

Termin wygaśnięcia pozwolenia na budowę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 21, maj 2026 13:50

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 518

Artykuł 37 ust. 1 Prawa budowlanego stanowi, iż 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.

To właśnie norma art. 37 ust. 1 Pb regulująca instytucję wygaszenia pozwolenia na budowę określa przesłanki, które muszą zaistnieć, aby można było stwierdzić, że są podstawy do orzeczenia o wygaśnięciu pozwolenia na budowę.

Decyzja wydawana w trybie przywołanego przepisu ma charakter deklaratoryjny. Zadaniem takiej decyzji jest potwierdzenie skutków prawnych, które wynikają wprost z ustawy. Norma prawna determinuje te skutki w sposób całkowity. Skutek prawny nie wynika więc z samego aktu deklaratoryjnego, dlatego akt taki obowiązuje *ex tunc*, tj. od momentu, w którym zaczęła obowiązywać dana norma ustawowa. Od tego czasu do chwili wydania aktu deklaratoryjnego skutki prawne już istnieją, choć są one w pewien sposób "zawieszane" i nie mogą odgrywać pełnej roli w obrocie prawnym.

Sprawa w przedmiocie wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w przepisie art. 37 ust. 1 Pb załatwiana jest w formie odrębnej decyzji administracyjnej przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, a więc ten organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 82 ust. 1 Prawa budowlanego). Przemawia za tym okoliczność, że niezbędne jest dokonanie w postępowaniu wyjaśniającym (dowodowym) koniecznych ustaleń w kwestii zaistnienia przesłanki niezbędnej do stwierdzenia, że pozwolenie na budowę wygasło.

Termin na kontynuowanie po przerwie robót budowlanych, o którym mowa w przepisie art. 37 ust. 1 Pb jest terminem prawa materialnego, gdyż jest to termin realizacji prawa materialnego do zabudowy terenu w granicach określonych w pozwoleniu na budowę. Z tego względu na organie administracji architektoniczno-budowlanej spoczywa obowiązek wszczęcia z urzędu postępowania, którego przedmiotem jest wygaśnięcie pozwolenia, w razie uznania, że w sprawie zaistniała przesłanka określona w art. 37 ust. 1 Pb. Postępowanie w tym przedmiocie ma na celu usunięcie istniejących rozbieżności natury faktycznej i prawnej, w tym eliminację stanu niepewności odnośnie do przysługującego danemu podmiotowi prawa realizacji określonego zamierzenia budowlanego. Przy czym należy mieć na uwadze, że wystąpienie przesłanek powodujących wygaśnięcie pozwolenia na budowę musi być niewątpliwe. Nie można ich domniemywać. Instytucja wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę jest bowiem instytucją wyjątkową. Przesłanki do wygaszenia pozwolenia na budowę muszą być traktowane ściśle. W świetle art. 37 ust. 1 Pb nie ma znaczenia intensywność z jaką roboty są prowadzone przez inwestora i czy wywołują skutek w postaci zwiększenia kubatury obiektu, która mogłaby być zauważalna dla osoby postronnej lecz czy przerwa pomiędzy kolejno wykonywanymi robotami przekracza okres 3 lat.

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl, *orzeczenie nieprawomocne*