

Legalizacja budynku bez zgody współwłaściciela

Wniosek o legalizację samowoli budowlanej bez ponoszenia opłaty legalizacyjnej może być złożony tylko przez jednego współwłaściciela. Zgoda drugiego z nich nie jest nawet potrzebna do legalizacji - informuje Gazeta Prawna i wyjaśnia, że organ nadzoru budowlanego w postępowaniu legalizacyjnym nie ma podstaw prawnych, aby sprawdzać, czy osoba składająca wniosek o pozwolenie na użytkowanie obiektu jest jego właścicielem.

Zgodnie z ustawą do wniosku o pozwolenie na użytkowanie właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany dołączyć inwentaryzację powykonawczą obiektu budowlanego sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, ekspertyzę techniczną, potwierdzającą przydatność obiektu do użytkowania oraz potrzebne oświadczenia - o braku sprzeciwu lub uwag ze strony Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Państwowej Straży Pożarnej.

Stanowiska organów nadzoru budowlanego nie popierają jednak współwłaściciele nieruchomości, którzy wskazują, że narusza ono konstytucyjne prawo własności. Ich zdaniem takie stanowisko może doprowadzić do sytuacji, w której ktoś najpierw nielegalnie wybuduje np. dom na czyjejś nieruchomości, a później go zalegalizuje. Zdaniem prawników współwłaściciel, który nie zgadza się na zalegalizowanie samowoli, powinien zaskarżyć decyzję legalizacyjną. W swojej skardze powinien on powoływać się na to, że nie wyrażał zgody na zalegalizowanie samowoli. Skarga powinna być złożona do organu wyższego rzędu nad powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego, czyli do głównego inspektora nadzoru budowlanego.

Gazeta Prawna przypomina, że legalizacja samowoli budowlanych bez ponoszenia opłaty legalizacyjnej dopuszczalna jest tylko do końca tego roku. Mogą z niej skorzystać właściciele, którzy ukończyli budowę swoich obiektów pomiędzy 1 stycznia 1995 r. a 11 lipca 1998 r. Dodatkowo legalizacja dopuszczalna jest jedynie w sytuacji, gdy przed dniem 11 lipca 2003 r. nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Konieczne jest też, by właściciele samowoli nigdy wcześniej nie występowali o pozwolenie na użytkowanie obiektu ani nie próbowali w inny sposób zalegalizować wzniesionego przez siebie budynku. Osoby, które spełniają te warunki, mogą wystąpić z wnioskiem o dopuszczenie ich obiektu do użytkowania. Wnioski należy składać do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.