

Czy samo zgłoszenie budowy może zastąpić pozwolenie na budowę?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 06, styczeń 2022 10:29

Mariusz Korcyl

Odśloni: 1242

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku potwierdził, że samo zgłoszenie zamiaru budowy, przy przemilczeniu istotnych okoliczności kwalifikujących się do obligatoryjnego wniesienia sprzeciwu przez organ, z uwagi na konieczność uzyskania pozwolenia na budowę, oznacza dokonanie przez inwestora zgłoszenia pozornego.

W omawianej sprawie inwestorka dokonała zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacji indywidualnej o wymiarach 5,90 m x 5,90 m, od którego nie wniesiono sprzeciwu. Tymczasem zrealizowany został budynek rekreacji indywidualnej wraz z zadaszonym tarasem o wymiarach: budynek rekreacji indywidualnej 41,93 m² i taras 16,61 m². Budowa takiego budynku wymagała w świetle obowiązujących przepisów uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Mając na względzie taki stan rzeczy, organ administracji architektoniczno-budowlanej wstrzymał roboty budowlane wykonywane przy budowie budynku na podstawie [art. 48 ust. 1](#) Prawa budowlanego. Przepis ten dotyczy w skrócie konsekwencji dokonanej samowoli budowlanej.

Pojawia się na tym tle pytanie: jak Sąd zakwalifikował roboty budowlane w kontekście odstępstw od dokonanego zgłoszenia? Czy uznał, że doszło w tym wypadku do samowoli budowlanej?

Wojewódzki Sąd Administracyjny rozstrzygając spór zauważył, że budowa dodatkowego tarasu o całkowicie innych parametrach niż wskazane w zgłoszeniu, stanowi istotną modyfikację zasięgu prac budowlanych. Doszło w związku z powyższym do trzech nieprawidłowości. Po pierwsze, nie zgłoszono zamiaru wybudowania tarasu. Po drugie, inne były parametry wskazane w zgłoszeniu, a inne podczas wykonanych prac budowlanych. Po trzecie, zgłoszenie budowy budynku o określonych parametrach wymagało uzyskania pozwolenia na budowę, nie zaś zgłoszenia. Gdyby bowiem doszło do ich ujawnienia w treści zgłoszenia, bez wątpienia skutkowałoby to zgłoszeniem sprzeciwu przez organ.

Wbrew stanowisku skarżącej WSA podkreślił ponadto, że bez znaczenia dla sprawy pozostawało, czy inwestorka świadomie czy nieświadomie obeszła prawo. Skutek prawny był przecież taki sam, a polegał na obejściu przepisów o sprzeciwie wobec dokonanego wcześniej zgłoszenia. Tym samym, jak zaznaczył Sąd, zastosowanie powinien znaleźć tryb legalizacyjny dotyczący samowoli budowlanej określony w art. 48 Prawa budowlanego, który też organy prawidłowo zainicjowały w niniejszej sprawie.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 listopada 2021 r., sygn. II SA/Gd 536/21. Orzeczenie jest nieprawomocne.

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl