

Produkcja w budownictwie mieszkaniowym wzrosła tylko w czterech województwach: lubuskim (2,9%), podkarpackim (16,6%), pomorskim (31,1%) oraz zachodniopomorskim (19,7%). Największy spadek produkcji budowlano-montażowej w odniesieniu do budynków mieszkalnych nastąpił w Wielkopolskim – o 41,1%.

W porównaniu z pierwszymi trzema kwartałami 2009 r., wartość produkcji budowlano-montażowej ogółem zanotowała największy spadek w województwie lubuskim, gdzie wy-

niósł on 29%. Największy wzrost miał z kolei miejsce w Opolskim – o 25,2%.

W wypadku budynków niemieszkalnych wartość produkcji budowlano-montażowej spadła w pięciu regionach: dolnośląskim (5,5%), lubelskim (5,7%), pomorskim (21,4%), śląskim (9,4%) i zachodniopomorskim (2,8%). Największa zwyżka miała natomiast miejsce w Opolskim, gdzie wyniosła 38,4%.

Produkcja budowlano-montażowa w segmencie budownictwa inżynierskiego spa-

dała w ośmiu województwach, najbardziej w Lubuskim – o 54,4%, podczas gdy największy wzrost, o 27%, zanotowano w Łódzkiem.

Mateusz Malicki

Starszy redaktor ekonomiczny

PMR Publications

mateusz.malicki@pmrpublications.com

Wniesienie sprzeciwu przez organ wobec zgłoszenia robót budowlanych

Instytucja zgłoszenia robót budowlanych w prawie budowlanym została wprowadzona jako alternatywa dla pozwolenia na budowę. Ma ona na celu skrócenie i uproszczenie procesu budowlanego. Inwestor określa w zgłoszeniu rodzaj i zakres zamierzonych robót budowlanych. Zgłoszenie należy wnieść przed terminem rozpoczęcia prac budowlanych, do których, zgodnie z art. 30 ust. 5 zd. 2 Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (dalej zwanej „PrBud”), inwestor może przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia, właściwy organ nie wniesie, w formie decyzji administracyjnej, sprzeciwu. Oznacza to, że organ ma 30 dni na zbadanie prawidłowości zgłoszenia i ewentualne złożenie sprzeciwu, zaś dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu, inwestor może rozpocząć roboty budowlane.

Organ może wnieść sprzeciw jedynie, jeśli zachodzą poniższe przesłanki. Po pierwsze, sprzeciw może zostać wniesiony wtedy, gdy zgłoszenie dotyczy robót budowlanych, których podstawą wykonywania powinno być pozwolenie na budowę; po drugie, gdy zgłaszane roboty budowlane naruszają przepisy prawa, w tym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; po trzecie, gdy inwestor zgłasza roboty budowlane dotyczące tymczasowego obiektu bu-

dowlanego, który nie jest połączony trwale z gruntem i przeznaczony jest do rozbiórki w miejscu, w którym taki obiekt istnieje (art. 30 ust. 6 pkt 1-3 PrBud).

Odrębne podstawy wniesienia sprzeciwu przez organ wobec zgłoszenia określa art. 30 ust. 7 PrBud, z którego wynika obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę dla robót budowlanych, co do których mają zastosowanie przepisy o zgłoszeniu, jeżeli ich realizacja może naruszać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub spowodować: zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia; pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków; pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych; wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich. Zaistnienie powyższych przesłanek sprawia, że organ jest zobowiązany do wydania sprzeciwu w formie decyzji, wbrew dosłownemu brzmieniu przepisu: „organ może nałożyć”. (Patrz B. Majchrzak, *Procedura zgłoszenia robót budowlanych*, str. 58).

Sprzeciw wobec zgłoszenia wyrażony przez organ, zarówno ten wynikający z ustępu 5, jak i ustępu 7 art. 30 PrBud, jest decyzją administracyjną. Ma to swoje skutki procesowe w możliwości zaskarżenia sprzeciwu zgodnie z przepisami Ustawy z

14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej zwanej „KPA”). Jednak nie na wszystkich etapach procedury zgłoszenia robót budowlanych mają zastosowanie przepisy KPA. Co warte podkreślenia, samo zgłoszenie jest jedynie oświadczeniem woli i nie powoduje rozpoczęcia postępowania administracyjnego. Sytuacja ta wynika z faktu, iż zgłoszenie robót budowlanych jest specyficzną instytucją prawa budowlanego i jej charakter nie pozwala na zastosowanie przepisów prawa administracyjnego takich jak postępowanie dowodowe lub zawieszenie postępowania (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 6 marca 2009 r., sygn. II OSK 307/08, z gloszą A. Plucińskiej-Filipowicz).

Jednym ze sposobów zamknięcia procedury zgłoszenia robót budowlanych jest niewniesienie sprzeciwu przez organ w terminie 30 dni. Dla organów jest to krótki termin, dlatego pojawił się problem, czy wniesienie sprzeciwu w tej sytuacji oznacza sporządzenie takiej decyzji, czy też dopiero doręczenie decyzji adresatowi. Naczelny Sąd Administracyjny, analizując przepisy ustawy PrBud przyjął, że termin do złożenia przez organ sprzeciwu należy uznać za zachowawczy, jeśli w tym terminie organ wysłał decyzję do jej adresata (wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2006 r., sygn. II OSK 79/06, niepubl.). Należy uznać to stanowisko za błędne. Jak argumentuje B. Majchrzak (*Procedura zgłoszenia...*, str. 67), decyzje niezakomunikowane adresatowi należy traktować jako niewywierające żadnych skutków prawnych. Stanowisko przedstawione przez NSA wydłużałoby procedurę, wymuszając na inwestorze czekanie na ewentualne doręczenie sprzeciwu. Dlatego też bardziej poprawne wydaje się przyjęcie stanowiska, że niewniesienie sprzeciwu przez organ oznacza, że

w terminie 30 dni sprzeciw w formie decyzji nie został doręczony adresatowi.

Podsumowując, należy podkreślić, że opisany wyżej sprzeciw jest jednym z trzech możliwych zakończeń procedury rozpoczętej zgłoszeniem robót budowlanych. Prace budowlane mogą się rozpocząć w przypadku, gdy organ milczy tj. nie wyda decyzji administracyjnej, jaką jest sprzeciw, w ustawowym terminie 30 dni od dokonania zgłoszenia lub gdy organ odpowie na pi-

śmie w tym samym terminie, wskazując na brak zastrzeżeń wobec robót budowlanych. Wprawdzie z przepisów prawa budowlanego nie wynika możliwość odpowiedzi organu na piśmie przed upływem ustawowego terminu wskazującej na zgodność zgłoszenia z przepisami prawa, ale takie rozwiązanie jest mocno ugruntowane w orzecznictwie (Patrz wyrok NSA z 18 kwietnia 2000 r., sygn. II S.A./Lu 217/00, niepubl.). Należy postulować korzystanie przez organy z tego

sposobu, gdyż pozwala on na znaczące skrócenie procedury budowlanej.

*Dominik Kępiński
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski i
Wspólnicy sp. k.
kepinski@pl.millercanfield.com*

R E K L A M A