

W świetle art. 104 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.), zakres uprawnień budowlanych należy odczytywać zgodnie z treścią decyzji o ich nadaniu i w oparciu o przepisy będące podstawą ich nadania.

Potwierdzenie powyższego znajdujemy w aktualnym orzecznictwie, zgodnie z którym przy wyjaśnianiu treści decyzji musi być uwzględniony stan faktyczny i prawny z dnia wydania decyzji (wyrok NSA z dnia 24 czerwca 2008 r., sygn. akt II GSK 211/08).

Powyższe oznacza, że do uprawnień budowlanych wydanych na podstawie przepisów rozporządzenia MGTiOŚ z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) przed 23 sierpnia 1991 r., nie stosuje się przepisów rozporządzenia z dnia 18 lipca 1991 r. zmieniającego ww. rozporządzenie z 1975 r. (Dz. U. Nr 69, poz. 299). Przy wyjaśnianiu treści decyzji nie można bowiem uwzględniać aktu prawnego, który nie istniał w dniu wydania decyzji.

Zatem, uprawnienia budowlane wydane przez wejściem w życie zmiany z 1991 r. upoważniają do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie zgodnie z treścią decyzji.

Pamiętać jednak należy, iż uprawnienia zawierające w swojej treści zwrot „w budownictwie osób fizycznych” odpowiadają uprawnieniom w ograniczonym zakresie.

Uzasadnieniem wprowadzenia tego sposobu ograniczenia zakresu nadawanych wówczas uprawnień budowlanych były zapisy innych aktów prawnych, które jasno precyzowały podmiotowo kto i co może budować, w tym zakres inwestowania przez osoby fizyczne. Chodzi tu o obowiązujące wówczas przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152 z późn. zm.), a także przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Zgodnie z powyższym, powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego będącego własnością osoby fizycznej nie mogła przekraczać wielkości 110 m². Zatem, domy wielorodzinne i

samodzielne lokale mieszkalne, które przekraczały określone ww. przepisami maksymalne wielkości powierzchni użytkowej, nie mogły być przedmiotem własności osobistej i na budowę takich domów nie mogły być wydawane pozwolenia na budowę dla osób fizycznych.

W wyniku reform politycznych i gospodarczych zniknęły wskazane bariery prawne, dotyczące możliwości inwestowania przez osoby fizyczne, co umożliwiło wszystkim podmiotom na równych prawach podejmowanie działań inwestycyjnych w budownictwie. Zatem, od tego momentu, osoba fizyczna dysponująca odpowiednim kapitałem mogła wybudować dowolny obiekt budowlany, o dowolnej kubaturze. W takiej sytuacji dalsze utrzymywanie dotychczasowego podziału utraciło swoje pierwotne uzasadnienie, co było podstawą wprowadzenia zmiany definicji ograniczenia nadawanych wówczas uprawnień budowlanych, których intencją nie było wprowadzenie zmian zakresu nadanych już uprawnień. Tak więc z kryterium podmiotowego przy określaniu zakresu uprawnień nastąpiło przejście na kryterium przedmiotowe.

Z uwagi jednak na brak możliwości dokonania, w uprawnieniach budowlanych wydanych przed zmianą z 1991 r., zamiany pojęcia „budownictwo osób fizycznych” na ograniczenie kubaturowe, uprawnienia budowlane wydane przed tą datą będą podlegały każdorazowo ocenie przez organy administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę (w zakresie projektowania) oraz organy nadzoru budowlanego na etapie realizacji inwestycji (w zakresie wykonawstwa).