

# *Aspekty prawne ocen i ekspertyz technicznych*

Stanisław Reizer  
„LEXBUD”  
Biuro Usługowo – Doradcze  
Gospodarki Przestrzennej

## **1. Ogólne uwagi dotyczące aspektów prawnych ocen i ekspertyz budowlanych**

Zagadnienie aspektów prawnych ocen i ekspertyz technicznych powinno być rozważane w odniesieniu do regulacji prawnych dotyczących ocen i ekspertyz technicznych. Liczba regulacji prawnych w tym zakresie nie jest duża. Przepisy regulują przede wszystkim zasady sporządzania tych opracowań.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane nie zawiera definicji pojęć *ocena techniczna* i *ekspertyza techniczna*. Prawo budowlane zawiera natomiast regulacje dotyczące obowiązku wykonania ocen i ekspertyz technicznych, wynikające z jego przepisów, zawiera regulacje umożliwiające nałożenie obowiązku sporządzenia ocen i ekspertyz technicznych na określone podmioty przez organy administracji architektoniczno-budowlanej lub organy nadzoru budowlanego bądź inspektorów nadzoru inwestorskiego w określonych przypadkach.

Ze względu na taki stan przepisów prawa dotyczących ocen i ekspertyz technicznych zasadne wydaje się omówienie następujących zagadnień:

- źródła obowiązku wykonania ocen i ekspertyz technicznych,
- przypadki, w jakich przepisy prawa przewidują wykonywanie ocen i ekspertyz technicznych,
- wpływ przepisów prawa i innych aktów normatywnych na treść ocen i ekspertyz technicznych,
- znaczenie wyników ocen i ekspertyz technicznych, wniosków wynikających z ocen i ekspertyz technicznych dla rozstrzygnięć administracyjnych.

Z analizy regulacji prawnych wynika, że źródłem obowiązku wykonania ocen i ekspertyz technicznych mogą być przepisy prawa, rozstrzygnięcia organów nadzoru budowlanego w formie decyzji i postanowień, a także polecenia inspektorów nadzoru inwestorskiego.

Analiza przepisów prawa budowlanego pozwala na stwierdzenie, że przypadkami, w których przepisy prawa przewidują wykonanie ocen i ekspertyz technicznych, są sytuacje wymagające oceny robót budowlanych, oceny stanu technicznego obiektów budowlanych, oceny dopuszczalności zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, badanie przyczyn katastrof budowlanych czy badanie prawidłowości zastosowanych rozwiązań w projektach budowlanych.

W ramach badania prawnych aspektów ocen i ekspertyz technicznych istotnym zagadnieniem jest również kwestia uwzględnienia w ich treści przepisów prawa, w tym przepisów techniczno-budowlanych, regulujących merytoryczne aspekty zagadnień będących przedmiotem oceny. Ważne wydają się również prawne konsekwencje ustaleń wynikających z ocen i ekspertyz technicznych.

Powyższe zagadnienia w ogólnym zarysie przedstawione zostaną w dalszej części opracowania.

## **2. Źródła obowiązku wykonania ocen i ekspertyz technicznych**

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że obowiązek sporządzenia ocen lub ekspertyz technicznych może wynikać wprost z przepisów ustawy i rozporządzeń wykonawczych. Taki przypadek występuje przy zgłoszeniu zmiany sposobu użytkowania, która regulowana jest art. 71 ustawy Prawo budowlane. W art. 71 ust. 2 pkt. 5 określono obowiązek dołączenia do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania ekspertyzy technicznej, wykonanej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

Obowiązek wykonania ocen i ekspertyz technicznych wynikać może również z nakazu administracyjnego wydanego przez organ nadzoru budowlanego. Możliwość nałożenia takiego obowiązku zapisana jest w art. 81c ustawy Prawo budowlane. W ust. 2 tego artykułu zapisano kompetencję dla organów budowlanych nałożenia, w drodze postanowienia, na uczestników procesu budowlanego - właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego - obowiązku dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz, w razie uzasadnionej wątpliwości co do jakości wyrobów lub robót budowlanych lub stanu technicznego obiektu budowlanego.

Niezależnie od powyższych przypadków potrzeba wykonania ocen technicznych lub ekspertyz wynikać może z polecenia wydanego przez inspektora nadzoru inwestorskiego, potwierdzonego wpisem do dziennika budowy. Inspektor może polecić przedstawienie ocen lub ekspertyz technicznych przez kierownika budowy lub wykonawcę robót budowlanych, dotyczących prowadzonych robót budowlanych. Możliwość taka wynika z art. 26 ustawy Prawo budowlane, określającego uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

## **3. Przypadki, w jakich przepisy prawa przewidują wykonywanie ocen i ekspertyz technicznych**

Prawo budowlane przewiduje konieczność sporządzenia ocen technicznych lub ekspertyz technicznych w przypadku potrzeby oceny robót budowlanych lub konieczności oceny stanu technicznego obiektu budowlanego w sytuacjach, gdy jakość wykonanych robót budowlanych lub stan techniczny obiektu budowlanego budzą uzasadnione wątpliwości. Prawo budowlane przewiduje konieczność wykonania ekspertyz technicznych zawsze w przypadku zamierzonej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz w przypadku badania przyczyn katastrofy budowlanej.

### **3.1. Ocena prawidłowości robót budowlanych**

W pierwszej kolejności wskazać należy przypadki określone w art. 50 ustawy Prawo budowlane, w których organ nadzoru budowlanego będzie podejmował działania w stosunku do nieprawidłowo wykonanych robót budowlanych.

W tych przypadkach organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych, innych niż nielegalna budowa obiektu budowlanego, wykonywanych:

- 1) bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia lub
- 2) w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, lub
- 3) na podstawie zgłoszenia z naruszeniem art. 30 ust. 1, lub
- 4) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź w przepisach,

W tych przypadkach organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek przedstawienia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych lub odpowiednich ocen technicznych bądź ekspertyz.

Jak z powyższego wynika są to przypadki nieprawidłowego prowadzenia robót budowlanych. W sytuacjach takich organ nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 51 ustawy Prawo budowlane, powinien rozstrzygnąć o możliwości dalszego prowadzenia robót budowlanych, o zaniechaniu tych robót, o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części bądź doprowadzeniu obiektu do stanu poprzedniego.

Organ może też nałożyć obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.

Inwentaryzacja robót budowlanych najczęściej jest wymagana w przypadku prowadzenia budowy bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia, z reguły też bez projektu budowlanego i bez kierownictwa budowy lub bez stosownych rysunków wymaganych przy zgłoszeniu robót budowlanych. W takiej sytuacji ocena techniczna lub ekspertyza będzie wymagana w celu uzyskania oceny jakości robót budowlanych, ich zgodności z przepisami, w szczególności techniczno-budowlanymi.

Podobna sytuacja i podobne wymagania dotyczyć mogą robót budowlanych wykonywanych na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, jednakże prowadzonych w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska. W takich sytuacjach ocena techniczna lub ekspertyza będzie niezbędna dla wskazania czynności lub robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Ostatnim z występujących przypadków jest sytuacja prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem przepisów prawa przy przyjmowaniu zgłoszenia lub też robót prowadzonych z odstępstwem od warunków zgłoszenia, czy też z istotnym odstępstwem od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę lub projekcie budowlanym bądź w przepisach. W takim przypadku ocena techniczna lub ekspertyza może być niezbędna dla oceny zgodności robót (wykonanych z istotnym odstępstwem od warunków pozwolenia na budowę lub zgłoszenia) z przepisami techniczno-budowlanymi i tym samym dla oceny możliwości ich zalegalizowania poprzez zatwierdzenie projektu zamiennego lub korektę zgłoszenia.

W każdym z przedstawionych wyżej przypadków ocena techniczna lub ekspertyza będzie miała na celu określenie możliwości działań naprawczych w stosunku do nieprawidłowo prowadzonych robót budowlanych.

Niezależnie od powyższych przypadków, w których obowiązek wykonania ocen lub ekspertyz wynika z rozstrzygnięć nadzoru budowlanego, zwrócić należy uwagę na inne okoliczności, w których potrzeba wykonania ocen technicznych lub ekspertyz wynikać może z polecenia wydanego przez inspektora nadzoru inwestorskiego, potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, przedstawienia takich ocen lub ekspertyz technicznych przez kierownika budowy lub wykonawcę robót budowlanych, dotyczących prowadzonych lub wykonanych robót budowlanych.

Wspomniane wyżej uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego wynikają z art. 26 ustawy Prawo budowlane regulującego uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego. Zgodnie z brzemieniem tego przepisu, inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, m.in. przedstawienia ekspertyz technicznych dotyczących prowadzonych robót budowlanych.

### 3.2. Ocena stanu technicznego obiektu budowlanego

Kolejną grupę zagadnień stanowią przypadki określone w rozdziale VI ustawy Prawo budowlane, w których organ nadzoru budowlanego będzie podejmował działania w stosunku do nieprawidłowych stanów technicznych użytkowanych obiektów budowlanych.

Jako szczególnie ważny wskazać należy art. 62 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – organ nadzoru budowlanego nakazuje przeprowadzenie kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

W związku z określonym w ocenach technicznych lub ekspertyzach nieprawidłowym stanem technicznym obiektu budowlanego, w przypadku stwierdzenia że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym,

organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję na podstawie art. 66 ustawy Prawo budowlane, nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji tej w przypadkach, o których mowa powyżej, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Jeżeli występują okoliczności, o których mowa w pkt. 1 i 2, organ może wydać decyzję o zakazie użytkowania obiektu. Decyzja taka podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Szczególnym przypadkiem, jaki może wynikać z ekspertyzy stanu technicznego obiektu budowlanego, jest stwierdzenie bezpośredniego zagrożenia zawaleniem. W razie stwierdzenia zagrożenia zawaleniem obiektu budowlanego i związanej z tym potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) zarządzić:
  - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
  - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

W przepisie art. 67 ust.1 ustawy Prawo budowlane zawarta jest regulacja dotycząca nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych nie nadających się do remontu, odbudowy lub wykończenia. W takich przypadkach organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

Warunki i tryb postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. Zgodnie z przepisem § 2 w związku z przepisem § 4 tego

rozporządzenia, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego, organ nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Ekspertyzę techniczną powinny wykonać osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawca budowlany albo jednostka badawczo-rozwojowa bądź uczelnia posiadająca kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa.

Zgodnie z przepisem § 6 tego rozporządzenia na podstawie ustaleń wynikających z oględzin, rozprawy oraz ekspertyzy technicznej, jeśli był nałożony obowiązek jej sporządzenia, właściwy organ, po stwierdzeniu, że obiekt budowlany lub jego część nie nadaje się do remontu, wykończenia lub odbudowy, wydaje decyzję o nakazie rozbiórki.

Zgodnie z przepisem § 7 ust. 2 w razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia właściwy organ stosuje art. 69 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest zapewnić na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

### **3.3. Zmiana sposobu użytkowania**

Szczególnym przypadkiem, w którym prawo budowlane przewiduje konieczność wykonania ekspertyzy technicznej wykonanej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, jest zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- 1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
- 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby również danymi technologicznymi;
- 3) oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

Zwrócić należy uwagę, że zamiar zmiany sposobu użytkowania może być zgłoszony tylko w sytuacji, w której dla dokonania faktycznej zmiany sposobu użytkowania, nie jest konieczne wykonanie robót budowlanych wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę (o

pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych – przebudowy obiektu lub jego części ). W przypadku konieczności wykonania robót budowlanych wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, konieczne będzie uzyskanie takiej decyzji. W tym dokumencie organ administracji architektoniczno-budowlanej rozstrzygnie o zmianie sposobu użytkowania, czyli o zmianie funkcji obiektu lub jego części, na podstawie projektu budowlanego przewidywanych do wykonania robót budowlanych.

Jak z powyższego wynika zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania dotyczy przypadków, w których, ze względu na brak potrzeby wykonania robót budowlanych, nie jest wykonywany projekt budowlany i nie jest on zatwierdzany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej ani też przez organ nadzoru budowlanego. W takim przypadku istnieje potrzeba dokonania oceny, czy stan techniczny obiektu spełnia wymagania techniczno-budowlane konieczne dla zamierzonego sposobu użytkowania. Ponieważ w trybie zgłoszenia nie jest wykonywany projekt budowlany, istnieje potrzeba zweryfikowania stanu technicznego obiektu pod kątem wymagań techniczno-budowlanych dla zamierzonego sposobu użytkowania obiektu, czyli dla nowych funkcji poszczególnych pomieszczeń i całego obiektu. Taką właśnie ocenę wykonać należy w ramach obowiązkowej ekspertyzy technicznej.

### **3.4. Katastrofa budowlana**

Kolejnym szczególnym przypadkiem, w którym przepisy prawa budowlanego przewidują potrzebę sporządzenia ekspertyzy budowlanej, jest okoliczność wystąpienia katastrofy budowlanej

Jak wynika z art.73 ust. 1 ustawy Prawo budowlane katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.

W sytuacji wystąpienia katastrofy budowlanej konieczne są natychmiastowe działania zarówno osób odpowiedzialnych za obiekt lub budowę, służb ratowniczych organów ścigania, a także inspektorów nadzoru budowlanego, którzy powołują komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Działania tych podmiotów w przypadku katastrofy budowlanej określają przepisy art. 74 do 79 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 78 ustawy Prawo budowlane po zakończeniu prac komisji właściwy organ niezwłocznie wydaje decyzję określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

W większości przypadków wystąpienia katastrof budowlanych do rozstrzygnięcia o rodzaju i zakresie wykonania robót koniecznych w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego, konieczne jest sporządzenie ekspertyzy dotyczącej stanu obiektu lub jego części po katastrofie, która to ekspertyza powinna być wykonana w terminie natychmiastowym. W razie wystąpienia takiej potrzeby organ nadzoru budowlanego może zlecić na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy, jeżeli jest to niezbędne do wydania decyzji lub do ustalenia przyczyn katastrofy.

### **3.5. Możliwość nałożenia obowiązku sporządzenia oceny technicznej lub ekspertyzy przez organy budowlane**

W przepisach ustawy Prawo budowlane, regulujących działania podmiotów organów i osób w wyżej opisanych przypadkach, zawarto upoważnienie dla organów do nałożenia obowiązku sporządzenia oceny lub ekspertyzy. Zwrócić należy uwagę, że w większości przypadków opisanych powyżej, nałożenie obowiązku sporządzenia oceny technicznej lub ekspertyzy (za wyjątkiem przypadku zmiany sposobu użytkowania) jest fakultatywne.

Niezależnie od powyższych przypadków i regulujących je przepisów szczegółowych, przepisy Prawa budowlanego rozszerzają kompetencje organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej do nałożenia obowiązku wykonania ocen i ekspertyz technicznych na wszystkie działania podejmowane w ramach wykonywania zadań tych organów.

Zgodnie z art.81 c ustawy organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami Prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów:

- 1) związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 2) świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym.

Nadto organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek dostarczenia, w określonym terminie, odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

W przypadku niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą przedmiotem postępowania organu, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Jak z powyższego wynika, przepisy Prawa budowlanego z jednej strony określają szczególne przypadki, w których istnieje obowiązek przedłożenia ekspertyzy lub organy nadzoru budowlanego mogą żądać od osób zobowiązanych dostarczenia ocen lub ekspertyz, ale też przepisy ustawy Prawo budowlane upoważniają organy do nałożenia w drodze postanowienia obowiązku dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz w każdym innym przypadku, jeżeli zaistnieje taka potrzeba.

#### **4. Przepisy prawa i inne akty normatywne a treść ocen i ekspertyz**

Z wyżej opisanych względów wymagania, jakim powinna odpowiadać merytoryczna treść oceny technicznej lub ekspertyzy, są szczególnie ważne. W szczególności ważne jest rozstrzygnięcie, czy stan robót budowlanych lub obiektu budowlanego jest zgodny ze stanem pożądanym określonym w przepisach prawa.

W części przypadków stan właściwy, pożądany, jest określony szczegółowymi przepisami prawa, w pozostałych przypadkach stan ten określony jest ogólnymi wymogami prawa, a w części będą taki stan określały wyłącznie zasady sformułowane w danych dziedzinach wiedzy.

Z prawnego punktu widzenia każde z tych źródeł normatywnych jest równie ważne. Jeżeli bowiem dane zagadnienie merytoryczne jest regulowane szczegółowo w przepisach ustawy lub rozporządzenia, w tym w przepisach techniczno-budowlanych lub obowiązujących normach, za stan pożądany należy uznać stan zgodny z tymi przepisami lub normami.

Jeżeli dane zagadnienie merytoryczne nie jest regulowane w przepisach ustawy lub rozporządzenia, w tym w przepisach techniczno-budowlanych lub w obowiązujących normach, za stan pożądany uznaje się stan zgodny z nieobligatoryjną normą lub tylko z zasadami wiedzy w danej dziedzinie.

Zatem sporządzając ocenę techniczną lub ekspertyzę techniczną za jeden z ważniejszych jej elementów należy uznać wskazanie, jaki pożądany stan ocenianych robót czy ocenianego obiektu jest określony w przepisach prawa lub innych źródłach normatywnych. Z takim pożądanym stanem określonym w przepisach i normach należy porównać stan rzeczywisty i w zależności od wyniku tego porównania formułować dalsze wnioski.

Ze względu na wskazaną powyżej potrzebę zasadne jest skrótkowe wskazanie wyżej przytoczonych źródeł normatywnych :

#### **4.1. Przepisy ustaw**

Za źródło prawa w pierwszej kolejności uznaje się przepisy ustawy Prawo budowlane, ale także wielu innych ustaw dotyczących wielu rodzajów obiektów budowlanych, na przykład ustawy Prawo wodne, ustawy o drogach publicznych, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ustawy Prawo energetyczne itd.

Ustawy regulują zagadnienia podstawowe w danej dziedzinie. Jednakże w wielu ustawach zawarte są również szczegółowe regulacje dotyczące zagadnień techniczno-budowlanych i z tego powodu są one ważne jako źródła normatywne, które należy wziąć pod uwagę przy sporządzaniu ocen technicznych i ekspertyz.

#### **4.2. Przepisy techniczno budowlane**

Szczególne znaczenie mają przepisy tych rozporządzeń, o których mowa w art. 7 ustawy Prawo budowlane i które wydawane są na podstawie delegacji ustawowych zawartych w art. 7 ustawy Prawo budowlane. Art. 7 ust.1 ustawy Prawo budowlane formułuje określenie przepisów techniczno-budowlanych, do których zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art.5 ustawy Prawo budowlane;
- 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

W art. 7 ust. 2 i ust. 3 ustawy Prawo budowlane zawarte są delegacje dla określonych podmiotów do wydania rozporządzeń wykonawczych w tym zakresie. Warunki, techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie mogą określić, w drodze rozporządzenia:

- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń;
- 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, dla obiektów budowlanych innych niż budynki oraz związane z nimi urządzenia.



Warunki, warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych mogą określić, w drodze rozporządzenia:

- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej - dla budynków mieszkalnych;
- 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej - dla innych obiektów budowlanych.

#### **4.3. Zagadnienie Polskich Norm jako źródła prawa**

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji Polska Norma jest normą krajową, przyjętą w drodze konsensu i zatwierdzoną przez krajową jednostkę normalizacyjną, powszechnie dostępną, oznaczoną - na zasadzie wyłączności - symbolem PN. Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 3 ustawy o normalizacji stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. Jednakże zwrócić należy uwagę, że obowiązek stosowania niektórych Polskich Norm wynika z przepisów szczególnych. Tak na przykład przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wprowadzają obowiązek stosowania niektórych Polskich Norm. Wykaz Polskich Norm przywołanych w tym rozporządzeniu stanowi załącznik nr 1 do rozporządzenia.

### **5. Znaczenie opinii i ekspertyz technicznych dla rozstrzygnięć organów budowlanych**

Omówione powyżej przypadki, w których istnieje potrzeba wykonania ocen technicznych i ekspertyz, dotyczą z reguły, jak wyżej wskazano, bardzo istotnych zagadnień. Wyniki ocen technicznych i ekspertyz stanowią ważne dowody przesądzające o kierunkach rozstrzygnięć w podejmowanych przez organy decyzjach administracyjnych. Z tego też powodu każda ze sporządzanych ocen technicznych lub ekspertyz powinna w sposób szczegółowy zawierać stwierdzenie, w jakim zakresie zagadnienie będące jej przedmiotem (roboty budowlane, stan techniczny obiektu budowlanego) jest regulowane przepisami prawa, a w jakim zakresie nie jest regulowane przepisami.

W zakresie, w jakim zagadnienie będące przedmiotem oceny technicznej lub ekspertyzy jest regulowane przepisami prawa, zasadne wydaje się przytoczenie w treści opracowania, treści przepisu lub przynajmniej jego oznaczenia. W zakresie, w jakim przedmiot opracowania nie jest regulowany przepisami prawa, a wydaje się zasadne ujęcie tej informacji w opracowaniu. Taki stan będzie uzasadniał głębsze oceny specjalistyczne dokonywane przez autora, według zasad wiedzy w danej dziedzinie.

Na zakończenie zwrócić należy uwagę, że oceny techniczne i ekspertyzy techniczne w dużej części stanowią podstawę rozstrzygnięć organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Opracowania te stanowią dowody w postępowaniach administracyjnych prowadzących do podjęcia rozstrzygnięć przez te organy. Jednakże wnioski wynikające z ocen i ekspertyz nie wiążą bezwzględnie organów podejmujących rozstrzygnięcia w sprawach. Wynika to z art. 80 kodeksu postępowania administracyjnego formułującego zasadę swobodnej oceny dowodów przez organ. Organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Ważne jest jednak, że organ, który nie uwzględni wyników ocen i ekspertyz, powinien zgodnie z przepisem art. 107 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego

dotyczącego uzasadnienia rozstrzygnięć administracyjnych uzasadnić, dlaczego odmówił wiarygodności dowodowej danej ocenie lub ekspertyzie technicznej.

## **6. Wnioski**

Powyższy przegląd aspektów prawnych ocen i ekspertyz technicznych prowadzi do wniosku, że regulacje prawne dotyczące tych opracowań są niewystarczające. Istnieje potrzeba szerszej regulacji dotyczącej ocen technicznych i ekspertyz. Regulacje takie powinny znaleźć się w opracowywanym obecnie kodeksie urbanistyczno- budowlanym.