

Ustawa Prawo budowlane wskazuje na trzy tryby legalizacji robót budowlanych.

Art. 48 i nast. odnosi się do budowy obiektu budowlanego (lub jego części) bez wymaganego pozwolenia na budowę oraz na skutek nowelizacji z dnia 20 lutego 2015 r. również do przypadku budowy obiektu budowlanego (lub jego części) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia, ale tylko w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a.

Pozostałe budowy prowadzone bez wymaganego zgłoszenia lub pomimo wniesienia sprzeciwu podlegają regulacjom art. 49b.

Inne zaś przypadki nielegalnego wykonywania robót budowlanych (w tym także bez uprzedniego uzyskania pozwolenia albo bez uprzedniego zgłoszenia) regulowane są przepisami art. 50–51

Każdy przypadek samowoli budowlanej podlega więc przepisom prawa mającym zasadniczo doprowadzić do jej sanowania (legalizacji). Zastosowanie jednego z trzech trybów postępowania zależy od charakteru (rodzaju) samowoli budowlanej.

Jak wskazuje judykatura poszczególne tryby dotyczące legalizacji samowoli budowlanej zasadniczo wzajemnie się wykluczają, dotyczą bowiem innych przypadków samowoli budowlanej i nie mogą być łączone w jednym postępowaniu administracyjnym (wyrok NSA z dnia 23 marca 2011 r., II OSK 504/10). Organ na wstępie musi więc ustalić, z jakim charakterem samowoli budowlanej ma do czynienia w konkretnej sprawie aby móc następnie zastosować odpowiedni tryb postępowania (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 20 stycznia 2011 r., II SA/Bk 519/10). Jeżeli w trakcie postępowania prowadzonego w jednym z wyżej wskazanych trybów okaże się, że samowola spełnia przesłanki właściwe dla prowadzenia postępowania w innym trybie, postępowanie prowadzone na podstawie przepisu niemającego zastosowania do stanu faktycznego sprawy powinno zostać umorzone, organ zaś powinien wszcząć postępowanie w trybie właściwym (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 3 grudnia 2010 r., II SA/Wr 526/10). Obowiązuje bowiem zasada, że każde postępowanie administracyjne musi być prowadzone w ściśle określonym przedmiocie, odrębne zaś tryby postępowania obejmują każdy z rodzajów samowoli budowlanej. Ustalenie więc podczas toczącego się postępowania, że było ono wobec wadliwego ustalenia jego przedmiotu prowadzone niewłaściwie, skutkuje tym, że niezbędne jest orzeczenie o umorzeniu tego wadliwego postępowania i w konsekwencji – podjęcie nowego postępowania już po prawidłowym ustaleniu jego przedmiotu.

Powołane w treści orzeczenia pochodzą ze strony: www.orzeczenia.nsa.gov.pl