

Niektóre aspekty samowoli budowlanej

W *Ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane* brak jest definicji samowoli budowlanej, tym samym pojęcie to jest używane w różnych kontekstach. Oczywiście, najbardziej charakterystycznym rodzajem samowoli budowlanej jest tzw. typowa samowola (art. 48 i nast. Prawa budowlanego), a więc budowa obiektu budowlanego bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę czy zgłoszenia. Samo jednak dokonanie zgłoszenia, w stosunku do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu w ustawowym terminie czy też uzyskanie pozwolenia na budowę wydanego przez dany organ nie oznacza, że inwestorowi nie grożą już żadne konsekwencje, jeżeli zgłoszenie zostało dokonane lub pozwolenie na budowę wydane z naruszeniem przepisów prawa i wskutek tego uchylone. W takim wypadku również mamy do czynienia z samowolą budowlaną, a inwestor będzie mógł zostać postawiony przed koniecznością przeprowadzenia odpowiedniej procedury mającej na celu doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem.

Najbardziej rygorystyczne sankcje zostały przewidziane w przypadku, kiedy inwestor jest w trakcie budowy lub wybudował obiekt bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 48 i 49b Prawa budowlanego). Regulacja ta odnosi się do sytuacji, kiedy inwestor w istocie zaniedbał obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę czy też nie dokonał zgłoszenia albo rozpoczął budowę zanim pozwolenie na budowę stało się ostateczne, zanim minął termin do złożenia sprzeciwu od dokonanego zgłoszenia albo też pomimo jego złożenia. Artykuł 48 Prawa budowlanego nie ma natomiast zastosowania, jeżeli inwestor „rozpoczął i prowadził inwestycję, dysponując pozwoleniem budowlanym, na którym oznaczono, iż jest ono ostateczne”¹. Należy jednak wskazać, że dokonanie zgłoszenia i brak sprzeciwu wyłącza w zasadzie możliwość zastosowania art. 48 Prawa budowlanego, tylko o ile nie będzie

możliwe postawienie inwestorowi zarzutu, że rzeczywistym jego zamiarem było obejście przepisów o uzyskaniu pozwolenia na budowę².

Jeżeli którakolwiek z sytuacji, o których mowa powyżej zaistnieje, właściwy organ może nakazać rozbiórkę obiektu budowlanego, o ile nie będzie możliwości jego legalizacji. Legalizacja będzie natomiast możliwa, jeżeli obiekt jest w szczególności zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem. Po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania, w którym inwestor będzie musiał dostarczyć konieczne dokumenty i informacje, jeżeli organ uzna legalizację za dopuszczalną, wyda stosowną decyzją oraz nałoży na inwestora obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej. Wysokość tej opłaty zależy od współczynnika kategorii obiektu budowlanego i współczynnika wielkości tego obiektu (art. 59f w zw. z art. 49 Prawa budowlanego). W przypadku braku możliwości legalizacji, organ nakaze rozbiórkę.

W innych przypadkach samowoli budowlanej, a więc realizacji obiektu w inny sposób niż te określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1 Prawa budowlanego, brak jest opłaty legalizacyjnej. Jest to związane z faktem działania inwestora w zaufaniu do organu, który wydał pozwolenie na budowę lub nie wniósł sprzeciwu do dokonanego zgłoszenia czy też wydał pozwolenie na budowę, które następnie zostało uchylone. W takim wypadku, przeprowadzane jest postępowanie zwane postępowaniem naprawczym w trybie art. 50-53 Prawa budowlanego. Regulacje te dotyczą zarówno obiektów już zrealizowanych, jak i znajdujących się w budowie. Przedmiotem postępowania naprawczego jest doprowadzenie wykonywanych (albo wykonanych)

robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, w tym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy też decyzją o warunkach zabudowy. W tym celu organ nakłada na inwestora obowiązek wykonania określonych czynności czy też dostarczenia określonych dokumentów w wyznaczonym terminie, a jeżeli budowa jest w toku – obowiązek zaniechania robót budowlanych. Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, właściwy organ sprawdza wykonanie nałożonych obowiązków, wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo – jeżeli budowa została zakończona – o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W przypadku niewykonania w terminie nałożonych obowiązków, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Powyższe regulacje dotyczą również samowoli rozumianej jako istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę

Przedstawiona powyżej krótka charakterystyka samowoli budowlanej na gruncie aktualnie obowiązującego Prawa budowlanego z pewnością nie wyczerpuje całości tematu, a jest jedynie jego zarysem. Warty zaznaczenia jest również fakt, iż odmiennie uregulowane mogą być aspekty samowoli budowlanej popełnionej na gruncie regulacji Prawa budowlanego obowiązujących w dacie popełnienia danej samowoli.

Agnieszka Kowalczuk
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy sp. k.

¹ Tak: wyrok WSA z dnia 19 sierpnia 2009 r., VII SA/Wa 345/09, LEX nr 553 575 oraz m.in. wyrok WSA z dnia 11 sierpnia 2009 r. sygn. akt II SA/OI 587/09 LEX nr 553 136

² Tak: wyrok WSA z dnia 27 stycznia 2010 r., sygn. akt II SA/Lu 651/09, LEX nr 600 147