

W sytuacji, gdy inwestycja zrealizowana na podstawie zaakceptowanego milcząco zgłoszenia rażąco odbiega od cech zawartych w zgłoszeniu i odpowiada charakterystyce obiektu, którego wzniesienie wymaga pozwolenia na budowę, przywrócenie porządku prawnego wymaga zastosowania procedury właściwej dla legalizowania obiektów budowlanych wzniesionych z naruszeniem obowiązku uzyskania decyzji pozwalającej na budowę.

Do takich wniosków doszedł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku na tle następujących okoliczności faktycznych.

Skarżący zgłosił zamiar wzniesienia na swojej działce budynku gospodarczego o charakterystyce odpowiadającej obiektom, dla których wystarczająca jest uproszczona procedura budowlana (wymagane jest jedynie zgłoszenie). Pomimo to skarżący wniósł na działce, należącej do matki budynku prawie dwukrotnie większy, przeznaczając go na cele zupełnie odbiegające od tych wskazanych w zgłoszeniu budowlanym.

Spór w sprawie opierał się w głównej mierze na potrzebie jednoznacznego opowiedzenia się w kwestii właściwych przepisów prawa materialnego zawartych w ustawie Prawo budowlane w oparciu o które powinno toczyć się postępowanie. Z jednej strony wskazywano konieczność zastosowania przepisów art. 48 Prawa budowlanego nakładając obowiązek przedłożenia przez skarżącego dokumentów pozwalających na zalegalizowanie samowoli, a w związku z bezskutecznym upływem terminu nakazano rozbiórkę budynku. Z drugiej zaś wskazywano rozważenie zastosowania w sprawie łagodniejszej dla skarżącego procedury legalizacyjnej z art. 50 – 51 Prawa budowlanego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny przychylił się do zastosowania w omawianej sprawie procedury legalizacyjnej z art. 48 Prawa budowlanego. Podkreślił, że zgłoszenie zamiaru wykonania określonych robót budowlanych i brak sprzeciwu organu architektoniczno – budowlanego, wyłącza co do zasady ustalenie, że roboty te były wykonywane w warunkach uzasadniających zastosowanie art. 48 Prawa budowlanego, chyba że rzeczywistym zamiarem inwestora było obejście przepisów o uzyskaniu pozwolenia na budowę. Błędna zdaniem Sądu jest taka interpretacja braku sprzeciwu organu wobec zgłoszenia, która każdy obiekt budowlany zrealizowany na podstawie zgłoszenia, pozwala traktować jako niewymagający pozwolenia na budowę. Poprzez instytucje zgłoszenia ustawodawca miał bowiem na celu uprościć proces inwestycyjny jedynie co do małych i nie skomplikowanych obiektów. Jednakże w przypadku, gdy inwestycja zrealizowana na podstawie zaakceptowanego milcząco zgłoszenia, rażąco odbiega od cech zawartych w zgłoszeniu i odpowiada charakterystyce budynku dla którego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę wówczas jak najbardziej uzasadnione jest zastosowanie procedury legalizacyjnej jak dla budynków wzniesionych z naruszeniem obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę (przewidzianą w art. 48 Prawa budowlanego).

Za zastosowaniem takiego rozwiązania (a nie art. 50 – 51 Prawa budowlanego) przemawia zdaniem Sądu również okoliczność, że budowa spornego budynku nie może zostać potraktowana jako odstępstwo od dokonanego zgłoszenia ponieważ odstępstwa mogą się odnosić jedynie do robót budowlanych przewidzianych w projekcie budowlanym, który podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto charakterystyka wzniesionego budynku wyklucza możliwość doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego ze zgłoszeniem bez dokonania rozbiórki.

Orzeczenie jest nieprawomocne.

Inwestycja wymagająca pozwolenia na budowę zrealizowana, na podstawie zgłoszenia

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 25, marzec 2013 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1889

Źródło: [Orzecznictwo NSA](#)