

Ponowne zawiadomienie o zakończeniu budowy po sprzeciwie organu – czy obowiązuje zasada res iudicata?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 12, marzec 2026 11:53

Ewelina Kocemba

Odśloni: 1031

W praktyce inwestycyjnej zdarzają się sytuacje, w których organ nadzoru budowlanego wnosi sprzeciw wobec zawiadomienia o zakończeniu budowy. Powstaje wówczas pytanie, czy inwestor może złożyć ponowne, poprawione zawiadomienie dotyczące tej samej inwestycji, czy też sprawa została już definitywnie rozstrzygnięta i zastosowanie znajduje zasada res iudicata, czyli powagi rzeczy osądzonej. W jednej z interpretacji Główny Urząd Nadzoru Budowlanego wyjaśnił tę kwestię, wskazując kiedy ponowne zawiadomienie jest dopuszczalne.

Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. Dotyczy to obiektów, dla których wymagana była decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy.

Organ nadzoru budowlanego ma 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia na wniesienie sprzeciwu. Jeżeli w tym terminie sprzeciw nie zostanie zgłoszony, inwestor może rozpocząć użytkowanie obiektu. Istotne jest przy tym, że termin 14 dni ma charakter materialnoprawny i prekluzyjny, po jego upływie organ traci możliwość wniesienia sprzeciwu. Sprzeciw musi zostać wyrażony w formie decyzji administracyjnej, a nie zwykłego pisma.

W praktyce sprzeciw organu najczęściej wynika z braków w dokumentacji, nieprawidłowości w realizacji inwestycji oraz niespełnienia wymagań określonych w przepisach. Po wydaniu decyzji o sprzeciwie inwestor może usunąć wskazane uchybienia i ponownie złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy. Powstaje jednak pytanie, czy takie działanie jest dopuszczalne, skoro wcześniej zapadła już ostateczna decyzja w sprawie.

GUNB wskazuje, że ponowne, poprawione zawiadomienie o zakończeniu budowy jest dopuszczalne i nie narusza zasady res iudicata, pod warunkiem że nastąpiła zmiana stanu faktycznego sprawy.

Aby można było mówić o powadze rzeczy osądzonej, muszą wystąpić jednocześnie tożsamość podmiotów, tożsamość przedmiotu sprawy, tożsamość stanu faktycznego, tożsamość stanu prawnego. W przypadku ponownego zawiadomienia po sprzeciwie zazwyczaj dochodzi właśnie do zmiany stanu faktycznego. W takiej sytuacji nowe zawiadomienie dotyczy już zmodyfikowanego stanu faktycznego, co wyklucza zastosowanie zasady res iudicata.

Źródło: GUNB