



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DAB-II.053.5.2025

Warszawa, 04 lipca 2025 r.

Pan

Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji

Minister Rozwoju i Technologii działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), po rozpatrzeniu petycji z dnia 8 kwietnia 2025 r. (znak pisma: SIB/26/2025/JM) w sprawie: *wprowadzenie zmiany w ustawie z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, polegającej na dodaniu w art. 32 po ustępie 4b ustępu 4c w brzmieniu: „4c. Przepisu ust. 4 pkt. 2) nie stosuje się do przebudowy polegającej na dociepleniu budynku mieszkalnego, który został wybudowany przed 1990 rokiem na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, a władający nie dysponuje prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane*, po zasięgnięciu opinii Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego zawiadamia, iż petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

Uzasadnienie

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), dalej jako: „ustawa – Prawo budowlane”, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Oświadczenie takie stosownie do art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane jest załączane m.in. do wniosku o pozwolenie na budowę.

Art. 3 pkt 11 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Podkreślić zatem należy, że prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie jest równoznaczne z prawem własności nieruchomości gruntowej. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane może bowiem wynikać z różnych stosunków prawnych. Brak prawa własności nie stanowi zatem przeszkody do tego, aby inwestor posiadał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a tym samym, aby miał możliwość złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.

W świetle powyższego należy wskazać, że proponowane wprowadzenie wyjątku odnośnie stosowania art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane jest poparte błędnym założeniem, że brak prawa własności nieruchomości gruntowej uniemożliwia złożenie oświadczenia, o którym mowa w tym przepisie. Podczas gdy, jak już wyżej wykazano, prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie jest równoznaczne

z prawem własności nieruchomości gruntowej, a tym samym brak prawa własności nieruchomości nie wyklucza możliwości złożenia stosownego oświadczenia, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane. Należy także mieć na uwadze, że wprowadzenie proponowanego wyjątku w zakresie stosowania art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane stanowiłoby nieuzasadnione zróżnicowanie względem innych inwestycji.

Warto również dodać, że w ustawie – Prawo budowlane przewidziano uproszczenia związane z robotami budowlanymi polegającymi na dociepleniu budynków. Zgodnie z art. 29 ust. 3. pkt 1 lit. e wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie w zakresie docieplenia budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia. Z kolei zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 1 lit c przebudowa polegająca na dociepleniu budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Monika Wróblewska

dyrektor departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /