

Komentarz prawny

Stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie po nowelizacji Prawa budowlanego

W związku z ostatnią nowelizacją ustawy Prawo budowlane, która weszła w życie z dniem 19 września 2020 roku skrócony został okres po upływie którego nie można unieważnić decyzji o pozwoleniu na budowę i wynosi on obecnie 5 lat, to samo dotyczy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Zgodnie z art. 37b ust. 1 ustawy Prawo Budowlane *Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.* Natomiast w przypadku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zgodnie z art. 59h Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna. W obydwu przypadkach przepis art. 158 §2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio co oznacza że po upływie pięciu lat odpowiednio od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia albo od czasu gdy stała się ostateczna organ ograniczy się do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie stwierdził nieważności decyzji.

Znowelizowane przepisy skracające termin do stwierdzenia nieważności do pięciu lat należy traktować jako *lex specialis* w stosunku do ogólnej zasady wyrażonej w art. 156 § 2. Kodeksu postępowania administracyjnego zgodnie z którym „*nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.*” Natomiast przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji zostały wymienione w art. 156 § 1. Kodeksu postępowania administracyjnego: § 1. Organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która:

- wydana została z naruszeniem przepisów o właściwości;
- wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną albo sprawą, którą załatwiono milcząco;
- została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie;
- była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały;
- w razie jej wykonania wywołałaby czyn zagrożony karą;
- zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa.

Jak wynika z brzmienia komentowanych artykułów dotyczą one jedynie wyeliminowania z obrotu decyzji poprzez stwierdzenie nieważności w trybie art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, że Kodeks postępowania administracyjnego przewiduje również inne procedury zmierzające do wyeliminowania wadliwych decyzji z obrotu prawnego do których zastosowania nie ma skrócony, pięcioletni termin – zgodnie z art. 146 Kodeksu postępowania administracyjnego uchylenie ostatecznej decyzji z powodów określonych w art. 145 § 1. Pkt. 1 i 2 (*W sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli: 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe; 2) decyzja wydana została w wyniku przestępstwa;*) termin po upływie którego nie można uchylić decyzji wynosi 10 lat.

Podobnie w przypadku wygaśnięcia albo uchylecia decyzji w trybie art. 162 Kodeksu postępowania administracyjnego nie przewidziano limitów czasowych tj. wtedy gdy decyzja: 1) stała się bezprzedmiotowa, a stwierdzenie wygaśnięcia takiej decyzji nakazuje przepis prawa albo gdy leży to w interesie społecznym lub w interesie strony; 2) została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku.

Pomimo iż skrócenie terminu do pięciu lat dotyczy jedynie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie to nowelizacja przepisów Prawa budowlanego niewątpliwie polepsza sytuację inwestorów oraz wpływa na bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Paweł Panek, Prawnik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.