

W sprawie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę

W związku z wątpliwościami dotyczącymi konsekwencji prawnych wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę, przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), 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. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa z mocy prawa z dniem ziszczenia się jednej z przesłanek określonych w ww. przepisie, a wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji stwierdzającej wygaśnięcie pozwolenia na budowę na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane w zw. z art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.), ma charakter deklaratoryjny. W związku z powyższym inwestor, który rozpocznie lub kontynuuje budowę po upływie terminu wskazanego w art. 37 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, prowadzi roboty budowlane w warunkach samowoli budowlanej, w rozumieniu art. 48 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Jednakże prowadzenie w powyższym zakresie postępowania w sprawie samowoli budowlanej jest możliwe po wydaniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie wystąpienia przesłanek powodujących wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę nie można domniemywać oraz muszą być one niewątpliwe (zob. wyrok NSA z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt II OSK 457/06). Ustalenie, czy przedmiotowe przesłanki zostały spełnione, następuje w ramach postępowania dowodowego poprzedzającego wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ w decyzji stwierdzającej wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę powinien w sposób jednoznaczny określić datę, w której przedmiotowa decyzja wygasła. Wszelkie roboty budowlane podjęte lub kontynuowane po tej dacie należy uznać za prowadzone bez podstawy prawnej.