

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 14, listopad 2015 02:00
Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska
Odslony: 4563

Samowolę budowlaną da się zalegalizować. Jeśli budynek spełni niezbędne wymogi i nie narusza ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego rozbiórka to ostateczność.

Taki wniosek płynie z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 listopada br., sygn.. akt II OSK 531/14.

Sprawa dotyczyła budynku usytuowanego na działce stanowiącej własność gminy i częściowo na działce stanowiącej własność skarżącej Agaty M. Został on wybudowany na przełomie lat 70. i 80. ubiegłego wieku bez pozwolenia na budowę.

Ze względu na to, że budynek ten został wybudowany przed 1 stycznia 1995 r., zastosowanie znajdują przepisy ustawy z 24 października 1974 r. Zgodnie zaś z art. 37 ust. 1 ustawy z 1974 r. obiekty budowlane lub ich części, będące w budowie lub wybudowane niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie ich budowy, podlegają przymusowej rozbiórce albo przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń, gdy terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego stwierdzi, że obiekt budowlany lub jego część:

1. znajduje się na terenie, który zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym nie jest przeznaczony pod zabudowę albo przeznaczony jest pod innego rodzaju zabudowę,
2. powoduje bądź w razie wybudowania spowodowałby niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia.

Z kolei zgodnie z treścią art. 40 ustawy, w wypadku wybudowania obiektu budowlanego niezgodnie z przepisami, jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w art. 37 organ wydaje inwestorowi, właścicielowi lub zarządcy decyzję nakazującą wykonanie w oznaczonym terminie zmian lub przeróbek niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami.

W omawianej sprawie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał właścicielowi spornego budynku wykonać czynności mające na celu doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z prawem poprzez dostosowanie wysokości pomieszczeń pokoi letnich w budynku do wysokości 2,2 m. Taką decyzję zakwestionowała Agata M., poddając w wątpliwość możliwość legalizacji budynku posadowionego na granicy działek, wybudowanego bez pozwolenia na budowę, a tym samym decyzję nakładającą na inwestora obowiązki, których wykonanie tę legalizację umożliwią.

Jednak Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, utrzymał w mocy decyzję organu powiatowego. Sprawa trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Ten w wyroku z 16 października 2013 r., sygn. II SA/Sz 499/13 uznał, że skoro w rozpoznawanej sprawie istniała możliwość przywrócenia – poprzez wykonanie prac budowlanych dostosowawczych, funkcji jaką sporny budynek w istocie pełni, to orzeczenie o jego rozbiórce- jak tego domagała się skarżąca - jest co najmniej przedwczesne. Ponadto przyznał, że funkcja gospodarczo- letniskowa budynku nie narusza ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w chwili wybudowania obiektu.

Agata M. złożyła skargę kasacyjną. Jednak NSA ją oddalił, traktując nakaz rozbiórki jako ostateczność. Inwestor dokonał wszystkich niezbędnych prac w terminach, a decyzja zarówno Powiatowego jak i Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego była słuszna.

Źródło: prosto z sali sądowej