

# Wybrane zagadnienia praktyczne związane z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę

Instytucja decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (potocznie zwana „zamiennym pozwoleniem na budowę”), została wprowadzona do porządku prawnego w celu uelastycznienia i przyspieszenia procesu budowlanego oraz ograniczenia jego kosztów.

Tryb postępowania oraz materialnoprawne przesłanki zatwierdzenia zamiennego pozwolenia na budowę zostały sprecyzowane w art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.). Przepis ten umożliwia inwestorowi dokonanie zmian w uprzednio zatwierdzonym projekcie budowlanym, bez konieczności ponownego wszczynania skomplikowanej i czasochłonnej procedury w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Niewątpliwie takie odformalizowanie procesu wprowadzania do projektu budowlanego zmian stanowi dla inwestorów znaczące ułatwienie, gdyż często zdarza się, że potrzeba wprowadzenia takich korekt ujawnia się już po zatwierdzeniu projektu, w czasie wykonywania robót budowlanych.

Postępowanie w sprawie zamiennego pozwolenia na budowę ma charakter wtórny w stosunku do postępowania dotyczącego wydania tego pozwolenia. Zamiennie pozwolenie na budowę zastępuje tylko te postanowienia pierwotnego pozwolenia na budowę, które ulegają zmianie. Zatem obie decyzje funkcjonują w obrocie równolegle, wzajemnie się uzupełniając. Każda kolejna zmiana projektu budowlanego wymaga uzyskania nowej decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. W takiej sytuacji aby ustalić ostateczny zakres uprawnień inwestora, należy rozważyć pierwotną decyzję o pozwoleniu na budowę wraz ze wszystkimi decyzjami zmieniającymi. Jeżeli jest to celowe, inwestor może wszcząć i prowadzić prace na podstawie wykonanego pozwolenia na budowę, także wówczas, gdy toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o zmianę pozwolenia na budowę. Także w sytuacji, gdy decyzja zatwierdzająca zmieniony projekt budowlany zostanie zaskarżona i toczy się postępowanie odwoławcze, pierwotna decyzja o pozwoleniu na budowę pozostaje w mocy i na jej podsta-

wie realizacja projektu budowlanego może być kontynuowana. Co istotne, wydanie pozwolenia zamiennego nie skutkuje przedłużeniem trzyletniego terminu w ciągu którego inwestor jest zobowiązany rozpocząć prace budowlane. Termin ten zawsze będzie liczony od dnia, w którym decyzja w sprawie pierwotnego pozwolenia na budowę stała się ostateczna.

Zakres postępowania w sprawie wydania zamiennego pozwolenia na budowę jest merytorycznie ograniczony tylko do proponowanych zmian. Zatem uznaje się, że legitymację procesową będą mieli tylko właściciele, użytkownicy wieczystości i zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania przedmiotowych zmian, a nie wszystkie osoby posiadające interes prawny. W postępowaniu w sprawie zmiany pozwolenia na budowę stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące wydania pozwolenia na budowę (art. 32-35 ustawy Prawo budowlane). Oznacza to, że zmiany powinny być zgodne z ustaleniami planistycznymi. Wniosek o zmianę pozwolenia na budowę powinien być zatem zgodny z ustaleniami wiążącej w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile na danym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania przyjęte w zmienionym projekcie budowlanym, powinny być także zgodne z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Należy zaznaczyć, że wydanie decyzji w sprawie zmiany pozwolenia na budowę może dotyczyć tylko zmian planowanych. Zamiennie pozwolenie na budowę jest decyzją uprawniającą do rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych objętych przedmiotową zmianą. Instytucja ta nie powinna być wykorzystywana do zatwierdzenia zmian już wprowadzonych, gdyż zabieg

taki stanowiłby obejście prawa (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2007 r., sygn. akt VII SA/Wa 1140/07). Budowa budynku z istotnymi odstępstwami bez uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, będzie stanowiła samowolę budowlaną w części dotyczącej tych odstępstw (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt IV SA 843/03). Co istotne, organ prowadzący postępowanie w sprawie zmiany pozwolenia na budowę nie może dokonywać zmian nieobjętych wnioskiem inwestora ani weryfikować poprawności pierwotnego pozwolenia na budowę.

Obowiązek uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę dotyczy tylko istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego. Przepisy nie wskazują wprost jakie odstępstwa należy uznać za istotne. W orzecnictwie wskazuje się, że o zakwalifikowaniu zmian jako istotnych czy też nieistotnych decyduje specyfika i charakter planowanej inwestycji i zakres planowanego odstępstwa oraz okoliczności danej sprawy. Kwalifikacji czy zamierzone odstępstwo jest istotne, czy nie, dokonuje projektant. Istotne odstępstwo w rozumieniu art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane, nie może oznaczać wybudowania innego obiektu, choćby jego przeznaczenie było podobne czy nawet identyczne. Ponieważ decyzja o pozwoleniu na budowę dotyczy ściśle określonego obiektu budowlanego, to również odstępstwa mogą dotyczyć tylko obiektu określonego w tejże decyzji.

*Emilia May*

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski  
i Wspólnicy Sp.k.*