

# Maciej Błażewski

---

## Zasada wolności użytkowania obiektu budowlanego w procesie jego utrzymania

---

Folia Iuridica Universitatis Wratislaviensis 4/1, 319-327

---

2015

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

Maciej Błażewski  
*Uniwersytet Wrocławski*

## Zasada wolności użytkowania obiektu budowlanego w procesie jego utrzymania<sup>1</sup>

The freedom of use the structure

### Streszczenie

Zasada wolności użytkowania obiektu budowlanego jest związana z utrzymaniem tego obiektu. Wolność użytkowania ma względny charakter, ponieważ jest ograniczona przepisami prawa dotyczącymi obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu. Podmioty te mają obowiązek: prowadzenia i przechowywania dokumentacji, kontroli obiektu budowlanego, usunięcia uszkodzeń oraz braków związanych z utrzymaniem obiektu. Organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu do czasu usunięcia nieprawidłowości. Ograniczeniem wolności użytkowania jest także reglamentacja zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

### Słowa kluczowe

wolność użytkowania; prawo budowlane; nadzór budowlany; obiekt budowlany; proces utrzymania obiektu budowlanego

### Abstract

The freedom of use the structure concerns the process of maintenance of building structures. The owner and the manager of a building structure may freely use it or alter of the manner of its use. This freedom has a relative nature. The Construction Law determines three types of interference with this freedom. Firstly, the owner and the manager should keep documentation and control the building structure. Secondly, they have to remove the damage and faults. Finally, the authority of the construction supervision may forbid the use of the building structure.

### Keywords

freedom of use of a structure, construction law, construction supervision, a building structure, process of maintenance of building structures

Zasada wolności użytkowania obiektu budowlanego dotyczy procesu jego utrzymania. Jest to etap procesu budowlanego związany z istniejącym obiektem budowlanym. Proces utrzymania obejmuje czynności właściciela i zarządcy mające na celu zachowanie właściwości obiektu budowlanego oraz ograniczenia zagrożeń i negatywnego wpływu tego obiektu na jego użytkowników i otoczenie.

<sup>1</sup> Publikacja współfinansowana przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego.

## 1. Wolność użytkowania obiektu budowlanego

Zasada wolności użytkowania obiektu budowlanego oznacza swobodne użytkowanie lub zaniechanie użytkowania tego obiektu<sup>2</sup>. Pojęcie użytkowania obiektu budowlanego jest bliskie cywilnoprawnemu pojęciu korzystania z rzeczy<sup>3</sup>. Zasada wolności użytkowania nie ma bezwzględnego charakteru. Swoboda eksploatacji obiektu budowlanego jest bowiem ograniczona przez przepisy prawa<sup>4</sup>. Ograniczenia te mają na celu ochronę: życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska, prawidłowego stanu technicznego i estetyki obiektu budowlanego<sup>5</sup>. Stan techniczny powinien być zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej<sup>6</sup>. Obiekt budowlany powinien być utrzymywany w należyтым stanie estetycznym<sup>7</sup>, który powinien odpowiadać właściwościom otoczenia<sup>8</sup>.

Zasadę wolności użytkowania należy odróżnić od zasady wolności budowlanej. Wolność budowlana dotyczy projektowania, budowy lub rozbiórki obiektu budowlanego<sup>9</sup>. Celem wolności budowlanej jest realizacja zamierzenia budowlanego. Zasada wolności budowlanej jest wyrażona w art. 4 p.b., zgodnie z którym każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami prawa. Podmiotem wolności budowlanej jest inwestor. Wolność użytkowania jest związana z etapem utrzymania obiektu budowlanego. Celem utrzymania tego obiektu może być zapewnienie potrzeb mieszkaniowych oraz infrastruktury użyteczności publicznej. Wolność użytkowania dotyczy korzystania z obiektu budowlanego w sposób nie pogarszający jego właściwości technicznych, warunków bezpieczeństwa użytkowników oraz wpływu na środowisko i otoczenie. Podmiotem wolności użytkowania jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego.

<sup>2</sup> M. Błażewski, *Polski proces budowlany*, Kraków 2014, s. 90.

<sup>3</sup> M. Błażewski, *Polski proces...*, s. 89; M. Błażewski, *Zasada ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, Kraków 2014, s. 71; wyrok NSA z dnia 27 lutego 2007 r., II OSK 383/06, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, dalej CBOSA.

<sup>4</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 291; M. Błażewski, *Polski proces...*, s. 90. Jak słusznie wskazują H. Kisilowska oraz D. Sypniewski, sposób korzystania z obiektu budowlanego powinien być zgodny z jego przeznaczeniem; H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane*, Warszawa 2012, s. 272.

<sup>5</sup> Właściciel oraz zarządca ma obowiązek zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego poprzez zapobieganie zagrożeniom życia lub zdrowia ludzi, mienia lub środowiska (art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., dalej p.b.). Zob. M. Błażewski, [w:] J. Zimmermann (red.), *Wartości w prawie administracyjnym*, Warszawa 2015, s. 313.

<sup>6</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 318; T. Asman, Z. Niewiadomski, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 136; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 625, 654.

<sup>7</sup> T. Asman, Z. Niewiadomski, *op. cit.*, s. 136.

<sup>8</sup> E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 656.

<sup>9</sup> Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 24 stycznia 2013 r., IV SA/Po 1116/12, CBOSA.

## 2. Ograniczenia wolności użytkowania obiektu budowlanego

Wolność użytkowania ma względny charakter. Prawo budowlane nakłada na właściciela oraz zarządcę obowiązek prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego, czyli w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz wymaganiami ochrony środowiska. Podmioty te nie mogą dopuścić do nadmiernego pogorszenia się właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektu budowlanego (art. 5 ust. 2 p.b.)<sup>10</sup>.

Obowiązki tych podmiotów, które są związane z prawidłowym użytkowaniem obiektu budowlanego, wynikają bezpośrednio z przepisów prawa lub decyzji administracyjnych. Adresatem obowiązku może być właściciel lub współwłaściciele obiektu budowlanego. Obowiązki wynikające z ustawy dotyczą wszystkich współwłaścicieli obiektu, ponieważ czynności związane z użytkowaniem obiektu (prowadzenie i przechowywanie dokumentacji oraz kontrola stanu technicznego obiektu) przekraczają zwykły zarząd rzeczą wspólną<sup>11</sup>.

Przepisy prawa budowlanego wyróżniają dwa rodzaje ograniczeń wolności użytkowania, które dotyczą ingerencji w wolność użytkowania oraz sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Prawo budowlane wprowadza zróżnicowany stopień intensywności ingerencji w wolność użytkowania. Pierwszy oraz drugi stopień ingerencji ma na celu zapewnić prawidłowe utrzymywanie oraz użytkowanie obiektu budowlanego. Celem trzeciego stopnia ingerencji jest ograniczenie skutków nieprawidłowego użytkowania obiektu budowlanego.

Stopień intensywności ingerencji w wolność użytkowania zależy od kategorii obiektu budowlanego oraz rodzaju zagrożenia. Zakres prowadzonej i przechowywanej dokumentacji oraz kontroli stanu technicznego zależy od kategorii obiektu budowlanego. Przepisy prawa budowlanego warunkują usunięcie uszkodzeń i braków oraz zastosowanie zakazu użytkowania i środków zabezpieczających od rodzaju zagrożeń związanych z nieprawidłowym stanem obiektu budowlanego.

## 3. Obowiązek prowadzenia i przechowywania dokumentacji oraz kontroli obiektu budowlanego

Pierwszy stopień ingerencji w wolność użytkowania obejmuje obowiązek prowadzenia i przechowywania dokumentacji oraz kontroli obiektu budowlanego. Prawidłowe wypełnienie tych obowiązków pozwala zbadać nieprawidłowości w jego użytkowaniu.

---

<sup>10</sup> Zob. C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 292.

<sup>11</sup> *Ibidem*, s. 311.

Właściciel oraz zarządca prowadzą i przechowują dokumentację obiektu budowlanego przez czas istnienia obiektu<sup>12</sup>. Dokumentacja obejmuje: dokumenty związane z robotami budowlanymi oraz dokumenty dotyczące okresu użytkowania obiektu budowlanego<sup>13</sup>. Dokumenty związane z robotami budowlanymi obejmują dokumentację budowy oraz dokumentację powykonawczą (art. 63 w zw. z art. 60 p.b.). Dokumenty dotyczące okresu użytkowania obiektu budowlanego obejmują opracowania projektowe, dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania (art. 60 p.b.) oraz książkę obiektu budowlanego (art. 64 ust. 1 p.b.). Książka obiektu budowlanego zawiera m.in. zapisy dotyczące badań i kontroli stanu technicznego (art. 64 ust. 1 *in fine* p.b.)<sup>14</sup>. Celami prowadzenia i przechowywania dokumentacji obiektu budowlanego są: zapewnienie bardziej skutecznej kontroli stanu technicznego oraz ograniczenie powstania zagrożeń. Organ nadzoru budowlanego, kontrolując obiekt budowlany, może korzystać z informacji dotyczących jego stanu technicznego, które są zawarte w dokumentacji tego obiektu<sup>15</sup>. Dokumentacja obiektu budowlanego umożliwia ograniczenie zagrożeń związanych z awarią lub katastrofą budowlaną. Dokumentacja pozwala na prowadzenie działań ratowniczych zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia<sup>16</sup>.

Kontrola obiektu budowlanego dotyczy stanu technicznego i obejmuje obiekt budowlany oraz jego części składowe i przynależności<sup>17</sup>. Dotyczy ona każdego rodzaju obiektu budowlanego. Przepisy prawa budowlanego określają jej minimalny zakres i częstotliwość<sup>18</sup>. Przepisy te różnicują zakres oraz okres kontroli w zależności od kategorii obiektu budowlanego (art. 62 ust. 1–2 p.b.)<sup>19</sup>. Kontrola ma profesjonalny charakter;

<sup>12</sup> Jak słusznie zauważa C. Woźniak, dokumentacja obiektu budowlanego dotyczy budowy i funkcjonowania tego obiektu; C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 309-310. Dokumentacja powinna być przechowywana przez okres istnienia obiektu budowlanego; A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 585; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz*, Warszawa 2014, s. 506.

<sup>13</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 310; A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *op. cit.*, s. 586; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 643; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 506.

<sup>14</sup> Zob. J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 331; C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 313.

<sup>15</sup> Prawidłowe prowadzenie dokumentacji obiektu budowlanego umożliwia skuteczną kontrolę stanu technicznego tego obiektu; C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 309, 313.

<sup>16</sup> E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 645; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 506.

<sup>17</sup> Zdaniem C. Woźniaka kontrola obiektu budowlanego obejmuje: konstrukcję i elewację obiektu budowlanego; instalacje i urządzenia znajdujące się w obiekcie; otoczenie obiektu; zob. C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 300.

<sup>18</sup> E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 633.

<sup>19</sup> *Ibidem*; A. Kosicki, *Prawo budowlane*, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Komentarz...*, s. 501.

powinny ją przeprowadzić osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje lub uprawnienia (art. 62 ust. 4–6a p.b.). Osoby te powinny mieć odpowiednią wiedzę techniczną<sup>20</sup>. Kontrola obiektu budowlanego obejmuje badania okresowe oraz badania związane ze stwierdzonymi nieprawidłowościami. Organ nadzoru budowlanemu nakazuje w drodze decyzji administracyjnej przeprowadzenie kontroli lub przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego obiektu, jeżeli stan techniczny tego obiektu zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska (art. 62 ust. 3 p.b.)<sup>21</sup>. Obowiązek przeprowadzenia kontroli obiektu budowlanego jest związany z obowiązkiem prowadzenia dokumentacji tego obiektu. Kontrolujący powinien sprawdzić wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli (art. 62 ust. 1a p.b.). Właściciel oraz zarządca mogą zatem monitorować stan techniczny obiektu w sposób ciągły<sup>22</sup>.

#### **4. Obowiązek usunięcia uszkodzeń oraz braków stwierdzonych w procesie utrzymania obiektu budowlanego**

Drugi stopień ingerencji w wolność użytkowania dotyczy obowiązku usunięcia stwierdzonych podczas kontroli uszkodzeń oraz usunięcia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (art. 70 ust. 1 p.b.). Czynność usunięcia uszkodzeń lub braków powinna być wykonana w czasie kontroli lub bezpośrednio po jej zakończeniu<sup>23</sup>. Czynności te mają zapobiec pogorszeniu stanu technicznego obiektu budowlanego w postaci wystąpienia katastrofy budowlanej, pożaru, wybuchu, porażenia prądem elektrycznym albo zatruciem gazem (art. 70 ust. 1 *in fine* p.b.). Obowiązek ten jest rozwinięty w przepisach szczególnych<sup>24</sup>, które dotyczą m.in. obsługi i eksploatacji obiektu budowlanego oraz zapewnienia sprawności instalacji: elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, klimatyzacyjnej, wodociągowej, ciepłej<sup>25</sup>. Obowiązek usunięcia uszkodzeń lub braków wynika z mocy prawa, a zatem nie wymaga kon-

---

<sup>20</sup> J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz...*, s. 327; C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 307; A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *op. cit.*, s. 580; H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane...*, s. 265, 267; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 638 i n.

<sup>21</sup> Zob. A. Despot-Mładanowicz, *op. cit.*, s. 582-583; H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane...*, s. 266.

<sup>22</sup> A. Despot-Mładanowicz, *op. cit.*, s. 578; zob. też A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 502.

<sup>23</sup> J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz...*, s. 341; C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 332; A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 611; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 669; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 539.

<sup>24</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 333; A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 610; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 669.

<sup>25</sup> E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 669–670.

kretyzacji w drodze decyzji administracyjnej<sup>26</sup>. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego wykonuje ten obowiązek zgodnie z zapisami protokołu z kontroli<sup>27</sup>.

## 5. Zakaz użytkowania obiektu budowlanego

Trzeci stopień ingerencji w wolność użytkowania jest związany z zakazem użytkowania obiektu budowlanego oraz zastosowaniem niezbędnych środków zabezpieczających. Zakaz użytkowania ma tymczasowy charakter, ponieważ obowiązuje do czasu usunięcia nieprawidłowości (art. 66 ust. 2 p.b.). Zakaz ten ma pomocniczy charakter. Organ nadzoru budowlanego zakazuje użytkowania, jeżeli nieprawidłowości nie zostały wcześniej usunięte przez właściciela lub zarządcę<sup>28</sup>. Organ nadzoru budowlanego zakazuje użytkowania obiektu budowlanego w drodze decyzji administracyjnej, jeżeli obiekt budowlany lub sposób jego użytkowania zagraża: życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku<sup>29</sup>. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie (art. 66 ust. 2 w zw. z art. 66 ust. 1 pkt 1–2 p.b.). Decyzja zakazująca użytkowania obiektu budowlanego powinna być także wydana, gdy obiekt jest w nieodpowiednim stanie technicznym (art. 66 ust. 2 w zw. z art. 66 ust. 1 pkt 3 p.b.)<sup>30</sup>. Decyzja powinna wskazać zakres nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego oraz terminu ich usunięcia (art. 66 ust. 1 *in fine* p.b.)<sup>31</sup>. Środki zabezpieczające obejmują: nakaz opróżnienia oraz wyłączenia obiektu budowlanego z użytkowania (art. 68 pkt 1 p.b.), obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego (art. 68 pkt 2 p.b.), zarządzenie umieszczenia na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia oraz o zakazie użytkowania (art. 68 pkt 3 lit. a p.b.); zarządzenie wykonania doraźnych zabezpieczeń i usunięcia zagrożenia (art. 68 pkt 3 lit. b p.b.). Środki zabezpieczające dotyczą wyłącznie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (art. 68 p.b.). Środki te mają na celu uniknięcie zawale-

<sup>26</sup> J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz...*, s. 341; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 670; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 538.

<sup>27</sup> J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz...*, s. 341; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 670.

<sup>28</sup> M. Błażewski, *Polski proces...*, s. 99–100.

<sup>29</sup> Zdaniem C. Woźniaka nieprawidłowe użytkowanie obiektu budowlanego oznacza wykorzystywanie obiektu w sposób niezgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem; zob. C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 318.

<sup>30</sup> Jak słusznie zauważa C. Woźniak, nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego oznacza naruszenie m.in. przepisów techniczno-budowlanych, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej; zob. C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 318.

<sup>31</sup> A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 598; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 654.

nia się całości lub części obiektu budowlanego<sup>32</sup>. Środki zabezpieczające są stosowane jeżeli, groźba zaważenia się obiektu ma bezpośredni charakter<sup>33</sup>.

## 6. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Ograniczeniem wolności użytkowania jest określenie sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Właściciel oraz zarządca powinni korzystać z obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem<sup>34</sup>. Zmiana sposobu użytkowania oznacza podjęcie lub zaniechanie w obiekcie budowlanym działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska, wielkości lub układu obciążeń (art. 71 ust. 1 pkt 2 p.b.). Zmiana sposobu użytkowania obejmuje zmianę przeznaczenia oraz zintensyfikowanie dotychczasowego sposobu użytkowania<sup>35</sup>. Jest ona reglamentowana<sup>36</sup>. Zasadą jest zgłoszenie tej zmiany organowi administracji architektoniczno-budowlanej (art. 71 ust. 2 p.b.)<sup>37</sup>. Zmiana sposobu użytkowania związana z wykonaniem robót budowlanych, które są objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy, wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy (art. 71 ust. 6 p.b.)<sup>38</sup>. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania powinno mieć miejsce przed zmianą przeznaczenia obiektu (art. 71 ust. 4 p.b.). Zgłoszenie po tej zmianie nie wywołuje skutków prawnych (art. 71 ust. 7 p.b.). Organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgłoszenie pod kątem formalnym oraz merytorycznym<sup>39</sup>. Pozytywne zakończenie kontroli zgłoszenia ma miejsce, gdy organ nie zgłosi sprzeciwu w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia (*a contrario* art.

<sup>32</sup> A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 605; E. Janiszewska-Kuropatwa, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane...*, s. 663.

<sup>33</sup> A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 605.

<sup>34</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 336.

<sup>35</sup> L. Bar, E. Radziszewski, *Kodeks budowlany. Komentarz*, Warszawa 1999, s. 159; J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz...*, s. 342; C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 337; H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane...*, s. 272; K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych*, Warszawa 2012, s. 272; M. Błażewski, *Zasada ochrony uzasadnionych interesów...*, s. 79; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 544.

<sup>36</sup> H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane...*, s. 272.

<sup>37</sup> K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji...*, s. 273. Zdaniem A. Despot-Mładanowicza zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest oświadczeniem woli właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego składanym organowi administracji architektoniczno-budowlanej; zob. A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 616, 619.

<sup>38</sup> A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 620; M. Błażewski, *Polski proces...*, s. 95; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 548.

<sup>39</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 336; A. Despot-Mładanowicz, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane...*, s. 619; K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji...*, s. 277.



71 ust. 4 p.b.)<sup>40</sup>. Termin ten ma materialno-prawny charakter. Organ traci kompetencję do wniesienia sprzeciwu po upływie tego terminu<sup>41</sup>. Negatywne zakończenie kontroli zgłoszenia ma miejsce, jeżeli organ wniesie sprzeciw w drodze decyzji administracyjnej<sup>42</sup>. Organ jest zobowiązany wnieść sprzeciw, gdy właściciel lub zarządca nie uzupełni braków w zgłoszeniu (art. 71 ust. 3 *in fine* p.b.) lub zmiana sposobu użytkowania: wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę; narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu; narusza przepisy prawa budowlanego (art. 71 ust. 5 p.b.)<sup>43</sup>.

## Zakończenie

Zasada wolności użytkowania dotyczy procesu utrzymania obiektu budowlanego. Podmiotami tej wolności są właściciel oraz zarządca. Wolność użytkowania oznacza swobodę korzystania z obiektu budowlanego. Przepisy prawa budowlanego wprowadzają ograniczenia wolności użytkowania ze względu na ochronę życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska oraz prawidłowego stanu technicznego i estetycznego. Prawo budowlane określa różny stopień ingerencji w wolność użytkowania w zależności od zagrożonych wartości. Przepisy te nakładają na właściciela oraz zarządcę obowiązki umożliwiające prawidłowe użytkowanie obiektu budowlanego.

## Bibliografia

### Literatura

- Asman T., Niewiadomski Z., [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2013.
- Bar L., Radziszewski E., *Kodeks budowlany. Komentarz*, Warszawa 1999.
- Błażewski M., *Polski proces budowlany*, Kraków 2014.
- Błażewski M., *Zasada ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, Kraków 2014.
- Błażewski M., [w:] J. Zimmermann (red.), *Wartości w prawie administracyjnym*, Warszawa 2015.

<sup>40</sup> Jak słusznie zauważa C. Woźniak, zgoda organu administracji architektoniczno-budowlanej na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego ma dorozumiały charakter. C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 340; zob. też K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji...*, s. 280; H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane...*, s. 274.

<sup>41</sup> K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji...*, s. 279-280; A. Kosicki, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane, Komentarz...*, s. 547.

<sup>42</sup> C. Woźniak, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami...*, s. 340; K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji...*, s. 278-279.

<sup>43</sup> M. Błażewski, *Zasada ochrony uzasadnionych interesów...*, s. 79.

- Despot-Mładanowicz A. [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Janiszewska-Kuropatwa E. [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2013.
- Kisilowska H., Sypniewski D., *Prawo budowlane*, Warszawa 2012.
- Kosicki A., [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Małysa-Sulińska K., *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych*, Warszawa 2012.
- Sięgień J., *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2003.
- Woźniak C., [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz*, Warszawa 2010.

### **Orzeczenia sądów administracyjnych**

Wyrok NSA z dnia 27 lutego 2007 r., II OSK 383/06, CBOSA.

Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 24 stycznia 2013 r., IV SA/Po 1116/12, CBOSA.