

Warszawa, dnia [●].11.2011 r.

Panowie [●]

PORADA PRAWNA

Stosownie do ustaleń z korespondencji mailowej oraz rozmów telefonicznych przeprowadzonych z Panem [●] w [●] 2011 r., M. Szulikowski i Partnerzy Kancelaria Prawna (dalej „**Kancelaria**”) przedstawia poniżej poradę prawną dotyczącą wstrzymania robót budowlanych prowadzonych przez Pana [●].

I. STAN FAKTYCZNY

W dniu [●] r. Starosta [●] decyzją numer [●] zatwierdził projekt budowlany i udzielił [●] pozwolenia na budowę (dalej „**Pozwolenie na budowę**”) stacji [●], obejmującej dwa zbiorniki [●] oraz instalacje (orurowanie) na działce o numerze ewidencyjnym [●], położonej w [●] (dalej „**Stacja**”). Budowa, objęta Pozwoleniem, została zakończona w [●] r., a Stacja została przekazana do użytkowania.

W [●] roku jeden z eksploatowanych zbiorników o pojemności [●] m³ uległ awarii i został wymieniony na nowy zbiornik o pojemności [●] m³. Nowy zbiornik został zainstalowany na tym samym fundamencie, co poprzedni mniejszy zbiornik. Dodatkowo, [●] została przeniesiona w inne miejsce. W [●] został również utwardzony teren wokół istniejącej inwestycji, co zostało zgłoszone Staroście [●] w dniu [●] r.

Wskutek interwencji Pana [●], w dniu [●] r. przeprowadzono czynności kontrolne na przedmiotowej działce, podczas których ustalono, że znajdują się na niej dwa zbiorniki o pojemności [●] m³ i [●] m³ ustawione na płycie żelbetonowej. W dniu [●] 2011 r., podczas kolejnej kontroli ustalono, że na przedmiotowej nieruchomości istnieją fundamenty betonowe oraz betonowe utwardzenie terenu, na którym została zamontowana [●]. W dniu [●] r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie legalności robót budowlanych, obejmujących budowę budowli, w skład której wchodzi: zbiornik na gaz o pojemności [●] m³ i [●] zamocowane do płyt betonowych na działce numer ewidencyjny [●] w [●].

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w [●] (dalej „**PINB**”), postanowieniem z dnia [●] r., wstrzymał Panu [●], jako właścicielowi, roboty budowlane przy budowie ww. budowli (dalej „**Postanowienie**”). Dodatkowo na Pana [●] został nałożony obowiązek przedstawienia dokumentów

1

Niniejsza przykładowa porada ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny, nie stanowi więc porady prawnej, konsultacji prawnej lub opinii prawnej, ani nie może być traktowana jako świadczenie pomocy prawnej w jakiegokolwiek innej formie. Zespół Szulikowski Online nie doradza zachowań zgodnych bądź niezgodnych z treścią tej porady, informując, że podjęcie lub zaniechanie działań w indywidualnej sprawie uzależnione jest od oceny konkretnego stanu faktycznego oraz stanu prawnego dotyczącego tej sprawy. Przykładowa porada jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

wskazanych w Postanowieniu w terminie do [●] roku pod rygorem wydania decyzji nakazującej przywrócenie stanu pierwotnego poprzez rozbiórkę budowli.

W tak przedstawionym stanie faktycznym, Pan [●] zwrócił się do Kancelarii z prośbą o przeprowadzenie analizy sprawy Pana [●] i przedstawienie rekomendacji odnośnie dalszego postępowania, a także wskazanie, jakie roboty wykonywane na istniejącej budowli wymagają uzyskania kolejnego pozwolenia na budowę.

II. STAN PRAWNY

Stosownie do prośby Pana [●], Kancelaria przedstawia analizę powyższego stanu faktycznego.

Kancelaria dokonała poniższej analizy oraz opisanego powyżej ustalenia stanu faktycznego w oparciu o:

- a) przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm., dalej „**Prawo budowlane**”);
- b) skan Pozwolenia na budowę;
- c) skan Postanowienia;
- d) skan projektu budowlanego Stacji;
- e) dokumentację projektową, zdjęciową i informacje uzyskane od Pana [●].

1. Zasadność Postanowienia

W przedmiotowej sprawie, wątpliwości Pana [●] budzi fakt, że PINB wstrzymał Postanowieniem roboty budowlane, pomimo iż zdaniem Pana [●] były to jedynie czynności modernizacyjne Stacji (wymiana jednego ze zbiorników oraz zmiana położenia [●]), zaś na samo postawienie Stacji uzyskał on Pozwolenie w [●] r.

Wyjaśniając powyższe wątpliwości, należy przede wszystkim wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, wydając pozwolenie na budowę, organ nie tylko wydaje pozwolenie na określoną budowę, ale także zatwierdza przedstawiony projekt budowlany. Realizowana na podstawie takiego pozwolenia budowa, nie może w istotny sposób odbiegać od zatwierdzonego projektu budowlanego. W przedmiotowym przypadku, z informacji uzyskanych od Pana [●] wynika, że Stacja została wykonana zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym Pozwoleniem i została przekazana do użytkowania. Należy przy tym wskazać, że **Stacja jest budowlą stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami** w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, a tym samym jest ona również obiektem budowlanym w rozumieniu tych przepisów. Wydane w niniejszym przypadku Pozwolenie (które nie było przez Pana [●] kwestionowane), zgodnie z przepisami Prawa budowlanego ściśle określa, co wchodzi w skład Stacji, jako całości techniczno-użytkowej zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Ustawione na fundamencie urządzenia, wchodzące w skład Stacji, nie stanowią urządzeń wolnostojących, oddzielnych od fundamentów, stanowią one całość techniczno-użytkową łącznie z instalacjami.

2

Niniejsza przykładowa porada ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny, nie stanowi więc porady prawnej, konsultacji prawnej lub opinii prawnej, ani nie może być traktowana jako świadczenie pomocy prawnej w jakiegokolwiek innej formie. Zespół Szulikowski Online nie doradza zachowań zgodnych bądź niezgodnych z treścią tej porady, informując, że podjęcie lub zaniechanie działań w indywidualnej sprawie uzależnione jest od oceny konkretnego stanu faktycznego oraz stanu prawnego dotyczącego tej sprawy. Przykładowa porada jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

W przedmiotowym przypadku mamy zatem do czynienia z istniejącą budowlą, w której po oddaniu do użytkowania zostały dokonane zmiany **bez uzyskania pozwolenia na budowę**. W tym zakresie, należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, jeśli właściciel istniejącej budowli (w tym przypadku Stacji), chce dokonywać w niej jakichkolwiek zmian w stosunku do wydanego Pozwolenia i zatwierdzonego projektu budowlanego, powinien sprawdzić, czy takie zmiany nie są robotami budowlanymi wskazanymi w Prawie budowlanym, które wymagają uzyskania odrębnego pozwolenia na budowę lub dokonania odpowiedniego zgłoszenia. W myśl przepisów Prawa budowlanego za **roboty budowlane** uważa się budowę (tj. wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektu budowlanego), jak również prace polegające na montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Zasadniczo wykonywanie wszelkich robót budowlanych, w tym również robót polegających na przebudowie, rozbudowie, odbudowie bądź nadbudowie istniejącego obiektu budowlanego, wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Wyjątki od tego obowiązku określają przepisy art. 29 – 31 Prawa budowlanego.

Wobec powyższego, stosownie do prośby Pana [●], mając na uwadze treść Pozwolenia, poniżej Kancelaria przedstawia, jakie roboty wykonywane w Stacji, wymagają uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania odpowiedniego zgłoszenia:

- uzyskania pozwolenia na budowę wymagało samo wybudowanie Stacji;
- uzyskania pozwolenia na budowę wymagają również inne roboty budowlane w Stacji:
 - odbudowa Stacji, czyli odtworzenie Stacji w tym samym miejscu i o tych samych charakterystycznych parametrach wymiarowych i o zbliżonym wyglądzie zewnętrznym;
 - rozbudowa Stacji, czyli budowa polegająca na zwiększeniu powierzchni zabudowy istniejącej Stacji;
 - nadbudowa Stacji, czyli budowa, której wynikiem jest zwiększenie ilości kondygnacji, bez zmiany powierzchni zabudowy;
 - każda przebudowa, odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa Stacji, czyli wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącej Stacji;
- uzyskania pozwolenia na budowę nie wymaga wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie Stacji, przez co należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym przy remoncie dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym; remont różni się od bieżącej konserwacji zakresem prac i ich częstością występowania – w przypadku dokonywania remontu, jak zostało wskazane, nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, konieczne jest jednak dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi planowanych robót, określającego rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.

W powyższym kontekście, w odniesieniu do Stacji i wydanego na jej budowę Pozwolenia, należy stwierdzić, że w zasadzie wszystkie istotniejsze zmiany budowlane w Stacji (szczegółowo wskazane powyżej), oprócz dokonania remontu, wymagają uzyskania każdorazowego pozwolenia na ich wykonanie, zaś ich dokonanie bez uzyskania pozwolenia stanowi samowolę budowlaną. Pozwolenie zatwierdziło określony projekt budowlany, a każde prace powodujące istotne odstępstwa od tego projektu, wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. W szczególności pozwolenia na budowę wymagają prace, które prowadzą do zmian kubatury, wielkości, czy wysokości Stacji (przykładowo poprzez zmianę wymiarów urządzeń będących częścią Stacji), jak również prace powodujące zwiększenie powierzchni obiektu budowlanego (przykładowo poprzez umieszczenie określonych urządzeń Stacji poza obszarem wyznaczonym na Stację w zatwierdzonym projekcie).

Wszystkie powyższe czynności prowadzą do zmiany charakterystycznych parametrów Stacji, co może stanowić rozbudowę lub nadbudowę Stacji w rozumieniu Prawa budowlanego. Również zmiana innych niż charakterystyczne parametry Stacji, może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę, jako wykonywanie przebudowy w rozumieniu Prawa budowlanego.

W tym kontekście, Pan [●] przedstawił Kancelarii także wątpliwość, czy zmiana zbiornika, będącego częścią Stacji, na zbiornik o takich samych parametrach, produkcji innej firmy, wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (zatwierdzony Pozwoleniem projekt budowlany ściśle określa rodzaj i producenta zbiornika). Odnosząc się do powyższej kwestii, wskazujemy, że zdaniem Kancelarii, o ile zmiana taka nie powodowałaby zmiany parametrów użytkowych lub technicznych istniejącej Stacji, można byłoby przyjąć, że nie wymaga ona uzyskania pozwolenia na budowę. Jednakże, każda planowana zmiana w Stacji powinna być za każdym razem szczegółowo rozważona, pod kątem obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Z doświadczenia Kancelarii wynika, że przy planowaniu takich robót bardzo pomocny jest bieżący kontakt z organem wydającym pozwolenia na budowę, w tym przypadku ze Starostą [●], ponieważ w dużej mierze zakwalifikowanie danych robót budowlanych, jako wymagających uzyskania pozwolenia zależy od indywidualnej interpretacji danego organu.

Odnosząc powyższe informacje do treści Postanowienia, należy zauważyć, że PINB w Postanowieniu wskazał, iż na przedmiotowej nieruchomości w zakresie istniejącej Stacji zostały dokonane następujące zmiany: jeden ze zbiorników o pojemności [●] m³ został wymieniony na inny o pojemności [●] m³, zaś [●] została przeniesiona w inne miejsce, poza miejsce objęte zatwierdzonym przez Pozwolenie projektem budowlanym. Pan [●] nie zaprzeczył dokonaniu powyższych zmian, co potwierdza dokumentacja zdjęciowa przesłana przez Pana [●].

Podsumowując, zdaniem Kancelarii, zmiany dokonane w Stacji, polegały na zmianie charakterystycznych parametrów Stacji, określonych w zatwierdzonym przez Pozwolenie projekcie budowlanym. Wobec powyższego, wykonane roboty wymagały uzyskania pozwolenia na budowę, niezależnie od tego, czy roboty te zostały uznane przez PINB w Postanowieniu za przebudowę istniejącej Stacji, czy też za budowę oddzielnej budowli, składającej się ze zbiornika o pojemności [●] m³ oraz [●]. Ponieważ w przedmiotowym przypadku Pan [●] nie uzyskał

pozwolenia na wykonane roboty, dopuścił się on samowoli budowlanej w rozumieniu Prawa budowlanego. Wobec tego, Postanowienie wydane przez PINB należy uznać za zasadne.

2. Możliwe do podjęcia kroki

Niezależnie od kwestii dotyczących zasadności Postanowienia, należy wskazać, że zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Postanowienie jest niezaskarżalne (np. wyrok NSA z 29 września 2005 r., sygn. akt II OSK 33/2005). Może być ono zaskarżone jedynie łącznie z ostateczną decyzją o rozbiórce, jaka zostanie w niniejszej sprawie wydana, jeśli nie nastąpi legalizacja samowoli budowlanej.

Wobec wyników analizy przedstawionych w pkt II ppkt 1 niniejszej porady prawnej, należy wskazać, że w chwili obecnej Pan [●] ma dwie możliwe drogi postępowania:

- 1) **podjęcie działań zmierzających do legalizacji** zaistniałej samowoli budowlanej, poprzez wykonanie wszystkich obowiązków nałożonych przez Postanowienie we wskazanym terminie – to rozwiązanie spowoduje zalegalizowanie samowoli budowlanej i nie zajdzie konieczność dokonania rozbiórki zakwestionowanych przez PINB elementów Stacji, jednakże będzie ono wiązało się z koniecznością poniesienia opłaty legalizacyjnej, która zostanie określona postanowieniem PINB;
- 2) **niepodjęcie działań zmierzających do legalizacji** zaistniałej samowoli budowlanej – to rozwiązanie skutkować będzie wydaniem przez PINB decyzji o rozbiórce zakwestionowanych elementów Stacji, od tej decyzji Panu [●] będzie przysługiwał środek odwoławczy.

Podsumowując, zdaniem Kancelarii, w chwili obecnej nie ma podstaw, aby kwestionować Postanowienie, zatem jeśli w oparciu o te same ustalenia zostanie wydana decyzja o rozbiórce, również kwestionowanie tej decyzji będzie bardzo utrudnione. Wobec powyższego, w zaistniałej sytuacji, zdaniem Kancelarii, najlepszym rozwiązaniem byłoby zalegalizowanie samowoli budowlanej, to jednak wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez Pana [●] opłaty legalizacyjnej.

Do rozważenia przez Pana [●] pozostaje także kwestia możliwości rozebrania w chwili obecnej zakwestionowanych przez PINB elementów i rezygnacji z legalizacji samowoli budowlanej, a następnie ponowne ich wybudowanie. Takie czynności pozwolą na uniknięcie opłaty legalizacyjnej, jednak ponowne wybudowanie rozebranych elementów będzie wymagało uzyskania pozwolenia na budowę.

Kancelaria rekomenduje również odbycie spotkania w PINB celem omówienia zaistniałej sytuacji, w jakiej znalazł się Pan [●], ponieważ PINB, jako organ administracji, jest obowiązany udzielić uczestnikowi postępowania wszelkich informacji oraz wyjaśnień. Po uzyskaniu dalszych informacji i wyjaśnień w PINB, Kancelaria oczywiście służy pomocą w zakresie konsultacji co do dalszych kroków w przedmiotowej sprawie.

Jeśli chodzi natomiast o jakiegokolwiek zmiany w Stacji, o których mowa w pkt II pkt 1 niniejszej porady, Kancelaria rekomenduje przeprowadzanie każdorazowej oceny, z zasięgnięciem opinii osób posiadających uprawnienia budowlane, a także Starosty [●], czy planowane zmiany są związane z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania odpowiedniego zgłoszenia.

W przypadku dodatkowych pytań bądź wątpliwości, pozostajemy do Panów dyspozycji.

Z poważaniem,

Zespół Szulikowski Online