

Michał Wysocki

prawnik
z kancelarii
Wysocki
i Partnerzy



Moi rodzice mają działkę rekreacyjną, na której stał domek o powierzchni 40 mkw., a w zeszłym roku dobudowano 20 mkw. bez żadnych pozwoleń. Jak można zalegalizować tę budowę? Jakie są konsekwencje niezalegalizowania? Wiem, że w ubiegłym roku była abolicja, czy obowiązuje do dziś?

(nazwisko do wiadomości redakcji)

– Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, nawet tak mała przebudowa domu rekreacyjnego, stosownie do przepisu art. 28 ustawy prawo budowlane wymaga ostatecznej decyzji o pozwoleniu

na budowę. Do wniosku o jej wydanie powinny być dołączone wymagane prawem dokumenty – w szczególności projekt budowlany. Prawo budowlane tylko w sytuacjach wskazanych w przepisach art. 29 – 31 zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania wyżej wymienionej decyzji.

Jeśli inwestor nie uzyska decyzji o zezwoleniu na budowę lub przebudowę obiektu, mamy do czynienia z tzw. samowolą budowlaną. I dlatego też właściwy organ zobowiązany jest wydać decyzję administracyjną nakazującą rozbiórkę części obiektu budowlanego, wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. Jest to decyzja, której celem jest usunięcie samowoli budowlanej.

Aby nie dopuścić do wydania takiej decyzji, w przypadku gdy budowa została już zakończona, inwestor może wystąpić

do właściwego organu z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego (tzw. decyzja legalizacyjna). Do wniosku należy oczywiście dołączyć, wcześniej sporządzony projekt budowlany.

Stosownie do art. 49 prawa budowlanego, właściwy organ wyda decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego po łącznym stwierdzeniu zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kompletności projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz wykonania projektu budowlanego przez

osobą posiadającą odpowiednie uprawnienia.

W decyzji zatwierdzającej projekt budowlany organ nałoży na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oraz w drodze postanowienia, ustali ponadto wysokość niezbędnej opłaty legalizacyjnej.

Ponadto, wprowadzona ustawą z 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (DzU z 5 czerwca 2007 r.), abolicja odnosi się do obiektów budowlanych lub ich części wybudowanych bez zezwolenia, których budowa została zakończona po 31 grudnia 1994 r., a przed 11 lipca 1998 r., przed 11 lipca 2003 r. zaś nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne. Z tego wynika, iż abolicja budowlana nie ma zastosowania do obiektów wybudowanych w 2007 r.

—kad