

Zgodnie z ugruntowanym poglądem wyrażanym zarówno w orzecznictwie sądów administracyjnych, jak i w doktrynie, przedmiot strony w sprawie dotyczącej wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę nie może być oceniany na podstawie art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, ponieważ jest to przepis, który dotyczy wyłącznie spraw w przedmiocie pozwolenia na budowę. Przepis ten jest wyjątkiem od zasady ogólnej, zatem nie powinien być interpretowany rozszerzająco, lecz powinien znaleźć zastosowanie wyłącznie w takim zakresie, w jakim wprost przewidział to ustawodawca.

Przedmiot sprawy dotyczącej wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę jest inny niż zezwolenie inwestorowi na rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych. Do wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę ma zastosowanie zasada ogólna oceny przedmiotu strony wynikająca z art. 28 k.p.a., kładąca nacisk na interes prawny strony w danej sprawie, a nie na znajdowanie się w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Dla wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest istotne, czy określony podmiot (jego nieruchomości) znajduje się w obszarze oddziaływania, lecz znaczenie ma kwestia, czy domagający się dopuszczenia do udziału w takiej sprawie podmiot ma interes prawny w jej rozstrzygnięciu. Interesy prawne realizowane w obu postępowaniach - w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę i w postępowaniu w sprawie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę - są przy tym diametralnie różne. O ile w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę interes prawny sąsiadów sprowadza się do ochrony przysługujących im praw rzeczowych do nieruchomości, o tyle w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia tego pozwolenia interes prawny ma wyłącznie inwestor, a polega on na dążeniu do zachowania w obrocie prawnym przysługującego mu pozwolenia.

Stroną w sprawie, której przedmiotem jest wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę, co do zasady powinien być zatem tylko inwestor. Celem, a zarazem istotą tego postępowania jest bowiem eliminowanie w określonych w nim warunkach z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę wyłącznie w interesie publicznym, a więc z przyczyn, dla których Prawo budowlane jako regulacja z zakresu prawa publicznego zostało wprowadzone do systemu prawa. Sąd podziela stanowisko organu odwoławczego, oparte na poglądach doktryny, że przepis dotyczący wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę w żadnym razie nie jest regulacją, która może być wykorzystywana do załatwiania sporów pomiędzy inwestorem i jego sąsiadami powstających w czasie realizacji inwestycji na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.

*Wyrok WSA w Kielcach z dnia 13 czerwca 2019 r., sygn. akt: II SA/Ke 305/19*