

Zdjęcie z Sieci przemówiło przeciwko inwestorowi

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: poniedziałek, 12, czerwiec 2017 16:10

Grzegorz P. Kubalski

Odłony: 1637

Dowodem w postępowaniu administracyjnym może być również treść stron internetowych, w szczególności zamieszczone tam zdjęcia.

(wniosek z wyroku WSA w Łodzi z 24 maja 2017 roku, sygn. II SA/Łd 208/17, nieprawomocnego)

W stanie faktycznym leżącym u podłoża przywołanego wyroku przedmiotem postępowania przed organami nadzoru budowlanego była legalność i zgodność z przepisami zrealizowanego budynku gospodarczego i zmiany sposobu jego użytkowania na lokal gastronomiczny. Organy obu instancji opierając się na przeprowadzonych wizjach lokalnych ustaliły, że faktycznie w budynku prowadzony jest lokal gastronomiczny, jednakże właściciel dysponuje przyjętym przez właściwy organ administracji budowlanej zgłoszeniem zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego. Wystarczyło to do umarzenia sprawy jako bezprzedmiotowej – choć sąsiad wskazywał, że lokal gastronomiczny otworzył swoje podwoje dla klientów przed dniem zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania dotychczasowego budynku gospodarczego. Na dowód tego przedstawił zdjęcia zaczerpnięte... ze strony internetowej lokalu, jak również z profilu lokalu na Facebooku.

WSA przypomniał, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza powstanie sytuacji, w której sprawa administracyjna przestaje istnieć. Aby taki stan rzeczy zaistniał nastąpić musi takie zdarzenie prawne lub faktyczne, które spowodowałoby, że przestała istnieć ta szczególna relacja między faktem (sytuacją faktyczną danego podmiotu) a prawem (sytuacją prawną danego podmiotu), z którą prawo materialne łączy obowiązek konkretyzacji normy w postaci wydania decyzji administracyjnej (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt II SA/Łd 1194/12). Odnosząc się do

stosownie do art. 71 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Niewątpliwym jest również, co wynika wprost z art. 71 ust 4 ustawy, że zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a zmiana może nastąpić o ile właściwy organ w przewidzianym do tego terminie nie zgłosi sprzeciwu. Dokonanie zgłoszenia po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych (art. 71 ust. 7 ustawy). A skoro nie wywołuje skutków prawnych to nie konwaliduje samowoli, której w istocie dopuściła się inwestorka. Bezsprzecznie, w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego przed dokonaniem stosownego zgłoszenia taka zmiana winna być traktowana jako samowola budowlana. Przystąpienie do użytkowania obiektu należy rozumieć jako rozpoczęcie korzystania, używania przynajmniej części budynku i co ważne przystąpić do użytkowania można jednokrotnie, co oznacza, iż późniejszy stan faktyczny należy oceniać jako kontynuowanie, trwające samowolne użytkowanie takiego obiektu.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie budziło wątpliwości sądu, iż inwestorka rozpoczęła użytkowanie budynku na potrzeby lokalu gastronomicznego, skoro potwierdziły to:

- wydruki ze strony portalu społecznościowego, na którego stronie zamieszczone zostały zdjęcia przedstawiające przygotowany do przyjęcia gości obiekt, ustawione stoliki, kwiaty w wazonie, napoje w lodówce i na barze, bawiących się gości;
- wydruk ze strony internetowej [...] gdzie widnieje zaproszenie do udziału na "sobotnią zabawę taneczną przy muzyce";
- wydruki ze strony portalu społecznościowego, gdzie umieszczone zostały wpisy dotyczące

Zdjęcie z Sieci przemówiło przeciwko inwestorowi

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: poniedziałek, 12, czerwiec 2017 16:10

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 1637

uroczystości

- wszystkie odnoszące się do dni poprzedzających dzień złożenia zawiadomienia o zamianie sposobu użytkowania budynku. W tej sytuacji należało przyjąć, że miała miejsce samowola budowlana, a tym samym organy nadzoru budowlanego powinny podjąć stosowne działania prawne, nie zaś umorzyć postępowanie.