



Nakaz rozbiórki

Poruszając kwestie związane z nakazem rozbiórki w pierwszej kolejności wskazano, iż jeśli nadzór budowlany rozpocznie postępowanie związane z podejrzeniem popełnienia samowoli budowlanej, to przy braku możliwości jej legalizacji lub braku woli jej zalegalizowania ze strony jej sprawcy (właściciela) wydaje nakaz rozbiórki. Wydanie decyzji o nakazie rozbiórki wiąże się zazwyczaj z najpoważniejszymi naruszeniami prawa budowlanego. Nakaz rozbiórki jest wydawany w formie decyzji administracyjnej.

Jak już wyżej wspomniano nakaz rozbiórki może być uchylony również przez Sąd, jeżeli zostanie złożona skarga na decyzję wydaną przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (który podtrzymał decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego).

Uchylić nakaz rozbiórki można wtedy, jeżeli zawiera wady.

- Wady mogą polegać m.in. na błędnym ustaleniu faktów związanych z powstaniem obiektu, który ma podlegać rozbiórce.
- Wady nakazu rozbiórki mogą polegać również na błędnym przyjęciu, że w ogóle doszło do powstania samowoli budowlanej,
- czy też na błędnym stosowaniu przepisów (stosuje się różne przepisy i ustawy – w zależności od daty powstania obiektu, rodzaju obiektu, skali naruszeń prawa budowlanego).
- Wady nakazu rozbiórki mogą być również związane z błędnym wskazaniem osoby zobowiązanej do likwidacji obiektu objętego nakazem rozbiórki, z brakiem precyzyjności nakazu rozbiórki oraz z wieloma innymi uchybieniami.
- Pamiętać należy, że decyzja o nakazie rozbiórki, która ingeruje bardzo mocno w prawo własności i niesie za sobą daleko idące konsekwencje prawne i faktyczne musi zawierać podstawowe elementy, które pozwolą ją uznać przez wyższe instancje za prawidłową i wykonalną.

Przede wszystkim musi być precyzyjnie wskazane to, co ma być rozebrane.

- Czy ma to być cały budynek,
- jego część – wówczas należy dokładnie opisać jaką część
- czy też zespół budynków
- przy bardziej skomplikowanych sytuacjach faktycznych wręcz musi się znaleźć projekt, który wskaże która z części ma być rozebrana.

Błędy zdarzają się często w sytuacji, gdy część budynku legalnie wybudowanego połączyła się z częścią nielegalną. Ponadto niezbędnym jest określenie odpowiednich przepisów, na podstawie których nadzór budowlany wydaje nakaz rozbiórki.

W sytuacji, gdy prawo budowlane i prawo dotyczące zagospodarowania przestrzennego zmieniało się na przestrzeni lat wielokrotnie, a konsekwencje samowoli budowlanej były różnie regulowane (mniej lub bardziej restrykcyjnie), to wskazanie odpowiedniej ustawy, przepisu, planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których nadzór budowlany orzekał jest kluczowe dla prawidłowego wydania decyzji o nakazie rozbiórki. Niezbędnym jest również, by nadzór budowlany prawidłowo określił stan faktyczny sprawy, czyli odpowiednio ustalił chronologię wydarzeń związanych z powstaniem określonego obiektu – kiedy, w jakim okresie, kto i jakie roboty budowlane wykonywał. Jest to na tyle istotne, że ma to wpływ na odpowiednie zastosowanie przepisów oraz kwalifikacji prawnej tego, co powstało.

Duże znaczenie ma również odpowiednia interpretacja dowodów zebranych przez nadzór budowlany, tj. tych złożonych przez strony postępowania, jak i uzyskanych przez samych urzędników, np. zdjęć lotniczych z centralnego ośrodka geodezyjnego, dokumentów z archiwum państwowego, czy też wydziału architektury. Decyzję o nakazie rozbiórki należy wykonać niezwłocznie – po tym, jak stanie się ostateczna.

Kilkanaście lat temu istniała praktyka w organach nadzoru budowlanego polegająca na tym, że wyznaczano w decyzji o nakazie rozbiórki termin jej wykonania. Jednak z uwagi na kwestionowanie tego typu rozstrzygnięć, nie mających podstaw prawnych, sądy administracyjne stanęły na stanowisku, iż wskazywanie daty wykonania nakazu rozbiórki jest bezpodstawne. Niewykonanie nakazu rozbiórki skutkuje wszczęciem postępowania egzekucyjnego mającego na celu zlikwidowanie samowoli budowlanej. Jednym z instrumentów wykorzystywanych w postępowaniu egzekucyjnym jest grzywna w celu przymuszenia.

Podstawa Prawna:

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414.

Masz dodatkowe pytania? Borykasz się z problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej i poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu wschowskiego – w SŁAWIE, WSCHOWIE I SZLICHTYNGOWEJ.

Obowiązują zapisy na porady

- ✓ punkt we Wschowie – nr tel. 65 540 89 57/50, 515 856 516
- ✓ punkt w Sławie – nr tel. 65 540 89 20
- ✓ punkt w Szlichtyngowej – nr tel. 65 540 89 30
- ✓ lub rejestracja on-line <https://www.gov.pl/web/nieodplatna-pomoc>

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w powiecie wschowskim w 2025 r.” finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Wschowski. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.