

Komentarz prawny

Legalizacja samowoli budowlanej po 19 września 2020 r.

Nowelizacja prawa budowlanego

W dniu 19 września 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 471). Nowelizacja Prawa budowlanego wprowadziła wiele istotnych zmian mających na celu odformalizowanie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz przyznanie większej ochrony prawnej inwestorom, w tym zmiany dotyczące procedury legalizacji robót budowlanych rozpoczętych lub prowadzonych z naruszeniem ustawy. Do ustawy został dodany nowy rozdział 5a – „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”. Jak wskazują autorzy nowelizacji w uzasadnieniu do projektu¹ zmiana ta ma na celu uporządkowanie przepisów dotyczących postępowań w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy, poprzez ich wyodrębnienie w ramach osobnego rozdziału, co ma ułatwić adresatom przepisów odnalezienie w ustawie konkretnej regulacji dotyczącej prowadzenia postępowań w sprawie samowoli budowlanej.

1. Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, źródło: <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=121>, dostęp: 5.10.2020 r.

Nowy tryb legalizacji samowoli budowlanej

Zgodnie z obowiązującymi od 19 września 2020 r. przepisami w przypadku obiektu budowlanego będącego w budowie albo wybudowanego: 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo 2) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia, organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy. W ww. postanowieniu organ w razie konieczności stosuje odpowiednie środki zabezpieczające, m.in. poprzez wydanie nakazu zabezpieczenia obiektu budowlanego lub terenu budowy, nakazu usunięcia stanu zagrożenia. W postanowieniu organ informuje inwestora o możliwości złożenia wniosku o legalizację realizowanego obiektu oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej celem zalegalizowania budowy (w tym o zasadach jej obliczania).

Następnie inwestor może w ciągu 30 dni od otrzymania postanowienia złożyć wniosek o legalizację. W przypadku niezłożenia tego wniosku lub jego wycofania - organ nadzoru budowlanego wydaje nakaz rozbiórki. Jeżeli inwestor złoży wniosek o legalizację, organ nadzoru budowlanego wdraża procedurę legalizacyjną, która rozpoczyna się od wydania postanowienia o nałożeniu obowiązku przedłożenia (w terminie nie krótszym niż 60 dni) dokumentów legalizacyjnych. W przypadku obiektu realizowanego bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dokumentacja legalizacyjna jest zasadniczo tożsama z dokumentacją, jaką należy złożyć do wniosku o pozwolenie na budowę. Dodatkowymi dokumentami, które inwestor musi przedłożyć, jest: (i) projekt techniczny uwzględniający zakres wykonanych robót budowlanych; oraz (ii) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku obiektu budowlanego realizowanego bez wymaganego zgłoszenia inwestor zobowiązany jest ponadto do przedłożenia projektu zagospodarowania działki lub terenu. Nieprzedłożenie dokumentacji legalizacyjnej w określonym terminie skutkuje wydaniem decyzji o rozbiórce (art. 49e pkt 3).

W przypadku przedłożenia przez inwestora dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego sprawdza ich kompletność oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami Prawa budowlanego, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi. Jeżeli budowa została już zakończona, bada się zgodność z przepisami obowiązującymi w chwili zakończenia budowy. Jeżeli organ nadzoru budowlanego nie stwierdził nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji legalizacyjnej (lub gdy inwestor usunął nieprawidłowości), nakłada obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej.

Legalizacja samowoli budowlanej następuje dopiero po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej. Organ nadzoru budowlanego wydaje wówczas decyzję o legalizacji, w której zatwierdza projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz zezwala na jej wznowienie, jeżeli budowa nie została zakończona. Legalizacja samowoli budowlanej nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nieuiszczenie opłaty legalizacyjnej skutkuje zaś wydaniem decyzji o rozbiórce (art. 49e pkt 5). Decyzja o legalizacji może być wydane po uprzednim przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli jest ona wymagana przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadkach gdy ocena ta jest możliwa do przeprowadzenia z uwzględnieniem analizy rozwiązań alternatywnych przedsięwzięcia i możliwości ustalenia warunków jego realizacji w zakresie ochrony środowiska.

Wprowadzenie uproszczonego postępowania legalizacyjnego

Nowelizacja przepisów wprowadza również osobny tryb legalizacji starych samowoli budowlanych, których budowa zakończyła się co najmniej 20 lat wcześniej. Jak wskazują autorzy nowelizacji w uzasadnieniu do projektu ustawy uproszczone postępowanie legalizacyjne dotyczy przede wszystkim takich przedsięwzięć, które zostały zrealizowane z naruszeniem ustawy jeszcze przed wejściem w życie (w roku 1995) obecnej ustawy. W założeniu autorów nowelizacji nowa procedura powinna zachęcić właścicieli do legalizacji starych samowoli budowlanych, co pozwoli uregulować stan prawny obiektów budowlanych i zwiększyć ich bezpieczeństwo (m.in. poprzez poddanie obowiązkowym, okresowym kontrolom).

W ramach uproszczonego postępowania legalizacyjnego organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia jego doręczenia. Głównym wymogiem legalizacji w ramach tego postępowania jest przedstawienie oświadczenia o posiadaniu praw od dysponowania nieruchomością na cele budowlane, geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazującej, czy stan techniczny obiektu budowlanego: (i) nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi; oraz (ii) pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

Co istotne, w ramach uproszczonej procedury legalizacyjnej legalizacja samowoli budowlanej polegającej na budowie obiektu budowlanego będzie możliwa bez konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej. Rola organu nadzoru budowlanego ogranicza się jedynie do sprawdzenia warunku dotyczącego braku wszczęcia postępowania w sprawie budowy takiego obiektu oraz kompletności dołączonych dokumentów. W uproszczonej procedurze legalizacyjnej organ nie bada zgodności obiektu budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jak wskazują autorzy projektu nowelizacji, skoro samorząd terytorialny przez 20 lat akceptował obiekt budowlany, zwłaszcza mając świadomość istnienia takiego obiektu przy ustalaniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezasadnym jest teraz kwestionowanie niezgodności takiego obiektu z planem miejscowym.

Organ nadzoru budowlanego, w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym, wydaje decyzję o legalizacji, w przypadku gdy: (i) dokumenty legalizacyjne są kompletne lub ich niekompletność została usunięta; oraz (ii) z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania. Decyzja o nakazie rozbiórki jest wydawana natomiast w przypadku: (i) nieprzedłożenia dokumentów legalizacyjnych w wyznaczonym terminie; (ii) niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia wzywającego do usunięcia niekompletności dokumentów legalizacyjnych; oraz (iii) gdy z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub nie pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania. Decyzja o legalizacji stanowi podstawę użytkowania obiektu budowlanego.

Jacek Choromański, Adwokat
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chęłchowski i Wspólnicy Sp.k.