

**W sprawie właściwego trybu postępowania w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę
w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy
i zagospodarowania terenu**

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie właściwego trybu postępowania w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, informujemy co następuje.

Stwierdzenie nieważności decyzji, w oparciu o którą została wydana decyzja w innej sprawie, stanowi podstawę wznowienia postępowania (art. 145 § 1 pkt 8 Kpa), nie uzasadnia natomiast stwierdzenia nieważności tej drugiej decyzji (zob. wyrok z 05.07.1996 r., SN III ARN 21/96 OSNP 1997/3/32).

Powyższe oznacza, że stwierdzenie nieważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez właściwy organ nie stanowi przesłanki do stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, stanowi natomiast podstawę do wznowienia postępowania.

Należy zauważyć, że decyzja o pozwoleniu na budowę, która opiera się na właściwie zastosowanym prawie materialnym oraz uwzględnia stan prawny wynikający z innej ostatecznej decyzji nie może być kwalifikowana jako decyzja wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 Kpa. Punktem odniesienia dla oceny legalności decyzji w trybie art. 156 - 158 Kpa, jest stan rzeczy z chwili wydania tej decyzji. Nie jest zatem uprawnione stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę z tego powodu, że opierała się ona na ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której nieważność stwierdzono.

Zgodnie z ww. wyrokiem Sądu Najwyższego: *„Postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji oraz wznowienie postępowania zakończone ostateczną decyzją stanowią odrębne i autonomicznie ukształtowane środki nadzwyczajnego weryfikowania decyzji administracyjnych. Zachodzą zwłaszcza poważne różnice w konsekwencjach prawnych stwierdzenia nieważności decyzji oraz wznowienia postępowania”.*

Zatem, *„jest to sytuacja, którą można i należy rozwiązać we właściwym dla niej trybie wznowienia postępowania. Stosownie bowiem do art. 145 § 1 pkt 8 Kpa wznowia się między innymi postępowanie, jeżeli decyzja została wydana w oparciu o inną decyzję, która została następnie uchylona (także wyeliminowana z obrotu prawnego na skutek stwierdzenia nieważności)”.*

Ponadto należy zauważyć, że z treści art. 16 Kpa wynika ogólna zasada trwałości decyzji administracyjnej. W związku z powyższym, wydana decyzja obowiązuje tak długo, dopóki nie zostanie uchylona lub zmieniona przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym. Zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany ustaleniami decyzji o pozwoleniu na budowę do czasu, gdy ta decyzja jest w obiegu prawnym, mimo że została wydana w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która została następnie uchylona. Zatem uchylene w wyniku wznowienia postępowania pozwolenia na budowę oraz wydanie nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy jest więc jedynym sposobem całkowitego lub częściowego pozbawienia decyzji ostatecznej jej mocy obowiązującej. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z art. 152 Kpa, organ administracji publicznej właściwy w sprawie wznowienia postępowania wstrzyma z urzędu lub na żądanie strony wykonanie decyzji, jeżeli okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo uchylenia decyzji w wyniku wznowienia postępowania.

Dodatkowo informuję, że Prawo budowlane nie nakłada na organy wydające decyzje o warunkach zabudowy obowiązku przekazywania organom nadzoru budowlanego informacji o unieważnieniu tychże decyzji. Jednakże kwestie związane z decyzjami o warunkach zabudowy określają regulacje ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).