



PODLASKA  
OKRĘGOWA  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

Ldz. P/0890/15

Białystok, 23 lipca 2015 r.

**Sz. P.**  
**Robert Dziwiński**  
**Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego**  
**ul. Krucza 38/42**  
**00-926 Warszawa**

Szanowny Panie Inspektorze!

W związku z wątpliwościami wyrażanymi przez uczestników procesu budowlanego, a także pojawiającymi się informacjami o pierwszych rozbieżnych interpretacjach przez organy nadzoru budowlanego treści art. 57 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w wersji obowiązującej od dnia 28 czerwca 2015 r., zwracam się z uprzejmą prośbą o odpowiedź na następujące pytania:

1. Jaką formę prawną powinna mieć informacja „o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzona przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe”, o której mowa w art. 57 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo budowlane?
2. Czy na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo budowlane organ nadzoru budowlanego ma prawo żądać od inwestora oświadczenia podpisanego przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii, że roboty zostały wykonane zgodnie lub niezgodnie z projektem budowlanym (zdarzają się już pierwsze informacje o zgłaszaniu tego rodzaju żądań przez organy nadzoru budowlanego), czy też może żądać wyłącznie informacji, np. w postaci stwierdzonych odstępstw od projektu? Z jaką precyzją powinny być te odstępstwa wskazane?
3. W jaki sposób powinny reagować organy nadzoru budowlanego, jeżeli w informacji o której mowa w art. 57 ust. 1 pkt 5 Prawa budowlanego zostaną stwierdzone różnice w stosunku do projektu budowlanego, a jednocześnie w projekcie budowlanym brak będzie kwalifikacji zamierzonego odstąpienia przez projektanta, gdyż było ono nieznaczone, tj. możliwe do stwierdzenia wyłącznie po dokonaniu inwentaryzacji powykonawczej (w związku z czym kierownik budowy nie zwrócił się do projektanta o dokonanie kwalifikacji)?
4. Czy organy nadzoru budowlanego będą miały prawo uznać, iż oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami prawa zostało sformułowane nieprawidłowo w sytuacji wystąpienia rozbieżności pomiędzy projektem budowlanym a informacją, o której mowa w art. 57 ust. 1 pkt 5 Prawa budowlanego, gdy jednocześnie w dzienniku budowy i w projekcie budowlanym będzie brakowało kwalifikacji zamierzonego odstąpienia (gdyż było ono nieznaczone), przy czym zostały zachowane odległości między poszczególnymi obiektami budowlanymi lub granicami działek wynikające z przepisów?

Powyższe pytania podyktowane są obawami o ewentualne negatywne konsekwencje i odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego w sytuacji, gdy w informacji, o której mowa w art. 57 ust. 1 pkt 5 ustawy - Prawo budowlane, zostaną stwierdzone odstępstwa od projektu budowlanego, a jednocześnie kierownik budowy złoży oświadczenie o wykonaniu obiektu budowlanego zgodnie z projektem budowlanym.

Należy zauważyć, że w trakcie budowy obiektu budowlanego niemal zawsze występują mniejsze lub większe zmiany w stosunku do projektu budowlanego, gdyż sam charakter robót budowlanych może czynić niemożliwą idealną precyzję ich realizacji. Jednocześnie nie istnieje żaden prawnie obowiązujący katalog dopuszczalnych odstępstw nieistotnych wybudowanych obiektów od projektu, gdyż rozporządzenie z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej, które w § 14 ust. 2 określało dopuszczalne wartości „odchyłek” dla sieci uzbrojenia terenu – zostało uchylone wraz z wejściem w życie nowelizacji ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Skutkiem zmian stanu prawnego rozstrzygnięcia w takich przypadkach mogą zapadać w warunkach uznaniowości organów nadzoru budowlanego.

Nie jest wykluczone, że takie same przypadki wystąpienia rozbieżności pomiędzy projektem budowlanym a informacją (o której mowa w art. 57 ust. 1 pkt 5 Prawa budowlanego), np. stwierdzenie po wybudowaniu, że nastąpiło przesunięcie sieci wodociągowej w stosunku do projektu o 10 cm, przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami budowlanymi wynikających z przepisów - mogą być zupełnie inaczej potraktowane przez organy nadzoru budowlanego w różnych częściach Polski, co byłoby nie do pogodzenia z zasadą zaufania do działań organów władzy publicznej (art. 8 Kodeksu postępowania administracyjnego). Taka sytuacja może powodować niepewność uczestników procesu budowlanego, co do zgodnego z prawem działania organów nadzoru budowlanego w prowadzonych postępowaniach. Warto podkreślić, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1990 r. (sygn. akt: III ARN 28/90, opublikowany w OSP 1992/7/150): „*Jednym z podstawowych prawnych i politycznych zadań konstytucji we współczesnym państwie prawnym jest nie tylko określenie, jakie podstawowe prawa i wolności obywateli są zagwarantowane i chronione prawem, lecz także ustanowienie zasad jasnego, zrozumiałego i skutecznie działającego systemu postępowania organów władzy, administracji i sądownictwa, i to takiego systemu, który zostanie powszechnie zaakceptowany jako przejrzysty, uczciwy i sprawiedliwy. Jednym z fundamentów takiego systemu jest założenie, iż obywatele, których prawna i faktyczna sytuacja wobec działających organów administracji jest zbliżona, mogą oczekiwać, iż zostaną wobec nich podjęte decyzje o podobnej, jeśli nie tożsamej treści.* (...)”

Nie bez znaczenia jest również fakt, że również osoby wykonujące samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii mają wątpliwości w jaki sposób powinni przygotować ww. informację.

Będę bardzo wdzięczny za zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie przez Pana Inspektora.

Z wyrazami szacunku

WYŚLANO  
23. LIP. 2015

*1/Deizorwa*

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO RADY  
PODLASKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY  
INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

*[Podpis]*  
mgr inż. Andrzej Pałkowski