

W sprawie procedury związanej z nielegalną zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi postępowania w sprawie nielegalnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, o którym mowa w art. 71a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), przedstawiamy następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 71a ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, w przypadku samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części organ nadzoru budowlanego ma obowiązek wydać postanowienie nakładające na osobę, która dokonała takiej zmiany obowiązek zaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów jakie są wymagane przy legalnej zmianie sposobu użytkowania (zob. 71 ust. 2 ustawy - *Prawo budowlane*).

Po upływie terminu lub na wniosek zobowiązanego, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i - w przypadku stwierdzenia jego wykonania - w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej (zob. art. 71a ust. 2 ustawy - *Prawo budowlane*).

W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust. 1, albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5, właściwy organ, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (zob. art. 71a ust. 4 ustawy - *Prawo budowlane*).

Stosując przepis art. 71a ustawy – *Prawo budowlane* w zakresie wykonania przez zobowiązanego nałożonych obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, należy mieć na uwadze konstrukcję przepisu art. 71 ww. ustawy, zgodnie z którym legalna zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Organ przyjmujący zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania nie wydaje decyzji administracyjnej, lecz postępuje zgodnie z zasadą tzw. milczącej zgody. Oznacza ona, że zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu (zob. art. 71 ust. 4 ustawy - *Prawo budowlane*). Zatem podobnie jak w przypadku nielegalnej zmiany sposobu użytkowania na podstawie art. 71a ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, nie wydaje się decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu.

W związku z powyższym konstrukcja przepisu art. 71a ustawy – *Prawo budowlane* polega na tym, że właściwy organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu użytkowania obiektu budowlanego i obowiązku przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*, a po stwierdzeniu jego wykonania milcząco tj. bez wydawania aktu administracyjnego, wyraża zgodę na zmianę sposobu użytkowania obiektu.

Zatem w przypadku gdy organ nadzoru budowlanego wyrazi zgodę na zmianę sposobu użytkowania, postępowanie w sprawie wstrzymania użytkowania, z uwagi na jego bezprzedmiotowość, na podstawie art. 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) powinno zostać umorzone.

Z kolei procedura związana z nałożeniem opłaty legalizacyjnej, jak wynika z art. 71 a ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*, stanowi konsekwencję wyrażenia milczącej zgody organu nadzoru budowlanego na legalizację zmiany sposobu użytkowania obiektu. Oznacza to, że

wydanie przez właściwy organ postanowienia w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty legalizacyjnej nie wpływa na (samą) legalizację zmiany sposobu użytkowania obiektu.

Postępowanie w przedmiocie nałożenia opłaty legalizacyjnej, o której mowa w ww. przepisie, różni się zasadniczo od postępowania w sprawie ustalenia opłaty legalizacyjnej w przypadku samowoli budowlanej (zob. art. 49 *ustawy – Prawo budowlane*). Na podstawie art. 49 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane* w sytuacji nie uiszczenia w terminie opłaty legalizacyjnej właściwy organ wydaje decyzję o rozbiórcze obiektu budowlanego lub jego części.

Natomiast zgodnie z art. 71a ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*, skutkiem nie dokonania opłaty legalizacyjnej nie będzie wydanie aktu prawnego, lecz na podstawie przepisu art. 59g ust. 3 ww. ustawy podjęcie przez właściwy organ czynności mających na celu jej ściągnięcie w trybie przepisów *ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*.

Dodatkowo należy podkreślić, że przepis art. 71a *ustawy - Prawo budowlane* przewidujący obowiązek uiszczania opłaty legalizacyjnej w przypadku legalizacji zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części dokonanej bez wymaganego zgłoszenia, został wprowadzony przepisami *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane (Dz. U. z 2004 r. Nr 93, poz. 888 z późn. zm.)*, która weszła w życie 31.05.2004 r. Jednak zgodnie z jej art. 2 ust. 3, przepisu art. 71a, ustawy o której mowa w art. 1, nie stosuje się do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, bez wymaganego pozwolenia i dokonanego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. W takich przypadkach stosuje się przepisy dotychczasowe. Powyższe oznacza, że w odniesieniu do samowolnej zmiany sposobu użytkowania dokonanej przed 31.05.2004 r., przepis art. 71a *ustawy – Prawo budowlane* nie będzie miał zastosowania. Zatem w obecnie wszczynanych postępowaniach administracyjnych nie należy stosować art. 71a *ustawy – Prawo budowlane*, jeśli nielegalna zmiana sposobu użytkowania nastąpiła przed datą wejścia w życie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane*.

Wyjaśnić należy również, że stosownie do regulacji art. 71 ust. 4b w zw. z art. 30 ust. 6a *ustawy – Prawo budowlane*, za dzień wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 *ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529)* albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ *Kodeksu postępowania administracyjnego*, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego. Powyższe regulacje prawne zostały dodane do *ustawy – Prawo budowlane* przez *ustawę z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 443)*, która obowiązuje od dnia 28 czerwca 2015 r.