

Dopuszczalność zmiany sposobu użytkowania

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 26, styczeń 2018 18:09

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 9398

Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić w trybie zgłoszenia unormowanym w art. 71 Prawa budowlanego wyłącznie wtedy, gdy nie wymaga przeprowadzenia robót budowlanych, które wymagałyby uzyskania pozwolenia na budowę (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2017 r., VII SA/Wa 179/17).

Przedmiotem kontroli w rozpatrywanej przez sąd sprawie była decyzja Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego utrzymująca w mocy decyzję organu I instancji odmawiającą nałożenia na inwestorów obowiązku wykonania robót budowlanych w celu doprowadzenia budynku użytkowanego jako przedszkole, do stanu zgodnego z prawem.

Skarżący domagał się skontrolowania zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek oświatowy. Organ ustalił, że zmiana była legalna bowiem dokonano stosownego zgłoszenia. Jednocześnie organy nadzoru budowlanego wskazały, że inwestor odstąpił od warunków zgłoszenia.

Dodatkowo podkreślić trzeba, że organ architektoniczno-budowlany sporządził informację, że w ustawowym terminie nie zgłosił sprzeciwu co do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania.

Zdaniem Sądu w realiach przedmiotowej sprawy organy nadzoru budowlanego błędnie ograniczyły zakres swojej kontroli do zbadania zgodności dokonanych zmian ze zgłoszeniem.

Nie może budzić wątpliwości to, że brak sprzeciwu co do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania nie wyklucza możliwości dokonania kontroli zrealizowanej inwestycji. Nie ma w obrocie prawnym rozstrzygnięcia stwierdzającego legalność takiej zmiany, które by było poprzedzone badaniem legalności zmiany.

Szczególnie w sytuacji stwierdzenia niewątpliwych różnic pomiędzy zgłoszeniem a wykonanymi robotami budowlanymi, zadaniem organu winna być całościowa kontrola dokonanych zmian.

Kontrola ta w pierwszej kolejności winna ustalić relacje pomiędzy datą zgłoszenia a dokonana zmianą.

Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części po dokonaniu zmian w obiekcie jest traktowane jako zgłoszenie samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części i nie wywołuje skutków prawnych (art. 71 ust. 7) przypisanych zgłoszeniu zgodnemu z prawem. W takiej sytuacji stosuje się przepisy art. 71a, do zastosowania których właściwe są organy nadzoru budowlanego.

Zmiana sposobu użytkowania, o której mowa w art. 71 Prawa budowlanego, może dotyczyć jedynie takiego obiektu budowlanego bądź jego części, które zostały zrealizowane zgodnie z obowiązującym prawem, nie zaś w drodze samowoli budowlanej. Postępowanie w sprawie zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania nie może zmierzać do legalizacji samowoli budowlanej oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, wzniesionych w warunkach samowoli budowlanej.

W postępowaniu prowadzonym w trybie art. 71 Prawa budowlanego przedmiotem oceny organu jest ustalenie, czy zaproponowana przez inwestora zmiana użytkowania obiektu budowlanego lub jego części jest dopuszczalna w świetle przesłanek zawartych w tym przepisie. Zaakceptowanie przez właściwy organ zgłoszonego zamierzenia zmiany sposobu użytkowania możliwe jest ponadto jedynie wtedy, gdy dotychczasowy (obecny) stan prawny obiektu nie budzi wątpliwości - zarówno w zakresie wzniesienia

Dopuszczalność zmiany sposobu użytkowania

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 26, styczeń 2018 18:09

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 9398

tego obiektu (lub jego części), jak jego dotychczasowego sposobu użytkowania.

W pierwszej kolejności oczywiście obowiązki te spoczywają na organie architektoniczno-budowlanym. Jednak w sytuacji braku sprzeciwu do zgłoszenia i pojawiających się istotnych wątpliwości co do legalności działania inwestora obowiązkiem organów nadzoru budowlanego było dokonanie kompleksowej kontroli zmiany sposobu użytkowania.

Dlatego w dalszej kolejności w przedmiotowym postępowaniu należało zbadać spełnienie warunków, o których mowa w art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

Dopiero pozytywna weryfikacja zmiany sposobu użytkowania we wskazanych wyżej obszarach pozwoli organowi na weryfikację zgodności robót budowlanych z dokonany zgłoszeniem.

Źródło: [CBOSA](#)