

**URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Dot. Wniosku o uchylenie pozwolenia na budowę w części

Tryb przewidziany w art. 155 Kpa może mieć zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do decyzji opartych o uznanie administracyjne. Jego zastosowanie w stosunku do decyzji związanych jest niedopuszczalne. Niewątpliwie decyzja o pozwoleniu na budowę należy do decyzji związanych (art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego). A zatem, zastosowanie do tej decyzji trybu przewidzianego w przepisie art. 155 Kpa uznać należy za rażąco naruszające ten przepis (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 marca 2013 r. II SA/Sz 80/13, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 27 maja 2014 r. II SA/Bk 75/14, wyrok WSA).

Jednocześnie, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, przepis art. 155 Kpa nie może stanowić podstawy do zmiany decyzji pozwolenia na budowę – temu służy wyłącznie szczególna regulacja przepisu art. 36a Prawa budowlanego (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 13 lutego 2013 r. IV SA/Po 1147/12).

Wniosek: decyzja o pozwoleniu na budowę nie może być uchylona lub zmieniona w trybie art. 155 Kpa.

Można natomiast rozważać możliwość zastosowania art. 162 § 1 pkt 1 Kpa przewidującego stwierdzenie wygaśnięcia decyzji. Z przepisu tego wynika, że organ administracji publicznej jest obowiązany stwierdzić wygaśnięcie decyzji, jeżeli spełnione są łącznie następujące przesłanki: decyzja stała się bezprzedmiotowa, a stwierdzenie wygaśnięcia takiej decyzji nakazuje przepis prawa albo stwierdzenie wygaśnięcia decyzji leży w interesie społecznym lub w interesie strony. Bezprzedmiotowość wynika z ustania prawnego bytu elementu stosunku materialnoprawnego nawiązanego na podstawie decyzji administracyjnej, co może nastąpić z powodu rezygnacji z uprawnień przez stronę (por. wyrok NSA z dnia 23 kwietnia 2014 r. I OSK 689/13).

Wniosek: można stwierdzić wygaśnięcie pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy inwestor rezygnuje z realizacji inwestycji.

Pozostaje zatem pytanie, czy można stwierdzić wygaśnięcie pozwolenia na budowę w części? Odpowiadając na to pytanie musimy odwołać się do art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, który stanowi, że pozwolenie na budowę winno dotyczyć całego zamierzenia budowlanego. Jednakże w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. W takim przypadku, gdy pozwolenie na budowę ma dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Przepis ten jednoznacznie określa, że Prawo budowlane pozwala w sytuacji zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany, na ubieganie się o pozwolenie na budowę jedynie dla niektórych obiektów lub zespołu obiektów wchodzących w skład owego zamierzenia inwestycyjnego, lecz jedynie wówczas, gdy owe obiekty lub zespoły mogą

samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Przywołać zatem można pogląd wyrażony w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 26 stycznia 2006 r. sygn. akt II SA/Łd 1110/05 (niepubl.), zgodnie z którym pozwolenie na budowę zamierzenia inwestycyjnego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany jest w istocie sumą pozwoleń na realizację poszczególnych obiektów budowlanych. Ponadto, jeśli zamierzenie inwestycyjne obejmujące więcej niż jeden obiekt budowlany może być realizowane częściami w oparciu o wiele pozwoleń na budowę - obejmujących obiekty lub zespoły obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem – wydanych nawet na rzecz różnych podmiotów, to nie powinno stać na przeszkodzie aby efekt "rozdrobienia" inwestorów osiągnąć poprzez podstawienie podmiotowe w miejsce dotychczasowego inwestora w zakresie części inwestycji, o ile może ona samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Pogląd ten podzielił również Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 29 czerwca 2009 r. (II SA/OI 453/09).

Orzecznictwo dopuszcza więc możliwość przeniesienia pozwolenia na budowę w części (w zakresie obiektu mogącego samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem), chociaż art. 40 Prawa budowlanego wyraźnie mówi o przeniesieniu decyzji na rzecz innego podmiotu (w domyśle – decyzji w całości). Zatem, w drodze analogii, w mojej ocenie, można przyjąć dopuszczalność wygaszenia pozwolenia na budowę w części – rzecz jasna – o ile może ona samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Ponieważ inwestor mógłby przenieść na inną osobę pozwolenie w części, a następnie ta osoba mogłaby złożyć skuteczny wniosek o wygaszenie tej części pozwolenia (przeniesionego), to nie ma żadnego uzasadnienia dla różnicowania tych dwóch sytuacji, skoro skutki prawne w obu przypadkach identyczne.

Wniosek: można stwierdzić wygaśnięcie pozwolenia na budowę w części, o ile może ona samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.