weryfikowana decyzja.

Jak ustalił Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego zaskarżona decyzja wydana została pomimo wcześniejszego zawiadomienia przez inwestora o zamiarze przystąpienia do użytkowania wspomnianego lokalu. Co więcej, organ I instancji nie tylko nie wniósł sprzeciwu do ww. zawiadomienia, ale

**SEKRETARIAT**  
DEPARTAMENTU REJESTRÓW, SKARB I WNIOSKÓW

Data 2006. WRZ. 27 dz. ....  
*Blj*

również wydał w dniu 11.02.2004r., na wniosek inwestora, stosowne zaświadczenie w tym przedmiocie.

Pomimo tego, organ I instancji przeprowadził następnie, w stosunku do inwestora postępowanie naprawcze, stwierdzając, że przebudowa lokalu nastąpiła niezgodnie z zatwierdzonym projektem. Jednocześnie organ I instancji pismem z dnia 20.04.2005r. „anulował” swoje zaświadczenie z dnia 11.02.2004r.

Następnie, w toku postępowania naprawczego, organ I instancji wydał w oparciu o art. 51 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego, decyzję z dnia 16.05.2005r., Nr 119-IV/05, którą nałożył na Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „KOZANÓW IV”, obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem inwestycji polegającej na przebudowie pomieszczeń ogólnego użytku na mieszkanie, w budynku przy ul. Modrej 38/1a we Wrocławiu.

Po przeanalizowaniu akt sprawy DWINB stwierdził, iż decyzja organu I instancji została wydana z rażącym naruszeniem prawa materialnego tj. art. 54 ustawy z dnia lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 roku, Nr 106, poz. 1126 ze zm.) „do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić (...) po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie wniesie sprzeciwu, w drodze decyzji.

Jak wynika z akt przedmiotowej sprawy inwestor złożył zawiadomienie o zakończeniu przebudowy pomieszczeń ogólnego użytku na mieszkanie, w dniu 11.12.2003r., o czym zaświadcza prezentata umieszczona na ww. zawiadomieniu. Organ I instancji nie wydał w ustawowym terminie decyzji o sprzeciwie, co więcej, w dniu 11.02.2004r., na wniosek inwestora wydał zaświadczenie o przyjęciu inwestycji do użytkowania bez sprzeciwu. Powyższe oznacza niespornie, że wspomniana inwestycja nabyła wskutek milczenia organu przez okres 21 dni, status prawny inwestycji legalnie zakończonej.

W tym też kontekście podkreślić należy, iż wymieniony art. 54 Prawa budowlanego termin jest terminem prawa materialnego. Potwierdza to również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2002 roku II SA/Kr 965/02. Termin 21 dni określony w art. 54 jest terminem *dla organu*, co oznacza, że tylko w tak zakreślonych ramach czasowych organ administracji jest uprawniony do korzystania ze swych kompetencji w sytuacji wypełniającej dyspozycję omawianej normy. Decyzyjna aktywność organu poza tymi ramami nie miałaby prawnego umocowania, niewątpliwie więc naruszałaby prawo materialne. Termin 21 dni określony w art. 54 jest również terminem *dla strony*. Oznacza bowiem obowiązek powstrzymania się przez stronę od zamierzonego działania przez określony przez siebie czas, nie krótszy jednak niż 21 dni, liczony od daty złożenia zawiadomienia. Oba terminy pozostają ze sobą w oczywistym związku wyznaczającym zakres zgodnego z prawem działania strony i organu. Zaznaczyć należy, iż z art. 54 wynika wprost, że określenie dłuższego niż 21 dni okresu wyczekiwania zależy tylko od woli strony. Jeśli wola taka nie została wyrażona, nie można kwestionować prawa do przystąpienia do użytkowania obiektu już w dniu 22 od daty złożenia zawiadomienia. Nie do przyjęcia jest wobec powyższego założenie, że to legalne w danej chwili zachowanie strony będzie w przyszłości ocenione negatywnie z perspektywy później doręczonej decyzji o sprzeciwie. Podkreślić przy tym należy, iż ani przepisy prawa

budowlanego, ani przepisy Kpa nie nakładają na stronę takiego postępowania (tj. mogącego się zakończyć milczeniem organu) zachowania aktów szczególnej staranności. Oczekiwanie zatem od strony samoograniczenia się w wykonywaniu przysługujących jej praw majątkowych i to na nie dający się określić czas, czy też podjęcia wyprzedzających starań o pozyskanie wiedzy na temat ewentualnej aktywności organu, nie znajduje oparcia w prawie. Zgodnie z obowiązującą zasadą ogólną prawa administracyjnego, zharmonizowaną z przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, wszelkie ograniczenia obywateli w zachowaniach zgodnych z ich wolą mogą wynikać wyłącznie z przepisów prawa.

Upływ terminu określonego w art. 54 oznacza dla organu brak możliwości wydania decyzji o sprzeciwie, ani też – co oczywiste, wydania w stosunku do strony decyzji opartej na przepisach art. 50-51 prawa budowlanego, które to przepisy znajdują zastosowanie tylko i wyłącznie do stanów faktycznych sprzed legalnego zakończenia inwestycji. Skoro, jak ustalono, inwestor skutecznie przystąpił do użytkowania ww. lokalu, niedopuszczalne z punktu widzenia prawa jest stosowanie w stosunku do niego unormowania art. 51 prawa budowlanego, nawet jeśli inwestycja istotnie została zrealizowana z odstępstwem od zatwierdzonego projektu. Na zbadanie tej kwestii organ decyzyjny miał bowiem 21 dni od momentu zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych i w związku z bezskutecznym upływem dla niego tego terminu, organ ten utracił jakiegokolwiek kompetencje do orzekania w kwestii legalności inwestycji. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt „anulowania” zaświadczenia o przyjęciu inwestycji do użytkowania bez sprzeciwu. Zaświadczenie to ma charakter deklaratoryjny, czyli potwierdza jedynie istniejący stan prawny, i fakt jego anulowania nie zmienia stanu prawnego – legalnego użytkowania przebudowanego lokalu.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, należy stwierdzić, że organ I instancji na skutek upływu terminu, o którym mowa w art. 54 prawa budowlanego, utracił uprawnienie do ingerowania w prawidłowość procesu inwestycyjnego, co oznacza, że decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu z dnia 16.05.2005r., Nr 119-IV/05, nakładającej na Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „KOZANÓW IV”, obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem inwestycji polegającej na przebudowie pomieszczeń ogólnego użytku na mieszkanie, w budynku przy ul. Modrej 38/1a we Wrocławiu, została wydana z rażącym naruszeniem art. 54 Prawa budowlanego, co wypełnia przesłankę wynikającą z art. 156 § 1 pkt 2 Kpa. Mając powyższe na uwadze postanowiłem orzec jak w sentencji

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.*



DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NAZORU BUDOWLANEGO

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Piotr Zdybek

Otrzymują - strony postępowania według rozdzielnika \*



**GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 2006-10-27

DRS/DP/Inn/070/68/06  
ASW

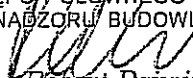
**Pan**  
**Piotr ZDYBEK**  
**Dołnośląski Wojewódzki Inspektor**  
**Nadzoru Budowlanego**

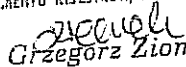
dotyczy: oświadczenia (z dnia 24.05.2006 r.) w sprawie działań Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu w sprawie budynku położonego przy ul. Modrej 38.

W nawiązaniu do pisma (z dnia 07.06.2006 r., znak: BPS/DSK-043-361/06, nr rej GUNB 16129/06 z dnia 08.06.2006 r.) Pana Ryszarda Legutko - Wicemarszałka Senatu RP, przy którym przekazano w/w oświadczenie Pana Senatora Adama Bieli w sprawie j.w. – zwracam się do Pana Dyrektora o podjęcie interwencji w zakresie sygnalizowanych w oświadczeniu nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego lokalu przy ul. Modrej 38/1a we Wrocławiu (w tym rozbieżności między zaprojektowanymi a wykonanymi robotami budowlanymi).

Proszę o powiadomienie mnie o dokonanych ustaleniach w tej sprawie.

Z upoważnienia  
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
ZASTĘPCA GŁÓWNEGO INSPEKTORA  
NADZORU BUDOWLANEGO

  
Robert Dziwiński

p.o. DYREKTORA  
DEPARTAMENTU NIEZBĘDNYCH, SKARG I WNIOSKÓW  
  
Grzegorz Ziomek