

# Poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich na etapie projektowania inwestycji

---

## Respect for Legitimate Interests of Third Parties at the Investment Design Stage

*The construction process combines interests of various parties, especially interests of the investor and third parties in the area affected by the facility implemented by the investor. The realization of interests of these parties requires balancing their rights, especially ownership ones, enabling the development of their own real estate within the legal limits.*

*By protecting the investor, legislator decided to limit the parties to the proceedings regarding the building permit and reduced the scope of protection by guaranteeing only „respect”, and not – as it was before 2003 – „protection” of legitimate interests of third parties. In addition, these interests are only protected during the designing and constructing of the building. They no longer apply to using the facility. Respect of these interests depends on their occurrence in the area of the object’s impact.*

---

**Joanna Smarż**

*Profesor Uniwersytetu  
Technologiczno-Humanistycznego  
im. K. Pułaskiego w Radomiu*

ORCID – 0000-0002-2450-8162

Słowa kluczowe:

prawo budowlane, proces budowlany,  
prawo zabudowy, inwestor, poszanowanie  
interesów osób trzecich

Key words:

The Building Law Act, construction  
process, right to build, investor, legitimate  
interests of third parties

<https://doi.org/10.36128/priw.vi32.71>

## 1. Wprowadzenie

Z reguły każda inwestycja, szczególnie prowadzona w zwartej zabudowie, powoduje uciążliwość i utrudnienia dla najbliższego sąsiedztwa. Nie oznacza to jednak, że wydanie w takiej sytuacji pozwolenia na budowę stanowi naruszenie prawa<sup>1</sup>. W postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę ocenie podlega kwestia, czy dochodzi, lub ewentualnie czy może dojść, do naruszenia interesu osób trzecich. Nie chodzi jednak o aspekt dopuszczalności zabudowy, lecz ewentualnego naruszenia norm m.in. z zakresu

---

1 Wyrok WSA z 15.10.2015 r. VII SA/Wa 41/15, Legalis nr 1384416 i z 22.10.2008 r. II SA/Łd 117/08, Legalis nr 270509.

Prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>2</sup>. Chodzi o tzw. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich<sup>3</sup>, które obecnie odnosi się jedynie do etapu projektowania i budowy obiektu budowlanego.

## 2. „Ochrona” a „poszanowanie” uzasadnionych interesów osób trzecich

Stosowane obecnie przez ustawodawcę pojęcie „poszanowanie” uzasadnionych interesów osób trzecich należy niewątpliwie do pojęć nieostrych, nieokreślonych. W doktrynie przyjmuje się, że ustawodawca posługuje się takimi pojęciami wówczas, gdy normuje stany faktyczne, których nie można opisać dostatecznie precyzyjnie. Tak też jest w praktyce sądownoadministracyjnej.

Pojęcie „poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich” zastąpiło funkcjonujące do 11 lipca 2003 r. pojęcie „ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich”, które dotyczyło całego procesu budowlanego począwszy od fazy kształtowania zamierzeń inwestora, poprzez fazę budowy, użytkowania i utrzymywania obiektu budowlanego. Mimo iż ustawodawca nie definiował wówczas tego pojęcia użytego w art. 5 ust. 1 pkt 6 Prawa budowlanego, to jednak w sposób dość precyzyjny, w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego<sup>3</sup>, określał zakres przedmiotowy tej ochrony, która obejmowała w szczególności:

- 1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) ochronę przed pozbawieniem:
  - a) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - b) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 4) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z obowiązującym wówczas orzecznictwem, o naruszeniu uzasadnionego interesu osób trzecich można było mówić wówczas, gdy zostały naruszone ich dobra chronione przez obowiązujące prawo, a nie tylko przepisy dotyczące budownictwa. Przy ocenie, czy doszło do takich naruszeń, należało mieć na względzie konstytucyjne zasady równości obywateli i ochrony

---

2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).

3 Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 106, poz. 1126 ze zm.).

własności (art. 32 i 64 Konstytucji RP)<sup>4</sup>. Wówczas też w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę właściciel nieruchomości sąsiedniej mógł skutecznie kwestionować w zakresie inwestycji budowlanych na działkach sąsiednich tylko takie działania, które naruszały jego uzasadnione interesy. Przy czym pojęcie uzasadnionego interesu pojmowane było w kategoriach obiektywnych. Ochrona ta opierała się bowiem wyłącznie na obiektywnej ocenie dotyczącej przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności wymagań techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej<sup>5</sup>. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie wykazywała sprzeczności z powyższymi wymogami, to spowodowane inwestycją dolegliwości dla otoczenia nie mogły być kwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich<sup>6</sup>. Stąd właścicielowi nieruchomości przysługiwały prawne środki ochrony przed sposobem zagospodarowania na cele budowlane nieruchomości sąsiedniej, jeżeli projektowany sposób zagospodarowania kolidowałby z jego prawnie chronionym interesem poprzez naruszenie przez inwestora obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz norm dotyczących budowy i utrzymania obiektu, wywołując skutki wymienione w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego<sup>7</sup>.

W wyniku zmiany przepisów ustawy – Prawo budowlane, dokonanej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>8</sup>, która weszła w życie 11 lipca 2003 r., ustawodawca zastąpił wyraz „ochrona” wyrazem „poszanowanie”. Jednocześnie zrezygnował z uszczegółowienia pojęcia uzasadnionego interesu osób trzecich, pozostawiając tylko jeden wymóg dotyczący zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Przy czym forma zapisu nowego przepisu wskazuje, że jest to nadal katalog otwarty wartości podlegających ochronie w Prawie budowlanym. Należy zatem uznać, że poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich obejmuje nie tylko zapewnienie dostępu do drogi publicznej, lecz również inne wartości niewymienione w tym przepisie. Chodzi m.in. o uzasadnione interesy osób trzecich związane z takimi okolicznościami jak np. hałas, drgania itp., które również podlegają ochronie podczas

4 Wyrok NSA z 14.11.2007 r. II OSK 1489/06, Legalis nr 139359.

5 Wyroki WSA: z 15.11.2017 r. IV SA/Po 774/17, Legalis nr 1693421; z 6.09.2015 r. II SA/Łd 568/15, Legalis nr 1387915 oraz z 8.08.2017 r. II SA/Łd 469/17, Legalis nr 1653706.

6 Wyrok NSA z 28.04.2017 r. II OSK 2184/15, Legalis nr 1632514 oraz wyrok WSA z 22.05.2013 r. IV SA/Po 183/13, Legalis nr 780876.

7 Wyroki WSA z 20.10.2016 r. VII SA/Wa 2544/15, Legalis nr 1548760; z 15.02.2007 r. II SA/Po 658/06, Legalis nr 116646 oraz z 22.02.2006 r. VII SA/Wa 1440/05, Legalis nr 280923.

8 Dz. U. Nr 80, poz. 718.

projektowania i budowy obiektu budowlanego<sup>9</sup>. Warunkiem zaś poszanowania tych interesów jest ich występowanie w obszarze oddziaływania obiektu<sup>10</sup>.

Ta z pozoru niewielka zmiana terminologiczna miała bardzo istotne konsekwencje, a jej interpretacja powoduje wiele wątpliwości. Przede wszystkim podkreśla się złagodzenie przepisu, na co zwracał uwagę m.in. Edward Radziszewski, według którego określenie „ochrona” wyrażało żądanie zabezpieczenia przed szkodą, niebezpieczeństwem itp., natomiast „poszanowanie” wywodzi się z pojęcia szacunek i ma zapewnić odpowiedni poziom zachowań o charakterze moralnym wobec interesów otoczenia, bez elementów przymusu, właściwych dla egzekwowania porządku prawno-administracyjnego<sup>11</sup>. Z takim stanowiskiem nie zgodził się Zygmunt Niewiadomski, który uznał, że literalne brzmienie tego przepisu należy uznać za wadliwe, ponieważ wykładnia celowościowa obowiązującego przepisu art. 5 ust. 1 pkt 9 nakazuje utożsamiać pojęcie „poszanowanie” z „ochroną” uzasadnionych interesów osób trzecich, a typowym rozwiązaniem legislacyjnym odnoszącym się do zabezpieczenia interesów prawnych określonych osób, jest użycie terminu „ochrona”. Dla przykładu wskazany autor podaje powszechnie używane pojęcia takie jak „ochrona interesu prawnego”, „ochrona prawa” itd.<sup>12</sup>.

Należy zgodzić się jednak z Edwardem Radziszewskim, iż wskazana zmiana terminologiczna wpłynęła na obniżenie możliwości dochodzenia roszczeń ze strony osób trzecich, nie tylko z uwagi na wskazaną zmianę terminologiczną, lecz także połączoną z nią zmianą zakresu tej ochrony. Ustawodawca dokonał bowiem, co należy ocenić krytycznie, ograniczenia obowiązku poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich jedynie do etapu powstawania obiektu budowlanego, czyli fazy jego projektowania i budowy<sup>13</sup>, a nie jak dotychczas, także do fazy użytkowania i utrzymywania<sup>14</sup>.

Pominięcie uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie użytkowania obiektu budowlanego, jak słusznie zauważa Wojciech Sz wajdler, nie

---

9 Por. Jacek Jaworski, *Ochrona właściciela nieruchomości sąsiedniej w procesie planistycznym i budowlanym*, Warszawa 2019, Legalis el.

10 Wyroki WSA: z 21.03.017 r. II SA/Łd 97/17, Legalis nr 1615543 oraz z 24.01.2018 r. II SA/Gd 572/17, Legalis nr 1721467.

11 Edward Radziszewski, *Prawo budowlane. Przepisy i komentarz* (Warszawa: LexisNexis, Warszawa 2006), 28.

12 Zygmunt Niewiadomski, *Prawo budowlane. Komentarz*, Legalis 2018, komentarz do art. 5 Prawa budowlanego.

13 Artur Kosicki, „Pojęcie 'poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich' w prawie budowlanym” *Nieruchomości*, nr 8 (2007): 4-9.

14 Zdzisław Kostka, *Prawo budowlane. Komentarz* (Gdańsk: ODDK, 2007), 32-33.

znajduje jednak uzasadnienia na gruncie art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji RP<sup>15</sup>. Podobnie uważa Anna Ostrowska, według której nie ma racjonalnego wytłumaczenia do poszanowania interesów osób trzecich wyłącznie na etapie powstawania obiektu budowlanego, gdyż po zakończeniu robót budowlanych, na etapie przystąpienia do użytkowania obiektu oraz jego utrzymania, również mogą występować potencjalne zagrożenia dla tych osób<sup>16</sup>.

Należy zgodzić się z taką interpretacją, ale jednocześnie nie można nie dostrzec ogólnej tendencji ustawodawcy do ograniczania wpływu osób trzecich na proces inwestycyjny prowadzony na sąsiednich nieruchomościach. Stąd wynika, że zamiarem ustawodawcy było ograniczenie praw osób trzecich jedynie do etapu projektowania i realizacji inwestycji, co nie jest słusznym rozwiązaniem.

### 3. Krąg osób trzecich, których interesy podlegają ochronie

Podczas uzyskiwania pozwolenia na budowę dochodzi do koncentracji interesów różnych podmiotów i to z zakresu różnych dziedzin prawa<sup>17</sup>. W Prawie budowlanym wyróżnia się przede wszystkim interesy dwóch grup podmiotów, tj.: inwestora i osób trzecich, które dotyczą zarówno sfery stosunków administracyjnoprawnych, jak i cywilnoprawnych<sup>18</sup>, ale nie tylko.

Z uwagi na nieostrość przepisów powstają wątpliwości w odniesieniu do kręgu osób trzecich, których interesy mają być poszanowane oraz w zakresie określenia katalogu tych interesów. Dla zobrazowania problemu należy przeanalizować orzecznictwo, które ewoluowało w tym zakresie. Początkowo uznawano, że użyte w Prawie budowlanym przed zmianą z 2003 r. sformułowanie „ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich” w procesie budowlanym oznaczało znacznie szerszy krąg podmiotów, niż w ogólnym postępowaniu administracyjnym.

W świetle tej interpretacji każda osoba fizyczna lub prawna, której interes prawny lub faktyczny doznał lub mógł doznać uszczerbku w związku

- 
- 15 Wojciech Sz wajdler, „Ewolucja ochrony praw osób trzecich w procesie budowlanym”, [w:] *Księga jubileuszowa prof. Stanisława Jędrzejewskiego*, red. Henryk Nowicki, Wojciech Sz wajdler (Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa „Dom Organizatora”, 2009), 491-493.
  - 16 Anna Ostrowska, *Pozwolenie na budowę* (Warszawa: LexisNexis, 2009), 272.
  - 17 W sprawie sprzecznych interesów stron wypowiedział się NSA z 14.11.2018 r. II OSK 2717/16, Legalis nr 1859825 oraz WSA z 19.09.2018 r. II SA/Kr 643/18, Legalis nr 1835069.
  - 18 Szerzej zob. Wojciech Sz wajdler, *Prawa inwestora i osób trzecich w procesie inwestycyjno – budowlanym* (Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa „Dom Organizatora”, 1995), 8, 32 i n.

z projektowaniem, budową, rozbiórką lub użytkowaniem obiektu budowlanego, była osobą trzecią w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Do tego grona należeli przede wszystkim właściciele działek graniczących z działką, na której miał być realizowany obiekt budowlany, o ile istniał ich własny interes prawny związany z tą budową. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich wymagała, aby osoby te były powiadomione o toczącym się postępowaniu zmierzającym do wydania pozwolenia na budowę obiektu budowlanego na sąsiedniej nieruchomości. Celem tego unormowania było umożliwienie im wzięcia udziału w postępowaniu administracyjnym, jeżeli uważały, że sprawa dotyczyła ich „uzasadnionych interesów”.

Z określenia obszaru tej ochrony wynikało, że jej przedmiotem mógł być zarówno interes prawny, jak i faktyczny. Przy czym o ile interes prawny łatwo zdefiniować<sup>19</sup>, o tyle interes faktyczny wymyka się precyzyjnym definicjom<sup>20</sup>. W konsekwencji powyższego orzecznictwo wykazywało tendencję do stałego rozszerzania kręgu osób, które miały interes faktyczny w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, co podkreślało wagę tego zagadnienia. Ostatecznie, za strony tego postępowania uznawani byli także dalsi sąsiedzi nieruchomości, na której miała być realizowana inwestycja, jeżeli w następstwie jej realizacji doznawały albo mogły doznać ograniczeń lub uciążliwości o charakterze przykładowo wymienionym wówczas w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane<sup>21</sup>. Przepisy tej ustawy pozwalały bowiem na utożsamienie osób trzecich w procesie budowlanym z szerokim ujęciem strony postępowania w rozumieniu art. 28 k.p.a., chociaż już wówczas dostrzegano różnicę zakresów regulacji oraz odmienności unormowań art. 28 k.p.a. oraz art. 5 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 ustawy – Prawo budowlane. Poza tym, jak słusznie zauważano, adresatem art. 5 Prawa budowlanego był organ wydający pozwolenie na budowę, a jednocześnie było to unormowanie materialno-prawne, które

- 
- 19 Interes prawny to osobisty, konkretny i aktualnie prawnie chroniony interes, który może być realizowany na podstawie określonego przepisu, bezpośrednio wiążący się z indywidualnie i prawnie chronioną sytuacją strony. O istnieniu tego interesu można mówić, gdy istnieje związek o charakterze materialnoprawnym między obowiązującą normą prawa administracyjnego, a sytuacją prawną konkretnego podmiotu prawa, polegającą na tym, że akt stosowania tej normy może mieć wpływ na sytuację tego podmiotu na gruncie administracyjnoprawnym – m.in. wyrok WSA z 11.04.2018 r. II SA/Łd 161/18, Legalis nr 1760996.
- 20 Przyjmuje się, że interes faktyczny występuje wówczas, gdy określony podmiot jest wprawdzie bezpośrednio zainteresowany w konkretnej sprawie, nie może jednak wykazać naruszenia przepisu prawa powszechnie obowiązującego - wyrok NSA z 17.07.2018 r. II OSK 73/18, Legalis nr 1810062.
- 21 Wyrok WSA z 23.06.2004 r. II SA/Kr 2736/01, Legalis nr 1136768.

w swoim założeniu nie regulowało kręgu podmiotów posiadających przymiot strony w postępowaniu administracyjnym. Skłaniało to do wniosku, że już wówczas nie można było mówić o tożsamości tych unormowań, a w konsekwencji, o posiadaniu przymiotu strony w omawianym postępowaniu decydował wyłącznie przepis art. 28 k.p.a.<sup>22</sup>.

Podobnie uznawali Tadeusz Biliński i Robert Dziwiński, którzy wyrażali pogląd, iż ze względu chociażby na bardzo różne stany faktyczne oraz prawne, które miały dotyczyć osób trzecich, nie było możliwe przyjęcie *a priori*, że w każdym postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę, osobom tym przysługiwał status strony. Zdaniem tych autorów kwestia ta miała podlegać ocenie w każdej indywidualnej sytuacji, przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności danego stanu faktycznego, pamiętając o potrzebie obiektywnej oceny subiektywnych interesów osób trzecich<sup>23</sup>. Nienaruszenie obiektywnego porządku prawnego nie zawsze musi bowiem oznaczać poszanowania cudzego prawa podmiotowego lub interesu chronionego prawem.

Wobec powyższego w piśmiennictwie pojawiały się postulaty ograniczenia kręgu podmiotów występujących w procesie inwestycyjnym. Było to zrozumiałe, skoro dochodziło do „torpedowania”, ewentualnie opóźnienia zamierzeń inwestycyjnych nie tylko przez osoby pośrednio zainteresowane inwestycją, czyli mające w tym wyłącznie interes faktyczny, lecz także poprzez tworzenie stowarzyszeń obywateli, które zgłaszały udział w postępowaniu i które z różnych przyczyn sprzeciwiały się zrealizowaniu inwestycji<sup>24</sup>.

Także w orzecznictwie sądowym dostrzeżono to niebezpieczeństwo i podejmowano próby ograniczania udziału takich podmiotów w postępowaniu administracyjnym. Tendencja ta wyrażała się m.in. w przyjmowaniu ścisłej, a nie rozszerzającej wykładni pojęcia interesu prawnego. Przede wszystkim podkreślano, że interes prawny powinien być interesem własnym i znajdować oparcie w przepisach techniczno-budowlanych. Wskazywano, że *ratio legis* ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich polegał na ochronie interesów opartych na przesłankach obiektywnych, a nie subiektywnych, nieznanym Prawu budowlanemu.

Poza tymi granicami i poza ochroną wynikającą z norm prawa pozytywnego pozostawały więc protesty obywateli wyrażające ich subiektywne oczekiwania. Ocena zaś, czy zamierzona inwestycja budowlana nie naruszała

22 Eugeniusz Mzyk, *Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie inwestycyjnym*, Materiał na Konferencję sędziów NSA, Popowo 22-24.10.2001 r., 13.

23 Por. Tadeusz Biliński, Robert Dziwiński, *Nowe prawo budowlane* (Bydgoszcz: Ośrodek Postępu Organizacyjnego, 1994), 31.

24 Tadeusz Biliński, „Nowelizacja ustawy Prawo budowlane” *Wiadomości*, nr 11 (2001), 3-6.

praw osób trzecich, należała do organów administracji architektoniczno-budowlanej, pod kontrolą sądu. Właściciel sąsiedniej nieruchomości nie mógł więc, nie wyrażając zgody na realizację inwestycji, skutecznie przesądzać o negatywnym rozstrzygnięciu organu. Prawidłowe wyważenie spornych interesów prawnych stron postępowania administracyjnego wymagało, aby: uwzględnione zostały w procesie ważenia interesy prawne wszystkich stron postępowania; nie została przyjęta automatyczna dominacja interesu jednej ze stron; ważenie interesów odbywało się z zachowaniem zasady równości stron i w tej samej płaszczyźnie odniesienia oraz nie została naruszona podstawowa zasada państwa prawnego, to jest zasada sprawiedliwości<sup>25</sup>.

Nie można było jednak oczekiwać, aby interes osób trzecich był najważniejszym i jedynym kryterium, branym pod uwagę przy wydawaniu pozwolenia na budowę<sup>26</sup>. Przyjmowano wówczas słusznie, że aby można było mówić o naruszeniu uzasadnionych, to jest prawem chronionych interesów osób trzecich, spełnione musiały być dwa warunki: musiało dojść do obiektywnego naruszenia obowiązującego porządku prawnego, a naruszoną normą prawną musiała być norma, która miała za cel ochronę sfery prawnej jakiegось podmiotu. Co więcej, interes prawny danej osoby mógł być rozumiany wyłącznie jako naruszenie jego i tylko jego własnych interesów. Konsekwencją tak rozumianego interesu prawnego było stwierdzenie, iż właściciel nieruchomości sąsiedniej nie miał interesu prawnego w kwestionowaniu, np. rozwiązań architektonicznych, a także w wykazywaniu naruszenia przepisów o ochronie zabytków, które nie miały wpływu na ograniczenie jego prawa własności.

Ostatecznie problem ten miała rozwiązać nowela Prawa budowlanego obowiązująca od 11 lipca 2003 r., która wprowadziła definicję strony oraz miała ograniczyć bezpodstawne wstrzymanie inwestycji przez skarżących do sądu administracyjnego. Przepis art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane do minimum zredukował liczbę stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę. W postępowaniu tym stronami są wyłącznie: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w „obszarze oddziaływania obiektu” objętego pozwoleniem. Jeżeli obszar ten nie wykracza poza granice nieruchomości, na której dany obiekt jest usytuowany, żaden sąsiad nie może uczestniczyć w postępowaniu na prawach strony. Przez obszar oddziaływania obiektu, zgodnie z art. 3 pkt 20 znowelizowanego Prawa budowlanego, rozumie się teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym

---

25 Wyrok NSA z 18.03.1997 r. II SA/Lu 619/96, Legalis nr 370154.

26 Wyrok WSA z 25.03.2014 r. VII SA/Wa 200/14, Legalis nr 906733 oraz NSA z 25.06.2009 r. II OSK 1277/08, Legalis nr 238192.



obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu<sup>27</sup>. Obszar ten ustala się na podstawie przepisów określających m.in. odległości między obiektami i urządzeniami budowlanymi, o ochronie środowiska, prawa wodnego, przeciwpożarowych. Do ustalenia obszaru oddziaływania zobowiązany jest organ wydający pozwolenie na budowę, natomiast kwestie pominięcia strony, regulują przepisy k.p.a. dotyczące wznowienia postępowania.

Jak słusznie wskazuje Anna Ostrowska, art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, jako *lex specialis*, jest wyrazem dążenia do osiągnięcia swobodnego kompromisu między interesami: inwestora, osób trzecich i społecznym w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę<sup>28</sup>. W orzecznictwie zaś przyjmuje się, że wskazanie kategorii podmiotów uprawnionych do bycia stroną w założeniu miało ułatwić ustalenie interesu prawnego właściciela, użytkownika wieczystego oraz zarządcy sąsiednich nieruchomości<sup>29</sup>.

Wprowadzając art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego wyłączono zastosowanie art. 28 k.p.a., co w niczym nie ułatwiło jednak ustalania w stosunku do podmiotów trzecich ich ewentualnej legitymacji procesowej. Nie można bowiem uznać, że zawężenie grona tych podmiotów poprzez wprowadzenie definicji obszaru oddziaływania jest samo w sobie zabiegiem ułatwiającym, skoro spory o zasięg tego obszaru niejednokrotnie stają się ważniejsze niż istota problemu dotycząca prawidłowości zamierzenia inwestycyjnego<sup>30</sup>.

W postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę wyłączono również działanie przepisu art. 31 k.p.a. W konsekwencji powyższego wszystkie organizacje społeczne, również te, których celem statutowym jest ochrona środowiska, zostały pozbawione prawa uczestnictwa w tym postępowaniu na prawach strony. Takie rozwiązanie w żaden sposób nie ogranicza prawa organizacji ekologicznych w uzyskiwaniu informacji o przedsięwzięciach realizowanych na podstawie przepisów Prawa budowlanego, jeśli są to zamierzenia, o których należy informować społeczeństwo.

Konkludując, o przymocie strony w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę decyduje nie tylko status podmiotu, a zatem, czy jest on właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą, ale i charakter

27 Joanna Smarż, „Prawny obowiązek projektanta w zakresie określenia obszaru oddziaływania obiektu” *Inżynieria i Budownictwo*, nr 4 (2018), 210-212.

28 Anna Ostrowska, „Komentarz do art. 28”, [w:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Andrzej Gliniecki (Warszawa 2016), Lex el. oraz Alicja Plucińska-Filpowicz, „Strona w sprawie pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 2 PrBudU)” *Dodatek do Nieruchomości*, nr 8 (2015).

29 Wyrok NSA z 28.03.2007 r., II OS K 208/06, Legalis nr 93919.

30 Por. Jacek Jaworski, *Ochrona właściciela nieruchomości sąsiedniej w procesie planistycznym i budowlanym* (Warszawa 2019), Legalis el.

nieruchomości, która musi być położona w obszarze oddziaływania obiektu będącego przedmiotem postępowania. Kwestia powyższa jest oceniana indywidualnie w każdym przypadku przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wydający pozwolenie na budowę.

#### 4. Zakres pojęcia „interes osób trzecich”

Ustawodawca nie definiuje pojęcia „interesów osób trzecich”, co skutkuje różnym jego pojmowaniem zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie. Zasadniczo można wskazać trzy różne poglądy w tym zakresie<sup>31</sup>.

Według pierwszego, o naruszeniu interesów osób trzecich można mówić jedynie wówczas, gdy naruszone zostały konkretne przepisy materialnego prawa administracyjnego mające zastosowanie w budownictwie, tj. przepisy ustawy – Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem warunków techniczno-budowlanych, norm z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków, ochrony zdrowia, ochrony przeciwpożarowej, planowania i zagospodarowania przestrzennego<sup>32</sup>. Zwolennicy tego poglądu uznają, że w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, obowiązkiem organów administracji jest zbadanie, czy w wyniku realizacji inwestycji może dojść do naruszenia interesów osób trzecich, ale wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia wskazanych powyżej norm prawa administracyjnego. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie wykazuje żadnej sprzeczności z powyższymi wymogami, to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich<sup>33</sup>.

Zwolennikiem tego poglądu jest m.in. Anna Ostrowska<sup>34</sup>, według której o słuszności tej koncepcji świadczy wprowadzenie do Prawa budowlanego nowelizacją z 27 marca 2003 r. definicji legalnej „obszaru oddziaływania obiektu”. Jeżeli zatem zamiarem ustawodawcy było usprawnienie i przyspieszenie procesu uzyskania pozwolenia na budowę poprzez oparcie uzasadnionych interesów osób trzecich wyłącznie na normach materialnego prawa administracyjnego, to szersza interpretacja w tym zakresie nie znajduje uzasadnienia. Ponadto, zdaniem cytowanej autorki, podmiot, który odczuwa negatywne oddziaływania związane z przeprowadzeniem w sąsiedztwie jego

---

31 Por. Artur Kosicki, „Pojęcie „interesu osób trzecich” w prawie budowlanym” *Dodatek do Nieruchomości*, nr 8 (2012).

32 Takie stanowisko zaprezentował m.in. NSA w wyroku z 23.08.2011 r. II OSK 1236/10, Legalis nr 388105 oraz z 24.09.2015 r. II OSK 182/14, Legalis nr 1394639.

33 Wyroki WSA: z 14.12.2005 r. II SA/Bd 540/05, Legalis nr 370020; z 8.06.2006 r. VII SA/Wa 280/06, Legalis nr 910305, a także wyrok NSA z 16.11.2005 r. II OSK 672/05, Legalis nr 87498.

34 Ostrowska, *Pozwolenie*, 274-275.

nieruchomości inwestycji budowlanej, nie jest pozbawiony ochrony prawnej. Ma bowiem do dyspozycji szereg argumentów prawnych, z których może skorzystać w drodze powództwa do sądu powszechnego.

Zgodnie z drugim poglądem należy przyjąć szerszą interpretację pojęcia „interes osób trzecich”, uznając, że to interes prawny chroniony nie tylko normami prawa administracyjnego, ale także normami prawa cywilnego<sup>35</sup>. Zwolennicy tego poglądu przyjmują, że pomimo iż przedmiotem sprawy rozpoznawanej przez organ architektoniczno-budowlany jest pozwolenie na budowę, a więc rozstrzygnięcie należące do typowych zagadnień z dziedziny prawa administracyjnego materialnego, to jednak unormowań prawnych co do możliwości i warunków udzielenia pozwolenia na budowę obiektu budowlanego należy poszukiwać zarówno w przepisach prawa administracyjnego, jak i w przepisach prawa cywilnego. Organ administracji architektoniczno-budowlanej rozpoznający sprawę o udzielenie pozwolenia na budowę powinien rozważyć ją w szczególności w świetle przepisów art. 140 i 144 k.c., zawartych w Księdze drugiej zatytułowanej *Własność i inne prawa rzeczowe*<sup>36</sup>.

Powyższe wynika z faktu przyjęcia, że przysługujące każdemu prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, stanowi rozwinięcie i konkretyzację zasady wyrażonej w art. 140 k.c., w myśl której właściciel może, z wyłączeniem innych osób, m.in. korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego<sup>37</sup>. Własność nie jest jednak prawem absolutnym, które dawałaby właścicielowi niczym nieskrępowaną władzę nad rzeczą. Słusznie więc podnosi się, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 k.c.).

Zdaniem zwolenników tej koncepcji pojęcie uzasadnionego interesu osób trzecich jest zatem szersze niż przyjęto w pierwszym poglądzie, i może obejmować także sytuacje niewymienione w Prawie budowlanym,

35 Takie stanowisko zaprezentował m.in. NSA w wyroku z 19.01.2008 r. II OSK 1955/06, Legalis nr 649205. Podobnie orzekł WSA w wyrokach: z 16.05.2018 r. II SA/Kr 371/18, Legalis nr 1783396, z 7.09.2017 r. II SA/Rz 459/17, Legalis nr 1673218 oraz wyrok NSA z 6.11.2015 r. II OSK 532/14, Legalis nr 1394459.

36 Por. wyrok WSA z 30.01.2018 r. II OSK 910/16, Legalis nr 1740443 oraz wyrok NSA z 1.12.2016 r. II OSK 551/15, Legalis nr 1554912.

37 Wyrok NSA z 16.11.2004 r. OSK 789/04, Legalis nr 1111672.

a mieszczące się m.in. w art. 140 i 144 k.c.<sup>38</sup>. Za takim kierunkiem wykładni ochrony interesów osób trzecich opowiedział się m.in. Wojciech Sz wajdler<sup>39</sup> i Jerzy Siegień<sup>40</sup>.

Natomiast zgodnie z trzecim poglądem nakaz poszanowania „uzasadnionych interesów osób trzecich” został potraktowany jako klauzula generalna lub pojęcie nieostre, wymagające dokonania indywidualnej oceny każdego stanu faktycznego. Przy tym przyjmuje się, że interes uzasadniony to interes, który w świetle ocen o charakterze aksjologicznym należałoby uznać za godny ochrony. Jego cechą jest między innymi to, że nie można znaleźć dla niego uzasadnienia w żadnych wyraźnych przepisach prawnych<sup>41</sup>. Zgodnie z powyższym przyjmuje się np., że w świetle art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego rozważenia wymaga kwestia, czy pogorszenie warunków mieszkalnych będzie na tyle istotne, aby mogło zostać uznane za naruszające uzasadnione interesy skarżących<sup>42</sup>.

W mojej ocenie za najtrafniejszy należy uznać drugi ze wskazanych poglądów, jednak mam świadomość intencji ustawodawcy, który przyjmuje jak najwęższe rozumienie interesów osób trzecich.

## 5. Ważenie interesów stron postępowania

Niewątpliwie właściciel nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu może domagać się poszanowania jego interesów wynikających z prawa do korzystania ze swojej własności, ale tylko w takim zakresie, w jakim jest to „uzasadnione”<sup>43</sup>. Zgodnie z aktualnym orzecznictwem nie chodzi zatem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które wiążą się z naruszeniem konkretnych przepisów szeroko rozumianego Prawa budowlanego,

38 Wyrok NSA z 14.01.2014 r. II OSK 1893/12, Legalis nr 951915.

39 Wojciech Sz wajdler, *Prawo budowlane i inne teksty prawne* (Warszawa: C.H. Beck, 1996), xix-xxiii.

40 Jerzy Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 2000), 100-101.

41 Taki pogląd wyraził WSA w wyroku z 14.06.2007 r. VII SA/Wa 543/07, Legalis nr 113758 oraz Magdalena Laskowska, „Ochrona interesów sąsiadów w procesie budowlanym po nowelizacji” *Samorząd Terytorialny*, nr 5 (2004): 37-49.

42 Por. wyrok WSA z 23.02.2005 r. II SA/Gd 2262/01, Legalis nr 662714. Por. także *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Zygmunt Niewiadomski, Tomasz Asman, Jędrzej Dessoulavy-Śliwiński, Elżbieta Janiszewska-Kuropatwa, Alicja Plucińska-Filipowicz, Jerzy Siegień (Warszawa 2020), Legalis el.

43 Wyrok NSA z 24.02.2015 r. II OSK 1772/13, Legalis nr 1310620.

prawa cywilnego, w głównej mierze tzw. prawa sąsiedzkiego, jak też uregulowań prawa konstytucyjnego<sup>44</sup>. Badanie tego zagadnienia wymaga wyważenia interesów inwestora i właścicieli nieruchomości sąsiednich, przy uwzględnieniu nie tylko istniejącej zabudowy, ale także możliwości zabudowy działek sąsiednich w przyszłości. Z drugiej jednak strony, respektowanie uzasadnionych interesów osób trzecich nie może być rozumiane jako przedkładanie interesów tych osób nad interesy inwestorów. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich nie jest więc bezgraniczna i podlega ograniczeniom wynikającym z ustaw. Nie można bowiem dopuścić do sytuacji, w której uprawnienia właściciela nieruchomości sąsiedniej całkowicie ograniczą uprawnienia inwestora uniemożliwiając mu realizację zamierzenia budowlanego zgodnie z przepisami<sup>45</sup>. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich w Prawie budowlanym nie może też oznaczać konieczności wyrażenia zgody na budowę przez właścicieli działek sąsiednich.

Interesy te muszą być stosownie wyważone. Nie sposób więc zaaprobować stanowiska, zgodnie z którym, w celu niejako „rezerwacji” możliwości realizacji dla siebie przyszłej inwestycji w najbardziej odpowiednim miejscu na nieruchomości, dopuszczalne jest blokowanie zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki sąsiedniej w sytuacji, gdy zamierzenie to jest zgodne z przepisami Prawa budowlanego<sup>46</sup>.

Powyższe wynika z zasad postępowania administracyjnego i Konstytucji RP, które nakazują równe traktowanie stron. Oznacza to zapewnienie możliwości prawidłowego korzystania z nieruchomości zarówno przez inwestorów, jak i właścicieli sąsiednich nieruchomości. Natomiast w przypadku konfliktu interesów tych podmiotów optymalne korzystanie z ich praw wiąże się z reguły z wprowadzeniem ograniczeń w korzystaniu z jednej z tych nieruchomości lub obu. Dlatego też rozpoznając wniosek inwestora o wydanie pozwolenia na budowę obiektu budowlanego, który może wpływać na sposób zagospodarowania działki sąsiedniej, organ zobowiązany jest tak wyważyć interesy stron, aby inwestycja realizowana była w sposób nienaruszający uzasadnionych interesów właściciela działki sąsiedniej, ale z zachowaniem uprawnień inwestora. Wyważenie to następuje w oparciu o przepisy prawa, w tym m.in. warunki techniczne wynikające z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki

---

44 Wyroki WSA: z 28.06.2017 r. VII SA/Wa 1833/16, Legalis nr 1709686; z 15.11.2017 r. IV SA/Po 774/17, Legalis nr 1693421; z 13.01.2016 r. II SA/Gl 960/15 Legalis nr 1431605.

45 Wyrok NSA z 8.03.2011 r. II OSK 402/10, Legalis nr 360869.

46 Wyrok WSA z 8.06.2018 r. VII SA/Wa 2209/17, Legalis nr 1813065 oraz z 19.01.2017 r. II SA/Wr 463/16, Legalis nr 1707394.

i ich usytuowanie, ale przede wszystkim w oparciu o przepisy Prawa budowlanego<sup>47</sup>.

Potwierdzenie powyższego wynika z art. 4 Prawa budowlanego, zgodnie z którym każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami<sup>48</sup>. Prawo zabudowy, będące fundamentalną zasadą Prawa budowlanego, jest też realizacją konstytucyjnej zasady ochrony własności, wyrażonej w przepisach art. 21 i 64 Konstytucji RP i jako takie powinno podlegać szczególnej ochronie<sup>49</sup>. Ochrona ta obejmuje bardzo szeroki wachlarz zagadnień obejmujący oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą i to nie tylko z punktu widzenia zachowania wymagań określonych w przepisach techniczno-budowlanych<sup>50</sup>. Z drugiej jednak strony ochrona tych interesów nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwiać inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami.

Przywołane prawo zabudowy nie ma pierwszeństwa przed innymi przepisami ustawy – Prawo budowlane. Ochrona prawa własności dotyczy bowiem wszystkich podmiotów prawa w równym stopniu, a wolność zabudowy nie upoważnia do lekceważenia uzasadnionych interesów prawnych innych podmiotów. Dlatego inwestor, chcąc realizować przysługujące mu prawo do zabudowy, musi mieć na względzie analogiczne prawa innych<sup>51</sup>. W związku z tym, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, każdy właściciel nieruchomości ma prawo w każdym czasie dokonać budowy lub rozbudowy w taki sposób, by nie utrudniać właścicielom nieruchomości sąsiednich takich samych działań w dogodnym dla nich czasie. Zatem inwestor, który pierwszy zabudowuje swoją działkę, nie ma tylko z tego tytułu dodatkowych, szerszych uprawnień<sup>52</sup>.

---

47 WSA w wyroku z 24.01.2019 r. VIII SA/Wa 835/18, Legalis nr 1878922 i z 9.10.2018 r. II OSK 2409/16, Legalis nr 1850214.

48 Wyrok NSA z 13.05.2016 r. II OSK 2327/14, orzeczenia.nsa.gov.pl.

49 Postanowienia NSA z 14.06.2017 r. II OZ 636/17, Legalis nr 1627272 oraz z 10.10.2017 r. II SA/Bk 678/17, Legalis nr 1671509.

50 Wyroki WSA: z 16.06.2015 r. VII SA/Wa 1842/14, Legalis nr 1363627 oraz z 25.07.2017 r. II SA/Wr 205/17, Legalis nr 1653281.

51 Wyrok NSA z 26.10.2016 r. II OSK 3136/14, Legalis nr 1577037 oraz wyroki WSA z 5.06.2018 r. VII SA/Wa 2207/17, Legalis nr 1836795 i z 2.06.2017 r. VII SA/Wa 1511/16, Legalis nr 1664400.

52 Wyrok NSA z 28.02.2018 r. II OSK 1148/16, Legalis nr 1759630 oraz wyroki WSA z 26.07.2017 r. II SA/Wr 205/17, Legalis nr 1653281; z 27.12.2018 r. II SA/Rz 990/18, Legalis nr 1867068 oraz *Komentarz aktualizowany do art. 4 ustawy – Prawo budowlane*, red. Alicja

Prawo budowlane spełnia zatem istotną rolę w zakresie regulacji stosunków właścicieli nieruchomości sąsiednich, czyli w zakresie tak zwanego prawa sąsiedzkiego, którego celem jest zapewnienie harmonijnego wykonywania najszerszego prawa do korzystania z nieruchomości, jakim jest prawo własności. Istotnym elementem prawa sąsiedzkiego jest bowiem zapewnienie mechanizmów ochrony prawa własności zagrożonego następstwami wykonywania prawa własności przez właściciela innej, tj. sąsiedniej nieruchomości. Prawo własności jest prawem konstytucyjnie chronionym i ochrona ta jest równa dla wszystkich. W zgodzie z tymi konstytucyjnymi zasadami powinny być więc interpretowane przepisy Prawa budowlanego, które mają wpływ na prawo sąsiedzkie.

## 6. Podsumowanie

Na etapie wydawania pozwolenia na budowę przeplatają się interesy różnych grup, jednak szczególnie istotne są interesy inwestora i osób trzecich. Z uwagi na niedoprecyzowany krąg osób trzecich dochodziło niejednokrotnie do blokowania inwestycji realizowanych zgodnie z obowiązującym prawem. Wobec powyższego ustawodawca zdecydował się na ograniczenie udziału tych osób w procedurach wynikających z Prawa budowlanego, nie tylko w zakresie kręgu osób biorących udział w tym postępowaniu, ale ograniczając też możliwość dochodzenia swych roszczeń jedynie na etapie realizacji inwestycji.

Celem tego rozwiązania było umożliwienie realizacji prawa własności przez właściciela lub użytkownika gruntu oraz przyspieszenie uzyskiwania stosownych decyzji przez wnioskodawców, gwarantując przy tym wyłącznie poszanowanie interesów osób trzecich.

Pomimo zmiany przepisów należy uznać, że poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich obejmuje nie tylko zapewnienie dostępu do drogi publicznej, jak wynika to literalnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, lecz również inne wartości niewymienione w tym przepisie. Chodzi m.in. o uzasadnione interesy osób trzecich związane z takimi okolicznościami jak np. hałas, drgania itp., które również podlegają ochronie podczas projektowania i budowy obiektu budowlanego. Nie dotyczą już jednak etapu użytkowania obiektu. Warunkiem zaś poszanowania interesów tych osób jest występowanie ich w obszarze oddziaływania obiektu. W konsekwencji powyższego można mówić niestety o obniżeniu ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w stosunku do wcześniejszych regulacji.

**Bibliografia**

- Biliński Tadeusz, „Nowelizacja ustawy Prawo budowlane” *Wiadomości*, nr 11 (2001): 3-6.
- Biliński Tadeusz, Dziwiński Robert, *Nowe prawo budowlane*. Bydgoszcz: Ośrodek Postępu Organizacyjnego, 1994.
- Jaworski Jacek, *Ochrona właściciela nieruchomości sąsiedniej w procesie planistycznym i budowlanym*. Warszawa 2019, Legalis el.
- Komentarz aktualizowany do art. 4 ustawy – Prawo budowlane*, red. Alicja Plucińska-Filipowicz, Arkadiusz Despot-Mładanowicz, stan prawny 2 września 2016 r., LEX.
- Kosicki Artur, „Pojęcie ‘interesu osób trzecich’ w prawie budowlanym” *Dodatek do Nieruchomości*, nr 8 (2012): 5-8.
- Kosicki Artur, „Pojęcie ‘poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich’ w prawie budowlanym” *Nieruchomości*, nr 8 (2007): 4-9.
- Kostka Zdzisław, *Prawo budowlane. Komentarz*. Gdańsk: ODDK, 2007.
- Laskowska Magdalena, „Ochrona interesów sąsiadów w procesie budowlanym po nowelizacji” *Samorząd Terytorialny*, nr 5 (2004): 37-49.
- Mzyk Eugeniusz, *Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie inwestycyjnym*, Materiał na Konferencję sędziów NSA, Popowo 22-24.10.2001 r.
- Niewiadomski Zygmunt, *Prawo budowlane. Komentarz*. Legalis 2018.
- Ostrowska Anna, „Komentarz do art. 28”, [w:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. A. Gliniecki. Warszawa 2016, Lex el.
- Ostrowska Anna, *Pozwolenie na budowę*. Warszawa: LexisNexis, 2009.
- Plucińska-Filipowicz Alicja, „Strona w sprawie pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 2 PrBudU)” *Dodatek do Nieruchomości*, nr 8 (2015): 1-4.
- Prawo budowlane. Komentarz*, red. Zygmunt Niewiadomski, Tomasz Asman, Jędrzej Dessoulavy-Śliwiński, Elżbieta Janiszewska-Kuropatwa, Alicja Plucińska-Filipowicz, Jerzy Siegień. Warszawa 2020, Legalis el.
- Radziszewski Edward, *Prawo budowlane. Przepisy i komentarz*. LexisNexis, Warszawa 2006.
- Siegień Jerzy, *Prawo budowlane. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck, 2000.
- Smarż Joanna, „Prawny obowiązek projektanta w zakresie określenia obszaru oddziaływania obiektu” *Inżynieria i Budownictwo*, nr 4 (2018): 210-212.
- Szwajdler Wojciech, „Ewolucja ochrony praw osób trzecich w procesie budowlanym”, [w:] *Księga jubileuszowa prof. Stanisława Jędrzejewskiego*, red. Henryk Nowicki, Wojciech Szwajdler. Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa „Dom Organizatora”, 2009.
- Szwajdler Wojciech, *Prawa inwestora i osób trzecich w procesie inwestycyjno-budowlanym*. Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa „Dom Organizatora”, 1995.
- Szwajdler Wojciech, *Prawo budowlane i inne teksty prawne*. Warszawa: C.H. Beck, 1996.