

## ARTYKUŁ:

### „SAMOWOLA BUDOWLANA-PRZEDAWNIEŃIE ”

DR INŻ. KRZYSZTOF MICHALIK  
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY  
BIEGLY SĄDOWY  
WYKŁADOWCA  
KATEDRA BUDOWNICTWA  
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA  
W KATOWICACH  
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl

"Przedawnienie" samowoli budowlanej

Czy samowola budowlana ulega przedawnieniu?

Dom jednorodzinny został wybudowany w roku 1994 r.

Zgodnie z art. 103 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) samowola budowlana wykonana w 1994 r. podlega legalizacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.). Żaden przepis tej ustawy nie przewiduje jednak instytucji "przedawnienia" samowoli budowlanej. Ustawa nakazuje przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego i jeśli istnieje możliwość - zalegalizowanie samowoli, zaś w przypadku braku możliwości legalizacji - nakazanie rozbiórki.

Instytucje zbliżoną do przedawnienia samowoli przewidywał art. 49 "nowego" Prawa budowlanego w brzmieniu obowiązującym do dnia 11 lipca 2003 r., zgodnie z którym "nie można nakazać rozbiórki, o której mowa w art. 48, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia zakończenia budowy obiektu budowlanego lub jego części, a jego istnienie nie narusza przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego". Przepis ten obowiązywał jednak w sytuacji niezwykle restrykcyjnego brzmienia art. 48 wspomnianej ustawy, który nakazywał bezwzględną rozbiórkę samowoli budowlanej.

Nadmienić jednak należy, że zgodnie z art. 90 Prawa budowlanego wykonanie samowoli budowlanej jest przestępstwem zagrożonym karą grzywny, ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do lat 2. Jako przestępstwo samowola budowlana ulega więc przedawnieniu po upływie 5 lat od popełnienia czynu na podstawie art. 101 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.).

Reasumując, samowola jako wykonanie obiektu bez pozwolenia na budowę nie przedawnia się i podlega postępowaniu legalizacyjnemu. Natomiast jako przestępstwo ulega przedawnieniu i po 5 latach nie można ścigać sprawcy.

Zgodnie z art. 90 ustawy - Prawo budowlane: kto wykonuje roboty budowlane, polegające na budowie obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo bez zgłoszenia, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

W art. 90 prawa budowlanego została wpisana najwyższa kara, jaka może być orzeczona w związku z naruszeniem przepisów tej ustawy. Górna granica - za przestępstwa będące samowolą budowlaną polegającą na budowaniu lub wybudowaniu obiektu budowlanego lub

jego części, bez wymaganego pozwolenia na budowę lub bez zgłoszenia - to dwa lata pozbawienia wolności.

Zgodnie z art. 66. prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia, nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Decyzje te mają na celu usunięcie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu rozbiórki budowli. Nie będzie niczym nadzwyczajnym opatrywanie tych decyzji rygiorem natychmiastowej wykonalności - zatem można je zaskarżyć, lecz wykonać należy je natychmiast.

Budowle tymczasowe mogą być nie tylko rozebrane, lecz także przeniesione w inne miejsce. Przeniesienie to powinno być wskazane już w zgłoszeniu budowli do organu administracyjno-urbanistycznego. Kiedy w zgłoszeniu wskazano, że obiekt zostanie rozebrany po upływie wskazanego terminu, nie ma możliwości zmienić treści zgłoszenia.

W razie nie rozebrania obiektu w terminie wskazanym w zgłoszeniu staje się on obiektem nielegalnym. Budowla tymczasowa stanie się też nielegalna po upływie 120 dni, liczonych od dnia rozpoczęcia budowy, określonego zgłoszenia. Wówczas kwalifikuje się jako obiekt wzniesiony bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę, czyli jako samowola budowlana.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej mogą skontrolować, czy obiekt ten został rozebrany, jeżeli nie, zgłaszają zawiadomienie do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego z urzędu zgłasza do prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa. Zgodnie z art. 90 ustawy - Prawo budowlane: kto wykonuje roboty budowlane, polegające na budowie obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo bez zgłoszenia, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

W art. 90 prawa budowlanego została wpisana najwyższa kara, jaka może być orzeczona w związku z naruszeniem przepisów tej ustawy. Górna granica - za przestępstwa będące samowolą budowlaną polegającą na budowaniu lub wybudowaniu obiektu budowlanego lub jego części, bez wymaganego pozwolenia na budowę lub bez zgłoszenia - to dwa lata pozbawienia wolności.

Decyduje sąd

O wysokości wymierzonej kary decyduje oczywiście sąd. Kara 2 lat pozbawienia wolności jest najwyższym wymiarem kary za te przestępstwa, a możliwe jest jeszcze za wymienione wyżej czyny nałożenie kary ograniczenia wolności albo kary grzywny. Organ prowadzący postępowanie w sprawie samowoli budowlanej jest zobligowany do powiadomienia prokuratora o prowadzeniu takiego postępowania (w zakresie samowoli budowlanej) oraz w stosunku do kogo to postępowanie jest prowadzone.

Sankcje administracyjne

Oprócz odpowiedzialności karnej inspektor nadzoru budowlanego ma także uprawnienia administracyjne.

Inspektorat nadzoru budowlanego dokonuje oględzin obiektu budowlanego, z tym że nie sposób przewidzieć, w jakim terminie te oględziny zostaną wykonane.

Zgodnie z art. 66. prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia, nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Decyzje te mają na celu usunięcie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu rozbiórki budowli. Nie będzie niczym nadzwyczajnym opatrywanie tych decyzji rygiorem natychmiastowej wykonalności - zatem można je zaskarżyć, lecz wykonać należy je natychmiast.

Kolejnym uprawnieniem inspektora nadzoru budowlanego jest (zgodnie z art. 69 prawa budowlanego), w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, tych środków są upoważnione również organy policji i Państwowej Straży Pożarnej.

Ponieważ stwierdzony stan zagrożenia ludzi i mienia wymaga podjęcia działań natychmiastowych, nie jest możliwe w tym przypadku wydawanie decyzji administracyjnej, a jej miejsce powinno zastąpić pismo wzywające do podjęcia działań. W przypadku zaistnienia powyższych przesłanek możliwe są zamknięcie imprezy masowej i ewakuacja uczestników. Nie ma przy tym znaczenia, czy obiekt jest samowola budowlaną, czy nie, jednakże w przypadku samowoli budowlanej inwestor nie może bronić się stosownymi dokumentami bezpieczeństwa obiektu, gdyż ich zazwyczaj nie posiada.

Na koszt właściciela

W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia organ administracji zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków, takich jak remont, naprawa czy nawet rozbiórka, które zlikwidują niebezpieczeństwo.

Krzysztof Michalik

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.-tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.
2. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 24 października 1974 r. Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.
3. Ustawa Kodeks Karny z dnia 6 czerwca 1997 r. Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.
4. Ustawa Kodeks Postępowania Administracyjnego