

## **W sprawie legalizacji samowoli budowlanych bez konieczności wnoszenia opłat legalizacyjnych.**

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów *ustawy z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665)* w zakresie legalizacji samowoli budowlanych bez konieczności wnoszenia opłat legalizacyjnych, informujemy co następuje:

Konieczność uchwalenia przepisów w przedmiotowym zakresie, jest następstwem wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18.10.2006 r., Sygn. Akt P27/05. Trybunał Konstytucyjny orzekł bowiem, że art. 7 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718)* w zakresie, w jakim wyłącza stosowanie art. 49 ust. 1 *ustawy - Prawo budowlane*, w brzmieniu obowiązującym do dnia 10 lipca 2003 r., do budowy obiektu budowlanego lub jego części, mimo że pięcioletni termin od zakończenia budowy upłynął do dnia 10 lipca 2003 r., jest niezgodny z art. 2 oraz z art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto za niezgodne z wymienionymi przepisami ustawy zasadniczej został uznany art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 93, poz. 888)* w zakresie, w jakim wyłącza stosowanie art. 49 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 11 lipca 2003 r., do budowy obiektu budowlanego lub jego części, mimo że pięcioletni termin od zakończenia budowy upłynął do dnia 10 lipca 2003 r.

Przesłanki warunkujące zastosowanie przepisów ustawy nowelizującej w sprawach samowoli budowlanych określa art. 3 ust. 1 ustawy. Zgodnie z tym przepisem **do obiektu budowlanego lub jego części wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ administracji publicznej, jeżeli budowa została zakończona po dniu 31 grudnia 1994 r., a przed dniem 11 lipca 1998 r., i przed dniem 11 lipca 2003 r. nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne przez właściwy organ nadzoru budowlanego, nie stosuje się do dnia 1 stycznia 2008 r. przepisów art. 48-49b ustawy – Prawo budowlane.**

Należy również podkreślić, że nowe przepisy mogą mieć zastosowanie jedynie do budowy obiektu budowlanego, w rozumieniu art. 3 pkt 6 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)*, wykonywanej bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Zatem w przypadku innych robót budowlanych niż budowa obiektu budowlanego, wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu, zastosowanie mają przepisy art. 50-51 *ustawy – Prawo budowlane* (w postępowaniach naprawczych prowadzonych na podstawie art. 50-51 *ustawy – Prawo budowlane* nie nakłada się obowiązku uiszczenia opłaty legalizacyjnej).

Kolejnym warunkiem zastosowania nowych regulacji jest zakończenie budowy po dniu 31 grudnia 1994 r., a przed dniem 11 lipca 1998 r. oraz nie wszczęcie, przed dniem 11 lipca 2003 r., przez właściwy organ nadzoru budowlanego postępowania administracyjnego. W konsekwencji przepisy te nie zmieniają sytuacji prawnych samowoli budowlanych, w stosunku do których organ nadzoru wszczął postępowanie przed dniem 11 lipca 2003 r.

Spełnienie ww. przesłanek powoduje, że nie stosuje się art. 48-49b *ustawy – Prawo budowlane*, które określają tryb legalizacji samowoli budowlanej. Przepisy te przewidują, że organ będzie mógł zalegalizować samowolnie wzniesiony obiekt budowlany, przede wszystkim po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej oraz spełnieniu łącznie dwóch podstawowych warunków:

- budowa jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego albo ustaleniami ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

- budowa nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

Zastosowanie nowych regulacji oznacza, że inwestor nie musi uiszczać opłaty legalizacyjnej, a postępowanie legalizacyjne toczy się na podstawie przepisów ustawy nowelizującej. W takim przypadku, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy, na właścicielu spoczywa obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy, właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany dołączyć:

- inwentaryzację powykonawczą obiektu budowlanego, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,
- ekspertyzę techniczną, potwierdzającą przydatność obiektu do użytkowania,
- oświadczenia, o których mowa w art. 57 ust. 3 ustawy - *Prawo budowlane* (tj. oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Państwowej Straży Pożarnej).

W postępowaniu tym organ nadzoru budowlanego nie może żądać dostarczenia innych dokumentów niż wymienione w powyższym przepisie (np. zaświadczenia, o którym mowa w art. 48 ust. 3 pkt 1 ustawy - *Prawo budowlane*).

Legalizacja w trybie nowych przepisów jest możliwa, o ile obiekt budowlany nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem oraz nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w dniu zakończenia budowy albo w dniu orzekania (zob. art. 3 ust. 4 ustawy). W przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ nadzoru budowlanego rozstrzyga w oparciu o ustalenia konkretnego stanu faktycznego, czy zastosować przepisy prawa miejscowego obowiązujące w dniu zakończenia budowy, czy w dniu orzekania. Jednakże brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznacza, że udzielenie pozwolenia na użytkowanie nie jest możliwe. Natomiast stwierdzenie czy obiekt budowlany spełnia przesłanki określone w art. 3 ust. 4 ustawy, należy do obowiązków organu nadzoru budowlanego prowadzącego postępowanie legalizacyjne. Organ ten, po protokolarnym potwierdzeniu zgodności inwentaryzacji powykonawczej ze stanem faktycznym, wydaje pozwolenie na użytkowanie.

Jeżeli obiekt budowlany, o którym mowa w ust. 1, narusza przepisy lub ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie umożliwiającym doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem, właściwy organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, nakłada obowiązek usunięcia tych naruszeń w wyznaczonym terminie. **W razie nie wykonania obowiązku w terminie, organ ten nakazuje rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części** (zob. art. 3 ust. 5 przedmiotowej ustawy).

Możliwość legalizacji samowoli budowlanych w powyższym trybie została ograniczona czasowo. Przedmiotowe przepisy obowiązują w okresie od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej (od 20 czerwca 2007 r.) do dnia 1 stycznia 2008 r. Po tym terminie należy stosować art. 48-49b ustawy – *Prawo budowlane* (zob. art. 3 ust. 1 ustawy nowelizującej).