



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Przegląd zmian w prawie istotnych dla branży nieruchomości

LEGAL FLASH / CZERWIEC 2025

GT GreenbergTraurig



Rafał Siwek, partner lokalny
Greenberg Traurig



Marcin Gralewski, associate
Greenberg Traurig

Oddajemy w Państwa ręce podsumowanie najważniejszych zmian prawnych dla branży nieruchomości komercyjnych, obejmujących pierwsze półrocze 2025 roku. Opracowanie obejmuje zarówno regulacje już uchwalone, jak i te będące dopiero na etapie projektów. Choć minione miesiące nie przyniosły wielu zakończonych prac legislacyjnych, kilka nowych regulacji zasługuje na szczególną uwagę.

Najważniejszą zmianą dla rynku jest przesunięcie w czasie reformy planistycznej. Początkowo zasadnicza faza reformy miała wejść w życie z końcem 2025 roku – wtedy miały wygasnąć studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co uniemożliwiłoby uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) dla terenów bez uchwalonych planów ogólnych. Termin ten był powszechnie krytykowany jako zbyt krótki i nierealny z punktu widzenia samorządów pracujących nad planami ogólnymi. Nowy termin – połowa 2026 roku – da samorządom więcej czasu na prace planistyczne, a inwestorom więcej czasu na wystąpienie o decyzje WZ na obecnie obowiązujących zasadach. W praktyce oznacza to, że złożenie wniosku o decyzje WZ do 30 czerwca 2026 r. pozwoli inwestorom uzyskać decyzję, nawet jeśli w danej gminie nie uchwalono jeszcze planu ogólnego. Jest to szczególnie istotne m.in. dla inwestorów planujących projekty magazynowe, które – zgodnie z obowiązującym już rozporządzeniem dotyczącym wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy – nie będą brane pod uwagę przy wyznaczaniu takiego obszaru, co znacznie wpłynie na możliwość ich lokalizowania na terenach bez planu miejscowego. Co ważne, powyższe odroczenie nie opóźni wprowadzenia terminowości decyzji WZ – wszystkie decyzje, które nie uprawomocnią się do końca 2025 roku, będą wygasać po 5 latach od uprawomocnienia się.

Na uwagę zasługuje także uchwalona pod koniec 2024 roku ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej, zwana „ustawą schronową”. Przewiduje ona nowe obowiązki dla branży nieruchomości w zakresie zapewnienia tzw. obiektów zbiorowej ochrony (schronów, ukryć i miejsc doraźnego ukrycia). Choć ustawa obowiązuje już od 1 stycznia 2025 roku, wciąż brakuje do niej rozporządzeń wykonawczych, których projekty zostały już jednak zaprezentowane opinii publicznej. Główną obawą inwestorów jest wpływ nowych obowiązków na wzrost kosztów budowy i dostosowania obiektów do nowych wymogów w tym zakresie. Co istotne, ustawa przewiduje możliwość uzyskania dotacji celowych na wypełnienie tych obowiązków, nawet do 100% kosztów związanych z koniecznością zapewnienia budowli ochronnych, jednakże na ten moment trudno przewidywać, na ile takie dotacje rzeczywiście pozwolą uniknąć wzrostu kosztów budowy, a co za tym idzie wzrostu cen lokali.

Duże emocje wywołała także nowelizacja ustawy deweloperskiej, szeroko komentowana jako „ustawa o jawności cen mieszkań”. Choć cel nowych regulacji został co do zasady oceniony pozytywnie, liczne wątpliwości budzi ich jakość legislacyjna oraz praktyczne aspekty wdrożenia.



Ustawa, uchwalona w pośpiechu przed wyborami prezydenckimi, spotkała się z krytyką zarówno deweloperów, jak i prawników. Do największych problemów należą niejasne zasady prezentowania cen mieszkań oraz informacji o dodatkowych świadczeniach na rzecz dewelopera, obowiązek codziennego raportowania tych danych do ministra cyfryzacji, a także objęcie nowymi wymogami również przedsiębiorców, którzy nie prowadząc działalności deweloperskiej sprzedają mieszkanie zakupione wcześniej na rynku pierwotnym. W efekcie ustawa, mimo słuszych założeń, przynosi więcej pytań niż odpowiedzi i wprowadza dodatkową niepewność wśród uczestników rynku mieszkaniowego.

W sferze projektów legislacyjnych, nad którymi prace nie zostały zakończone, uwagę zwraca tzw. ustawa podażowa, która ma uwolnić grunty rolne pod budownictwo mieszkaniowe i wprowadzić szereg ułatwień inwestycyjnych. Na razie projekt ten nie wyszedł poza etap uzgodnień międzyresortowych.

Wciąż nie opublikowano też projektu ustawy o polskich REIT-ach, na którą rynek czeka od lat. Choć nieoficjalnie zapowiadano jego publikację po wyborach prezydenckich, w obecnej sytuacji politycznej trudno przewidzieć, kiedy to nastąpi.

O wszystkich powyższych zmianach i projektach piszemy szerzej w dalszej części publikacji.

*Rafał Siwek, partner lokalny
Greenberg Traurig Nowakowska-Zimoch Wysokiński sp.k.*

2. Przepisy uchwalone

2.1 Przesunięcie zmian w Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

7 maja 2025 r. weszła w życie ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Nowelizacja wprowadziła, oprócz technicznych zmian związanych z samą procedurą, nowe terminy kluczowych skutków reformy planistycznej:

- a) do 30 czerwca 2026 r. wydłużony został termin na uchwalenie planów ogólnych gminy, który pierwotnie przypadał na 31 grudnia 2025 roku;
- b) do 30 czerwca 2026 r. wydłużony został także okres obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, z zastrzeżeniem wcześniejszej utraty mocy ich obowiązywania, jeżeli w danej gminie zostanie wcześniej uchwalony plan ogólny;
- c) do 30 czerwca 2026 r. wydłużony został okres obowiązywania tzw. Lex Developer.

Wszelkie więc wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) złożone przed 1 lipca 2026 r. (lub przed wejściem w życie planu ogólnego) będą mogły być dalej procedowane po dniu 1 lipca 2026 r. na dotychczasowych zasadach, niezależnie od tego, czy po złożeniu takiego wniosku dla objętego nim terenu zostanie uchwalony plan ogólny.

Bez zmian pozostała data, od której nowo wydawane decyzje WZ będą terminowe. Wszystkie decyzje WZ, które nie staną się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r., będą wygasły po upływie 5 lat od daty uprawomocnienia się.

Nowelizacja jest odpowiedzią na postulaty gmin, planistów oraz branży nieruchomościowej, o wydłużenie obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na trudności z uchwalaniem zastępujących je planów ogólnych gmin. Przesunięcie terminów o pół roku daje nadzieję na uniknięcie paraliżu planistycznego i braku możliwości uchwalania nowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy w gminach, w których na czas nie uchwalono planów ogólnych.

Niezależnie od powyższego, na początku maja 2025 r. do opiniowania przekazany został projekt kolejnej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mający na celu umożliwienie wydawania przez gminy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po 30 czerwca 2026 roku nawet w przypadku nieuchwalenia w danej gminie planu ogólnego.

W ocenie ustawodawcy proponowana zmiana umożliwi gminom zachowanie ciągłości realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego przy trwających w dalszym ciągu pracach nad planami ogólnymi, oraz mającymi się w nich znaleźć obszarami uzupełnienia zabudowy.

Warto też przypomnieć, że co do zasady od 1 lipca 2026 roku decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach objętych planami ogólnymi i tylko na określonych w nich obszarach uzupełnienia zabudowy. W kwestii tych ostatnich nadal w mocy pozostaje rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z 2 maja 2024 roku w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z którym przy ich wyznaczaniu nie bierze się pod uwagę budynków magazynowych, co w praktyce może uniemożliwić realizację inwestycji magazynowych na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania.

2.2 Ustawa ochronowa

1 stycznia 2025 roku weszła w życie ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej – tzw. ustawa ochronowa.

Ustawa wpisuje się w ogólnoeuropejskie trendy podniesienia poziomu bezpieczeństwa i przygotowania do obrony na wypadek sytuacji nadzwyczajnych, w szczególności zapewnienia schronów i miejsc schronienia dla ludności cywilnej oraz jej ewakuacji na wypadek zagrożenia.



W związku z koniecznością przygotowania odpowiedniej infrastruktury ustawa ochronowa przewiduje, że obiekty budowlane mogą zostać uznane za budowle ochronne na podstawie decyzji administracyjnej lub porozumienia pomiędzy organem ochrony ludności a właścicielem budynku. Wskazanie, które spośród istniejących lub planowanych obiektów budowlanych mają służyć jako schrony, ukrycia i miejsca doraźnego schronienia należeć będzie do organu ochrony ludności.

Ustawa ochronowa przewiduje dwie kategorie budowli ochronnych: budowle o konstrukcji zamkniętej i hermetycznej wyposażone w urządzenia filtrowentylacyjne lub pochłaniacze (**schrony**) oraz budowle o konstrukcji niehermetycznej (**ukrycia**). Budowle ochronne wraz z tzw. **miejscami doraźnego schronienia** stanowią w myśl ustawy ochronowej obiekty zbiorowej ochrony.

Regulacja przewiduje też, że schrony i ukrycia będą musiały zostać zapewnione w budynkach użyteczności publicznej, jeżeli będzie to uzasadnione i możliwe ze względu na występujące w budynku rozwiązania techniczno-budowlane. Szczegółowe warunki wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których należy zapewnić budowle ochronne zostaną określone w rozporządzeniu Rady Ministrów, którego projekt jest obecnie procedowany (piszemy o nim niżej w pkt. 3.1).

Ponadto, ustawa ochronowa wymaga, by kondygnacje podziemne budynków wielorodzinnych oraz budynków użyteczności publicznej, a także garaże podziemne (jeżeli nie ma w nich przewidzianych budowli ochronnych) były projektowane i wykonane w sposób umożliwiający zorganizowanie miejsc doraźnego schronienia.

Powyższe regulacje będą miały zastosowanie do inwestycji, dla których wnioski o pozwolenie na budowę lub odrębną decyzję o zatwierdzeniu planu zagospodarowania działki, terenu lub projektu architektonicznego i budowlanego lub zgłoszenie zostanie złożony **po 31 grudnia 2025 r.**

2.3 Zmiany Ustawy Deweloperskiej – tzw. Ustawa o Jawności Cen Mieszkań

21 maja 2025 r. Sejm uchwalił zmianę ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwana potocznie „ustawą o jawności cen mieszkań”).

Nowelizacja nakłada nowe obowiązki na deweloperów, w tym:

- a) obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której od dnia rozpoczęcia sprzedaży (a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych – przed zawarciem pierwszej z nich), do dnia przeniesienia własności ostatniej nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym mają być udostępnione m.in. część ogólna prospektu informacyjnego, a także:

- i. cena brutto mkw. powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części, będących przedmiotem umowy;
 - ii. cena brutto pomieszczeń przynależnych lub praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli ich cena nie jest już uwzględniona w głównej cenie;
 - iii. wysokość innych świadczeń pieniężnych brutto, które nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność.
- b) obowiązek bieżącej aktualizacji cen na stronie internetowej, z zachowaniem wcześniej podanych informacji i podaniem daty ich zmiany;
 - c) obowiązek codziennego przekazywania powyższych informacji ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji;
 - d) obowiązek podawania adresu strony internetowej we wszystkich reklamach, ogłoszeniach i ofertach sprzedaży kierowanych do nabywców.

Jednocześnie, w przypadku rozbieżności pomiędzy ceną podaną przez dewelopera w sposób określony powyżej a ceną oferowaną przy zawarciu umowy, nabywca lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będzie uprawniony do żądania sprzedaży przedmiotu umowy po cenie dla niego najkorzystniejszej.

Powyższe obowiązki mają mieć także odpowiednie zastosowanie do deweloperów sprzedających już gotowe (wyodrębnione) lokale lub domy jednorodzinnego, a także do innych przedsiębiorców, którzy sprzedają po raz pierwszy lokale lub domy powstałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Naruszenie głównych obowiązków wprowadzonych ustawą o jawności cen mieszkań stanowić będzie praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W konsekwencji za naruszenie któregośkolwiek z tych obowiązków, nawet jeśli będzie ono nieumyślne, prezes UOKiK będzie mógł nałożyć karę w wysokości do 10% obrotu osiągniętego w poprzednim roku obrotowym.

Co istotne deweloperzy, którzy rozpoczęli sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo rozpoczęli sprzedaż, o której mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, przed dniem wejścia w życie nowelizacji, mają obowiązek stosować nowe przepisy (w stosunku do mieszkań i domów jednorodzinnych, których własność nie została jeszcze przeniesiona) w terminie 2 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.



Ustawa jest powszechnie krytykowana za nieprecyzyjny język i liczne wątpliwości, które ze sobą niesie. Główne wątpliwości dotyczą obowiązku posiadania przez deweloperów (i innych przedsiębiorców) „własnej strony internetowej”, a także sposobu i zakresu prezentowania na niej cen, które mają dotyczyć nie tylko ceny za 1 mkw. lokalu mieszkalnego, ale też „ceny całej nieruchomości”, cen lokali przynależnych oraz „innych świadczeń pieniężnych”. Niejasny pozostaje także tryb i zakres codziennego aktualizowania i raportowania tych informacji ministrowi cyfryzacji. Ponieważ zgodnie z ustawą, naruszenie jej wymogów stanowić będzie sankcjonowaną karnie praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, zaś nabywca lokalu będzie miał prawo żądania jego zakupu po cenie dla niego korzystniejszej, wszelkie te niejasności rodzą istotne ryzyko dla branży deweloperskiej.

Ustawa o jawności cen mieszkań została podpisana przez prezydenta 5 czerwca 2025 roku i wejdzie w życie po upływie miesiąca od jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

2.4 Nowelizacje Prawa Lotniczego

25 stycznia 2025 r. weszła w życie ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze, która umożliwiła realizację inwestycji na terenach objętych planami generalnymi lotnisk. Nowelizacja usunęła obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych planami generalnymi lotnisk, a co za tym idzie dopuściła wydawanie dla takich terenów decyzji WZ.

Na skutek obowiązywania (uchylanego powyższą nowelizacją) art. 55 ust. 9 ustawy – Prawo lotnicze, masowo zawieszane były postępowania administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy na obszarach leżących w granicach planów generalnych lotnisk, które często daleko wykraczały poza samo lotnisko. W Warszawie w jego zasięgu znalazła się ponad 1/4 powierzchni stolicy. Inwestorzy w całym kraju byli wielokrotnie negatywnie zaskakiwani bezterminowym (tj.: do czasu uchwalenia planu miejscowego) wstrzymywaniem procedowania złożonych przez nich wniosków o decyzję WZ dla inwestycji o często już szeroko zakrojonym charakterze. Te problemy ostatecznie eliminuje omawiana nowelizacja, która uchyliła obowiązek sporządzania planów miejscowych dla terenów objętych planem generalnym lotniska i w to miejsce wprowadziła obowiązek uzgadniania przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego projektów decyzji WZ.

Dodatkowo, zaledwie kilka miesięcy później, bo już 9 kwietnia 2025 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 marca 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze, która wprowadziła obowiązek zgłaszania Ministrowi Obrony Narodowej obiektów budowlanych o wysokości od 50 do 100 m, o ile nie zostały one dotychczas wpisane do ewidencji przeszkód lotniczych. Zgłoszenia dokonuje się nie później niż 2 miesiące przed osiągnięciem przez obiekt budowlany wysokości 50 m.

Celem tej nowelizacji jest przede wszystkim zwiększenie bezpieczeństwa wojskowego ruchu lotniczego, co, ze względu na gwałtowny wzrost ruchu powietrznego statków wojskowych i rozbudowę infrastruktury wojskowej jest obecnie szczególnie istotne.

Dla obiektów budowlanych, które osiągnęły wskazaną powyżej wysokość przed wejściem w życie nowelizacji ustawodawca przewidział termin na ich zgłoszenie wynoszący 3 miesiące od wejścia jej w życie, czyli do 9 lipca 2025 roku.

Zaniechanie dokonania takiego zgłoszenia jest przestępstwem zagrożonym maksymalnie karą pozbawienia wolności do jednego roku.

3. Przepisy w trakcie procesu legislacyjnego

3.1 Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne

W związku z uchwaleniem tzw. ustawy schronowej trwają prace nad rozporządzeniem określającym budynki użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne.

Przygotowany obecnie przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji projekt rozporządzenia (numer z wykazu RCL: RD178) jest na etapie opiniowania.

Projekt w obecnym kształcie przewiduje, że budowle ochronne powinny zostać zapewnione w budynkach użyteczności publicznej, które posiadają przynajmniej jedną kondygnację podziemną i jednocześnie:

- a) przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej lub wymiaru sprawiedliwości; opieki zdrowotnej; lub stałego stacjonowania podmiotów ochrony ludności;
- b) przeznaczonych na potrzeby biurowe, oświaty, kultury, turystyki i sportu, jeżeli w części użytkowanej na potrzeby użyteczności publicznej może przebywać w jednym czasie więcej niż 50 osób; oraz
- c) innych niż powyższe, jeżeli w części użytkowanej na potrzeby użyteczności publicznej może przebywać w jednym czasie więcej niż 100 osób lub część ta ma powierzchnię przekraczającą 2500 mkw.

Projekt przewiduje, że w pewnych okolicznościach będzie można odstąpić od zapewnienia budowli ochronnej w budynku użyteczności publicznej, który spełnia powyższe wymogi. Okolicznościami tymi są m.in.:

- a) brak możliwości spełnienia w budynku wymagań określonych dla schronu albo ukrycia;
- b) brak potrzeby zapewnienia określonej liczby miejsc schronienia;



- c) brak ekonomicznej zasadności inwestycji, która jest niezbędna w celu zapewnienia budowli ochronnej.
- d) W szczegółowo określonych sytuacjach będzie można też zapewnić budowle ochronne poza budynkami użyteczności publicznej jako alternatywę dla lokalizowania ich wewnątrz budynku.

3.2 Ustawa o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe – tzw. Ustawa Podażowa

W lutym 2025 r. do konsultacji międzyresortowych został skierowany projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (tzw. ustawa podażowa) (numer projektu z wykazu RCL: UA10).

Projekt zakłada wprowadzenie szeregu rozwiązań, które mają przyczynić się do zwiększenia dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i rozwój inwestycji na tym rynku. Są to m.in.:

- a) umożliwienie gminom nieodpłatnego przejęcia nieruchomości z zasobu KOWR lub należących do spółek Skarbu Państwa, które mogą być zagospodarowane na cele mieszkaniowe;
- b) moratorium na pobieranie opłaty renty planistycznej w okresie 2 lat od wejścia w życie ustawy;
- c) umożliwienie inwestorom, realizującym inwestycje niedrogowe powodujące konieczność budowy nowych lub przebudowy istniejących dróg, przekazania zarządom takich dróg publicznych środków finansowych na ten cel, zamiast konieczności przyjęcia na siebie obowiązku realizacji inwestycji drogowych;
- d) rozszerzenie katalogu inwestycji uzupełniającej w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym o zadania, które stanowią zadania własne gminy oraz zmiany w zakresie postanowień dotyczących procedury uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- e) wyłączenie zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- f) dla inwestycji realizowanych w ramach Lex Deweloper usunięcie wymogu minimalnej proporcji (5%) powierzchni przeznaczonej na działalność handlową lub usługową (w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań), a także rezygnacja z obowiązkowej realizacji urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, jak również minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych;
- g) przywrócenie możliwości ustanawiania prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe.

3.3 Ustawa o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw

W czerwcu 2025 r. do prac Stałego Komitetu Rady Ministrów przekazany został projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (numer z wykazu RCL: UD 22).

Nowelizacja zakłada przeniesienie do art. 3 Prawa budowlanego szeregu definicji, które znajdują się w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym definicji budynku mieszkalnego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku gospodarczego, budynku użyteczności publicznej czy budynku zamieszkania zbiorowego (która ma objąć także hotele apartamentowe). Powyższe ma m.in. na celu przesądzenie, że hotele apartamentowe nie stanowią budynków mieszkalnych, co może wpłynąć na rynek inwestycji w sektorze PRS.

Projektodawca proponuje też dalsze rozszerzenie i doprecyzowanie katalogu inwestycji budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia (np. przydomowych schronów i przydomowych ukryć o powierzchni użytkowej do 35 m² przeznaczone do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego), oraz tych inwestycji, dla których nie jest konieczne uzyskanie pozwolenia na budowę ani dokonanie zgłoszenia.

W ramach uproszczenia procedur związanych z transformacją energetyczną przewiduje się, że instalowanie magazynów energii elektrycznej o pojemności nie większej niż 20 kWh nie będzie wymagało ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia. Przyjmuje się, że tego typu instalacje mogą stanowić część instalacji fotowoltaicznych. Powyższe zwolnienie od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę ma również dotyczyć instalowania na obiekcie budowlanym urządzeń technicznych – mikroinstalacji wraz z masztami służących do wytwarzania energii elektrycznej z wiatru o łącznej wysokości większej niż 3 m i nie większej niż 12 m.

Projekt przewiduje też, że w przypadku stwierdzenia istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego w trakcie prowadzonych robót budowlanych roboty nie będą wstrzymywane, a inwestor otrzyma tzw. „żółtą kartkę” – pouczenie od organu o konieczności doprowadzenia robót do stanu zgodnego z prawem. Dopiero niedoprowadzenie przez inwestora robót do takiego stanu w terminie 60 dni od powyższego pouczenia skutkować ma wszczęciem postępowania naprawczego, określonego w art. 50-51 Prawa budowlanego (wstrzymanie robót i nałożenie obowiązku dostosowania obiektu i następnie wznowienia robót, a w skrajnych przypadkach jego rozbiórki).

Przegląd zmian w prawie istotnych dla branży nieruchomości (czerwiec 2025)



4. Wybrane orzecznictwo

4.1 Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 marca 2025 r., (sygn. akt II OSK 1257/22) w sprawie Zamku w Stobnicy

W wyroku tym Naczelny Sąd Administracyjny (NSA) prawomocnie przesądził, że pozwolenie na budowę słynnego już „Zamku w Stobnicy” nie podlegało stwierdzeniu nieważności.

Wyrok ten zasługuje na uwagę nie tylko ze względu na jego szczególnie medialny stan faktyczny, w którym został wydany. Jego waga wynika stąd, że jest to już kolejny wyrok tego sądu potwierdzający rysującą się linię orzeczniczą, zgodnie z którą art. 37b Prawa budowlanego (przewidujący zakaz stwierdzenia nieważności pozwoleń na budowę, od doręczenia których minęło 5 lat) ma zastosowanie również do spraw wszczętych a niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji, która wprowadziła ten przepis do Prawa budowlanego w 2020 roku.

Wątpliwości w tej materii zarysowały się na skutek brzmienia jednego z przepisów przejściowych (art. 25) nowelizacji wprowadzającej powyższą zasadę do Prawa budowlanego. Zgodnie z nim, do spraw uregulowanych Prawem budowlanym, które zostały wszczęte, ale nie zostały zakończone przed wejściem w życie wspomnianej nowelizacji, należy stosować przepisy dotychczasowe.

Dotychczas w tej kwestii rysowały się dwa odmienne stanowiska, z których oba znajdowały poparcie w wyrokach NSA. Zgodnie z pierwszym z nich (wyrażonych np. w wyrokach NSA o sygnaturach: II OSK 569/22 z dnia 11 stycznia 2023 roku, czy II OSK 1052/22 z dnia 14 września 2024 roku), trwająca sprawa o stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę, mimo że prowadzona co do zasady na podstawie Kodeksu postępowania administracyjnego, a nie przepisów Prawa budowlanego, jest sprawą o której mowa w art. 25 nowelizacji, a więc art. 37b Prawa budowlanego miał nie mieć do niej zastosowania.

Zgodnie z odmiennym, jak już się wydaje większościowym poglądem, przejściowy art. 25 nowelizacji należy interpretować ściśle i odnosić wyłącznie do spraw wyraźnie uregulowanych w Prawie budowlanym. Taką nie jest postępowanie nadzwyczajne o stwierdzenie nieważności decyzji, gdyż zostało ono uregulowane w Kodeksie postępowania administracyjnego. Ten pogląd podzielił też NSA w wyroku dotyczącym Zamku w Stobnicy, a wcześniej także w wyrokach: o sygnaturze II OSK 304/21 z 6 lipca 2023 r., o sygnaturze II OSK 1155/22 z 11 października 2023 roku, o sygnaturze II OSK 2529/21 z 11 września 2024 roku, a także w wyroku o sygnaturze II OSK 1530/22 z 18 lutego 2025 roku.

Jak widać drugie stanowisko, które znacznie bardziej wpisuje się w cel wprowadzenia do Prawa budowlanego zakazu stwierdzenia nieważności historycznych pozwoleń na budowę (a także – na podstawie bliźniaczej regulacji – pozwolenia na użytkowanie) zyskuje potwierdzenie części

i w nowszych orzeczeniach NSA, czego wyrok w sprawie Zamku w Stobnicy jest najlepszym przykładem. Powyższe wyroki potwierdzają też jednomyślnie (co przez pewien czas budziło wątpliwości wśród niektórych praktyków), że zakaz stwierdzania nieważności pozwoleń na budowę i użytkowanie starszych niż 5 lat dotyczy także decyzji wydanych przed wejściem w życie nowelizacji z 2020 roku.

Opracowanie:

Rafał Siwek, partner lokalny

Greenberg Traurig

D +48 22 690 6237

M +48 603 710 580

Rafal.Siwek@gtlaw.com

View GT Biography

vCard

Marcin Gralewski, associate

Greenberg Traurig

D +48 22 690 6199

M +48 662 088 697

Marcin.Gralewski@gtlaw.com

View GT Biography

vCard

Stan prawny: 6 czerwca 2025 roku.

**Przegląd zmian w prawie istotnych
dla branży nieruchomości (czerwiec 2025)**





Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych od 2016 roku zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą: deweloperzy, inwestorzy, tzw. asset menedżerowie zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>

Śledźcie PINK na LinkedIn