

## Decyzja o pozwoleniu na budowę może być zmieniona pod warunkiem, że znajduje się w obrocie prawnym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 20, sierpień 2022 14:30

Ewelina Kocemba

Odslony: 2022

---

W cyklu ciekawych interpretacji Główny Urząd Nadzoru Budowlanego odpowiedział na pytanie czy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w przypadku wystąpienia inwestora o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę, przeniesienie decyzji, czy wydanie dziennika budowy, ma obowiązek sprawdzenia czy decyzja o pozwoleniu na budowę znajduje się w obrocie prawnym?

Jak podaje GUNB decyzja o pozwoleniu na budowę może być zmieniona pod warunkiem, że znajduje się w obrocie prawnym np. nie wystąpiły przesłanki do stwierdzenia jej wygaśnięcia. Organ nie może bowiem zmienić decyzji, której formalnie nie ma. W wyroku z 27 września 2007 r., sygn. akt: II SA/Bk 524/07, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku stwierdził, że „niezbędnym elementem rozpatrzenia wniosku strony o zmianę decyzji ostatecznej jest istnienie tej decyzji w obrocie prawnym”.

Analogicznie, w przypadku przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej ustala, czy decyzja, która ma być przeniesiona, znajduje się w obrocie prawnym, sprawdza m.in. czy nie wystąpiły przesłanki do stwierdzenia jej wygaśnięcia. Tym samym, decyzja o pozwoleniu na budowę może być przeniesiona pod warunkiem, że jeszcze nie wygasła.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

W ocenie GUNB decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa z mocy prawa z dniem ziszczenia się jednej z przesłanek określonych w ww. przepisie, a wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji stwierdzającej wygaśnięcie pozwolenia na budowę na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane w zw. z art. 162 § 1 pkt 1 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, ma charakter deklaratoryjny. W związku z powyższym inwestor, który rozpocznie lub kontynuuje budowę po upływie terminu wskazanego w art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, prowadzi roboty budowlane w warunkach samowoli budowlanej, w rozumieniu art. 48 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

Natomiast zgodnie z art. 9 K.p.a. organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu niezajomości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek.

Tym samym organ administracji architektoniczno-budowlanej, który ustalił, że wystąpiły przesłanki z art. 37 ustawy – Prawo budowlane, powinien, w ramach określonego postępowania, poinformować inwestora, że jego pozwolenie na budowę wygasło, w celu uniknięcia przez inwestora prowadzenia budowy w warunkach samowoli budowlanej.

Jednocześnie wystąpienia przesłanek powodujących wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę nie można domniemywać oraz muszą być one niewątpliwe (wyrok NSA z 8 marca 2007 r., sygn. akt II OSK 457/06). Ustalenie, czy przedmiotowe przesłanki zostały spełnione, następuje w ramach postępowania dowodowego poprzedzającego wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ w decyzji stwierdzającej wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę powinien w sposób jednoznaczny określić datę, w której przedmiotowa decyzja wygasła. Wszelkie roboty budowlane podjęte lub kontynuowane po tej dacie należy uznać za prowadzone bez podstawy prawnej.

Ocena, czy wystąpiły przesłanki z art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, należy zatem do właściwego

## **Decyzja o pozwoleniu na budowę może być zmieniona pod warunkiem, że znajduje się w obrocie prawnym**

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 20, sierpień 2022 14:30

Ewelina Kocemba

Odśloni: 2022

---

organu administracji architektoniczno-budowlanej, który dokonuje jej w oparciu o przepisy prawa oraz ocenę konkretnego stanu faktycznego.

Jednocześnie należy podkreślić, że, zdaniem GUNB, w przypadku wydania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, termin, o którym mowa w art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, należy liczyć od dnia, w którym decyzja o zmianie pozwolenia na budowę stała się ostateczna, a nie od chwili, gdy ostateczna stała się pierwotna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Należy zauważyć, że ustalenie tego, czy określona decyzja o pozwoleniu na budowę wygasła, jest również w interesie prowadzącego postępowanie organu, bowiem w przypadku wydania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, które wygasło albo w przypadku wydania decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę, które wygasło, organ musiałby się liczyć z późniejszymi negatywnymi dla siebie konsekwencjami wydania takiej decyzji, związanymi z ewentualnym stwierdzeniem nieważności takiej decyzji.

Natomiast wydanie i ostemplowanie dziennika budowy nie wiąże się z wydaniem decyzji, ani postanowienia, zatem nie mają do tych czynności zastosowania przepisy K.p.a. Jeśli organ zdecyduje się na wydanie i ostemplowanie dziennika budowy w przypadkach, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, powinien jednocześnie rozważyć poinformowanie inwestora o treści art. 37 ust. 1 ustawy, aby inwestor miał świadomość, że decyzja, w oparciu o którą chce realizować budowę, wygasła.

*Źródło: GUNB*