

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zawisłej przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, w której wydany został wyrok z dnia 16 lipca 2026 r.

(II OSK 1993/25) ma prawidłowa kwalifikacja prawna wykonanych robót budowlanych.

Oś sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy zrealizowana inwestycja stanowiła jedynie zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę "utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych" (art. 29 ust. 4 pkt 4 Pb), czy też samodzielną budowlę w postaci "placu składowego" (art. 3 pkt 3 Pb w zw. z załącznikiem do ustawy - Kategoria XXII).

Dokonując wykładni powołanych przepisów, trzeba mieć na uwadze, że wiążące pojęcie obiektu budowlanego musi być rozumiane w znaczeniu funkcjonalnym. W ujęciu systemowym, z obowiązków budowlanych zwolniono jedynie takie utwardzenie gruntu, w wyniku którego nie dochodzi do powstania samodzielnych obiektów budowlanych. Utwardzenie powierzchni gruntu zaliczane jest bowiem do urządzeń budowlanych (art. 3 pkt 9 Pb). Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 17 czerwca 2025 r. sygn. akt II OSK 1075/24, urządzenie budowlane w takim rozumieniu z istoty swej pozostaje w związku funkcjonalnym z określonym obiektem budowlanym, w stosunku do którego spełnia funkcję służebną, umożliwiając jego prawidłowe użytkowanie. Czym innym jest bowiem utwardzenie dojścia do budynku mieszkalnego czy podjazdu, a czymś diametralnie odmiennym jest realizacja na powierzchni ponad 800 mkw. samodzielnego, wyгородzonego i wyposażonego obiektu o ewidentnie komercyjnym przeznaczeniu.

Jak wynikało ze stanu faktycznego sprawy skarżący nie ograniczyli się do wylania betonu. Stworzyli oni kompleksową infrastrukturę: ułożyli płyty betonowe, wykonali ogrodzenie z paneli stalowych, namalowali żółte linie wyznaczające strefy składowania materiałów, posadowili obiekt stalowy pełniący funkcję magazynową oraz zainstalowali zbiornik na wody opadowe. Całość ta została następnie wydzierżawiona zewnętrznemu podmiotowi gospodarczemu w celu komercyjnego składowania krawężników, obrzeży i palisad betonowych. Taki stan faktyczny nie pozostawia żadnych złudzeń interpretacyjnych. Powstał samodzielny pod względem techniczno-użytkowym obiekt budowlany - plac składowy.

Próba ukrycia komercyjnej budowli pod prawnym płaszczykiem "utwardzenia gruntu" stanowi niedopuszczalne obejście prawa. Zgodnie z powołanym wyrokiem NSA z 17 czerwca 2025 r., brak funkcji służebnej względem innego obiektu i samodzielny charakter użytkowy wyklucza ocenę inwestycji jako urządzenia budowlanego. Jeśli w wyniku prac powstaje samodzielna budowla (jak w niniejszej sprawie plac składowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą), to nie jest ona objęta zakresem zwolnienia z art. 29 ust. 4 pkt 4 Pb i bezwzględnie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Źródło: LEX nr 4126859, orzeczenia.nsa.gov.pl