

# Komentarz prawny

## Ważność decyzji o pozwoleniu na budowę w procesie budowlanym

**Decyzja o pozwoleniu na budowę, bez względu na to, jakiego rodzaju budowlę dotyczy, nie jest wydawana bezterminowo. Ile więc czasu ma inwestor, który uzyskał wymaganą prawem decyzję administracyjną, by skorzystać z uprawnień przewidzianych daną decyzją w procesie budowlanym?**

Zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j. z dnia 2020.08.03) („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. Wskazany termin ma charakter terminu prawa materialnego, a co za tym idzie brak jest możliwości jego ewentualnego przywrócenia. Co równie istotne, omawiany przepis wskazuje na wszystkie przesłanki wygaśnięcia pozwolenia na budowę.

Należy pamiętać, iż zgodnie z art. 41 ust. 1 Prawa Budowlanego za rozpoczęcie prac na budowie uznaje się podjęcie robót przygotowawczych, natomiast faktem, który to potwierdza, jest odpowiedni wpis do dziennika budowy wykonany przez kierownika budowy. W przypadku przerwania robót długość okresu zaniechania prac również jest określana na podstawie czasu, który upłynął od daty ostatniego wpisu w dziennik budowy. W sytuacji zaistnienia, któregoś z przypadków z art. 37 ust. 1, pozwolenie na budowę traci ważność z mocy prawa. Wygaśnięcie powyższej decyzji oznacza więc utratę jej mocy obowiązującej z chwilą zaistnienia zdarzenia prawnego, jakim jest upływ czasu, a inwestor prowadzący roboty budowlane na podstawie pozwolenia na budowę, które wygasło, jest traktowany tak jak osoba wykonująca roboty bez wymaganego prawem pozwolenia. Potwierdza to Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu

z dnia 25 września 2019 r. II SA/Po 580/19, w którym Sąd stwierdził, iż prowadzenie robót budowlanych na podstawie pozwolenia na budowę, które wygasło, stanowi samowolę budowlaną, do której likwidacji stosuje się art. 48 Prawa Budowlanego.

Przepis art. 37 ust. 1 stanowi samoistną podstawę prawną do wydania decyzji o wygaśnięciu pozwolenia na budowę. Wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdza organ architektoniczno-budowlany na podstawie art. 162 § 1 KPA w związku z art. 37 Prawa Budowlanego. Z uwagi natomiast na to, iż wygaszenie decyzji o pozwoleniu na budowę wywołuje daleko idące skutki dla inwestora, okoliczności faktyczne prowadzące do stwierdzenia jego wygaśnięcia nie mogą być przedmiotem domniemania, a powinny być w sposób bezsporny wykazane. Co więcej, przesłanki wygaśnięcia pozwolenia na budowę muszą być traktowane ściśle, w przeciwnym razie zaprzeczałoby to woli ustawodawcy o rozwijaniu budownictwa w interesie publicznym (Wyrok WSA w Gliwicach z 11.2.2020 r., II SA/GI 1557/19).

Warto zwrócić uwagę również na fakt, że 3 letni termin określony w art. 37 ust. 1 przerywa swój bieg w sytuacji, gdy wykonanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych zostałoby wstrzymane postanowieniem sądu administracyjnego lub organu administracji publicznej. Według Naczelnego Sądu Administracyjnego (Wyrok NSA z dnia 10 czerwca 2005 OSK 1269/04), taka sytuacja byłaby nie do pogodzenia z istniejącym porządkiem prawnym, gdyż podporządkowanie się inwestora zakazom wynikającym z któregośkolwiek z powyższych postanowień uniemożliwiałoby mu skorzystanie z zagwarantowanych w decyzji ostatecznej uprawnień, w tym przypadku dotyczących budowy obiektu budowlanego.

Marta Pałyga, Aplikant adwokacki  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.