

## Warunki legalizacji samowoli budowlanej

Trybunał Konstytucyjny rozpoznał pytanie prawne Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim dotyczące decyzji o rozbiórce obiektu budowlanego.

Anna i Leon R. wybudowali ganek wejściowy przy budynku mieszkalnym bez uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę. Pomimo zobowiązania, nie dostarczyli dokumentów w celu legalizacji samowoli budowlanej. Wobec tego powiatowy inspektor nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę ganku. Anna i Leon R. odwołali się do wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, który decyzję uchylił. Organ odwoławczy stwierdził, że przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ pierwszej instancji w razie ustalenia braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji powinien zobowiązać inwestora do przedłożenia decyzji o warunkach zabudowy, określając termin z uwzględnieniem okoliczności, że procedura ustalenia warunków zabudowy w takiej sytuacji jest długotrwała. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego zobowiązał inwestorów do złożenia określonych dokumentów, w tym zaświadczenia wójta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestorzy nie wykonali w całości nałożonych obowiązków, w szczególności nie dostarczyli, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W konsekwencji powiatowy inspektor nadzoru budowlanego wydał decyzję nakazującą rozbiórkę ganku, a organ odwoławczy zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy. Anna i Leon R. zaskarżyli tę decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Sąd ten powziął wątpliwości dotyczące przepisów prawa budowlanego. W przypadku, gdy na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor w celu legalizacji samowoli budowlanej musi dysponować ostateczną - w dniu wszczęcia postępowania - decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym. Sąd pytający uznał, że w świetle praktyki orzeczniczej uprawniony jest wniosek, że w większości przypadków inwestorzy nie będą dysponowali taką decyzją, ostateczną w dniu wszczęcia postępowania, co w konsekwencji uniemożliwi im legalizację samowoli budowlanej. W innej sytuacji prawnej znajduje się inwestor, który dopuścił się samowoli budowlanej na terenie gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku sprawca samowoli budowlanej będzie miał potencjalną możliwość uzyskania zaświadczenia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim takie zróżnicowanie sytuacji prawnej inwestorów którzy charakteryzują się istotną wspólną cechą, tj. dopuścili się samowoli budowlanej i dążą do jej zalegalizowania, jest sprzeczne z zasadami sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa.

Po przeprowadzeniu rozprawy Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 2 pkt 1 lit. b i art. 48 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane w częściach obejmujących wyrażenie "w dniu wszczęcia postępowania", są niezgodne z wynikającą z art. 2 Konstytucji zasadą sprawiedliwości społecznej oraz z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

W pozostałym zakresie Trybunał umorzył postępowanie ze względu na zbędność wydania

orzeczenia.

Pytanie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim dotyczyło rozpoczęcia robót budowlanych bez pozwolenia na budowę na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Trybunał podkreślił, że do legalizacji samowoli konieczne jest wtedy przedstawienie przez inwestora ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. W większości przypadków inwestorzy nie dysponują taką decyzją, co uniemożliwia legalizację. Tymczasem inwestor, który dopuścił się samowoli na terenach, gdzie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego ma możliwość uzyskania zaświadczenia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami planu. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego takie zróżnicowanie prawne sprawców samowoli - według obowiązywania na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania - pozbawione jest racjonalnego uzasadnienia. Inwestor - sprawca samowoli nie ma bowiem żadnego wpływu na to, czy na danym terenie obowiązuje miejscowy plan czy też nie. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego zróżnicowanie położenia prawnego inwestorów spowodowane przyczynami od nich niezależnymi, narusza zasady sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa, podważa też racjonalność działania prawodawcy. W procesie legalizacji samowoli decydujące znaczenie powinno mieć udowodnienie, że samowolnie wybudowany obiekt swym istnieniem nie narusza przepisów prawa, w tym przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – podsumował Trybunał Konstytucyjny.

Wyrok jest ostateczny.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 grudnia 2007 r., sygn. akt P 37/06