

PRAWO BUDOWLANE W PRAKTYCE

Pytania i odpowiedzi

Kamil Kłosiński, Joanna Maj
Joanna Sebzda-Załużska, Katarzyna Wąsowska

PRAWO BUDOWLANE W PRAKTYCE

Pytania i odpowiedzi

Kamil Kłosiński, Joanna Maj
Joanna Sebzda-Zańska, Katarzyna Wąsowska

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 stycznia 2025 r.

Wydawca
Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący
Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Świerk-Bożek

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Odpowiedzi na poszczególne pytania opracowali:

Kamil Kłosiński: 24, 28–30, 33, 35–39, 42, 46, 50–52, 56–60, 79–95

Joanna Maj: 1–3, 5–8, 10–12, 15–18, 20–23, 25–27, 32, 34, 43–45, 47, 49, 53, 61,
62, 64–72, 78, 96–100

Joanna Sebzda-Załużka: 63, 73–77

Katarzyna Wąsowska: 4, 9, 13, 14, 19, 31, 40, 41, 48, 54, 55


prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-386-6

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	19
Wstęp	23
Pytanie 1 Kto jest stroną postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę?	27
Pytanie 2 Kto jest stroną postępowania w sprawie zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę?	33
Pytanie 3 Jak ustala się obszar oddziaływania obiektu budowlanego w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę i dokonania zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę?.....	35
Pytanie 4 Czy kwalifikacja projektanta dotycząca obszaru oddziaływania obiektu budowlanego wiąże organ administracji architektoniczno-budowlanej?	43
Pytanie 5 Jak przebiega procedura uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych?.....	47

Pytanie 6 W jakich przypadkach inwestor może uzyskać zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych?.....	63
Pytanie 7 Jakie obowiązki i uprawnienia w procesie inwestycyjnym posiada inwestor?.....	69
Pytanie 8 Jaką rolę w procesie inwestycyjno-budowlanym odgrywa projektant, kierownik budowy i inspektor nadzoru inwestorskiego?	75
Pytanie 9 Czym jest prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane?.....	87
Pytanie 10 Czy inwestor może rozpocząć roboty budowlane na podstawie nieostatecznego pozwolenia na budowę?	93
Pytanie 11 Czy roboty budowlane niereglamentowane Prawem budowlanym powinny być zgodne z przepisami?.....	99
Pytanie 12 Czy utwardzenie drogi gruntowej tłuczniem stanowi budowę drogi?.....	103
Pytanie 13 Czy wiata rowerowa w miejscu publicznym jest obiektem małej architektury?	109
Pytanie 14 Czy plac zabaw należy traktować jako obiekt budowlany?	113

Pytanie 15 Czy na usunięcie ścianek działowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę?	115
Pytanie 16 Kiedy na przebudowę elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalnego jednorodzinne będzie wymagana decyzja o pozwoleniu na budowę?.....	119
Pytanie 17 Czy można wykonać remont budynku bez zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej?.....	125
Pytanie 18 Czy na wykonanie urządzeń fotowoltaicznych jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę?.....	129
Pytanie 19 Jak przebiega procedura zgłoszenia budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m²?.....	133
Pytanie 20 Jak realizuje się inwestycje budowlane na podstawie nowelizacji Prawa budowlanego <i>lex silos</i>?	137
Pytanie 21 Czy można zalegalizować tymczasowy obiekt budowlany?.....	147
Pytanie 22 Czy organ administracji architektoniczno-budowlanej może ingerować w rozwiązania projektowe na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę?.....	155

Pytanie 23 Na czym polega dostęp do drogi publicznej na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę?	159
Pytanie 24 Jak długo mapa do celów projektowych pozostaje aktualna i na czym polega jej aktualność?	169
Pytanie 25 Jak przebiega procedura uzyskania pozwolenia na budowę, a jak procedura dokonania zgłoszenia?	171
Pytanie 26 W jakich przypadkach wygasa pozwolenie na budowę?	187
Pytanie 27 W jakich przypadkach można stwierdzić nieważność pozwolenia na budowę?	191
Pytanie 28 Dla jakich obiektów budowlanych wymagane jest uzgodnienie konserwatora zabytków na etapie pozwolenia na budowę?	199
Pytanie 29 Na czym polegają prace przygotowawcze na terenie budowy?...	201
Pytanie 30 Czy budowa na działce będącej przedmiotem współwłasności wymaga zgody pozostałych współwłaścicieli?	203
Pytanie 31 Czy za obiekt budowlany można uznać samochód lub przyczepę i czy na ich usytuowanie wymagane jest pozwolenie na budowę?	205

Pytanie 32 Jakie elementy planowanego obiektu muszą się znaleźć w projekcie budowlanym, a jakie można wyodrębnić do odrębnego opracowania?.....	211
Pytanie 33 Na czym polega przebudowa obiektu budowlanego i czym różni się od budowy lub remontu?	223
Pytanie 34 Czym są urządzenia budowlane i czy muszą być związane z obiektem budowlanym?	225
Pytanie 35 Jak można wykazać, że obiekt został wzniesiony z użyciem właściwych wyrobów budowlanych?	229
Pytanie 36 Czy do stworzenia różnych części projektu budowlanego zawsze potrzebne są osoby o uprawnieniach w różnych specjalnościach?	233
Pytanie 37 Czy można żądać unieważnienia zgłoszenia budowy obiektu budowlanego?	235
Pytanie 38 Co wchodzi w zakres sprawowania nadzoru autorskiego przez projektanta?	239
Pytanie 39 Czy inwestor może powierzyć nadzór autorski innej osobie niż autor projektu?	241
Pytanie 40 Co to znaczy, że taras lub ganek jest „przydomowy”?	243

Pytanie 41 Co można wybudować na terenie rodzinnego ogródka działkowego?.....	245
Pytanie 42 Czy dopuszczalna jest budowa budynku mieszkalnego na działce leśnej?	249
Pytanie 43 Kiedy organ administracji może wnieść sprzeciw wobec zgłoszenia zamiaru wykonywania robót?	253
Pytanie 44 Na czym polega etapowanie inwestycji i jak można podzielić inwestycję na etapy?	259
Pytanie 45 Kiedy należy uzgodnić projekt z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych?	269
Pytanie 46 Czy zawsze jest wymagane sporządzenie pełnego projektu budowlanego, niezależnie od zakresu robót budowlanych?	273
Pytanie 47 Czy brak odpowiednich uprawnień budowlanych u autora projektu może stanowić podstawę do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę?	275
Pytanie 48 Jaki termin ma organ administracji na wydanie pozwolenia na budowę i co może zrobić inwestor, jeżeli termin ten nie zostanie dotrzymany?	277

Pytanie 49 Czy można uzyskać ponownie pozwolenie na budowę, jeżeli poprzednie zostało uchylone lub została stwierdzona jego nieważność?.....	281
Pytanie 50 Kiedy i w jaki sposób inwestor powinien zawiadomić organ nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych?	285
Pytanie 51 Jakie konsekwencje wiążą się z brakiem zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamiarze rozpoczęcia robót?.....	287
Pytanie 52 Czy prowadzenie robót budowlanych bez właściwego nadzoru osób uprawnionych stanowi samowolę budowlaną?...	289
Pytanie 53 Jak przebiega procedura przeniesienia pozwolenia na budowę?	293
Pytanie 54 W jakich przypadkach potrzebna jest zgoda na rozbiórkę obiektu budowlanego?	299
Pytanie 55 Kiedy formalnie następuje rozpoczęcie budowy?.....	303
Pytanie 56 W jakich przypadkach powstaje obowiązek geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a w jakich geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza?	307

Pytanie 57 Co powinien zawierać dziennik budowy?	309
Pytanie 58 Jak powinno się prowadzić dziennik budowy w wersji papierowej, a jak w wersji cyfrowej?.....	311
Pytanie 59 Co się dzieje w przypadku zagubienia dziennika budowy w wersji papierowej (tradycyjnej)?.....	313
Pytanie 60 Czy nowy inwestor może realizować budowę na podstawie dziennika budowy wydanego poprzedniemu inwestorowi?....	315
Pytanie 61 W jakich przypadkach będzie wymagana decyzja o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku?.....	317
Pytanie 62 Na jakiej podstawie organ nadzoru budowlanego kwalifikuje istotne odstępianie od zatwierzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków pozwolenia na budowę?	323
Pytanie 63 Czy można odstąpić od ustaleń określonych w projekcie technicznym?	329
Pytanie 64 Co to jest samowola budowlana i na jakiej podstawie organ nadzoru budowlanego może ją ustalić?	333
Pytanie 65 Kto jest stroną postępowania legalizacyjnego i naprawczego?.....	337

Pytanie 66 Kto jest adresatem nakazów w postępowaniu legalizacyjnym i naprawczym?	343
Pytanie 67 Czy można wszcząć postępowanie legalizacyjne i naprawcze na wniosek strony postępowania (sąsiada)?	347
Pytanie 68 Czym różni się postępowanie legalizacyjne od naprawczego?...	351
Pytanie 69 Czy organ nadzoru budowlanego może odstąpić od nałożenia opłaty legalizacyjnej?	355
Pytanie 70 Na czym polega uproszczone postępowanie legalizacyjne?.....	359
Pytanie 71 W jakich przypadkach organ nadzoru budowlanego wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych?.....	369
Pytanie 72 Kiedy organ nadzoru budowlanego może orzec o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części?	375
Pytanie 73 W jakich przypadkach będzie wymagane pozwolenie na użytkowanie, a w jakich zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych?	379
Pytanie 74 Kto jest stroną postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie?	383
Pytanie 75 Co powinien zawierać projekt techniczny?.....	387

Pytanie 76 Jak przebiega obowiązkowa kontrola obiektu budowlanego? ...	393
Pytanie 77 Kiedy i za co organ nadzoru budowlanego wymierza karę w trakcie obowiązkowej kontroli obiektu?	397
Pytanie 78 W jakim przypadku nie można stwierdzić nieważności pozwolenia na użytkowanie?	401
Pytanie 79 Czym jest nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części?	405
Pytanie 80 Jak przebiega procedura w przypadku stwierdzenia nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części?	407
Pytanie 81 Czym jest zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego?	411
Pytanie 82 W jaki sposób legalnie zmienić sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części?	413
Pytanie 83 W jakich przypadkach organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw wobec zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego?	415
Pytanie 84 Kiedy i na jakich zasadach należy prowadzić ksiązkę obiektu budowlanego?	417

Pytanie 85

Jakie obowiązki posiada właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w zakresie utrzymania obiektu?..... 421

Pytanie 86

Co i na jakich zasadach jest sprawdzane podczas okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów?..... 423

Pytanie 87

Jak przebiega procedura przed organem nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego?..... 427

Pytanie 88

W jakiej sytuacji organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie, a w jakiej decyzję, gdy nakazuje przeprowadzenie kontroli okresowej lub przedstawienie ekspertyzy?..... 431

Pytanie 89

Na jaki podmiot organ nadzoru budowlanego nakłada obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości?..... 433

Pytanie 90

Na jaki podmiot organ nadzoru budowlanego nakłada obowiązek wykonania ekspertyzy stanu technicznego (czy na właściciela mieszkania)?..... 435

Pytanie 91

Kiedy organ nadzoru budowlanego może orzec o nakazie rozbiórki nieużytkowanego lub niewykończonego obiektu budowlanego?..... 439

Pytanie 92 Jak przebiega procedura w przypadku potrzeby opróżnienia budynku przeznaczanego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem?.....	443
Pytanie 93 Czym jest katastrofa budowlana?.....	447
Pytanie 94 Jak przebiega postępowanie przed organem nadzoru budowlanego w sprawie katastrofy budowlanej?	449
Pytanie 95 Na czym polega cyfryzacja w budownictwie?	453
Pytanie 96 Jaką karę przewidziano za naruszenie przepisów Prawa budowlanego?	459
Pytanie 97 Kto podlega odpowiedzialności zawodowej w budownictwie?	467
Pytanie 98 Jakie kary z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie przewidują przepisy Prawa budowlanego? ...	471
Pytanie 99 Jak przebiega postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie?	475
Pytanie 100 W jakich przypadkach stosuje się przepisy ustawy z 24.10.1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.)?.....	479

Bibliografia.....	485
Orzecznictwo.....	487
Autorzy.....	497

WSTĘP

Joanna Maj

W styczniu 2025 r. świętujemy wyjątkowy jubileusz. Dokładnie 30 lat temu weszła w życie ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane, która przez trzy dekady obowiązywania wielokrotnie ewoluowała, dostosowując się do zmieniających się realiów gospodarczych, technologicznych czy społecznych. Jest to moment refleksji nad tym, jak prawo wpływa na kształtowanie naszego otoczenia, a także okazja do zastanowienia się nad jego dalszym rozwojem.

Niniejsze opracowanie stanowi swoiste kompendium wiedzy dla wszystkich, którzy na co dzień stykają się z przepisami Prawa budowlanego – inwestorów, projektantów, organów administracji publicznej, a także prawników i studentów zainteresowanych tą tematyką. W publikacji Czytelnicy odnajdą nie tylko praktyczne ujęcie opisanych w niej problemów, które historycznie odegrały istotną rolę w budownictwie w naszym kraju, ale przede wszystkim kluczowe zagadnienia Prawa budowlanego, które wciąż kształtują nasze otoczenie i środowisko prawne.

Stojąc w obliczu dynamicznych zmian legislacyjnych i rosnących wymagań stawianych inwestorom oraz organom, zrozumienie i prawidłowe stosowanie przepisów Prawa budowlanego nabiera szczególnego znaczenia. Właściwe stosowanie przepisów stało się kluczowe dla wszystkich uczestników procesu budowlanego, a także sądów administracyjnych.

Publikacja wyróżnia się formą. Zawiera odpowiedzi na 100 pytań, z których każde poświęcone jest innemu aspektowi Prawa budowlanego. Dzięki temu jest nie tylko kompleksowa, ale również niezwykle

praktyczna i umożliwia szybkie znalezienie odpowiedzi na najczęściej pojawiające się wątpliwości.

Autorzy, będący doświadczonymi ekspertami z zakresu prawa budowlanego i nieruchomości, w przystępny sposób omawiają zagadnienia najistotniejsze, najciekawsze i czasem budzące kontrowersje z punktu widzenia praktyki.

Zawarte w opracowaniu tematy obejmują szeroki zakres problematyki – od zasad realizacji i legalizacji inwestycji, przez obowiązki uczestników procesu budowlanego, aż po kwestie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie i cyfryzacji.

W publikacji nie zabrakło zatem miejsca między innymi dla takich problemów prawnych, jak:

- zasady realizacji, legalizacji i egzekucji tymczasowych obiektów budowlanych;
- obszar oddziaływania obiektu budowlanego w kontekście ustalenia prawidłowego kręgu stron postępowania;
- rola kierownika budowy i jego obowiązki na placu budowy;
- budowa domów mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni do 70 m²;
- aktualność mapy do celów projektowych;
- dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w kontekście uchwał NSA;
- postępowania legalizacyjne i naprawcze;
- prowadzenie robót budowlanych przy obiektach zabytkowych;
- procedury przystąpienia do użytkowania obiektu wraz z karą z tytułu nielegalnego obiektu budowlanego;
- obowiązki właściciela i zarządcy obiektu w zakresie utrzymania obiektów budowlanych;
- katastrofa budowlana i rola organów nadzoru budowlanego;
- odpowiedzialność karna i wykroczenia na gruncie Prawa budowlanego;
- cyfryzacja w procesie budowlanym (Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego, Elektroniczny Dziennik Budowy i portal e-Budownictwo).

Autorzy dołożyli wszelkich starań, aby przygotowana publikacja była pomocna w zrozumieniu i stosowaniu przepisów Prawa budowlanego, stanowiąc cenne narzędzie w codziennej pracy praktyków.

Dobre zmiany w prawie zawsze rodzą się z praktyki. Analiza problemów, które omówiono w opracowaniu, wskazuje, gdzie prawo działa skutecznie, a gdzie pojawiają się trudności wymagające interwencji ustawodawcy. Przepisy Prawa budowlanego, które mają kluczowy wpływ na funkcjonowanie inwestorów, projektantów i organów, muszą być spójne, przejrzyste i dostosowane do realiów współczesności. Wierzymy, że publikacja nie tylko pomoże w codziennej pracy praktykom, ale również zainspiruje ustawodawcę do spojrzenia na Prawo budowlane przez pryzmat aktualnych potrzeb i wyzwań branży budowlanej i nieruchomości.

Pytanie 1

KTO JEST STRONĄ POSTĘPOWANIA W SPRAWIE UDZIELENIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ?

Joanna Maj

W myśl art. 28 ust. 2 pr. bud. stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

W sprawach dotyczących uzyskania pozwolenia na budowę kwestia stron postępowania została uregulowana na podstawie przepisu szczególnego. Ogólna zasada wyrażona w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego stanowi bowiem, że stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że status strony w tego rodzaju postępowaniu oceniany jest wyłącznie na podstawie art. 28 ust. 2 pr. bud. Innymi słowy, oprócz inwestora stroną postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę może być jedynie właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości znajdującej się na obszarze oddziaływania obiektu.

Jak słusznie podkreśla A. Kosicki: „Wzajemna relacja pomiędzy oboma regulacjami jest tego rodzaju, że pojęcie strony w postępowaniu

administracyjnym, o którym mowa w art. 28 k.p.a., zostało zawężone przez przepis art. 28 ust. 2 p.bud. w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę do inwestora oraz właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, co oznacza, że w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę stronami, w rozumieniu art. 28 k.p.a., są osoby wymienione w art. 28 ust. 2 p.bud. Treść terminu »strona« użytego w art. 28 ust. 2 p. bud. wypełnia bowiem przepis art. 28 k.p.a., z tym że art. 28 ust. 2 p.bud. zawęża ją do osób wymienionych w tym przepisie, gdyż postępowanie to dotyczy ich interesu prawnego lub obowiązku. Tak więc inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu są stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, ponieważ postępowanie to dotyczy ich interesu prawnego lub obowiązku (por. wyrok NSA z 28.03.2007 r., II OSK 208/06, ONSAiWSA 2008/1, poz. 12). Oznacza to, że w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę przymiot strony nadal powiązany jest z istnieniem interesu prawnego lub obowiązku określonego podmiotu. Cechami zaś interesu prawnego lub obowiązku jest to, że jest on indywidualny, konkretny, aktualny, sprawdzalny obiektywnie i jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych będących przesłankami zastosowania normy prawa materialnego, a orzekać o nim lub go stwierdzać trzeba w postępowaniu administracyjnym przez wydanie decyzji [...]” (por. A. Kosicki [w:] *Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, LEX 2023, art. 28).

Ustalenie kręgu stron postępowania, poza inwestorem, który nie powinien (co do zasady) budzić wątpliwości, wymaga więc prawidłowego określenia obszaru oddziaływania (szerzej na ten temat pytanie 3).

Stosownie do art. 3 pkt 20 pr. bud. obszarem oddziaływania obiektu jest teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Obszar oddziaływania ustala się zatem na podstawie przepisów odrębnych, które z uwagi na cechy obiektu budowlanego wprowadzają ograniczenia w zabudowie terenu.

Jak podaje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie: „W celu ustalenia stron postępowania o pozwolenie na budowę należy zweryfikować czy, na podstawie konkretnych przepisów prawa materialnego, inwestycja oddziałuje na inne nieruchomości w sposób wpływający na możliwość ich zabudowy. Przymiot strony nie przysługuje z samej racji posiadania prawa własności sąsiedniej nieruchomości, czy istnienia interesu faktycznego. Doniosłe znaczenie ma jedynie kwestia ustalenia, w oparciu o przepisy prawa materialnego, oddziaływania przez inwestycję na inne nieruchomości w sposób ograniczający ich zabudowę” (por. wyrok WSA w Krakowie z 4.04.2024 r., II SA/Kr 243/24, LEX nr 3730615).

Z kolei jak trafnie zauważa Naczelny Sąd Administracyjny: „Do kryteriów prawnych determinujących wyznaczenie kręgu stron w sprawie pozwolenia na budowę przepis art. 3 pkt 20 P.b. należy interpretować łącznie z art. 5 ust. 1 pkt 9 P.b., który zobowiązuje do uwzględnienia w procesie inwestycyjnym poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. [...] przy ustalaniu kręgu stron na podstawie art. 28 ust. 2 P.b. należy uwzględnić okoliczności związane z potencjalnym zagospodarowaniem i zabudową działek sąsiednich. W takich przypadkach zachodzi potrzeba dokonania wyważenia interesów inwestora i właścicieli działek sąsiednich, a co za tym idzie uwzględnienia zarówno istniejącej na tych działkach zabudowy, jak i możliwości ich zabudowy w przyszłości” (por. wyrok NSA z 21.02.2024 r., II OSK 63/24, LEX nr 3700153).

Interesujący pogląd na temat zależności między art. 28 k.p.a. oraz art. 28 ust. 2 pr. bud. wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 8.08.2012 r., VII SA/Wa 213/12 (LEX nr 1225811), wskazując, że: „[...] art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego zawęża jedynie, ale nie powoduje, że art. 28 k.p.a. jest całkowicie wyłączony przy ustalaniu stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. W orzecznictwie i doktrynie wyrażany jest pogląd – podzielany przez skład Sądu orzekającego w niniejszej sprawie – że przepis art. 28 k.p.a. może znajdować zastosowanie w sprawie pozwolenia na budowę, gdyż na jego podstawie posiłkowo ustala się interes prawny podmiotów wskazanych w art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego (por. wyrok NSA z 28.03.2007 r. sygn. akt

II OSK 208/06, niepubl. oraz wyrok NSA w W-wie z 13.12.1999 r. sygn. akt IV SA 1996/97, LEX nr 48720 i »Prawo budowlane. Komentarz« pod red. Z. Niewiadomskiego, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2007 r., s. 332). Okoliczność, że przepis art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 28 k.p.a., nie oznacza zatem, iż art. 28 k.p.a. nie może mieć zastosowania w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę”.

Analogicznie sytuacja przedstawia się w przypadku postępowania w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę. W tym wypadku przy ustalaniu kręgu stron należy pamiętać o podmiotach, które zostały za uznane za stroną w ramach postępowania pierwotnego.

W orzecznictwie zwraca się uwagę na konieczność wykazania się interesem prawnym podmiotu zainteresowanego udziałem w postępowaniu jako stroną postępowania już przy pierwszej czynności w sprawie, niejako bez uprzedniej interwencji ze strony organu. Oczywiście, podjęcie przez organ czynności zmierzających do ustalenia interesu prawnego, na przykład przez wystosowanie odpowiedniego wezwania do uzupełnienia przez dany podmiot braków podania, wciąż stanowi jego obowiązek, niemniej nie wyklucza się sytuacji, w której organ będzie mógł w następstwie, przy posiadaniu przez wnioskodawcę jedynie interesu faktycznego, skorzystać z instytucji, o której mowa w art. 61a § 1 k.p.a. Na ten aspekt procedury zwrócił uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 25.03.2020 r., VII SA/Wa 199/20 (LEX nr 3078718), podkreślając, że: „Nie jest rzeczą organów administracji publicznej (ani sądu administracyjnego) domyślanie się, na czym polega interes prawny podmiotu żądającego określonych czynności od organu. Jeżeli z podania strony interes taki nie wynika, to organ nie może od razu odmówić wszczęcia postępowania, gdyż jest związany dyspozycją art. 9 k.p.a., nakazującego mu poinformowanie potencjalnej strony o okolicznościach prawnych, które mają wpływ na ustalenie jej praw i obowiązków (w tym zainicjowania postępowania administracyjnego) w postępowaniu, którego wszczęcia się domaga. Obowiązkiem organu jest ustalenie, czy pismo inicjujące postępowanie pochodzi od osoby, którą można uznać za stroną postępowania. Taki tok postępowania nakazuje także zasada prawdy obiektywnej, wyrażona

w art. 7 k.p.a., nie tylko ww. obowiązek wynikający z art. 9 k.p.a. [...]. Skoro więc wykazanie interesu prawnego jest obowiązkiem strony już przy pierwszej czynności w sprawie, to domaganie się przez organ uzupełnienia wniosku o wskazanie interesu prawnego jest de facto żądaniem uzupełnienia braków tego wniosku o wymagane elementy, a nie rozpoczęciem postępowania wyjaśniającego. Dopiero po ww. uzupełnieniu wniosku o wykazanie interesu prawnego, organ administracji publicznej ma możliwość dokonania oceny, czy pismo w zamierzeniu inicjujące postępowanie pochodzi rzeczywiście od strony. Innymi słowy, dopiero wówczas organ może ocenić, czy w sprawie występuje negatywna przesłanka podmiotowa wszczęcia postępowania z art. 61a § 1 k.p.a.”

Książka zawiera odpowiedzi na 100 pytań dotyczących procesu inwestycyjnego, m.in. złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie i spraw związanych z utrzymaniem obiektu.

Pytania i odpowiedzi odnoszą się także do odpowiedzialności zawodowej w budownictwie i przepisów karnych ustawy – Prawo budowlane.

Publikacja łączy w sobie praktyczne ujęcie tematu ze wskazaniem utrwalonych linii orzeczniczych oraz rozstrzygnięć o precedensowym charakterze, które odegrały istotną rolę w stosowaniu prawa.

Autorzy – praktycy zajmujący się szeroko rozumianym prawem budowlanym oraz byli pracownicy nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej – udzielają konkretnych wskazówek pozwalających uniknąć błędów proceduralnych.

Książka jest przeznaczona dla pracowników organów administracji publicznej, inwestorów, pełnomocników, projektantów oraz przedsiębiorców z branży budowlanej i nieruchomości.



9788383903866 W01P01

ISBN 978-83-8390-386-6



9 788383 903866

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: +48 801 044 545
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

PATRONAT:

SWKlegal

CENA 199 ZŁ (W TYM 5% VAT)