

W sprawie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę, informujemy co następuje.

Na wstępie wyjaśnić należy, że w związku z wejściem w życie z dniem 23.08.2008 r. ustawy z dnia 26 czerwca 2008 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 145, poz. 914) zmianie uległa treść przepisu art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Przed nowelizacją przepis ten stanowił, że decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata. Natomiast zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu 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.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 2 wskazanej ustawy zmieniającej, do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy. Oznacza to, że przepisy znowelizowanej ustawy znajdują zastosowanie do tych postępowań w sprawie wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę, które zostały do dnia 23.08.2008 r. wszczęte i niezakończone decyzją ostateczną oraz postępowań wszczętych po tej dacie. Natomiast znowelizowane przepisy nie mają wpływu na sprawy zakończone do dnia 23.08.2008 r. decyzją administracyjną.

Wyjaśnić również należy, że przepis art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane zawiera przesłanki wygaszenia pozwolenia na budowę. Ich wystąpienie uzasadnia wszczęcie odpowiedniego postępowania administracyjnego. Wygaśnięcie nie następuje zatem z mocy prawa, lecz jest możliwe dopiero po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania administracyjnego zakończonego ostateczną decyzją wydaną na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Decyzję w sprawie wygaszenia pozwolenia na budowę wydaje organ administracji architektoniczno – budowlanej, który wydał decyzję w pierwszej instancji. Decyzja stwierdzająca wygaśnięcie innej decyzji ma charakter aktu deklaratoryjnego, jako że wywołuje skutki prawne *ex tunc*, czyli wstecz, od dnia, w którym powstały przesłanki wygaśnięcia decyzji.

Zatem, jeżeli organ nadzoru budowlanego ustalił, że zachodzą przesłanki uzasadniające wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 37 Prawa budowlanego), powinien o powyższym fakcie powiadomić właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast ostateczna ocena, czy zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, należy do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej, który prowadzi postępowanie administracyjne w tej sprawie.