

JULIUSZ SAWARZYŃSKI

JAK ŁATWO ZBUDOWAĆ DOM

- procedury administracyjne i prawne od nabycia działki do zakończenia budowy

PO*l***cen**

Warszawa 2023

© Copyright by

Oficyna Wydawnicza POLCEN
Warszawa 2023

Autor

dr Juliusz Sawarzyński

Redaktor naczelny

inż. Ryszard Sobolewski

Redaktor prowadzący

Jacek Sobolewski

Redaktor

Anna Bogdańska
redakcja@polcen.com.pl

Sekretarz redakcji

Aneta Radziszewska
wydawnictwo@polcen.com.pl

Projektant okładki

ARTKOM Tomasz Drażek, współpraca Jacek Sobolewski

Skład i łamanie

ARTKOM Tomasz Drażek

Wszelkie prawa zastrzeżone

Stan prawny: 31 sierpnia 2023 r.

ISBN 978-83-64795-80-0

Wydawca

POLCEN Sp. z o.o.
ul. Nowogrodzka 31, lok. 333
00-511 Warszawa
tel. 601 885 039

www.polcen.com.pl

(księgarnia internetowa)

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| Od Wydawcy | 9 |
| 1 Wstęp | 11 |
| 2 Wybór nieruchomości | 13 |
| 2.1 Nabycie nieruchomości | 13 |
| 2.1.1 Sposoby nabycia nieruchomości | 13 |
| 2.1.1.1 Umowa sprzedaży | 14 |
| 2.1.1.2 Umowa przedwstępna sprzedaży | 16 |
| 2.1.1.3 Umowa darowizny | 22 |
| 2.1.1.4 Umowa dożywocia | 25 |
| 2.1.1.5 Umowa zamiany | 26 |
| 2.1.1.6 Umowa zniesienia współwłasności | 27 |
| 2.1.1.7 Umowa podziału majątku wspólnego | 29 |
| 2.1.1.8 Umowa o dział spadku | 30 |
| 2.1.1.9 Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia i postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku | 32 |
| 2.1.1.10 Postanowienie o zasiedzeniu | 34 |
| 2.1.1.11 Postanowienie o przysądzeniu | 35 |
| 2.2 Badanie stanu prawnego nieruchomości przed jej nabyciem .. | 37 |
| 2.2.1 Rola notariusza w badaniu stanu nieruchomości | 37 |
| 2.2.2 Rola pośrednika w obrocie nieruchomościami w badaniu stanu nieruchomości | 38 |
| 2.2.3 Badanie cech nieruchomości pod kątem ich zgodności z planowaną inwestycją | 42 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 2.2.3.1 | Objęcie nieruchomości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego | 43 |
| 2.2.3.2 | Opłata planistyczna | 48 |
| 2.2.3.3 | Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki .. | 56 |
| 2.2.3.4 | Zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | 60 |
| 2.2.3.5 | Położenie nieruchomości w obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefie Rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji | 62 |
| 2.2.3.6 | Położenie nieruchomości w granicach parku narodowego i innych form ochrony przyrody | 65 |
| 2.2.3.7 | Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach | 81 |
| 2.2.4 | Objęcie nieruchomości jedną z form ochrony nad zabytkami | 86 |
| 2.2.5 | Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej | 98 |
| 2.2.6 | Dostęp nieruchomości do drogi publicznej | 106 |
| 2.2.7 | Uwarunkowania faktyczno-prawne nieruchomości .. | 112 |
| 2.2.7.1 | Księga wieczysta i jej treść | 112 |
| 2.2.7.2 | Stan faktyczny nieruchomości | 117 |
| 3 | Rozpoczęcie robót budowlanych | 123 |
| 3.1 | Zasada wolności zabudowy i jej ograniczenia | 124 |
| 3.2 | Definicje wybranych pojęć zawartych w prawie budowlanym .. | 125 |
| 3.2.1 | Obiekt budowlany, budynek i budowla | 126 |
| 3.2.2 | Budowa a roboty budowlane | 127 |
| 3.2.3 | Prawo do dysponowania nieruchomością, obszar oddziaływania obiektu, pozwolenie na budowę oraz dokumentacja budowy. | 128 |
| 3.3 | Postępowanie przed rozpoczęciem robót budowlanych | 129 |
| 3.3.1 | Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości. | 129 |
| 3.3.1.1 | Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości oraz należne opłaty | 131 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 3.3.1.2 | Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, na które nie jest wymagane zezwolenie | 140 |
| 3.3.1.3 | Prace w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub krzewu | 146 |
| 3.3.1.4 | Kary pieniężne za złamanie przepisów dotyczących usuwania drzew i krzewów oraz za uszkodzenie drzew lub krzewów | 147 |
| 3.3.2 | Legalna budowa w kontekście prawa budowlanego .. | 149 |
| 3.3.2.1 | Budowa wymagająca dokonania zgłoszenia | 150 |
| 3.3.3 | Budowa bez zgłoszenia oraz bez pozwolenia na budowę | 153 |
| 3.3.4 | Wyjątki od dopuszczalności prowadzenia budowy na podstawie zgłoszenia | 155 |
| 3.3.5 | Ogólna zasada przy budowie na podstawie pozwolenia albo zgłoszenia. | 156 |
| 3.3.6 | Budowa na podstawie zgłoszenia | 156 |
| 3.3.6.1 | Budowa wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² , których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora | 164 |
| 3.3.7 | Uzyskanie pozwolenia na budowę | 166 |
| 4 | Etap właściwy robót budowlanych | 175 |
| 4.1 | Podmioty uczestniczące w procesie budowlanym | 175 |
| 4.1.1 | Inwestor | 176 |
| 4.1.1.1 | Inspektor nadzoru inwestorskiego | 180 |
| 4.1.1.2 | Projektant | 183 |
| 4.1.1.3 | Kierownik budowy | 185 |
| 4.2 | Nawiązanie stosunku prawnego z wykonawcą | 189 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.3 | Przygotowanie placu budowy oraz zagwarantowanie możliwości efektywnego prowadzenia robót budowlanych; | 197 |
| 4.3.1 | Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia | 198 |
| 4.3.2 | Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) ... | 199 |
| 4.3.3 | Instrukcja bezpiecznego wykonywania robót budowlanych (IBWR) | 202 |
| 4.3.4 | Zawiadomienie inspektora pracy o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych | 203 |
| 4.3.5 | Zagospodarowanie terenu budowy | 204 |
| 4.3.6 | Tablica informacyjna | 205 |
| 4.3.7 | Wejście na teren sąsiedniej nieruchomości | 207 |
| 4.3.7.1 | Zajęcie pasa drogowego | 210 |
| 5 | Zakończenie robót budowlanych | 213 |
| 5.1 | Zawiadomienie o zakończeniu budowy oraz decyzja o pozwoleniu na użytkowanie | 213 |
| 5.2 | Samowola budowlana | 219 |
| 5.2.1 | Legalizacja samowoli budowlanej | 220 |
| 5.2.2 | Uproszczona legalizacja samowoli budowlanej | 224 |
| 5.3 | Świadectwo charakterystyki energetycznej | 226 |
| 6 | Wyciągi z wybranych aktów prawnych | 231 |
| | Bibliografia | 283 |

OD WYDAWCY

Oddajemy do rąk Czytelnika książkę wybitnego specjalisty, prawnika zajmującego się kwestiami związanymi z zapewnieniem zgodności z prawem prowadzonych inwestycji budowlanych oraz odpowiednim udokumentowaniem prowadzonych prac, tak aby uniknąć problemów na etapie zbywania inwestycji lub jej części.

O skomplikowanych, trudnych prawniczych kwestiach Autor mówi prostym językiem, a przytaczanie przepisów prawnych ograniczył do niezbędnego minimum. Z racji wieloletniego doświadczenia Autora w książce znajdziemy wiele praktycznych uwag, które ułatwią załatwianie złożonych kwestii prawnych związanych z budową domu.

Budowę domu zaczynamy od nabycia nieruchomości – omówiono podstawy jej nabycia, rodzaje umów, jakie mogą mu towarzyszyć.

Mając już wymarzoną działkę budowlaną, każdy zaczyna myśleć o rozpoczęciu budowy. Niestety, wielokrotnie procedura administracyjna związana z rozpoczęciem budowy jest niewiele krótsza od okresu potrzebnego do wzniesienia obiektu w stanie surowym otwartym.

Na szczęście, w przypadku niewielkich inwestycji, o jakich mowa w tej książce, wymogi proceduralne nie są tak restrykcyjne, jak może się wydawać.

Przed przystąpieniem do budowy warto zapoznać się postępowaniem poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych. Warto wiedzieć, kiedy istnieje obowiązek uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew lub usunięcie krzewów, a także kiedy prowadzenie robót budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a kiedy tylko jej zgłoszenia.

Potem następuje już etap właściwych robót budowlanych, który wymaga również wielu działań prawnych

Wybudowanie wymarzonego domu to nie tylko ogromna satysfakcja, ale również konieczność dopełnienia ostatnich formalności i poinformowanie odpowiednich organów o zakończeniu budowy.

A potem, jeśli starczy nam jeszcze energii, możemy cieszyć się naszym nowym domem.

Dr Juliusz Sawarzyński

Doktor nauk prawnych, zastępca notarialny. Autor artykułów naukowych z zakresu prawa cywilnego, prawa budowlanego oraz zagadnień związanych z inwestycjami budowlanymi. Publikuje książki dla prawników, w szczególności zajmujących się prawem cywilnym i prawem o notariacie. Prelegent na licznych krajowych i międzynarodowych konferencjach naukowych. Wykładowca akademicki na poznańskich uczelniach, w tym w ramach anglojęzycznych programów Master of Business and Administration (MBA). Prowadzi także zajęcia dla aplikantów notarialnych.

Obszar zainteresowań autora obejmuje przede wszystkim kwestie związane z zapewnieniem zgodności z prawem prowadzonych inwestycji budowlanych oraz odpowiednim udokumentowaniem prowadzonych prac, tak aby uniknąć problemów na etapie zbywania inwestycji lub jej części. Szczególną uwagę autor przykłada do postępowań dotyczących legalizacji samowoli budowlanych oraz czynności podejmowanych w celu udokumentowania oddania budynku do użytkowania.

Poza prawem budowlanym oraz regulacjami związanymi z prowadzeniem inwestycji deweloperskich specjalizuje się w prawie o notariacie, prawie dyplomatycznym i konsularnym oraz prawie kanonicznym. Absolwent Europejskiej Akademii Dyplomacji (specjalność: polska służba zagraniczna) oraz kursów prawa międzynarodowego, prawa UE (Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin) i prawa brytyjskiego (British Law Centre, Juris Angliae Scientia).

W 2022 r. został laureatem I nagrody w Konkursie na najlepszą rozprawę doktorską z zakresu prawa o notariacie, prawa prywatnego związanego z czynnościami notarialnymi, a także ustawy o księgach wieczystych i hipotece.



CZĘŚĆ 1

Wstęp

Celem tej publikacji jest przedstawienie kwestii związanych z prawnymi i administracyjnymi aspektami budowy domu. Autor wyznaje zasadę, że łatwo jest mówić w sposób skomplikowany o rzeczach skomplikowanych, zatem podjął wyzwanie przystępnego wyjaśnienia złożonego tematu. Z tego względu użyty język jest możliwie prosty, a przywoływanie treści przepisów prawnych ograniczone zostało do niezbędnego minimum. Odstąpiono także od przeprowadzania dogłębnej wykładni obowiązujących norm prawnych, prezentując od razu jej rezultaty. Autor pozwala sobie na liczne praktyczne uwagi i unika zbytecznych prawniczych rozważań.

Niestety, proces od zakupu nieruchomości do wzniesienia wymarzonego obiektu jest długotrwały i niekiedy frustrujący. Złożone akty prawne ograniczające swobodne korzystanie z nieruchomości, a niekiedy nawet rozporządzanie nią sprawiają, że nie zawsze udaje się zupełnie odejść od przybliżenia poglądów doktryny i judykatury na dane zagadnienie.

Niniejszy wstęp zakończyć można poniższym spostrzeżeniem, wynikającym z doświadczenia autora jako prawnika specjalizującego się w obrocie nieruchomościami:

Prawie każdy marzy o budowie okazałego domu na olbrzymiej działce, najlepiej graniczącej z lasem i rzeką. Idealem jest, jeżeli w ogrodzie znajduje się staw, a całą posiadłość otaczają hektary łąk i pastwisk.

Takie marzenie jest oczywiście możliwe do spełnienia, jednak z prawnego punktu widzenia liczba ograniczeń odnoszących się do nieruchomości sprawia, że marzenie staje się przekleństwem. Ustawodawca dba bowiem o to, by nieruchomość taka najpewniej podlegała przepisom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (ograniczenia

w zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, a nawet w swobodnym korzystaniu z niej), ustawy o lasach (w szczególności ograniczenia w rozporządzaniu), ustawy *prawo wodne* (w szczególności ograniczenia w rozporządzaniu). Sama sprzedaż takiej nieruchomości jest wyzwaniem dla prawnika, a legalne wybudowanie na niej zamierzonego obiektu to wielki sukces.

* Patrz bibliografia str. 28.

CZĘŚĆ 3

Rozpoczęcie robót budowlanych

Mając już wymarzoną działkę budowlaną każdy zaczyna myśleć o rozpoczęciu budowy. Następuje zdaniem autora najprzyjemniejszy etap całego procesu, który polega na przeglądaniu magazynów architektonicznych, zapoznawaniu się z ofertami poszczególnych pracowni i poszukiwaniu inspiracji, które posłużą przy wznoszeniu upragnionego domu.

Nie mając znajomości prawa budowlanego, łatwo wpaść w nurt jednego z dwóch poglądów dominujących wśród laików. Pierwszy z nich zakłada, że prawo jest tak surowe, iż nic nie da się zbudować bez masy dokumentów, opracowań i pozwoleń. Łatwo w ten sposób popaść w pesymizm i z góry uznać, że na wzniesienie własnego domu nie ma szans. Przeciwnie stanowisko jest co do istoty zbliżone do powyższego. Jego zwolennicy zakładają, że legalna budowa nie jest możliwa, tyle tylko, że nie odstępują od niej. Zamiast tego od razu zakładają działanie w oderwaniu od wszelkich norm prawnych. Po prostu wnoszą obiekt na swojej ziemi, powołując się wielokrotnie na bardzo swobodnie interpretowane wolności obywatelski i niekiedy przywołując rzekomo prawdziwe wolności odległych krajów, w szczególności państw amerykański łaćńskiej.

Przedstawione wyobrażenia o obowiązującym stanie prawnym są nieprawdziwe, choć tkwi w nich ziarno prawdy. Nie da się bowiem ukryć, że wielokrotnie procedura administracyjna związana z rozpoczęciem budowy jest niewiele krótsza od okresu potrzebnego do wzniesienia obiektu w stanie surowym otwartym. Nie broniąc ustawodawcy trzeba jednak zauważyć, że wolność każdego kończy się tam, gdzie zaczyna się wolność drugiego. Dokładnie tak jest z prawem do zabudowy działki. Nie można dopuścić do całkowitego zniesienia reguł prawa budowlanego i planistycznego, albowiem doprowadziłoby to do chaosu, na którym większość by straciła.

CZĘŚĆ 4

Etap właściwy robót budowlanych

Jako etap właściwy robót budowlanych autor rozumie ogół działań faktycznych i prawnych podejmowanych już po zagwarantowaniu zgodności planowanej inwestycji z prawem, to jest po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę albo skutecznym dokonaniu zgłoszenia budowy.

Na ten, główny okres działań składa się wiele elementów, przy czym za najistotniejsze wskazać można:

- wybór wykonawcy i nawiązanie z nim stosunku prawnego w celu wzniesienia budynku;
- przygotowanie placu budowy oraz zagwarantowanie możliwości efektywnego prowadzenia robót budowlanych;
- zabezpieczenie placu budowy i jego odpowiednie oznakowanie;
- prowadzenie odpowiedniej dokumentacji budowlanej.

4.1 Podmioty uczestniczące w procesie budowlanym

Proces budowlany jest nie tylko wieloetapowy, ale także obejmuje udział wielu podmiotów. Prawo budowlane wyróżnia czterech uczestników procesu budowlanego, którymi są:

- inwestor;
- inspektor nadzoru inwestorskiego;
- projektant;
- kierownik budowy lub kierownik robót.

Jeżeli zajdzie zmiana:

- kierownika budowy lub kierownika robót,
- inspektora nadzoru inwestorskiego,
- projektanta sprawującego nadzór autorski,

to obowiązkiem inwestora jest dołączenie do dokumentacji budowy oświadczenia osoby, która przejęła obowiązki po swoim poprzedniku, o przejęciu przez nią obowiązków poprzednika.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Balwicka-Szczyrba M. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, (red.) Sylwestrzak A., LEX/el. 2023.
- [2] Bończak-Kucharczyk E. [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2023, art. 99.
- [3] Kuźma G., Dumin Ł., Kornecka A., Kornecki J., Sielicki K., Pawlik K., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Wyd. 21, Warszawa 2023.
- [4] Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2023.
- [5] Pawlak W. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, cz. 1 (art. 1–55(4)), (red.) Gudowski J., Warszawa 2021.
- [6] Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2023.
- [7] Nazaruk P. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, (red.) Ciszewski J., LEX/el. 2023.
- [8] Bieluk J., Łobos-Kotowska D., Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Komentarz, Warszawa 2015.
- [9] Czech T. [w:] Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom I. Księgi wieczyste, Warszawa 2022.
- [10] Kuropatwiński J. [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, (red.). Frasz M., Habdas M., Warszawa 2021.
- [11] Gliniecki B. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, (red.) Balwicka-Szczyrba M., Sylwestrzak A., LEX/el. 2023.
- [12] Zielińska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9)), (red.) Frasz M., Habdas M., WKP 2018.

NAJWIĘKSZE KOMPENDIUM WIEDZY PRAWNO-BUDOWLANEJ

www.polcen.com.pl

Władysław Korzeniowski
Rafał Korzeniowski

2021

WARUNKI TECHNICZNE

jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

KOMENTARZ z ok. 210 rysunkami


szóstego wy. 2021

NOWOŚĆ

Maciej Robakiewicz

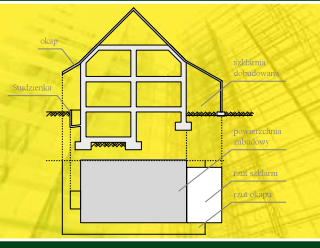
ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE BUDYNKÓW

zastosowanie – wymagania – metody wykonania



NOWOŚĆ

Andrzej Pogorzelski
Jan Sieczkowski



OBLICZANIE POWIERZCHNI I KUBATUR BUDYNKU

• Komentarze i przykłady obliczeń
• Wg PN-ISO 9836:2022-07


Wydanie 2.

NOWOŚĆ

Maciej Robakiewicz

AUDYTY ENERGETYCZNE

zastosowanie – wymagania – metody wykonania




4 Suplementy na 28 lutego 2023 r.

NOWOŚĆ

Dr Juliusz Sawarzyński

Jak łatwo zbudować dom


procedury administracyjne i prawne od nabycia działki do zakończenia budowy



NOWOŚĆ

Zygmunt Katołik

WYKORZYSTANIE ENERGII SŁONECZNEJ (OZE)




• Panele fotowoltaiczne
• Kolektory słoneczne
• Pompy ciepła

NOWOŚĆ

Praca zbiorowa

BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE



Warunki techniczne budynków – dział VI

Wydanie 2. Warszawa


NOWOŚĆ

KAZIMIERZ ŻARSKI

Instalacje w budynkach jednorodzinnych

ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja i przygotowanie ciepłej wody

• programy kalkulacyjne



NOWOŚĆ

Seria przepisów „Z PRAWEM CO DNIA”

1

PRAWO BUDOWLANE

i akty wykonawcze z komentarzami

NOWOŚĆ

2

PRZEPISY TECHNICZNO-BUDOWLANE

z komentarzami na 17 lutego 2022 r.

NOWOŚĆ

4

KODEKS POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO

PRAWO AUTORSKIE

Przepisy z komentarzami

NOWOŚĆ

5

BHP W BUDOWNICTWIE

Przepisy z komentarzami

NOWOŚĆ

8

Wyroby budowlane

przepisy z komentarzami

NOWOŚĆ

9

Prawo zamówień publicznych

Klasyfikacja i rozbiórka zamówień

NOWOŚĆ

10

KODEKS CYWILNY

z uwagami i komentarzami

NOWOŚĆ

POLcen

POLCEN Sp. z o.o.,
ul. Nowogrodzka 31 pok. 333
00-511 Warszawa

tel. 601-885-039
redakcja@polcen.com.pl
wydawnictwo@polcen.com.pl

księgarnia internetowa
www.polcen.com.pl

978-83-64795-80-0