

Joanna Smarż

PRZEPISY PRAWA BUDOWLANEGO GWARANCJĄ BEZPIECZEŃSTWA JEDNOSTKI I SPOŁECZEŃSTWA

1. Wstęp

Bezpieczeństwo stanowi jedną z podstawowych potrzeb człowieka, która wymaga szczególnej ochrony w każdym aspekcie jego życia i działalności. Jednym z przykładów działalności łączącej się z bezpieczeństwem jest proces budowlany, którego przebieg uregulowany jest przepisami ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane¹.

Pojęcie procesu budowlanego nie zostało zdefiniowane. Jednak przez pojęcie to powszechnie rozumie się ciąg czynności obejmujący projektowanie, budowę, utrzymanie, a także rozbiórkę obiektów budowlanych. Podstawowym aktem prawnym regulującym wskazane zagadnienia jest przywołana ustawa – Prawo budowlane, której przepisy ukierunkowane są na zaspokojenie nie tylko potrzeb użytkowych obiektów budowlanych, lecz również zapewnienie ich bezpieczeństwa². Przy czym bezpieczeństwo to odnosi się nie tylko do samych obiektów, ale także do użytkowników tych obiektów.

¹ Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.

² J. Szer, *Analiza ryzyka w budownictwie i jego skutki*, „Przegląd Budowlany” 2012/9, s. 42 i n.

Bezpieczeństwo to zapewniać mają przede wszystkim przepisy określające wymagania, jakie powinny spełniać obiekty budowlane na etapie ich projektowania, budowy i utrzymania, przepisy ustanawiające prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego, a także sankcje karne związane z nieprzestrzeganiem tych przepisów. O bezpieczeństwie obiektów budowlanych przesądza bowiem nie tylko właściwa ich realizacja, lecz także odpowiednie ich użytkowanie, które ma zapobiec nadmiernemu pogorszeniu właściwości użytkowych obiektu oraz sprawności technicznej, a w szczególności nie dopuścić do spowodowania zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia³.

2. Gwarancyjny charakter Prawa budowlanego

Problematykę bezpieczeństwa w Prawie budowlanym reguluje szereg przepisów. Podstawowym jest art. 5 p.b., który określa zasady prawidłowego projektowania, budowy i utrzymania obiektów budowlanych z uwzględnieniem przewidywanego okresu użytkowania, obowiązujących przepisów, w tym techniczno-budowlanych, oraz zasad wiedzy technicznej⁴.

Powyższe tzw. wymagania podstawowe zostały uszczegółowione w treści kolejnych przepisów Prawa budowlanego oraz w aktach wykonawczych wydanych na jego podstawie, zwłaszcza w przepisach techniczno-budowlanych.

³ R. Dziwiński, *Rola przepisów prawa budowlanego w kształtowaniu bezpieczeństwa obiektów budowlanych*, XXIV Konferencja Naukowo-Techniczna „Awarie budowlane”, Szczecin–Międzyzdroje, 26–29.05.2009 r., s. 63 i n.

⁴ Zapewnienie przestrzegania zasad wiedzy technicznej spoczywa przede wszystkim na osobach wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, czyli na projektancie, kierowniku budowy lub robót oraz inspektorze nadzoru inwestorskiego. W doktrynie pojęcie to definiuje się jako „zasób specjalistycznej wiedzy dotyczącej projektowania i wykonywania obiektów budowlanych, a wynikający z aktualnego stanu nauki i praktyki w tym zakresie” – T. Asman [w:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2007, s. 119.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że wskazany przepis art. 5 p.b. odnosi się do wszystkich etapów procesu budowlanego. Ustęp 1 dotyczy bowiem podstawowych zasad projektowania i budowy obiektów budowlanych, natomiast ust. 2 odnosi się do podstawowych zasad użytkowania obiektów budowlanych. Zatem zasady określone w ust. 1 będą miały ścisły związek z przepisami z rozdziałów 3–5 i 5b p.b., zaś zasady wynikające z ust. 2 – z rozdziałem 6 p.b.

2.1. Etap projektowania i realizacji obiektów budowlanych

Projektowanie i budowanie obiektów budowlanych, zarówno w całości, jak i w odniesieniu do jego części, musi odbywać się w sposób, który doprowadzi do spełnienia wymagań podstawowych dotyczących tych obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 p.b., czyli: a) nośności i stateczności konstrukcji; b) bezpieczeństwa pożarowego; c) higieny, zdrowia i środowiska; d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów; e) ochrony przed hałasem; f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Dodatkowo należy uwzględniać spełnienie warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem obiektu. Katalog tych warunków, określony w art. 5 ust. 1 pkt 2 p.b., ma charakter przykładowy, o czym świadczy użyty zwrot „w szczególności”. Zgodnie z powyższym dla zamierzenia inwestycyjnego powinno być zapewnione zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, natomiast w energię cieplną i paliwa tylko „odpowiednio do potrzeb” (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a p.b.). Zatem należy w każdym konkretnym przypadku przeprowadzić analizę potrzeb użytkowych danego obiektu budowlanego w tym zakresie. Przy czym istotne znaczenie ma również założenie efektywnego ich wykorzystania, co związane jest m.in. z potrzebami ochrony środowiska naturalnego⁵. Dodatkowo przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b p.b. wymaga zapewnienia przy projektowaniu

⁵ *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Legalis 2021, art. 5.

i budowie warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem obiektu w zakresie usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.

Kolejny z wymogów do spełnienia na etapie projektowania i realizacji obiektów to zapewnienie możliwości dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu, co jest istotne z uwagi na wspieranie informatyzacji kraju (art. 5 ust. 1 pkt 2a p.b.).

Bardzo istotnym warunkiem jest zapewnienie „możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego”, co wymaga podjęcia takich działań i rozwiązań, które w przyszłości nie będą utrudniały możliwości utrzymania właściwego, tj. zgodnego z przeznaczeniem oraz wymogami w zakresie użytkowania, stanu technicznego obiektu budowlanego (art. 5 ust. 1 pkt 3 p.b.).

Duży nacisk ustawodawca kładzie na zapewnienie warunków do korzystania z obiektów budowlanych przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze. Wymóg ten odnosi się wyłącznie do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego. Nie ma jednak przeszkód, aby odpowiednie warunki zostały zapewnione również w przypadku innego rodzaju budownictwa. Decyzja w tym zakresie pozostawiona została inwestorowi (art. 5 ust. 1 pkt 4 p.b.).⁶ Ustawodawca przewiduje również obowiązek zapewnienia minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym (art. 5 ust. 1 pkt 4a p.b.).

Wymóg zapewnienia warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, wskazany w art. 5 ust. 1 pkt 5 p.b., wynika przede wszystkim z przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jego umieszczenie w przepisach Prawa budowlanego wskazuje, że dziedzina bezpieczeństwa i higieny pracy ma szczególne znaczenie. Chodzi tu nie tylko o bezpieczeństwo i higienę pracy w obiektach budowlanych przeznaczonych do wykonywania

⁶ W. Sz wajdler, T. Bąkowski, *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Toruń 2004, s. 296–303.

pracy, lecz także o bezpieczeństwo i higienę pracy przy wykonywaniu robót budowlanych.

Wśród wymagań podstawowych ustawodawca wskazuje również na zapewnienie warunków koniecznych do ochrony ludności w zakresie obrony cywilnej.

Dużą uwagę w procesie projektowania i budowy ustawodawca przywiązuje do ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską (art. 5 ust. 1 pkt 7 p.b.). Przy czym chodzi głównie o ochronę zabytków już wpisanych do rejestru zabytków oraz ochronę obiektów wynikającą z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego⁷.

Kolejny istotny wymóg to obowiązek odpowiedniego usytuowania obiektu wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi na działce budowlanej (art. 5 ust. 1 pkt 8 p.b.), co wiąże się ze stosowaniem przepisów techniczno-budowlanych oraz uwzględnieniem zasad wiedzy technicznej.

Na szczególną uwagę wśród wymagań podstawowych zasługuje przepis art. 5 ust. 1 pkt 9 p.b. nakazujący poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej⁸. Forma zapisu tego przepisu wskazuje, że mamy do czynienia z katalogiem otwartym wartości podlegających ochronie. Poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich obejmuje więc nie tylko zapewnienie dostępu do drogi publicznej, lecz także inne wartości niewymienione w tym przepisie. Chodzi m.in. o uzasadnione interesy osób trzecich związane z takimi okolicznościami, jak: hałas, drgania, emisja pyłów i ostrych zapachów

⁷ Por. wyrok NSA z 9.02.2006 r., II OSK 494/05, LEX nr 196698 oraz A. Plucińska-Filipowicz, *Decyzja o wpisie do rejestru zabytków a decyzja o pozwoleniu na budowę*, „Nieruchomości” 2006/6, s. 13.

⁸ J. Smarż, *Poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, „Prawo i Więź” 2020/33, s. 141–156.

czy ochrona przed pogorszeniem warunków sanitarnych⁹. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich ma zatem bardzo szeroki zakres oddziaływania¹⁰. Warunkiem zaś poszanowania tych interesów jest ich występowanie w obszarze oddziaływania obiektu¹¹.

Zapewnieniu bezpieczeństwa na sprzyjać obowiązek powierzania funkcji projektanta, kierownika budowy i robót oraz inspektora nadzoru inwestorskiego osobom legitymującym się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi. Wskazane osoby, jako profesjonalni uczestnicy procesu budowlanego posiadający odpowiednią wiedzę techniczną i doświadczenie zawodowe, są kompetentne do zaprojektowania i nadzorowania prowadzonych robót budowlanych¹². Wskazane osoby odpowiedzialne są za wykonywanie tych funkcji zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz za należytą staranność w wykonywaniu pracy, jej właściwą organizację, bezpieczeństwo i jakość (art. 12 ust. 6 p.b.). Obowiązkiem czuwania nad zapewnieniem bezpieczeństwa podczas procesu budowy ustawodawca obarczył również inwestora, którego zadaniem jest zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (art. 18 p.b.).

Największe znaczenie dla zapewnienia bezpieczeństwa na etapie realizacji inwestycji ma kierownik budowy, który jest odpowiedzialny za zachowanie bezpieczeństwa na terenie budowy. Zapewnieniu tego bezpieczeństwa na budowie służy m.in. plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz obowiązek przestrzegania przepisów z zakresu prawa pracy. Obowiązkiem kierownika budowy jest dbanie o bezpieczeństwo. Musi więc on skontrolować nie tylko gotowość do pracy osób pracujących na budowie, lecz także mechaniczny sprzęt budowlany i sprawdzić, czy spełnia on wymagania prawa w zakresie dopuszczenia do użytkowania.

⁹ Wyrok SN z 26.04.1996 r., III ARN 87/95, LEX nr 25243; W. Szwajidler, T. Bąkowski, *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Toruń 2004, s. 291–292.

¹⁰ Wyrok NSA z 12.05.2005 r., OSK 1559/04, LEX nr 2215718.

¹¹ Wyroki WSA: w Łodzi z 30.05.2017 r., II SA/Łd 97/17, LEX nr 2314554 i w Gdańsku z 24.01.2018 r., II SA/Gd 572/17, LEX nr 2440170.

¹² J. Smarż, *Zmiana profesjonalnych uczestników procesu budowlanego w trakcie realizacji inwestycji*, „Budownictwo i Prawo” 2018/3, s. 3–5.

Kierownik budowy odpowiedzialny jest również za koordynację realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zarówno przy opracowywaniu technicznych i organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych, jak i podczas wykonywania tych robót (art. 22 pkt 3a i 3b p.b.). Powyższe upoważnia go do wstrzymania robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia na budowie (art. 22 pkt 4 p.b.). Regulacje te czynią kierownika budowy podmiotem odpowiedzialnym za szeroko rozumiany stan bezpieczeństwa na budowie, a tym samym przesądzają o tym, że w pierwszej kolejności kierownik budowy może ponieść konsekwencje ewentualnych uchybień w tym zakresie¹³. W związku z tym kierownik budowy został wyposażony również w pewne uprawnienia, które mają umożliwić mu wywiązanie się z nałożonych na niego obowiązków. Zgodnie z powyższym kierownik budowy ma prawo m.in. występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy.

Należy też wskazać na regulacje zobowiązujące do załączenia do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę m.in. opisu sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, co potwierdza, jak wielką wagę przywiązuje ustawodawca do zapewnienia bezpieczeństwa na każdym etapie procesu budowlanego. Dodatkowo, ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia, organ administracji architektoniczno-budowlanej może żądać przedstawienia danych o obiekcie budowlanym lub dotyczących prowadzenia robót rozbiórkowych (art. 30b ust. 3 pkt 4 i art. 31 ust. 4 p.b.). Jak zastrzega ustawodawca, roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub przed dokonaniem zgłoszenia, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

¹³ *Prawo budowlane...*, red. Z. Niewiadomski, art. 22.

2.2. Etap utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych

Podstawowe zasady użytkowania i utrzymania obiektu budowlanego wynikają z art. 5 ust. 2 p.b., który odnosi się do obowiązków właściciela bądź zarządcy obiektu budowlanego, szczegółowo uregulowanych w rozdziale 6 p.b. Wskazany przepis wprowadza przede wszystkim obowiązek użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem. Natomiast w przypadku zamiaru dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymagane jest dokonanie zgłoszenia. Ponadto obiekt budowlany powinien być użytkowany zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska.

Obiekt budowlany należy też utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Obowiązki właściciela lub zarządcy polegają w tym zakresie głównie na przeprowadzaniu, w czasie użytkowania obiektu, okresowych przeglądów i ocen jego stanu technicznego oraz podejmowaniu działań związanych z wykonywaniem niezbędnych robót konserwacyjnych i remontowych, zapewniających utrzymanie właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatowanego obiektu. Przedmiotowe kontrole powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, co ma gwarantować fachowość wykonywanych czynności (art. 62 ust. 4 p.b.). Pierwszym elementem takiej kontroli powinno być sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli, co uzasadnione jest potrzebą dokonania oceny zakresu nieusuniętych ewentualnie nieprawidłowości i niewykonania wydanych zaleceń w poprzednich kontrolach, zwłaszcza tych wpływających na pogorszenie stanu technicznego obiektu budowlanego, co może stworzyć zagrożenie dla obiektu i jego użytkowników oraz bezpośredniego otoczenia.

W przypadku zaistnienia takich sytuacji organ nadzoru budowlanego podejmuje odpowiednie działania, np. w przypadku stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, który może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska oraz jest upoważniony do wy-

dania właścicielowi lub zarządcy nakazu przeprowadzenia, w każdym terminie, kontroli stanu technicznego tego obiektu. Na wydanie tego nakazu nie ma wpływu fakt, czy i kiedy właściciel lub użytkownik obiektu wykonał obowiązek w zakresie przeprowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego obiektu, określając jej zakres¹⁴. Organ nadzoru budowlanego może również żądać przedstawienia przez właściciela lub zarządcę obiektu ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części, mogącego stwarzać zagrożenie (art. 62 ust. 3 p.b.).

Wykazaniu wykonywania wskazanych obowiązków dokonywania kontroli służy inny obowiązek, tj. zobowiązanie do przechowywania dokumentacji obiektu budowlanego przez okres jego użytkowania (art. 63 p.b.). Dokumentacja taka jest bardzo istotna w sytuacji wystąpienia zagrożenia awarii lub katastrofy budowlanej użytkowanego obiektu, a zwłaszcza gdy prowadzone są działania ratownicze związane z ograniczaniem i likwidacją bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i ich mienia.

W celu zapewnienia efektywnej realizacji obowiązujących przepisów Prawa budowlanego organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi lub użytkownikowi doprowadzenie niewłaściwie użytkowanego obiektu budowlanego do odpowiedniego stanu technicznego. Stwierdzenie zaś, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym lub też użytkowany jest w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, może stanowić przesłankę do wydania zakazu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 p.b.). Ze względu na możliwość wystąpienia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa i potrzebę podjęcia pilnych działań naprawczych decyzja ta podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie. Wskazane regulacje mają zastosowanie również w odniesieniu do obiektów budowlanych, na których budowę nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, ponieważ jego

¹⁴ R. Dziwiński, P. Ziemiński, *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 264.

celem jest zapewnienie bezpiecznego użytkowania wszystkich obiektów budowlanych. Potwierdza to orzecznictwo¹⁵.

Inną daleko idącą konsekwencją niewłaściwego stanu technicznego użytkowanego obiektu budowlanego stwarzającego bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa, którego konsekwencją może być zawalenie całego lub części budynku, jest upoważnienie organu nadzoru budowlanego do wydania nakazu opróżnienia budynku w całości lub części (art. 68 p.b.). Przepis ten ma zastosowanie wyłącznie do budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, niezależnie od czasu ich przebywania w obiekcie.

Najdalej idącą konsekwencją niewłaściwego stanu technicznego obiektu budowlanego nieużytkowanego lub niewykończonego, który nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, jest możliwość wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji nakazującej właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającej terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia (art. 67 p.b.).

Adresatem wskazanych decyzji są właściciele i zarządcy obiektu budowlanego. Należy jednak podkreślić, że w przypadku gdy występuje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz zachodzi potrzeba podjęcia niezbędnych działań w celu usunięcia tego zagrożenia spowodowanego złym stanem technicznym obiektu, który może skutkować zawaleniem się obiektu budowlanego, organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających. Przepis ten ma szczególne znaczenie, gdy właściciel lub użytkownik obiektu jest nieobecny lub nie ma możliwości ustalenia adresu i miejsca jego pobytu. W takich przypadkach wykonawcą części prac może być straż pożarna lub policja¹⁶.

¹⁵ Wyrok NSA w Warszawie z 22.01.1998 r., IV SA 357/96, LEX nr 43135 oraz wyrok WSA w Warszawie z 3.04.2019 r., VI SA/Wa 2346/18, LEX nr 3012999.

¹⁶ Wyrok NSA w Warszawie z 20.05.1998 r., IV SA 1259/96, LEX nr 43275.

3. Prewencyjny charakter Prawa budowlanego

Jak wynika z analizy przytoczonych przepisów Prawa budowlanego, gwarancję bezpieczeństwa w budownictwie ma zapewnić przede wszystkim przestrzeganie przepisów powszechnie obowiązujących, które zgodnie z intencją ustawodawcy powinny być wykorzystywane prewencyjnie¹⁷. Z jednej strony chodzi o dokonywanie kontroli wykonywania robót podczas budowy i utrzymywania obiektów budowlanych przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie, z drugiej zaś o szersze wykorzystanie przez organy nadzoru budowlanego przewidzianych przez Prawo budowlane form działania kontrolnego. Należy bowiem zauważyć, że Prawo budowlane wyposażało organy nadzoru budowlanego w uprawnienia kontrolne w zakresie przestrzegania przepisów Prawa budowlanego i aktów wykonawczych do tej ustawy. Organy te mają więc możliwość oddziaływania na uczestników procesu budowlanego poprzez działania skierowane nie tylko na ochronę interesu inwestora i użytkowników obiektu budowlanego, lecz także interesu publicznego.

Z kolei właściciele, użytkownicy wieczysti oraz zarządcy obiektów budowlanych zobowiązani zostali do utrzymania budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym. Natomiast jeżeli stan obiektu odbiega od tych założeń, ustawodawca zezwolił organom nadzoru budowlanego na podejmowanie czynności o charakterze władczym, mających na celu doprowadzenie do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości¹⁸. Niewywiązywanie się z tych obowiązków może skutkować wszczęciem przez organy nadzoru budowlanego odpowiedniego postępowania administracyjnego. Jeżeli zaś postępowanie to wykaże nieprawidłowości, konsekwencje mogą być daleko idące, bowiem organy nadzoru mają szerokie spektrum możliwości w zakresie „wymuszenia” przywrócenia należytego stanu obiektu.

¹⁷ O prewencyjnym charakterze przepisów Prawa budowlanego pisali Z. Duniewska, M. Stahl, A. Krakala [w:] *Zasady w prawie administracyjnym. Teoria, praktyka, orzecznictwo*, cz. IV, *Zasady w prawie zagospodarowania przestrzennego, prawie budowlanym i prawie gospodarki nieruchomościami*, red. Z. Duniewska, M. Stahl, A. Krakala, LEX 2018.

¹⁸ K. Siwiec, *Decyzje organów budowlanych podejmowane w związku ze złym stanem technicznym budynków*, „*Nieruchomości*” 2020/1, s. 10.

Niewywiązanie się ze wskazanych obowiązków uregulowanych w przepisach Prawa budowlanego zostało obwarowane sankcją karną. I tak, kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności. Podobnie karane jest naruszenie przepisów poprzez niespełnienie obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub nieuzupełnienia braków mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska (art. 92 p.b.), poprzez nieprzestrzeganie przepisów art. 5 p.b., czyli warunków podstawowych w zakresie projektowania i budowy oraz utrzymania obiektów budowlanych (art. 93 pkt 1 p.b.), w przypadku nieprzechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym lub w przypadku nieprowadzenia książki obiektu budowlanego (art. 93 pkt 9 p.b.), jak też w przypadku dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ (art. 93 pkt 9b p.b.).

4. Podsumowanie

Budowa i utrzymanie obiektów budowlanych w odpowiednim stanie technicznym wymaga podejmowania wielu czynności określonych przepisami Prawa budowlanego. Właściwa realizacja tych obowiązków decyduje o bezpieczeństwie osób z nich korzystających. Zaś nieprawidłowości w tym zakresie mogą przyczynić się do powstania awarii, a nawet katastrofy budowlanej, których konsekwencje mogą być dotkliwe nie tylko dla jednostki, lecz także dla społeczeństwa.

Obowiązujące przepisy Prawa budowlanego ukierunkowane są na zapewnienie bezpieczeństwa obiektów budowlanych i przewidują wystarczające instrumenty mające na celu właściwą realizację i utrzymanie obiektów budowlanych. Należy więc uznać, że Prawo budowlane odgrywa służebną rolę, gwarantując bezpieczeństwo jednostce i całemu społeczeństwu. Ważne jednak, aby przepisy te były przestrzegane.

Bibliografia

- Asman T., *Prawo budowlane komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2007
- Dziwiński R., *Rola przepisów prawa budowlanego w kształtowaniu bezpieczeństwa obiektów budowlanych*, XXIV Konferencja Naukowo-Techniczna „Awarie budowlane”, Szczecin–Międzyzdroje, 26–29.05.2009 r.
- Dziwiński R., Ziemiński P., *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2006
- Plucińska-Filipowicz A., *Decyzja o wpisie do rejestru zabytków a decyzja o pozwoleniu na budowę*, „Nieruchomości” 2006/6
- Prawo budowlane. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Legalis 2021
- Siwiec K., *Decyzje organów budowlanych podejmowane w związku ze złym stanem technicznym budynków*, „Nieruchomości” 2020/1
- Smarz J., *Poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, „Prawo i Więź” 2020/33
- Smarz J., *Zmiana profesjonalnych uczestników procesu budowlanego w trakcie realizacji inwestycji*, „Budownictwo i Prawo” 2018/3
- Szer J., *Analiza ryzyka w budownictwie i jego skutki*, „Przegląd Budowlany” 2012/9
- Szwajdler W., Bąkowski T., *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Toruń 2004
- Zasady w prawie administracyjnym. Teoria, praktyka, orzecznictwo*, cz. IV, *Zasady w prawie zagospodarowania przestrzennego, prawie budowlanym i prawie gospodarki nieruchomościami*, red. Z. Duniewska, M. Stahl, A. Krakala, LEX 2018

Orzecznictwo

- Wyrok SN z 26.04.1996 r., III ARN 87/95, LEX nr 25243
- Wyrok NSA w Warszawie z 22.01.1998 r., IV SA 357/96, LEX nr 43135
- Wyrok NSA w Warszawie z 20.05.1998 r., IV SA 1259/96, LEX nr 43275
- Wyrok NSA z 12.05.2005 r., OSK 1559/04, LEX nr 2215718
- Wyrok NSA z 9.02.2006 r., II OSK 494/05, LEX nr 196698
- Wyrok WSA w Łodzi z 30.05.2017 r., II SA/Łd 97/17, LEX nr 2314554
- Wyrok WSA w Gdańsku z 24.01.2018 r., II SA/Gd 572/17, LEX nr 2440170
- Wyrok WSA w Warszawie z 3.04.2019 r., VI SA/Wa 2346/18, LEX nr 3012999

Joanna Smarz [ORCID: 0000-0002-2450-8162] – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Technologiczno-Humanistycznego im. Kazimierza Pułaskiego w Radomiu, Wydział Prawa i Administracji.