



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 3 stycznia 2022 r.

Komunikat nr MP 07
Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
**Ustalanie kręgu stron postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego
i udzielenia pozwolenia na budowę**

Zagadnienie:

Projektant, w projekcie budowlanym, wskazuje obszar oddziaływania przedstawiając informacje, które posłużą do ustalenia, przez organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji, kręgu stron postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

W przypadku posiadania informacji na temat danych osobowych właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu, inwestor jest uprawniony i zarazem zobligowany wskazać te dane. Podkreślić jednak należy trudności lub wręcz brak możliwości pozyskania przez inwestora danych osobowych osób fizycznych – właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu, czy też (w niektórych przypadkach) utrudnienia w pozyskiwaniu informacji o osobach prawnych – właścicielach, użytkownikach wieczystych lub zarządcach nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w oparciu o wymagane prawem informacje wskazane przez projektanta, dotyczące obszaru, oddziaływania inwestycji, ustala dane (osobowe) właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości znajdujących się w rzeczonym obszarze. Dane te pozyskuje głównie z rejestru gruntów i budynków.

Z tego powodu może zaistnieć sytuacja, w której właściciele, użytkownicy wieczystości nieujawnieni w rejestrze gruntów i budynków (w tym również ci ujawnieni w innych rejestrach publicznych np. księgi wieczyste) nie będą brali udziału w postępowaniu toczącym się przed organem I instancji. Powyższe może stać się podstawą do uchylenia decyzji I instancyjnej (w postępowaniu odwoławczym lub wznowieniowym). Powoduje to znaczące wydłużenie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, podważa również wiarygodność w zakresie pewności obrotu prawnego.

Postulat:

Organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji dokona ustalenia kręgu stron postępowania w oparciu o wszystkie zasoby, do których ma dostęp, w szczególności rejestry publiczne takie jak elektroniczne Księgi Wieczyste, Krajowy Rejestr Sądowy, ewidencję gruntów i budynków.

Uzasadnienie:

Przepis art. 28 ust. 2 ustawy prawo budowlane stanowi: „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej zobligowany jest do ustalenia w pierwszej kolejności kręgu stron w postępowaniu zmierzającym do wydania pozwolenia na budowę. Organ ten zobligowany jest przeprowadzić stosowne postępowanie wyjaśniające w tym zakresie, nie będąc w żaden sposób związany informacjami podanymi przez projektanta.

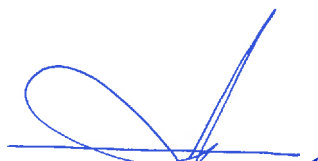
Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego¹ (regulującego procedurę w oparciu o którą prowadzone jest postępowania administracyjne w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę) nakładają na organy administracji obowiązek podejmowania wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz wszechstronnego i dokładnego zbadania wszystkich okoliczności faktycznych, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,² a zatem do wykazania się starannością w zakresie zrealizowania zasady prawdy obiektywnej. Powyższy obowiązek zobowiązuje organ do czynnego działania w postępowaniu wyjaśniającym oraz staranności w ustalaniu kręgu stron postępowania, za pomocą wszystkich legalnych środków.³

Zaniechanie przez organ administracji podjęcia czynności procesowych zmierzających do ustalaniu kręgu stron postępowania, jest uchybieniem przepisom postępowania administracyjnego, skutkującym wadliwością decyzji. Właściwy miejscowo (dla inwestycji) starosta jest organem administracji architektoniczno-budowlanej I instancji, a zarazem organem, którego zadaniem jest prowadzenie ewidencji gruntów i budynków. Wobec powyższego należy przyjąć, iż dane zawarte w rzeczonym rejestrze są starościami znane z urzędu.

Księgi wieczyste stanowią rodzaj rejestru urzędowego, ujawniającego stan prawny nieruchomości, spełniają funkcję rejestracyjno-ewidencyjną, i są jawne. Aktualnie księgi prowadzone są w systemie teleinformatycznym zapewniającym możliwość przeglądania wpisów online (migracja ksiąg papierowych jest na bardzo zaawansowanym poziomie). Zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece,⁴ nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Tym samym, organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji winien weryfikować informacje o stronach postępowania także z uwzględnieniem tego rejestru.

Podobnie w przypadku Krajowego Rejestru Sądowego,⁵ który obejmuje podmioty, na które przepisy ustaw nakładają obowiązek uzyskania wpisu do tego rejestru (m.in. przedsiębiorców; stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej). Również ten rejestr publiczny jest jawny i każdy ma prawo dostępu do danych zawartych w KRS za pośrednictwem Centralnej Informacji (on-line). Jawność danych zawartych w KRS umożliwia wcielenie w życie funkcji informacyjnej tego rejestru, ale przede wszystkim sprzyja realizacji funkcji związanych z ochroną bezpieczeństwa obrotu. Zatem, również dane zawarte w tym rejestrze winny zostać wykorzystane przy ustalaniu kręgu stron postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę.

Reasumując: przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego nakładają na organy administracji architektoniczno-budowlanej obowiązek ustalenia kręgu stron postępowania w oparciu o wszystkie zasoby, do których mają dostęp.



arch. **Maciej Kubicki**
Koordynator Zespołu ds. Legislacji
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IA RP

Z poważaniem



arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP

¹ ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 256).

² Zgodnie z utrwalonym i jednolitym orzecznictwem sądów administracyjnych, zasady ogólne postępowania administracyjnego, wyrażone w art. 7–11 KPA [obecnie art. 6–16 KPA], są integralną częścią przepisów regulujących procedurę administracyjną i są dla organów administracji wiążące na równi z innymi przepisami tej procedury [...] – np. wyrok NSA z 4.6.1982 r., sygn. akt I SA 258/82.

³ Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 10.6.1987 r., sygn. akt P 1/87 przyjął: „Jedną z naczelných zasad postępowania administracyjnego jest zasada prawdy obiektywnej, a udowodnienie każdego faktu może nastąpić za pomocą wszystkich legalnych środków”.

⁴ ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r., poz. 2204)

⁵ ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2021 r., poz. 112).