Maciej Błażewski

Organy administracji publicznej wobec stosunków cywilnoprawnych w procesie budowlanym

Abstrakt

Organy administracji publicznej posiadają ograniczone kompetencje do badania oraz współkształtowania stosunków cywilnoprawnych w procesie budowlanym. Organy te sprawdzają posiadanie przez inwestora tytułu prawnego do nieruchomości, nakładają obowiązek ustanowienia pozostałych uczestników procesu budowlanego oraz zapewniają ochronę interesów osób trzecich. Organy administracji publicznej skupiają się głównie na ochronie interesu publicznego, a jedynie w sposób ograniczony na interesie prawnym osób biorących udział w procesie budowlanym.

Słowa kluczowe

proces budowlany, inwestor, projektant, pozwolenie na budowę.

Wstęp

Proces budowlany jest ciągiem czynności faktycznych i prawnych mających na celu realizację zamierzenia budowlanego. Czynności prawne współtworzą lub wynikają ze stosunków prawnych. Rozpoczęcie oraz organizacja procesu budowlanego są określane przez treść stosunków administracyjnoprawnych oraz cywilnoprawnych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego jedynie w ograniczonej części badają lub współtworzą treść stosunku cywilnoprawnego. Nauka prawa budowlanego podejmowała tę tematykę w ograniczonym stopniu, koncentrując się w znaczącej mierze na stosunkach administracyjnoprawnych.

Celem tego opracowania jest określenie granicy kompetencji organów administracji publicznej w zakresie badania oraz współtworzenia treści stosunków cywilnoprawnych w procesie budowlanym. Analiza cywilnoprawnego ujęcia tego procesu pozwala dopełnić dotychczasowe wyniki dotyczące ujęcia administracyjnoprawnego[1]. Opracowanie została przygotowane na podstawie wyników badań przeprowadzonych metodą analityczno-dogmatyczną.

1. Cywilnoprawne ujęcie procesu budowlanego

Proces budowlany jest regulowany przez przepisy administracyjnoprawne, jak również przepisy cywilnoprawne. Proces budowlany obejmuje tym samym dwa aspekty:

[1] W. Szwajdler, *Prawa inwestora i osób trzecich w procesie inwestycyjno-budowlanym,* Toruń 1995, s. 38.

administracyjnoprawny oraz cywilnoprawny. Przepisy prawa budowlanego częściowo wiążą ze sobą te dwa aspekty, a częściowo wyraźnie je od siebie oddzielają. Aspekt cywilnoprawny w procesie budowlanym obejmuje dwa podstawowe ujęcia: stosunków pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego[2] oraz zakres, treść i ochronę prawa własności[3]. Te dwa ujęcia są związane z dwoma fazami procesu budowlanego, czyli jego rozpoczęciem oraz organizacją. Przepisy prawa odnoszące się do aspektów cywilnoprawnych umożliwiają zwiększenie skuteczności procesu budowlanego, czyli szybkiej realizacji zamierzenia budowlanego, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesu prawnego osób trzecich[4].

Przepisy prawa budowlanego częściowo wiążą ze sobą aspekt cywilnoprawny z aspektem administracyjnoprawnym, poprzez określenie szczególnych regulacji cywilnoprawnych związanych z procesem budowlanym. Nauka prawa budowlanego wskazuje, że związek ten wynika z „publicyzacji" prawa cywilnego, co oznacza, że normy prawa administracyjnego określają zakres i treść prawa własności nieruchomości gruntowej oraz stosunków cywilnoprawnych pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego[5].

Przepisy prawa budowlanego częściowo wyraźnie oddzielają od siebie aspekt administracyjnoprawny od aspektu cywilnoprawnego. Oddzielenie jest związane ze specjalizacją organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz organów nadzoru budowlanego, co oznacza, że przyznane są im jedynie kompetencje związane z rozstrzyganiem spraw administracyjnoprawnych, w tym z określaniem zakresu prawa inwestora do realizacji robót budowlanych oraz ze spełnieniem przez uczestników procesu budowlanego ich obowiązków[6]. Sądy powszechne posiadają kompetencje wiążące się z badaniem stosunków cywilnoprawnych pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego, badaniem tytułu prawnego do nieruchomości, na której jest realizowane zamierzenie budowlane lub dochodzenie naprawienia szkody powstałej w toku procesu budowlanego[7].

---

[2] S. Jędrzejewski, *Proces budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Bydgoszcz 1995, s. 33.

[3] *Ibidem*, s. 34; M. Błażewski, *Proces rozbiórki obiektu budowlanego*, Kraków 2016, s. 13-14.

[4] Skuteczny proces budowlany powinien być prowadzony z uwzględnieniem interesów podmiotów biorących udział w tym procesie. Jak słusznie wskazuje W. Szwajdler, normy prawa cywilnego mają na celu ochronę interesu inwestora oraz osób trzech w procesie budowlanym. Zob. W. Szwajdler, *Prawa inwestora...*, s. 38. Zdaniem Z. Leońskiego, regulacje administracyjnoprawne umożliwiają ograniczenie zwłoki w prowadzeniu robót budowlanych. Zob. Z. Leoński, *Prawo budowlane*, [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk (red.), *Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego,* Bydgoszcz-Poznań 2002, s. 278; M. Błażewski, *Zasada ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, Kraków 2014, s. 20 i n.; M. Błażewski, *Polski proces budowlany*, Kraków 2014, s. 21-22.

[5] W. Szwajdler wskazuje, że „publicyzacja" prawa cywilnego odnosi się m.in. do określenia przez normy prawa administracyjnego treści i zakresu prawa własności nieruchomości gruntowej. Zob. W. Szwajdler, *Problemy prawne procesu budowlanego*, [w:] W. Szwajdler, T. Bąkowski (red.), *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne,* Toruń 2004, s. 158-159. Zob. też. W. Szwajdler, *Prawa inwestora…*, s. 37. Prawo budowlane częściowo określa zakres i treść stosunków cywilnoprawnych pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego, m. in. poprzez określenie praw i obowiązków kierownika budowy, kierownika robót, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz projektanta. Zob. Z. Leoński, *op. cit.*, s. 216.

[6] Zob. S. Jędrzejewski, *op. cit.*, s. 35.

[7] *Ibidem*, s. 34-35; Z. Leoński, *op. cit.*, s. 278-279.

2. Badanie tytułu prawnego do nieruchomości przeznaczonej na cele budowlane

Na organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego został nałożony obowiązek badania wniosku lub zgłoszenia o wydanie zgody na realizację robót budowlanych, jak również przeniesienia jej na inny podmiot. Badanie to obejmuje m.in. kontrolę, czy inwestor posiada tytuł prawny do nieruchomości, na której mają być realizowane roboty budowlane. Zakres tego badania jest zróżnicowany w zależności od rodzaju robót budowlanych[8].

Zgoda na realizację robót budowlanych, w postaci pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę oraz milczącej akceptacji zgłoszenia budowy, jest uwarunkowana wcześniejszym wykazaniem przez inwestora tytułu prawnego do nieruchomości, na której będą realizowane roboty budowlane, lub do likwidowanego obiektu budowlanego. Obowiązek inwestora ma na celu ochronę właściciela nieruchomości, której dotyczy zgoda na realizację robót budowlanych[9]. Inwestor powinien dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę[10] oraz do zgłoszenia budowy[11] oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Prawem tym jest tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych[12]. Natomiast do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę inwestor powinien dołączyć zgodę właściciela likwidowanego obiektu budowlanego[13]. Tytuł prawny do nieruchomości wynika zatem bezpośrednio z prawa własności, jak w przypadku inwestora, który jest właścicielem, lub pośrednio z prawa własności, jak w przypadku inwestora, który jest użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, posiada ograniczone prawa rzeczowe, jest stroną stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika możliwość realizacji robót budowlanych lub posiada zgodę właściciela na rozbiórkę tego obiektu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie bada jednak tytułu prawnego, lecz sprawdza, czy inwestor dołączył do wniosku lub zgłoszenia odpowiednio oświadczenie o posiadanym prawie lub zgodę właściciela.

Organ administracji publicznej ma także obowiązek badania wniosku o przeniesienie na następcę prawnego inwestora zgody na realizację robót budowlanych, wyrażanej w decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na wznowieniu robót budowlanych lub milczącej akceptacji zgłoszenia budowy. Przeniesienie zgody na realizację robót

[8] Prowadzenie rozbiórki wymaga wykazania tego tytułu przez inwestora poprzez przedstawienie zgody właściciela nieruchomości. Kontrola prowadzenia budowy ogranicza się do badania dołączenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane.

[9] S. Jędrzejewski, *op. cit.*, s. 34; A. Ostrowska, *Pozwolenie na budowę*, Warszawa 2009, s. 108-109.

[10] Art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.), dalej p.b.

[11] Art. 30 ust. 2 zd. 2 p.b.

[12] Art. 3 pkt 11 p.b. Zob. J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz,* Warszawa 2003, s. 95-102; A. Ostrowska, *op. cit.*, s. 109-110; Z. Niewiadomski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 65-76.

[13] Art. 33 ust. 4 pkt 1 p.b.

budowlanych może być związane z równoczesną sprzedażą prawa własności nieruchomości, na której są realizowane roboty budowlane. Umowa sprzedaży będzie mogła wówczas obejmować częściowo wykonany obiekt budowlany. Przeniesienie tej zgody umożliwia zatem zwiększenie zakresu obrotu nieruchomościami o obiekty budowlane w trakcie budowy. Zgoda może być przeniesiona także w związku ze zmianą wykonawcy robót budowlanych, który posiada administracyjnoprawny status inwestora[14]. Nowy wykonawca, aby móc aktywnie uczestniczyć w postępowaniach administracyjnych mających miejsce w toku procesu budowlanego, powinien nabyć status inwestora w rozumieniu prawa budowlanego. Organ administracji architektoniczno-budowlanej przenosi pozwolenie na budowę oraz prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, w drodze decyzji administracyjnej, na rzecz następcy prawnego inwestora, jeżeli zostaną łącznie spełnione warunki: inwestor wyrazi zgodę na przeniesienie, a jego następca złoży oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane[15]. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę wymaga także oświadczenia następcy prawnego inwestora o przejęciu wszystkich warunków zawartych w tej decyzji[16]. W przypadku decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych następca prawny inwestora powinien spełnić te same warunki, które są wymagane w przypadku przeniesienia decyzji o pozwolenie na budowę. Pozwolenie na wznowienie robót budowlanych jest jednak przenoszone przez organ nadzoru budowlanego[17]. We wszystkich przypadkach przeniesienia organy administracji publicznej nie badają posiadania tytułu prawnego do nieruchomości, a jedynie dołączenie do wniosku oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomości na cele budowlane.

3. Pośredni wpływ na nawiązanie stosunków cywilnoprawnych związanych z organizacją procesu budowlanego

Organy administracji publicznej nie mają bezpośredniego wpływu na stosunki cywilnoprawne w toku realizacji robót budowlanych pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego. Wywierają one jedynie pośredni wpływ na nawiązanie tych stosunków cywilnoprawnych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w decyzji o pozwoleniu na budowę, może nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego oraz projektanta sprawującego nadzór autorski. Te obowiązki mogą być nałożone, jeżeli realizowany obiekt budowlany lub roboty budowlane będą bardzo skomplikowane bądź znacząco wpłyną na środowisko[18]. Skutkiem nałożenia tego

[14] Inwestor w rozumieniu ustawy Prawo budowlane może posiadać status wykonawcy na podstawie umowy o roboty budowlane. Tym samym inwestor w rozumieniu przepisów o umowie o roboty budowlane nie musi posiadać status inwestora w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, a więc może pozostawać poza katalogiem uczestników procesu budowlanego.

[15] Art. 40 ust. 1, 4 w zw. z art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b.

[16] Art. 40 ust. 1 p.b.

[17] Art. 40 ust. 2 w zw. z art. 40 ust. 1 p.b. J. Dessoulavy-Śliwiński, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *op. cit.*, s. 487; M. Błażewski, *Polski proces…*, s. 62.

[18] Art. 19 ust. 1 p.b.

obowiązku jest zawarcie umów cywilnoprawnych pomiędzy inwestorem a projektantem lub inspektorem nadzoru inwestorskiego. Ustanowienie tych uczestników procesu budowlanego ma na celu ograniczenie zagrożeń związanych ze skomplikowaniem obiektu budowlanego lub robót budowlanych, jak również niebezpieczeństwa dla środowiska.

Przepisy prawa budowlanego, określając prawa i obowiązki tych uczestników, współkształtują treść stosunków cywilnoprawnych pomiędzy nimi a inwestorem. Bezwzględne obowiązki tych podmiotów mają na celu głównie ochronę interesu publicznego w toku procesu budowlanego[19]. Inspektor nadzoru inwestorskiego ma bezwzględne obowiązki związane z reprezentowaniem inwestora na budowie, kontrolą robót budowlanych i czynności z nią związanymi oraz odbiorem tych robót lub obiektów budowlanych[20]. W celu wykonania tych obowiązków zostały określone prawa inspektora nadzoru inwestorskiego związane z wydawaniem kierownikowi budowy (rozbiórki lub robót) poleceń związanych z nieprawidłowym prowadzeniem robót budowlanych oraz żądaniem od kierownika budowy (rozbiórki lub robót) dokonania poprawek, ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych[21]. Projektant sprawujący nadzór autorski ma m.in. obowiązek wyjaśnienia wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań[22], badania zgodności realizacji robót budowlanych z projektem oraz uzgadniania możliwości wyprowadzenia rozwiązań zamiennych w projekcie[23]. Przepisy prawa budowlanego określają prawa projektanta, umożliwiające mu wykonanie tych obowiązków, do których należy prawo wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji oraz żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych[24]. Organ administracji architektoniczno-budowlanego oraz organ nadzoru budowlanego mają m.in. obowiązek nadzorowania i kontrolowania właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie przez te podmioty[25].

4. Ochrona interesów osób trzecich wynikających z norm prawa cywilnego

Organy administracji publicznej w sposób ograniczony chronią interesy osób trzecich wynikające z cywilnoprawnego tytułu do nieruchomości, na którą będą oddziaływać

[19] Należy zaznaczyć, że choć głównym celem przepisów prawa budowlanego dotyczących bezwzględnych obowiązków projektanta sprawującego nadzór autorski oraz inspektora nadzoru inwestorskiego jest ochrona interesu publicznego, to także celem tych przepisów jest ochrona interesu inwestora przez zapewnienie skutecznego wykonania zamierzenia budowlanego.

[20] Art. 25 p.b. Zob. J. Siegień, *op. cit.*, s. 199-200; J. Dessoulavy-Śliwiński, *op. cit.*, s. 319-320; A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, K. Buliński, [w:] M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* Warszawa 2014, s. 177-179.

[21] Art. 26 p.b. Zob. J. Siegień, *op. cit.*, s. 201-202; J. Dessoulavy-Śliwiński, *op. cit.*, s. 321-322; A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, K. Buliński, *op. cit.*, s. 179-182.

[22] Art. 20 ust. 1 pkt 3 p.b. J. Dessoulavy-Śliwiński, *op. cit.*, s. 292.

[23] Art. 20 ust. 1 pkt 4 p.b. Zob. J. Siegień, *op. cit.*, s. 189; J. Dessoulavy-Śliwiński, *op. cit.*, s. 292-293.

[24] Art. 21 p.b. Zob. J. Siegień, *op. cit.*, s. 191; J. Dessoulavy-Śliwiński, *op. cit.*, s. 298-300.

[25] Art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. d p.b.

roboty budowlane lub obiekt budowlany. Przepisy prawa budowlanego określają dwa podstawowe przypadki tej ochrony związane z procesem budowlanym, które dotyczą oceny: zgody na realizację robót budowlanych oraz konieczności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości. Ochrona ta jest znacząco ograniczona, ponieważ organy te skupiają się na badaniu zgodności robót budowlanych z przepisami prawa administracyjnego. Sam cywilnoprawny tytuł do nieruchomości, na której są realizowane roboty budowlane, stanowi podstawę do uzyskania statusu strony części postępowań administracyjnych w toku procesu budowlanego, a tym samym do ochrony swoich interesów prawnych.

Ochrona interesów osób trzecich jest związana z postępowaniami, których przedmiotem jest wyrażenie zgody na realizację robót budowlanych. Ochrona dotyczy osób trzecich, które są sąsiadami inwestora. Osoby te posiadają status strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, o ile posiadają cywilnoprawny tytuł prawny do sąsiedniej nieruchomości, w postaci prawa własności, użytkowania wieczystego lub zarządu nieruchomością[26]. Ochrona ta jest ograniczona, ponieważ organ administracji architektoniczno-budowlanej nie rozstrzyga sporów cywilnoprawnych pomiędzy właścicielami nieruchomości związanych ze zbliżeniem do granicy wykonywanego obiektu budowlanego[27].

Interesy prawne sąsiadów są chronione także w przypadku postępowania w sprawie niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. Inwestor, organizując proces budowlany, powinien zapewnić przestrzeń dla prowadzenia robót budowlanych, m.in. poprzez określenie terenu budowy. W szczególnej sytuacji inwestor może uzyskać prawo do wykonywania robót budowlanych na sąsiedniej nieruchomości lub obiekcie budowlanym[28]. Przepisy prawa budowlanego wyrażają regulacje administracyjnoprawne i cywilnoprawne dotyczące tego uprawnienia. Inwestor w pierwszej kolejności powinien uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości lub budynku, albo najemcy lokalu, na korzystanie z tej nieruchomości, w formie czynności cywilnoprawnej[29]. Zgoda powinna określać sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości, jak również może obejmować rekompensatę od inwestora z tego tytułu[30]. W drugiej kolejności, jeżeli właściciel lub najemca nie wyrazi zgody, organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, wydaje decyzję administracyjną o niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości albo do sąsiedniego budynku lub lokalu, w której określa granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z tej nieruchomości[31]. Organ ten nie określa jednak wysokości

[26] A. Ostrowska, *op. cit.*, s. 195-196; H. Kisilowska, D. Sypniewski, *Prawo budowlane*, Warszawa 2012, s. 178-179.

[27] Postanowienie NSA z dnia 26 października 2009 r., II OSK 1662/09, CBOSA.

[28] Zob. S. Jędrzejewski, *op. cit.*, s. 34.

[29] J. Siegień, *op. cit.*, s. 276.

[30] Art. 47 ust. 1 p.b. Zob. J. Siegień, *op. cit.*, s. 276; Z. Niewiadomski, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *op. cit.*, s. 510-511; T. Filipowicz, *op. cit.*, s. 390-391; M. Błażewski, *Polski proces…*, s. 63.

[31] Art. 47 ust. 1-3 p.b. Zdaniem Z. Niewiadomskiego, decyzja o niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości albo do sąsiedniego budynku lub lokalu jest pomocniczą formą uzyskania przez inwestora uprawienia do korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu. Podstawową formą jest zgoda właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu. Z. Niewiadomski (red.), *op. cit.*, s. 511.

odszkodowania, ponieważ powinno być ono określone przez sąd powszechny[32]. Naprawienie szkody może nastąpić według wyboru poszkodowanego bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej[33].

Zakończenie

Przepisy prawa budowlanego określają, że kompetencje organu administracji architektoniczno-budowlanej oraz organu nadzoru budowlanego skupiają się na aspekcie administracyjnoprawnym. Jedynie w niewielkim stopniu odnoszą się do aspektu cywilnoprawnego, głównie w zakresie dotyczącym badania tytułu prawnego do nieruchomości, na której będzie realizowane zamierzenie budowlane, zapewnienia ochrony interesów osób trzecich posiadających tytuł prawny do sąsiednich nieruchomości oraz nałożenia obowiązku na inwestora zapewnienia w procesie budowlanym udziału pozostałych uczestników tego procesu, co obejmuje zawarcie z nimi umów cywilnoprawnych. Organy te nie są jednak kompetentne do bezpośredniego wpływania na stosunki cywilnoprawne.

Public administration bodies in relation to civil law relations in the construction process

Abstract

Public administration authorities have limited competence to control and to have influence on civil law relationships in the construction process. These authorities verify the possession of a legal title to the property, impose the obligation to establish the rest of the participants of the construction process and protect the interests of third parties. Public administration authorities are primarily focused on the protection of the public interest, and only in limited scope in the legal interest of those who are involved in the construction process.

Key words

the construction process, the investor, the designer, the construction permit.

Dr Maciej Błażewski – adiunkt w Zakładzie Prawa Administracyjnego Instytutu Nauk Administracyjnych na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

[32] Z. Kostka zaznacza, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest kompetentny do podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie naprawienia powstałej szkody. Z. Kostka, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 424. Podobnie uważa D. Dorska-Havaris, która podkreśla także, że odszkodowanie może być dochodzone od inwestora jedynie przed sądem powszechnym. D. Dorska-Havaris, *Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego*, Wrocław 2013, s. 155-156.

[33] W myśl art. 47 ust. 3 p.b., inwestor jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu, na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.), dalej k.c. Nauka prawa budowlanego podkreśla, że naprawienie szkody, zgodnie z art. 363 § 1 zd. 1 k.c., powinno nastąpić według wyboru poszkodowanego bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. J. Siegień, *op. cit.*, s. 277; Z. Niewiadomski (red.), *op. cit.*, s. 515. Zob. też Z. Leoński, *op. cit.*, s. 278-279.

Literatura

Błażewski M., *Polski proces budowlany*, Kraków 2014

Błażewski M., *Proces rozbiórki obiektu budowlanego*, Kraków 2016

Błażewski M., *Zasada ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w procesie budowlanym*, Kraków 2014

Dessoulavy-Śliwiński J., *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2013

Dorska-Havaris D., *Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego*, Wrocław 2013

Gliniecki A. (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2012

Jędrzejewski S., *Proces budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Bydgoszcz 1995

Kisilowska H., Sypniewski D., *Prawo budowlane*, Warszawa 2012

Leoński Z., *Prawo budowlane*, [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk (red.), *Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego,* Bydgoszcz-Poznań 2002

Niewiadomski Z. (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2013

Ostrowska A., *Pozwolenie na budowę*, Warszawa 2009

Siegień J., *Prawo budowlane. Komentarz,* Warszawa 2003

Szwajdler W., *Prawa inwestora i osób trzecich w procesie inwestycyjno-budowlanym,* Toruń 1995

Szwajdler W., *Problemy prawne procesu budowlanego*, [w:] W. Szwajdler, T. Bąkowski (red.), *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne,* Toruń 2004

Wierzbowski M., Plucińska-Filipowicz A. (red.), *Prawo budowlane. Komentarz,* Warszawa 2014