

Zmiana sposobu użytkowania z wykonaniem robót budowlanych

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 26, luty 2021 09:54

Monika Małowiecka

Odśloni: 2537

Stosownie do treści art. 71 ust. 2 zdanie 1 Prawa budowlanego, zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W myśl jednak art. 71 ust. 6 pkt 1 powołanej ustawy, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zmiana użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wiążąca się z wykonaniem robót budowlanych, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, możliwa jest do zrealizowania wyłącznie w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Postępowanie legalizacyjne w przypadku samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego wiążącej się z przebudową tego obiektu bez wymaganego pozwolenia na budowę powinno być prowadzone w trybie tzw. postępowania naprawczego (art. 50 i art. 51 Prawa budowlanego).

Z powyższego wynika, że sprawy dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z woli ustawodawcy, w zależności od tego, czy zostały dokonane w związku z wykonaniem robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, czy też wymagających takiego pozwolenia, rozpatrywane powinny być w dwóch różnych postępowaniach. W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu dokonanej bez wykonywania robót wymagających pozwolenia na budowę, postępowanie powinno się toczyć na podstawie art. 71a w zw. z art. 71 Prawa budowlanego. Natomiast w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu w związku z wykonaniem robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę powinno się toczyć na podstawie art. 50 w zw. z art. 51 Prawa budowlanego (art. 71 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego). Są to zatem dwa odrębne postępowania, w których rozstrzygnięcia oparte są na częściowo odmiennych podstawach materialnoprawnych.

Wyrok NSA z dnia 9 września 2020 r., sygn. akt: II OSK 1060/20