

## Administracyjna kara pieniężna za nielegalne użytkowanie obiektu

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią  
Opublikowano: piątek, 26, maj 2017 19:56  
Katarzyna Liszka-Michałka  
Odśloni: 4939

---

Do wymierzenia kary administracyjnej z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek: po pierwsze - stwierdzenie przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; po drugie - przystąpienie do użytkowania z naruszeniem przepisów Prawa budowlanego (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 10 kwietnia 2017 r., II SA/GI 1254/16).

Przedmiotem kontroli Sądu w powołanej sprawie było postanowienie o nałożeniu kary pieniężnej z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego, jaką przewiduje art. 57 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Stosownie do art. 57 ust. 7, w przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Wymierzenie kary, o której mowa w przepisie, uwarunkowane jest spełnieniem dwu przesłanek: po pierwsze - stwierdzeniem przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; po drugie - przystąpienie do użytkowania nastąpiło z naruszeniem przepisów art. 54 i 55.

W przedmiotowej sprawie pierwsza z tych przesłanek niewątpliwie zaistniała, stąd nie wymagała szerszego komentarza. Fakt przystąpienia do użytkowania potwierdził m.in. pełnomocnik Inwestora w zażaleniu na postanowienie PINB w sprawie wymierzenia kary.

Natomiast pewne wątpliwości mogła budzić kwestia spełnienia drugiej przesłanki, zwłaszcza zważywszy na pojawiające się w orzecznictwie sądowym stanowisko, o możliwości nałożenia kary na podstawie art. 57 ust. 7 pr. bud. jedynie w przypadku gdy strona była obciążona obowiązkiem dokonania zgłoszenia lub ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, a inwestor z naruszeniem swego obowiązku nie czyni tego i samowolnie przystępuje do użytkowania zrealizowanego obiektu.

Rozważając problem przystąpienia do użytkowania z naruszeniem przepisów art. 54 i 55 pr. bud. trzeba odwołać się do treści wskazanych przepisów.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 pr. bud., do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Z kolei, w myśl art. 55 ust. 1 pr. bud., przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1. na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii;
2. zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;
3. przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

## Administracyjna kara pieniężna za nielegalne użytkowanie obiektu

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią  
Opublikowano: piątek, 26, maj 2017 19:56  
Katarzyna Liszka-Michałka  
Odsłony: 4939

---

Ponadto, inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust. 2 pr. bud.).

Generalnie rzecz ujmując przepis art. 54 ust. 1 pr. bud. określa standardowy tryb przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego - poprzez zgłoszenie, natomiast art. 55 ust. 1 i ust. 2 pr. bud. reguluje tryb szczególny, wymagający uzyskania decyzji administracyjnej - pozwolenia na użytkowanie.

Realizacja przedsięwzięcia w postaci stacji bazowej telefonii komórkowej wymaga uzyskania pozwolenia budowlanego, natomiast w przypadku dokonania tego w ramach samowoli budowlanej konieczne jest wdrożenie trybu legalizacyjnego, określonego w art. 48 ust. 2-5 i 49 pr. bud., zaś w decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego (art. 49 ust. 4 pkt 2), nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Wobec tego, zgodnie z art. 55 ust. 1 pkt 2 pr. bud., przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor powinien uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Odnosząc te regulacje do przedmiotowej sprawy stwierdzić trzeba, że Inwestor nie wdrażając trybu legalizacji samowoli budowlanej i nie uzyskując decyzji zatwierdzającej projekt budowlany, która to decyzja powinna nakładać na niego obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie (art. 49 ust. 5 w zw. z ust. 4 pkt 2) przystąpił do użytkowania obiektu budowlanego z naruszeniem przepisów art. 55 ust. 1 pkt 2 pr. bud. Zachodzą bowiem okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 pr. bud., które skutkują koniecznością uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed przystąpieniem do użytkowania obiektu.

Wobec powyższego, wbrew stanowisku organu odwoławczego, w rozpatrywanej sprawie zachodziły podstawy do zastosowania art. 57 ust. 7 pr. bud. i wymierzenia przewidzianej w nim kary pieniężnej Inwestorowi.

*Źródło: [CBOSA](#)*