

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach wyrokiem z 18 grudnia 2025 r. (sygn. II SA/Ke 525/25) oddalił skargę inwestorów na decyzję Inspektora Nadzoru Budowlanego, na mocy której nakazano rozbiórkę budynku handlowo-magazynowego użytkowanego jako sklep ogrodniczy, a wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. Orzeczenie obrazuje jak w praktyce działa mechanizm przewidziany w art. 48 ustawy Prawo budowlane, gdy inwestor nie doprowadza do zakończenia procedury legalizacyjnej.

Z akt sprawy wynika, że inwestorzy rozpoczęli roboty budowlane na początku stycznia 2020 r., przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Na działce znajdował się wcześniej budynek magazynowy wzniesiony w latach 60. XX wieku, który został przez inwestorów całkowicie rozebrany, włącznie z fundamentami. W jego miejscu wybudowano nowy obiekt o konstrukcji stalowej, obudowany płytami warstwowymi, o wymiarach 30,00 x 12,10 m i wysokości 5,73 m. Budynek został następnie wykończony i oddany do użytkowania jako sklep ogrodniczy z zapleczem magazynowym.

Po przeprowadzeniu kontroli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego 12 lutego 2020 r., stwierdził prowadzenie wspomnianych robót budowlanych bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę i wydał postanowienie o wstrzymaniu robót. Jednocześnie, działając na podstawie art. 48 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane, nałożył na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych, w tym projektu architektoniczno-budowlanego oraz zaświadczenia o zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów dotyczących obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Inwestorzy przedłożyli część wymaganych dokumentów, jednak złożony projekt budowlany nie spełniał wymogów określonych w przepisach Prawa budowlanego oraz aktach wykonawczych. Braki dotyczyły m.in. niekompletnej części architektoniczno-budowlanej, niespójności pomiędzy opisem technicznym a częścią rysunkową oraz braku jednoznacznego wykazania zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie funkcji obiektu i parametrów zabudowy.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wielokrotnie wzywał inwestorów do usunięcia wskazanych nieprawidłowości, precyzując zakres wymaganych uzupełnień oraz pouczając o skutkach ich niewykonania. Terminy na złożenie kompletnej dokumentacji były kilkakrotnie przedłużane, z uwagi na deklarowaną przez inwestorów wolę doprowadzenia sprawy do końca. Ostatecznie organ wyznaczył nieprzekraczalny termin do 31 grudnia 2024 r. Pomimo upływu tego terminu dokumentacja nie została uzupełniona w sposób umożliwiający jej zatwierdzenie. W tej sytuacji organ I instancji, działając w ramach ustawowych kompetencji oraz po przeprowadzeniu stosownej kontroli, wydał decyzję nakazującą rozbiórkę obiektu. WINB po rozpoznaniu wniesionego odwołania, utrzymał rozstrzygnięcie w mocy, korygując jedynie wskazaną w decyzji podstawę prawną, bez ingerencji w jej istotę.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach podzielił stanowisko organów obu instancji, wskazując, że niewykonanie w terminie obowiązków określonych w art. 48 ust. 3 Prawa budowlanego obliguje organ nadzoru budowlanego do zastosowania sankcji przewidzianej w art. 48 ust. 1 i 4 tej ustawy. W takim stanie prawnym decyzja o nakazie rozbiórki ma charakter związany i nie pozostawia organowi możliwości wyboru innego rozstrzygnięcia, a także jest prostą konsekwencją faktu braku wykonania zobowiązania zmierzającego do zalegalizowania samowoli.

Sąd wyjaśnił również, że na etapie kontroli decyzji rozbiórkowej brak było możliwości dokonywania od

Z wokandy: Sklep wzniesiony w miejsce starego magazynu – ocena prawna według WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 05, luty 2026 10:46

Mateusz Jabłoński

Odśloni: 297

nowa ustaleń, czy skarżący dopuścili się samowoli budowlanej, jak i przeprowadzania ponownej jej kwalifikacji prawnej, zaś przyjęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby, że zakres kontroli sądowej zaskarżonej decyzji pokrywałby się z zakresem kontroli prawidłowości postanowienia wstrzymującego roboty budowlane i nakładającego na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentacji legalizacyjnej.

Wyrok WSA w Kielcach z 18 grudnia 2025 r. (sygn. II SA/Ke 525/25)

Źródło: [CBOSA](#)