

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana w oparciu o pozwolenie na budowę, której następnie stwierdzono nieważność, w świetle art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. jest wydana nie tylko bez podstawy prawnej ale również z rażącym naruszeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2013 r. VII SA/Wa 2266/12)

Zauważyć należy, że stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę wywołuje skutki od chwili jej podjęcia (ex tunc) i jest to sytuacja taka, jakby to pozwolenie nie zostało wydane. Zatem stwierdzenie nieważności pozwolenia na użytkowanie, należy ocenić pod względem skutków jakie to wywiera na czynności prawne podjęte na podstawie takiej decyzji.

Podstawowym wymogiem decyzji o pozwoleniu na budowę lecz również decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest zgodność z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

W przypadku stwierdzenia nieważności pozwolenia, trudno mówić o zgodności pozwolenia na użytkowanie z zatwierdzonym projektem budowlanym i udzielonym pozwoleniem na budowę. Zważywszy zaś na fakt, że stwierdzenie nieważności rodzi skutki ex tunc, można zasadnie twierdzić, że takiej zgodności nie było nigdy, od początku wydania decyzji, gdyż jest to sytuacja jakby decyzji, której stwierdzono nieważność, nigdy nie było w obrocie prawnym.

Tym samym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana w oparciu o pozwolenie na budowę, której następnie stwierdzono nieważność, w świetle art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. jest wydana nie tylko bez podstawy prawnej ale również z rażącym naruszeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wprawdzie ustawodawca przewidział również w art. 145 § 1 pkt 8 k.p.a. konsekwencje prawne w przypadku gdy decyzja została wydana w oparciu o inną decyzję lub orzeczenie sądu, które zostało następnie uchylone lub zmienione lecz zgodnie z wiążącą uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. IOPS 2/12 stwierdzenie nieważności decyzji, w oparciu o którą wydano inną przedmiotowo zależną decyzję, może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji zależnej na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa, a nie do wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 8 k.p.a.

*Źródło:* [CBOSA](#)