

Białystok, dnia 6 maja 2021 r.

## **Protection of interests of third parties in Polish construction law**

### **SUMMARY**

The purpose of the thesis is to demonstrate that the protection of the interests of third parties referred to in the Act of 7 July 1994 Construction Law (*ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*), in the light of the applicable administrative and civil law regulations, taking into account the existing doctrine, as well as the jurisprudence of administrative and civil courts and the Constitutional Tribunal (*Trybunał Konstytucyjny*), despite certain reservations of a detailed nature regarding the shape of legal regulations, is sufficient from the point of view of a democratic state of law. The main research hypothesis is that the protection of the interests of third parties referred to in Art. 5 sec. 1 point 9 of the Construction Law serves participants in the construction procedure at its various stages. It has a public-law character, regardless of the nature of the norms serving it included in the entire legal system. The weave of private law norms with public law norms is the essence of the construction of protecting the interests of these persons. It seems that the legislator indicated criteria (subjective and objective) based on the norms of substantive administrative and civil law, deciding whether, in a specific factual and legal situation, certain interests of third parties are protected and what they will be (the status of a party to administrative proceedings or general).

Taking into account the adopted assumptions, the main research problem of the dissertation comes down to determining whether the protection of the interests of third parties in the Act of 7 July 1994 Construction Law in its current formula is effective (in the light of the principle of a democratic state ruled by law). This question arises due to numerous doubts identified in the practice of jurisprudence and in the views of the doctrine regarding the objective and subjective determination of the scope of this protection at each stage of the construction procedure.

The doctoral dissertation consists of an introduction, five chapters, a conclusion and annex and bibliography. The conducted research made it possible to achieve the assumed objective and proved the assumed main hypothesis. The thesis shows that the title protection

of “legitimate interests of third parties” serves participants of the construction procedure at each of its stages. It is of a public law character, regardless of the nature of the norms that serve it. It does not include private interests, but public law interests, i.e. those that may arise during the construction procedure and are related to with the issue of securing goods protected by this law. The intertwining of the norms of private law with the norms of public law is the essence of the construction of protecting the interests of third parties.

It follows from the norms derived from the legal system whether third parties will be provided with protection of their interests on an individual basis, i.e. by ensuring individual protection consisting in the possibility of third parties participating in a specific administrative procedure under the rights of a party, or under general principles, i.e. established in public interest, specific regulations aimed at designing, building, dismantling or using a building in such a way meeting all the requirements specified in Art. 5 of the Construction Law. Thus, this protection exists irrespective of whether third parties have been granted individual protection or not.

The concept of legitimate interests of third parties is defined as legal and factual interests of these persons, significant from the point of view of the Construction Law, as public law interests, i.e. those that may appear during the entire construction process and are related to the issue of securing goods protected by this law. It should be emphasised that the legislator ensures protection of the legitimate interests of third parties, and not their respect.

The protection of interests of third parties is an institution of the Construction Law which, apart from one exception – it generally ensures protection of legitimate interests of third parties, as it guarantees the participants of the construction process at various stages of its implementation, adequate to the standards of a democratic state of law, protection of their rights. It is protection appropriate to the goods protected by this law and consistent both internally and in connection with the provisions of other areas of law (primarily civil law). At the same time, the set of legal provisions sublime from various regulations being part of the institution for protection of interests of third parties, it is consistent and requires only the necessary corrections in the issue of admitting third parties with a legal interest in the meaning of the Construction Law to participate in the procedure for granting the occupancy permit for a building object. Moreover, it seems justified to restore the previous definition of the impact area, since the current definition of the “impact area of a building structure” limits the group of third parties who may participate in it as a party. This solution raises doubts as to its compliance with Art. 21 sec. 1, art. 31 sec. 3, Art. 64 sec. 1 and 2, Art. 45 sec. 1 and Art.

78 of the Polish Constitution, and thus its compliance with the principle of a democratic state ruled by law. Therefore, it seems justified to present this postulate as a *de lege ferenda* conclusion.

The thesis presents the legal status as of 31 August 2020.

Keywords: construction procedure, legitimate interests of third parties, impact area of a building structure

**Artur Kosicki**



## **Ochrona interesów osób trzecich w polskim prawie budowlanym**

### **STRESZCZENIE**

Celem rozprawy jest wykazanie, że ochrona interesów osób trzecich, o której mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w świetle całokształtu obowiązujących regulacji administracyjnoprawnych i cywilnoprawnych, z uwzględnieniem dotychczasowego dorobku doktryny, jak i orzecznictwa sądów administracyjnych, cywilnych oraz Trybunału Konstytucyjnego, pomimo pewnych zastrzeżeń natury szczegółowej dotyczących kształtu regulacji prawnych, jest wystarczająca z punktu widzenia demokratycznego państwa prawa. Główną hipotezą badawczą jest stwierdzenie, że ochrona interesów osób trzecich, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane, służy uczestnikom procesu budowlanego na różnych jego etapach. Ma ona charakter publicznoprawny niezależnie od charakteru norm, które jej służą, umieszczonych w całym systemie prawa. Splot norm prawa prywatnego z normami prawa publicznego jest istotą konstrukcji ochrony interesów tych osób. Wydaje się, że ustawodawca wskazał oparte na normach materialnego prawa administracyjnego oraz cywilnego kryteria (podmiotowe i przedmiotowe) decydujące o tym, czy w konkretnym stanie faktycznym i prawnym określone interesy osób trzecich podlegają ochronie i jaka ona będzie (status strony postępowania administracyjnego, czy na zasadach ogólnych).

Biorąc pod uwagę przyjęte założenia – podstawowy problem badawczy rozprawy sprowadza się do ustalenia, czy ochrona interesów osób trzecich w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w swej dotychczasowej formule jest skuteczna (w świetle zasady demokratycznego państwa prawa)? Pytanie to nasuwa się z uwagi na liczne wątpliwości zidentyfikowane w praktyce orzeczniczej i w poglądach doktryny odnośnie przedmiotowego oraz podmiotowego określenia zakresu tej ochrony na każdym z etapów procesu budowlanego.

Rozprawa doktorska składa się ze wstępu, pięciu rozdziałów, zakończenia, aneksu i bibliografii. Przeprowadzone badania pozwoliły na realizację założonego celu oraz doprowadziły do udowodnienia założonej hipotezy głównej. W pracy wykazano, że tytułowa ochrona „uzasadnionych interesów osób trzecich służy uczestnikom procesu budowlanego na

każdym z jego etapów. Ma ona charakter publicznoprawny niezależnie od charakteru norm, które jej służą. Nie obejmuje przy tym interesów prywatnych, lecz publicznoprawne, a więc takie, które mogą powstać lub powstały w trakcie procesu budowlanego oraz są związane z kwestią zabezpieczenia dóbr chronionych tym prawem. Splot norm prawa prywatnego z normami prawa publicznego jest bowiem istotą konstrukcji ochrony interesów osób trzecich.

Z norm wyprowadzanych w systemie prawa wynika, czy osobom trzecim będzie zapewniona ochrona ich interesu na zasadach indywidualnych, tj. przez zapewnienie indywidualnej ochrony polegającej na możliwości udziału osób trzecich w określonym postępowaniu administracyjnym na prawach strony, czy też na zasadach ogólnych, tj. w ramach ustanowionych w interesie publicznym określonych regulacji, które mają na celu takie zaprojektowanie, wybudowanie, rozebranie bądź użytkowanie obiektu budowlanego, aby spełniał on wszystkie wymagania określone w art. 5 Prawa budowlanego. Zatem ochrona ta występuje niezależnie od tego, czy osoby trzecie zostały objęte ochroną indywidualną, czy też nie.

Pojęcie uzasadnionych interesów osób trzecich jest definiowane jako interesy prawne oraz faktyczne tych osób, istotne z punktu widzenia ustawy Prawo budowlane, jako prawa publicznego, a więc takie, które mogą pojawić się w trakcie całego procesu budowlanego i są związane z kwestią zabezpieczenia dóbr chronionych tym prawem. Należy podkreślić, że ustawodawca zapewnia ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a nie ich poszanowanie.

Ochrona interesów osób trzecich jest instytucją Prawa budowlanego, która poza jednym wyjątkiem, generalnie zapewnia ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, gdyż gwarantuje uczestnikom procesu budowlanego na różnych jego etapach i stadiach realizacji adekwatną dla standardów demokratycznego państwa prawa ochronę ich praw. Jest to ochrona odpowiednia do dóbr chronionych tym prawem oraz spójna zarówno wewnątrz, jak i w powiązaniu z przepisami innych dziedzin prawa (przede wszystkim prawa cywilnego). Przy czym, zbiór przepisów prawa, wysublimowanych z różnych regulacji, które składają się na instytucję ochrony interesów osób trzecich jest spójny i wymaga jedynie niezbędnych korekt w kwestii dotyczącej dopuszczenia osób trzecich legitymujących się interesem prawnym w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego do udziału w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Ponadto wydaje się zasadnym przywrócić poprzedniej definicji obszaru oddziaływania, ponieważ obowiązująca definicja „obszaru oddziaływania obiektu budowlanego” ogranicza krąg osób trzecich, które jako strona mogą w nim uczestniczyć. Takie rozwiązanie budzi wątpliwości, co do jego

zgodności z art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP oraz art. 45 ust. 1 i art. 78 Konstytucji RP, a tym samym jego zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego. Wydaje się więc zasadnym postawienie tego postulatu jako wniosku *de lege ferenda*.

Praca prezentuje stan prawny na dzień 31 sierpnia 2020 roku.

Słowa kluczowe: proces budowlany, uzasadnione interesy osób trzecich, obszar oddziaływania obiektu

**Artur Kosicki**

