

Sławomir Zwolak

Streszczenie

Rozprawa doktorska „Wolność użytkowania obiektów budowlanych” stanowi analizę rozwiązań prawnych dotyczących użytkowania obiektów budowlanych w aspekcie wolności budowlanej, której istotą jest konstytucyjna zasada ochrony własności, zapewniająca właścicielowi ochronę przed bezprawnym naruszeniem jego prawa i nadmiernym władztwem organów administracji publicznej. W doktrynie brakowało dotąd pogłębionych analiz dotyczących tematyki użytkowania obiektów budowlanych. Zdecydowana większość autorów podejmujących problematykę prawa budowlanego, skupiała się, nad całościowym przedstawieniem procesu inwestycyjno-budowlanego, lub nad poszczególnymi instytucjami zmierzającymi do wybudowania obiektu budowlanego wyłączając tym samym z zakresu badań użytkowanie obiektów budowlanych. Obecnie od niedawna, tematyka związana z użytkowaniem obiektów budowlanych zaczęła pojawiać się w literaturze prawniczej.

W badaniach przede wszystkim korzystano z metody dogmatyczno-prawnej. Zasadniczym materiałem badawczym były obowiązujące przepisy ustawowe. Równolegle w badaniach wykorzystano metodę teoretyczno-prawną wymagającą gruntownego przestudiowania dotychczasowej literatury przedmiotu oraz dokonano analizy dotychczasowego orzecznictwa sądowego. Posiłkowo w rozprawie została zastosowana metoda historyczno-prawna, dla ukazania pierwszych regulacji prawnych dotyczących użytkowania obiektów budowlanych oraz ich rozwój aż do czasów dzisiejszych. Metody te były konieczne z powodu złożoności problematyki pracy.

W pracy postawiono tezę, że wolność użytkowania obiektów budowlanych jest elementem wolności budowlanej. Teza ta jest motywem przewodnim w rozważaniach dotyczących regulacji użytkowania obiektów budowlanych. Analiza regulacji użytkowania obiektów budowlanych, została dokonana z perspektywy publicznego prawa podmiotowego o charakterze wolnościowym, powiązanim z prawem własności. Przedstawiona konstrukcja praw podmiotowych o zabarwieniu wolnościowym, stanowi w niniejszej pracy teoretyczną podstawę kategorii wolnościowego prawa dotyczącego użytkowania obiektów budowlanych.

Praca składa się z 4 rozdziałów, poprzedzonych spisem treści, wykazem skrótów, wstępem. Dysertację zamykają zakończenie oraz wykaz wykorzystywanych w rozprawie aktów prawnych, literatury i orzecznictwa.

W rozdziale pierwszym została przedstawiona teoretyczna konstrukcja wolności użytkowania obiektów budowlanych, wykazując podstawę konstytucyjną i ujmując charakter wolności użytkowania w kategorii publicznych praw podmiotowych. Pokazano, że Konstytucja RP obejmuje swoją ochroną wszelkie przejawy wolności jednostek, stąd też chroni również wolność w dziedzinie użytkowania. Jednak sfera wolności i praw człowieka i obywatela, podlega ograniczeniom pod warunkiem, że są one konieczne dla realizacji wartości wskazanych w Konstytucji RP. Szczególnie istotne jest przedstawienie zasady własności do obiektu budowlanego, która wynika z faktu ingerencji organów administracyjnych, a ochrona tej własności jest podstawą wolności budowlanej. W ramach tego rozdziału, zostanie określone ujęcie wolności użytkowania obiektów budowlanych, wykazując przy tym wartości szczególnie chronione podczas użytkowania obiektów budowlanych. Ponadto istotną częścią rozdziału jest omówienie poszczególnych zasad użytkowania obiektów budowlanych, które determinują sposób zachowania się właściwych podmiotów użytkowania obiektów budowlanych.

W rozdziale drugim opisano sposoby przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych, zaczynając od podstawowego zawiadomienia o zakończeniu budowy, aż po opis postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W ramach tej procedury zostały zaprezentowane inne możliwości dojścia do uzyskania pozwolenia na użytkowanie t.j. w przypadku gdy właściwy organ nałoży taki obowiązek gdy zaistnieją szczególne okoliczności albo gdy przystąpienie do użytku ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych oraz w ramach postępowania naprawczego zmierzającego do doprowadzenia wybudowanego obiektu zgodnie z prawem, oraz w sytuacji zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub jego części.

W rozdziale trzecim, charakteryzowano sytuację prawną właściciela i zarządcy jako podmiotów wolności użytkowania obiektów budowlanych. Zostały przedstawione ich typowe obowiązki w użytkowaniu obiektów budowlanych wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz innych aktów prawnych. Ponadto przedstawiono system obowiązkowych kontroli dotyczących prawidłowego utrzymania stanu technicznego i bezpieczeństwa oraz kontroli wynikających z zagwarantowania efektywności energetycznej budynków. Całość rozdziału dopełnia zagadnienie odpowiedzialności właściciela i zarządcy za właściwe użytkowanie obiektów budowlanych.

Rozdział czwarty poświęcony został roli organów administracji publicznej w dziedzinie użytkowania obiektów budowlanych. Pokazano kompetencje właściwych organów oraz ich wpływ na podmioty odpowiedzialne za użytkowanie obiektów

budowlanych. Istotną częścią tego rozdziału jest wskazanie uprawnień nadzorczych organów nad wolnością użytkowania obiektów budowlanych, gdzie najważniejszą sprawą jest wyciąganie konsekwencji z zachowania podmiotów nadzorowanych.

Główną część pracy kończy zakończenie będące podsumowaniem. W konsekwencji ustaleń stwierdzono, że wolność użytkowania obiektów budowlanych jest naturalnym stanem przydatnym właścicielowi lub zarządcy z racji ich uprawnienia do dysponowania obiektem budowlanym. Wolność ta nie ma charakteru absolutnego, co oznacza, że jest ograniczona przez kategorie interesu publicznego i kategorię prawa własności. Ponadto podkreślono, szczególne znaczenie wolności użytkowania obiektów budowlanych dla sposobu wykładni przepisów jak i kształtowania sytuacji prawnej właściciela i zarządcy w demokratycznym państwie prawa.

Summary

The doctoral dissertation "Freedom use building objects" is an analysis of the legal regulations concerning the use building objects in terms of freedom of the construction, the essence of which is the constitutional principle of protection of property, the owner provides protection against unlawful interference with his rights and excessive dominion public administrations. The doctrine has lacked in-depth analysis on the issues of use building objects. The vast majority of authors taking the issues of construction law, focused, the overall presentation of the process of investment and construction, or of individual institutions aiming to build a building disabling the research use of building objects. Currently, more recently, the themes related to the use of the buildings began to appear in the legal literature.

The study mainly used a method of legal dogmatic. The primary research material were existing laws. In parallel, the study used the method of theoretical law requires a thorough study existing literature and an analysis of previous court rulings. In the alternative, the trial was the method used historical-legal, to show the first regulations on the use of construction works, and their development until the present. These methods were necessary because of the complexity of the problems of work.

In the paper he presented a view that freedom of use building objects is element of freedom of construction. This thesis is a leitmotif in the deliberations concerning the regulation of use of building objects. Analysis of regulation of use of buildings, was made from the perspective of public subjective right of a libertarian associated with ownership. The

design of individual rights-colored libertarian, is the theoretical basis of this study category libertarian law concerning the use of buildings.

The work consists of four chapters, preceded by a table of contents, list of abbreviations, introduction. Dissertation closed end and the list used in the hearing of legislation, literature and jurisdiction.

In the first chapter was presented a theoretical design freedom of use of building objects, showing a constitutional basis and specifically the nature of the freedom to use the categories of public rights. It is shown that the Constitution encompasses its protection all manifestations of the freedom of individuals, and therefore also protects the freedom in the field of use. However, the sphere of rights and freedoms of man and citizen, subject to restrictions provided that they are necessary to realize the value specified in the Constitution. It is particularly important to present the principle of ownership to the work, which results from the fact that the interference of administrative bodies, and the protection of this property is the foundation of freedom construction. In this chapter, it shall be determined recognition of freedom of use of buildings, demonstrating the core values especially protected during use buildings. Moreover, a significant part of the chapter is a discussion of the specific rules of use of buildings which determine the behavior of the relevant actors use buildings.

The second chapter describes ways to accede to the use of building objects, starting from a base of a notice of completion of construction, to the description of proceedings to obtain a permit for use. In this procedure were presented possibilities to come to obtain permission to use such where the competent authority imposes such an obligation when there are special circumstances or when joining the service is to take place until all construction work and in the context of rehabilitation proceedings aimed at bringing constructed facility in accordance with the law, and in case of change of use of buildings or parts thereof.

In the third chapter, characterized the legal situation of the owner and managers as subject the freedom to use building objects. They were presented their typical responsibilities in the use of buildings due to construction law and other legal acts. In addition, it presents a system of compulsory checks on the proper maintenance of the technical condition and security and controls imposed to ensure the energy efficiency of buildings. The whole chapter is complemented by the issue of liability of the owner and manager for the proper use of the buildings.

The fourth chapter was devoted to the role of public administration in the field of use of building objects. Shown powers of the competent authorities and their impact on the entities responsible for the operation of buildings. An important part of this chapter is to

identify the supervisory powers of the authorities over the freedom of use of building objects, where the most important thing is to draw the consequences of the behavior of supervised entities.

The main part of the work ends with the end of which a summary. Consequently, it is concluded that the freedom of use of building objects is a natural state useful to the owner or manager by virtue of their power to dispose of the building object. This freedom is not absolute, which means that it is limited by the categories of public interest and a category of ownership. In addition, it emphasize the particular importance of freedom of use of buildings for how to interpret the provisions and shaping the legal position of the owner and manager in a democratic state of law.