

**W sprawie podstawy prawnej udzielenia pozwolenia na użytkowanie w przypadku  
legalizacji samowoli budowlanej dokonanej przed 1995 r.**

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie podstawy prawnej udzielenia pozwolenia na użytkowanie w przypadku legalizacji samowoli budowlanej dokonanej przez 1995 r., przedstawiam następujące stanowisko.

Na mocy art. 103 ust. 2 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)*, do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne, stosuje się przepisy dotychczasowe – czyli przepisy *ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.)*.

Zgodnie z *ustawą – Prawo budowlane z 1974 r.*, w przypadku obiektu budowlanego wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, którego budowa została zakończona do dnia 31 grudnia 1994 r. lub do tego dnia wszczęto w stosunku do niego postępowanie administracyjne, w zależności od wyników przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, właściwy organ nadzoru budowlanego może nakazać wykonanie określonych czynności, niezbędnych do doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami (art. 40 *ustawy - Prawo budowlane z 1974 r.*) lub wydać decyzję o rozbiórce danego obiektu (art. 37 *ustawy - Prawo budowlane z 1974 r.*).

Jeśli w wyniku przeprowadzonego w sprawie przez właściwy organ nadzoru budowlanego postępowania ustalone zostanie, że dany obiekt wybudowany został niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie jego budowy, oraz znajduje się na terenie, który zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym nie jest przeznaczony pod zabudowę albo przeznaczony jest pod innego rodzaju zabudowę, lub powoduje niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia, wydaje się decyzję o nakazie rozbiórki. Jeżeli zaś wydana zostanie decyzja na podstawie art. 40 *ustawy - Prawo budowlane z 1974 r.*, a następnie nałożone nią obowiązki zostaną wykonane i zostanie to potwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, wówczas należy wystąpić do organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Jednakże w doktrynie wątpliwość budzi kwestia, przepisy której z ww. ustaw należy stosować w przypadku takiego pozwolenia na użytkowanie.

Jednakże stanowisko w tym zakresie wyraził Naczelny Sad Administracyjny (zob. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2009 r., sygn. akt: II OSK 29/08). Zdaniem NSA samowola powstała pod rządami przepisów *ustawy – Prawo budowlane z 1974 r.* przesądza o konieczności zastosowania do legalizacji samowoli przepisów tej właśnie ustawy, a nakaz wykonania określonych czynności w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydany w oparciu o art. 42 *ustawy – Prawo budowlane z 1974 r.* winien skutkować zastosowaniem trybu i przesłanek ujętych w tym przepisie. Oznacza to, że do udzielenia pozwolenia na użytkowanie w przypadku legalizacji samowoli budowlanej powstałej przed 1995 r., należy stosować art. 42 *ustawy – Prawo budowlane z 1974 r.*, a nie art. 55 *ustawy – Prawo budowlane z 1994 r.*