

Postępowanie administracyjne w zakresie legalizacji samowoli budowlanej

Dokonując w 2003 roku nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2010, Nr 243, poz. 1623), ustawodawca umożliwił odstąpienie od obowiązku orzekania nakazu bezwarunkowej rozbiórki obiektu budowlanego, który został samowolnie wybudowany. Wyżej wymieniona nowelizacja wprowadziła procedurę legalizacyjną pozwalającą zalegalizować samowolę budowlaną, w przypadku gdy obiekt spełnia określone w ustawie warunki.

Samowola budowlana oznacza budowę obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy, jak również budowę pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanych określone zostało w art. 48-49 i 49b Prawa budowlanego. Warto w tym miejscu wyjaśnić, iż przedmiotowe przepisy stosowane są tylko i wyłącznie do robót budowlanych polegających na budowie obiektu budowlanego. Zgodnie z definicją zawartą w Prawie budowlanym, jako budowę traktuje się również odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

W art. 48 ust. 2 Prawa budowlanego określono podstawowe warunki, jakie musi spełniać obiekt samowolnie wybudowany, aby postępowanie legalizacyjne mogło zostać wszczęte. Po pierwsze, obiekt musi być zgodny z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Po drugie, budowa nie może naruszać innych przepisów, w tym techniczno – budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem. Jeśli budowa spełnia oba powyższe warunki, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych. W przypadku, gdy chociaż jeden warunek nie jest spełniony, właściwy organ nie może wszczęć postępowania legalizacyjnego i jest zobowiązany nakazać rozbiórkę samowoli budowlanej.

Powyższe postanowienie rozpoczyna procedurę legalizacyjną, nakładając jednocześnie na inwestora obowiązek przedstawienia, w określonym terminie, zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obowiązek przedstawienia określonych dokumentów, m.in. czterech egzemplarzy projektu budowlanego wraz z opiniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi. Niedotrzymanie terminu skutkuje wydaniem nakazu rozbiórki samowoli, zgodnie z art. 48 ust. 4 Prawa budowlanego.

Na tym etapie procedury legalizacyjnej właściwy organ sprawdza kompletność przedstawionej dokumentacji, bada czy projekt budowlany został wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane oraz czy projekt zagospodarowania działki jest zgodny z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

Spełnienie wszystkich wymagań oznacza, że organ nadzoru budowlanego może w drodze postanowienia ustalić wysokość opłaty legalizacyjnej. Sposób ustalenia wysokości opłaty legalizacyjnej został szczegółowo określony w art. 49 ust. 2 oraz w art. 59f ust.1 Prawa budowlanego. Opłata legalizacyjna jest nieodłącznym elementem postępowania legalizacyjnego, dlatego też organ nadzoru budowlanego nie może odstąpić od jej wymierzenia. Nie może również roz-

łożyć jej na raty (taką kompetencję posiada jedynie właściwy wojewoda) lub zredukować ze względu np. na trudną sytuację finansową podmiotu odpowiedzialnego za samowolę budowlaną, ponieważ takie działania doprowadziłyby do pomniejszania dochodów budżetu państwa. Nieziszczenie opłaty legalizacyjnej lub jej nieterminowe uiszczenie skutkuje, podobnie jak w przypadku niespełnienia warunków określonych w art. 48 ust. 2 Prawa budowlanego lub braku wymaganej dokumentacji, wydaniem nakazu rozbiórki samowoli budowlanej. Dopiero po odpowiednim uiszczeniu opłaty legalizacyjnej organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego (w przypadku, gdy budowa została skończona).

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że obok procedury legalizacyjnej, Prawo budowlane przewiduje również procedurę naprawczą określoną w art. 50-51. Odnosi się ona do innych przypadków robót budowlanych, które zostały wykonane bez wymaganego przepisami ustawy pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, tudzież pomimo wniesienia sprzeciwu przez odpowiedni organ. Wspomniane przepisy będą miały także zastosowanie m.in. w przypadkach, w których budowa obiektu budowlanego została rozpoczęta na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która to decyzja następnie została wyeliminowana z obrotu prawnego. Nie jest to przykład samowoli budowlanej (tej z art. 48 Prawa budowlanego), ponieważ wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę nie powoduje, że budowa staje się nielegalna od samego początku (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 11 sierpnia 2009 roku, II SA/OI 587/09).

*Bartosz Kopik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

	Commercial and services buildings		Industrial and storage buildings		Cultural, educational, physical culture and healthcare buildings and hospitals	
	No. of buildings	Surface area of buildings	No. of buildings	Surface area of buildings	No. of buildings	Surface area of buildings
Dolnoslaskie	-7.2	18.2	5.4	-32.8	-12.9	-62.3
Kujawsko-Pomorskie	19.1	8.5	-7.7	18.8	-25.0	-6.7
Lubelskie	16.8	-3.3	-25.3	63.3	-14.5	-25.3
Lubuskie	-8.5	-12.5	-2.7	18.2	0.0	-16.4
Lodzkie	-4.3	-27.7	-19.1	-12.8	-17.9	-55.3
Malopolskie	-16.9	-23.8	-16.2	-10.8	57.8	-70.5
Mazowieckie	6.9	21.7	-30.0	-15.2	-8.9	8.5
Opolskie	5.2	7.0	18.8	-28.0	-10.0	-21.1
Podkarpackie	-1.2	9.4	-33.3	-33.2	13.0	-23.8
Podlaskie	-4.0	-15.9	-30.1	0.0	0.0	-56.5
Pomorskie	27.3	-8.2	10.9	6.8	50.8	-34.4
Slaskie	-11.5	21.0	-3.0	-31.2	-18.2	-16.3
Swietokrzyskie	-1.4	-1.5	-36.0	-24.2	-24.1	40.4
Warmińsko-Mazurskie	-4.2	44.8	-18.7	-5.6	-57.3	-49.7
Wielkopolskie	-4.6	5.1	6.4	-23.4	1.1	-1.9
Zachodnio-Pomorskie	-19.8	-49.4	36.6	18.9	-10.4	-70.5
Poland	-1.8	-0.2	-10.3	-11.8	-5.4	-39.0

Source: PMR based on GUS data, 2012



Administrative procedure for legalising illegal construction

When amending in 2003 the Act of 7 July 1994 – Construction Law (consolidated text, Journal of Laws of 2010, No 243 item 1623) the legislator provided for the possibility of waiving the obligation to issue an unconditional demolition order for an illegally constructed building. The amendment introduced a procedure for legalising illegal construction in the event of a given building meeting conditions specified in the Act.

Illegal construction means construction of a building without the required construction permit or construction notification as well as construction undertaken despite an objection raised by the competent architecture and construction administration authority.

The administrative proceedings in cases of illegal construction are laid down in Articles 48-49 and 49b of the Construction Law. It should be explained here that the provisions discussed are applicable exclusively to construction works consisting in constructing a building. In accordance with the definition included in the Construction Law, construction is also interpreted to mean reconstruction as well as outward and upward extension of an existing building.

Article 48(2) of the Construction Law sets forth the basic conditions to be met by an illegal building for legalisation proceedings to be initiated. First of all, the building must comply with the provisions on spatial planning and land use, i.e. with the arrangements

included in the existing local land use plan or in the final planning permission. Second, the construction must not violate any other provisions, including technical and construction provisions, to an extent making it impossible to bring the building or its part in line with the provisions. If the building fulfils both of the above conditions, the competent authority issues a decision prohibiting the continuation of the construction works. In the event of even one condition not being satisfied the competent organ cannot initiate legalisation proceedings and must order demolition of the illegally constructed building.

Such a decision initiates legalisation proceedings, at the same time imposing on the investor the obligation to present, within a specified time limit, a certificate issued by a commune head or a mayor, confirming the compliance with the arrangements included in the existing local land use plan or in the final planning permission, and the obligation to present specified documents, includ-

ing four copies of the construction design accompanied by opinions, permits and other documents required by special provisions. A failure to provide the documents within the indicated time limit results in an order being issued for demolishing the illegal building, in accordance with Article 48(4) of the Construction Law.

At this stage of the legalisation procedure the competent authority examines the completeness of the documentation provided, verifies whether the construction design was prepared by a person holding an appropriate construction licence and whether the site development plan is compliant with the provisions of the existing local land use plan (or of the final planning permission).

The fulfilment of all the requirements means that the construction supervision authority may, by way of a decision, determine the amount of the legalisation fee. The manner of computing the amount of the legalisation fee was presented in detail in Article 49(2) and in Article 59f(1) of the Construction Law. The legalisation fee is an inherent element of the legalisation proceedings so the construction supervision authority cannot waive imposing it. The fee cannot be paid in instalments either (only the competent voivodship governor may order such payment) or reduced, e.g. because of the difficult financial situation of the entity responsible for illegal construction as such measures would result in decreasing the government revenue. A failure to pay the legalisation fee or to pay it on time, as in the case of a failure to meet the conditions specified in Article 48(2) of the Construction Law or of the absence of the required docu-

mentation, results in an order being issued to demolish the illegal building. Only upon the appropriate payment of the legalisation fee the construction supervision authority approves the construction design and permits the renewal of works or approves the construction design (in the event of the construction being completed).

It should be noted here that apart from the legalisation procedure the Construction Law also provides for a corrective procedure laid down in Articles 50-51. It applies to other cases of construction works which were completed without the construction permit

or notification required by the provisions of the Act and despite an objection raised by the competent authority. Those provisions also apply in cases when, e.g. the construction of a building was commenced based on a final decision concerning a construction permit, such a decision subsequently being repealed. This is not an example of illegal construction (as defined in Article 48 of the Construction Law), as the repeal a decision concerning a construction permit from the legal system does not make the construction illegal from its very commencement (see the judgement of the Voivodship Administrative

Court in Olsztyn of 11 August 2009, II SA/OI 587/09).

Bartosz Kopik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.
www.millercanfield.pl

A D V E R T I S I N G
