

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

Na wstępie wyjaśniam, że konieczność uchwalenia przepisów w przedmiotowym zakresie, była następstwem wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18.10.2006 r., Sygn. Akt P27/05. W przedmiotowym orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych 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.

Natomiast przesłanki warunkujące zastosowanie przepisów ustawy nowelizacyjnej w sprawach samowoli budowlanych zostały określone w jej art. 3 ust. 1. 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.

Mając na uwadze powyższe należy podkreślić, że nowe przepisy mogą mieć zastosowanie jedynie do robót budowlanych polegających na budowie obiektu budowlanego, zgodnie z 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.), także jego odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, wykonywanych 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. Dodatkowo przed dniem 11 lipca 2003 r. nie mogło być wszczęte postępowanie administracyjne przez właściwy organ nadzoru budowlanego. W konsekwencji przepisy te nie zmieniają sytuacji prawnych samowoli budowlanych w stosunku do których organ nadzoru dokonał wszczęcia postępowania 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 ten będzie mógł zalegalizować samowolnie wzniesiony obiekt, 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
- 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.

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

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy nowelizacyjnej, do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, 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 niż wymienionych w powyższym przepisie dokumentów (np. zaświadczenia, o którym mowa w art. 48 ust. 3 pkt 1 ustawy - *Prawo budowlane*).

Również w postępowaniu tym organ nie może żądać dołączenia do wniosku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 48 ust. 3 pkt 2 ustawy - *Prawo budowlane*. Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (zob. art. 3 pkt 11 ustawy - *Prawo budowlane*). Zatem organ nadzoru budowlanego nie bada tytułu prawnego wnioskodawcy.

Ponadto 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 w sprawie pozwolenie na użytkowanie.

Jednakże jeśli 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).

Dodatkowo należy wskazać, że możliwość legalizacji samowoli budowlanych w powyższym trybie została ograniczona czasowo. Przedmiotowe przepisy obowiązują w okresie od dnia wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej (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 nowelizacyjnej). Oznacza to, że właściciele zainteresowani zalegalizowaniem obiektów budowlanych w trybie nowej ustawy, powinni do dnia 1 stycznia 2008 r. złożyć wniosek o pozwolenie na użytkowanie.

Ponadto GUNB informuje, że spotykane często w środkach masowego przekazu określenie „darmowa legalizacja” w odniesieniu do możliwości zalegalizowania samowoli budowlanych w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 99, poz. 665) jest niewłaściwe i nie powinno być używane. Nowe przepisy wyłączają w ściśle określonych sytuacjach jedynie możliwość zastosowania art. 48-49b ustawy – *Prawo budowlane* (przewidujących m. in. obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej). Natomiast zastosowanie nowych regulacji oznacza, że inwestor nie musi uiszczać opłaty legalizacyjnej, a postępowanie legalizacyjne toczy się na podstawie przepisów ustawy nowelizacyjnej. Nie oznacza to jednak, że inwestor korzystający z nowych regulacji nie poniesie żadnych kosztów związanych z tym postępowaniem np. sporządzenie dokumentacji, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy nowelizacyjnej.