



Warszawa, 03/07/2008r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-560918-IV/07/BP

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Pan
Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Ministrze

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi właścicieli nieruchomości, dotyczące ponoszenia kosztów ekspertyz, których obowiązek wykonania został nałożony przez organy nadzoru budowlanego na podstawie art. 81 c ust. 2 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, w sytuacji, gdy ekspertyza potwierdza prawidłowy stan obiektu budowlanego, zaś zawiadomienie o niewłaściwym stanie obiektu zostało wniesione przez osoby trzecie.

Zgodnie z w/w przepisem oraz przepisami kodeksu postępowania administracyjnego w sytuacji, gdy ekspertyza stwierdza prawidłowy stan obiektu budowlanego, organ nadzoru budowlanego nie wydaje decyzji, zatem nie może również wydać rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania (art. 264 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego).

W świetle postanowień art. 261 i 262 Kodeksu postępowania administracyjnego, nie można obciążyć kosztami postępowania administracyjnego osoby, która nie jest stroną postępowania, zaś w opisanej sytuacji faktycznej zawiadamiającym w przeważającej mierze przypadków przymiot strony postępowania nie przysługuje.

W takim wypadku wprowadzie właściciel nieruchomości mógłby dochodzić odszkodowania od osoby trzeciej w procesie cywilnym, która bezpodstawnie zawiadomiła organ nadzoru budowlanego np. o złym stanie technicznym obiektu budowlanego, jednakże w praktyce wystąpienie z takim roszczeniem jest utrudnione ze względu na konieczność poniesienia kosztów sądowych, jak i wykazania przez potencjalnego powoda przesłanek odpowiedzialności z tytułu wyrządzenia szkody określonych w art. 415 ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich obecnie obowiązujące przepisy we wskazanym powyżej zakresie powinny zostać zmienione, w taki sposób, aby w sytuacji, gdy ekspertyza potwierdza prawidłowy stan obiektu budowlanego, jej koszt ponosiłaby osoba, która zawiadomiła organ nadzoru budowlanego o okolicznościach, które spowodowały nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy na właściciela nieruchomości, zaś rozstrzygnięcie w tym zakresie powinien wydawać organ administracji, który nałożył obowiązek sporządzenia ekspertyzy.

Zmiana przedmiotowego rozwiązania prawnego, poza względami słuszności i sprawiedliwości, mogłaby spowodować także zmniejszenie wpływu nieprawdziwych zawiadomień o niewłaściwym stanie obiektu budowlanego, które nierzadko są składane z powodu konfliktów sąsiedzkich lub rodzinnych.

W związku z powyższym na podstawie art. 16 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz.147) zwracam się do Pana Ministra z prośbą o rozważenie podjęcia inicjatywy zamiany przepisów prawnych dotyczących ponoszenia kosztów ekspertyz budowlanych w sytuacji faktycznej wskazanej powyżej oraz o poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o zajęтым stanowisku w tej sprawie.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich