

Bez pozwolenia na budowę nie ma pozwolenia na użytkowanie

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 16, lipiec 2017 20:45

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 2040

Wylimitowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę z mocą *ex tunc* nie może pozostawać bez wpływu na byt prawny decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – niezależnie od tego czy wzniesiony na podstawie uchylonego pozwolenia na budowę obiekt był dotychczas eksploatowany zgodnie z wszelkimi obowiązującymi przepisami.

por. wyrok NSA z 6 lipca 2017 r., sygn. II OSK 2766/15

W przywołanej sprawie Naczelny Sąd Administracyjny utrzymując w mocy wyrok sądu pierwszej instancji (wyrok WSA w Warszawie z 23 lipca 2015 r. sygn. akt VII SA/Wa 2847/14) podzielił pogląd, zgodnie z którym stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę nie mogło pozostać bez wpływu na byt prawny decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Obie decyzje pozostają bowiem ze sobą w ścisłym związku jako wydane w ramach jednego ciągu zdarzeń prawnych dotyczących tego samego zamierzenia inwestycyjnego. Z tego względu w doktrynie przyjmuje się, że stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę pociąga za sobą stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (Z. Kostka w: red. A. Gliniecki, Prawo budowlane. Komentarz, Warszawa 2016, s. 802).

Kierując się argumentacją przedstawioną w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 85/13, NSA stwierdził, że podstawową przesłanką warunkującą możliwość wydania pozwolenia na użytkowanie jest posiadanie przez inwestora pozwolenia na budowę, albowiem zrealizowany obiekt budowlany musi spełniać warunki w nim zawarte. Brak takiego pozwolenia, wobec wylimitowania go z obrotu prawnego ze skutkiem *ex tunc*, niewątpliwie stanowi o wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z naruszeniem art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego.

Stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę inwestycji, bez względu na jego przyczyny, powoduje konieczność przeprowadzenia postępowania naprawczego w stosunku do tej inwestycji, które powinno zakończyć się wydaniem jednej z decyzji wymienionych w art. 51 ust. 1 pkt 1-3, ust. 3 lub 4, 5 Prawa budowlanego. Tymczasem brak wylimitowania z obrotu prawnego decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie skutkuje niemożliwością przeprowadzenia tego postępowania, a to powoduje, że faktycznie pozostanie na gruncie obiekt zrealizowany z naruszeniem przepisów prawa (skoro stwierdzono nieważność decyzji o pozwoleniu na jego budowę), a bez możliwości uzyskania decyzji naprawiającej ten stan rzeczy. Taka sytuacja jest z pewnością nie do zaakceptowania w praworządnym państwie.