

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.

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 (zob. 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./)**.

W takim przypadku organ administracji architektoniczno – budowlanej, który wydał decyzję w I instancji, stwierdza, w drodze decyzji, wygaśnięcie pozwolenia na budowę na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Oznacza to, że w przypadku gdy powstaną przesłanki do wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę, **właściwy organ powinien stwierdzić wygaśnięcie takiej decyzji (wygaśnięcie decyzji nie następuje z mocy prawa)**. 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.

Należy przy tym zauważyć, że wszczęcie postępowania w sprawie wygaśnięcia pozwolenia na budowę powoduje, że organ nadzoru budowlanego prowadzący postępowanie w sprawie istotnych odstępstw powinien zawiesić to postępowanie w trybie art. 97 § 1 pkt 4 Kpa. Zgodnie z tym przepisem organ administracji publicznej zawiesza postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. Natomiast wygaśnięcie pozwolenia na budowę powoduje, że dalsze prowadzenie postępowania naprawczego w sprawie istotnych odstępstw staje się bezprzedmiotowe, a organ nadzoru budowlanego powinien takie postępowanie umorzyć (zob. art. 105 § 1 Kpa).

Natomiast zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy - *Prawo budowlane*, rozpoczęcie albo wznowienie budowy, w przypadkach określonych w **ust. 1**, art. 36a ust. 2 albo w razie stwierdzenia nieważności bądź uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę, **może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28**, albo decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.

Oznacza to, że w przypadku, gdy inwestor nie posiada wymaganego pozwolenia na budowę w wyniku jego wygaśnięcia, stwierdzenia nieważności lub uchylecia przedmiotowej decyzji, a inwestycja nie została zakończona, roboty budowlane można kontynuować dopiero, gdy **inwestor uzyska wydaną przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzję o pozwoleniu na budowę**, obejmującą roboty budowlane niezbędne do dokończenia takiej inwestycji. Jednakże uzyskane w ten sposób pozwolenie na budowę powinno zatwierdzać nowy projekt budowlany obejmujący także tę część obiektu, która została już wykonana.