

W sprawie zastosowania art. 57 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane w przypadku samowoli budowlanej

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt II OSK 1061/08, oraz z dnia 19 listopada 2009 r., sygn. akt II OSK 1184/09), art. 57 ust. 7 ustawy – *Prawo budowlane* nie dotyczy inwestora, który zrealizował obiekt w warunkach samowoli budowlanej.

Przepis art. 57 ust. 7 ustawy – *Prawo budowlane*, przewiduje sankcję za przystąpienie do użytkowania wyłącznie w sytuacjach określonych w art. 54 (bez dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy) i art. 55 (bez uzyskania pozwolenia na użytkowanie). Zatem, przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego tylko w przypadkach, o jakich mowa w art. 54 i art. 55 ustawy – *Prawo budowlane*, z naruszeniem wynikających z przepisów tych obowiązków, stwarza po stronie organu nadzoru budowlanego podstawę do wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Art. 57 ust. 7 ustawy – *Prawo budowlane*, nie stanowi natomiast samoistnej podstawy do wymierzenia kary za użytkowanie obiektu budowlanego i to w innych, nie wymienionych w art. 54 i art. 55 przypadkach.

Zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy – *Prawo budowlane*, dotyczyć może jedynie budowy prowadzonej legalnie, a więc na podstawie pozwolenia na budowę. Prawnie skuteczne jest bowiem zawiadomienie o zakończeniu budowy tylko wobec obiektów wybudowanych zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę. Zawiadomienie to nie może zastępować procedury legalizacyjnej stosowanej w przypadku wybudowania obiektu budowlanego w warunkach samowoli budowlanej (wyrok NSA z dnia 22 grudnia 2009 r., sygn. akt II OSK 345/09).

Istnieje również przeciwny - w stosunku do ww. - pogląd NSA (wyrok z dnia 19 listopada 2009 r., sygn. akt II OSK 1179/09). Kara z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego powinna zostać wymierzona w każdym przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania z naruszeniem przepisów art. 54 i 55 ustawy – *Prawo budowlane*. Zawiadomienie o zakończeniu budowy powinno przy tym mieć miejsce niezależnie od tego, czy użytkowany obiekt powstał w sposób legalny, czy też w warunkach samowoli budowlanej. W pierwszym przypadku zgłoszenie zakończenia budowy będzie prawnie skuteczne w tym znaczeniu, że otworzy możliwość legalnego użytkowania objętego zgłoszeniem obiektu. W przypadku stwierdzenia samowoli budowlanej, zgłoszenie powinno spotkać się ze sprzeciwem właściwego organu i powinno stanowić podstawę do wszczęcia przez ten organ stosownego postępowania.