Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-VIII.054.2.2026.AK
Warszawa, 27 lutego 2026 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenia złożonego przez senatora Wadima Tyszkiewicza w sprawie przyspieszenia prac legislacyjnych zmierzających do rozszerzenia kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku przedsięwzięć deweloperskich.

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na oświadczenie złożone 4 lutego 2026 r. przez senatora Wadima Tyszkiewicza dotyczące przyspieszenia prac legislacyjnych zmierzających do rozszerzenia kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku przedsięwzięć deweloperskich, proszę o przyjęcie poniższych wyjaśnień.

W przedmiotowym oświadczeniu zaproponowane zostało wprowadzenie zmiany polegającej na nadaniu statusu strony w postępowaniu o pozwolenie na użytkowanie, w przypadku przedsięwzięcia deweloperskiego, zarówno deweloperowi, jak i nabywcy – w *rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.).

Po analizie przedstawionej problematyki informuję, że zaproponowaną zmianę Ministerstwo Rozwoju i Technologii ocenia negatywnie.

Należy wskazać, że zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 28 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Interes faktyczny, czyli gdy dana osoba jest po prostu zainteresowana rozstrzygnięciem danego postępowania, nie jest interesem prawnym, dlatego osoba posiadająca jedynie interes faktyczny nie może być stroną postępowania administracyjnego. Dla organu ustalającego strony postępowania decydujący jest aktualny stan prawny, a nie okoliczność, że w przyszłości być może dana osoba uzyska uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do danego obiektu.

Warto mieć również na uwadze, że wprowadzenie do procedury oddawania do użytkowania dodatkowych podmiotów nie rozwiąże problemu opisanego w ww. oświadczeniu, polegającego na oddalaniu w czasie przez dewelopera złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub blokowania przeniesienia własności. Fakt, że przyszli

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

właściciele lokali mieliby się stać stronami postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie nie spowoduje, że będą oni mogli złożyć wniosek o pozwolenie na użytkowanie.

Na koniec warto wskazać, że jeżeli własność nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na budowę przeszła z dotychczasowego inwestora na nowy podmiot, to zgodnie z art. 40 ust. 1a *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673, 1847) podmiot ten może uzyskać przeniesienie na siebie pozwolenia na budowę i stać się nowym inwestorem bez zgody dotychczasowego inwestora. Dopiero od tego momentu taki podmiot może wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie. Rozwiązanie to dotyczy m.in. osób, które nabyły własność budynku od dewelopera.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii