

Kazus Nr 1.

Postępowanie wznowieniowe, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, krąg stron postępowania, reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu administracyjnym przez zarząd lub zarządcę

Wprowadzenie

Kazus składa się z następujących elementów:

- 1) wstępu – wyjaśnienia do stanu faktycznego i zadania dla aplikantów;
- 2) dokumentacji w postaci:
 - a) wniosku o wznowienie postępowania administracyjnego z [...].3.2021 r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności niżej wymienionej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z [...] r.,
 - b) decyzji PINB w Warszawie z [...].5.2017 r. udzielającej pozwolenia na użytkowanie inwestycji,
 - c) decyzji Mazowieckiego WINB z [...].10.2017 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji PINB z [...].5.2017 r. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,
 - d) decyzji GINB z [...].11.2017 r. o utrzymaniu w mocy decyzji z lit. c o stwierdzeniu nieważności decyzji PINB z [...].5.2017 r. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,
 - e) prawomocnego wyroku WSA w Warszawie z [...].4.2018 r. sygn. [...] oddalającego skargę Inwestora (Dewelopera) – A. sp. z o.o. na decyzję, o której mowa w lit. d,
 - f) wyroku WSA w Warszawie z [...].10.2022 r.,

- g) decyzji GINB z [...].3.2023 r. dotyczącej odmowy uchylenia decyzji GINB z [...].11.2017 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji PINB z [...].5.2017 r. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,
 - h) decyzji GINB z [...].4.2023 r. utrzymującej w mocy decyzję, o której mowa w lit. c,
 - i) aktu notarialnego z [...].6.2017 r. ustanawiającego odrębną własność pierwszego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, która jest Wnioskodawcą we wniosku o wznowienie postępowania z [...].3.2021 r.,
 - j) aktu notarialnego z [...].12.2020 r. obejmującego przejęcie zarządu nad nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową;
- 3) propozycji rozwiązania kazusu wraz z omówieniem istotnych problemów faktycznych i prawnych.

Wstęp – wyjaśnienie do stanu faktycznego i zadania dla aplikantów

Kazus dotyczy decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie deweloperowi z [...].5.2017 r., która nie została oparta na ostatecznym pozwoleniu na budowę.

Wskutek interwencji sąsiadów decyzja o pozwoleniu na budowę została unieważniona decyzją Mazowieckiego WINB z [...].10.2017 r., która została utrzymana w mocy decyzją GINB z [...].11.2017 r. Skarga na tę decyzję została prawomocnie oddalona wyrokiem WSA w Warszawie z [...].4.2018 r.

Wspólnota mieszkaniowa pismem z [...].3.2021 r., nadanym w ciągu miesiąca od dowiedzenia się o postępowaniu nieważnościowym co do pozwolenia na użytkowanie, wniosła o wznowienie postępowania. Nie była ona informowana o postępowaniu nieważnościowym, a A. Sp. z o.o. jako adresat doręczeń w postępowaniu administracyjnym nie występowała w imieniu wspólnoty, nie poinformowała jej o tym postępowaniu.

Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego postanowieniem z [...].8.2021 r. wznowił na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej B. w Warszawie postępowanie zakończone ostateczną decyzją GINB z [...].11.2017 r., a następnie decyzją z [...].9.2021 r. stwierdził wydanie decyzji GINB z [...].11.2017 r. z naruszeniem prawa i odmówił jej uchylenia, gdyż w wyniku wznowienia postępowania mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swojej istocie decyzji dotychczasowej.

W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy GINB decyzją z [...].11.2021 r. utrzymał w mocy własną decyzję z [...].9.2021 r. (te decyzje nie zostały załączone jako zreferowane w późniejszym wyroku WSA z [...].10.2022 r., analogicznie postanowienie o wznowieniu postępowania).

Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z [...].10.2022 r. uchylił decyzję GINB z [...].11.2021 r. oraz poprzedzającą jej wydanie decyzję GINB z [...].9.2021 r.

W postępowaniu ponownym zostały wydane decyzje GINB: z [...].3.2023 r. dotycząca odmowy uchylecia decyzji GINB; z [...].11.2017 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji PINB; z [...].5.2017 r. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie oraz – po odwołaniu wspólnoty mieszkaniowej – decyzja GINB z [...] .4.2023 r. utrzymująca w mocy decyzję z [...].3.2023 r. Organy uznały, że wspólnota była należycie reprezentowana przez zarządcę, czyli inwestora, a zatem nie zachodziły przesłanki do wznowienia postępowania.

Zadanie

Należy sporządzić skargę do WSA w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na decyzję GINB z [...]4.2023 r. lub opinię o bezzasadności skargi. Data doręczenia pełnomocnikowi Wspólnoty Mieszkaniowej decyzji GINB z [...]4.2023 r. przyjęta została (konwencjonalnie) na dzień 15.5.2023 r., a termin na złożenie skargi jest otwarty. Należy pamiętać, że wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy jest fakultatywny, dlatego nie zamieszczono go w materiałach.

Warszawa, [...]3.2021 r.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42
00-926 Warszawa

Strona:

Wspólnota Mieszkaniowa B.
ul. B., 00-001 R.
reprezentowana przez
adw. Tomasza W.

Adres do doręczeń:

(adres pełnomocnika)

Dot. spr. Nr [...]

Wniosek o wznowienie postępowania

Działając w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej B. z siedzibą w R. (dalej „**Wspólnota**”), jako pełnomocnik (pełnomocnictwo w załączniku Nr 1 do niniejszego pisma) wnoszę:

na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 KPA o wznowienie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji PINB [...] Nr [...] z [...]5.2017 r. udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wybudowanego na działce o Nr [...] z obr. [...] przy ul. B. w R.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 28 KPA stroną w postępowaniu administracyjnym jest „każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek”. Wspólnota mieszkaniowa jest właścicielem nieruchomości objętej pozwoleniem na użytkowanie z [...]5.2017 r. – tj. budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym zrealizowanego na nieruchomości przy ul. B. od [...]6.2017 r., w związku z powyższym ma interes prawny w tym, jakiej treści będzie wydane postanowienie w sprawie.

Budynek powstał w okresie, gdy w obrocie prawnym funkcjonowało pozwolenie na budowę, jednak procedura dotycząca stwierdzenia nieważności została rozpoczęta już po wyeliminowaniu pozwolenia na budowę.

Jak wyraźnie wskazuje orzecznictwo, w przypadku wyeliminowania z obrotu prawnego pozwolenia na budowę nie ma zastosowania art. 59 ust. 7 PrBud ograniczający krąg podmiotów posiadających interes prawny do Inwestora, a zastosowanie ma wtedy art. 28 ust. 2 PrBud (por. wyr. WSA w Warszawie z 1.9.2011 r., VII SA/Wa 567/11, Legalis; wyr. NSA z 17.11.2011 r., II OSK 1626/10, Legalis). Wedle art. 28 ust. 2 PrBud stronami w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę są: inwestor, właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Tym samym właściciel nieruchomości, na której znajduje się budynek, jest stroną w postępowaniu, gdyż znajduje się ona w obszarze oddziaływania obiektu. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji PINB [...] Nr [...] została wydana bez udziału Wspólnoty Mieszkaniowej B. [...] 10.2017 r., decyzja GINB utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję została podjęta [...] 11.2017 r., a wyrok WSA oddalający skargę w przedmiocie stwierdzenia nieważności obydwu decyzji stał się prawomocny [...] 7.2018 r. Całe postępowanie nadzorcze dotyczące decyzji o pozwoleniu na użytkowanie miało swój bieg już po wystąpieniu przesłanek uzasadniających jej interes prawny.

Dowód:

kopia KW Nr [...] ze wzmianką o dokonaniu wydzielenia lokalu [...] 6.2017 r. na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przed notariusz Krystyną K. Rep. A [...].

O wydaniu decyzji stwierdzającej nieważność pozwolenia na użytkowanie Strona dowiedziała się w wyniku przeglądania akt sprawy Nr [...] dotyczącej rozbiórki budynku 20.2.2021 r. Tym samym został spełniony wymóg dochowania miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 148 § 1 KPA.

Dowód:

kopia protokołu przejrzenia akt przez adw. Tomasza W. na zlecenie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B.

*Tomasz W.
adwokat*

(podpis)

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo z 25.2.2021 r.,
- 2) opłata skarbową od pełnomocnictwa,
- 3) kopia KW Nr [...],
- 4) kopia protokołu z przejrzenia akt.

[załączniki niedołączone jako bezsporne i niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy]

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
[...]

R., [...]5.2017 r.

PINB [...]

Decyzja Nr [...]

Na podstawie art. 83 ust. 1, art. 55 pkt 1, art. 59 ust. 1 ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)¹ oraz art. 104 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)², po rozpatrzeniu wniosku Inwestora A. Sp. z o.o. z siedzibą w R. przy ul. C. złożonego [...]3.2017 r.

udzielam pozwolenia na użytkowanie

budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wybudowanego na działce o Nr [...] z obr. [...] przy ul. B. w R., zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr [...] z [...]7.2015 r. wydanej przez Prezydenta Miasta R. oraz projektu budowlanego stanowiącego załącznik do ww. decyzji

Parametry inwestycji:

[...]

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 55 PrBud Inwestor wystąpił [...]3.2017 r. z wnioskiem o wydanie decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wybudowanego na działce o Nr [...] przy ul. B. w R., zaliczanego według załącznika do ww. ustawy do XIII kategorii obiektu.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie Inwestor dołączył dokumenty wymagane z art. 57 PrBud. Według oświadczenia Inwestora organy wymienione w art. 56 PrBud, zawiadomione o zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu, nie zgłosiły sprzeciwu w ustawowym terminie.

Tym samym Inwestor wypełnił obowiązki wynikające z art. 56 oraz 57 PrBud.

¹ Obecnie: t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725.

² Obecnie: t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572.

Dnia [...]5.2017 r. została przeprowadzona kontrola obowiązkowa na podstawie art. 59a PrBud przez przedstawiciela PINB [...] przy udziale stron. Ustalenia kontrolne wykazały, że roboty budowlane zostały zakończone, teren uporządkowano, a wybudowany obiekt spełnia warunki do wydania pozwolenia na użytkowanie.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego [...] w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Z upoważnienia Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego [...]
Z-ca Kierownika IV Działu Terenowego

Mieczysław N.
(podpis)

Otrzymują:

- 1) A. Sp. z o.o. [...],
- 2) aa.

Do wiadomości:

- 1) Wydział Architektury i Budownictwa [...],
- 2) Urząd Miejski w R. Wydział Budżetowo-Księgowy dla dzielnicy [...].

Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego

R., [...]10.2017 r.

WINB [...]

Decyzja Nr [...]

Na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 w zw. z art. 158 § 1 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)¹ oraz art. 83 ust. 2 ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)² po przeprowadzeniu na wniosek Państwa Magdy i Piotra Z. reprezentowanych przez radcę prawnego Adama Z. postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji PINB [...] Nr [...] z [...]5.2017 r., znak: [...], mocą którego PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wybudowanego na działce Nr [...] z obr. [...] przy ul. B. w R.

stwierdzam nieważność decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego [...] Nr [...] z [...]5.2017 r.

Uzasadnienie

Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej jest nadzwyczajnym środkiem wzruszenia ostatecznych (co do zasady) rozstrzygnięć administracyjnych.

Z uwagi na fakt, że instytucja ta stoi w opozycji do jednej z podstawowych zasad postępowania administracyjnego, tj. do zasady trwałości rozstrzygnięć administracyjnych, wyrażonej w art. 16 KPA, może ona być stosowana po zaistnieniu ściśle określonych w art. 156 § 1 KPA przesłanek.

Jedną z tych przesłanek jest rażące naruszenie prawa (art. 156 § 1 pkt 2 KPA), do którego dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie w sposób oczywisty i bezsporny narusza konkretny przepis prawa, a ponadto jego obowiązywanie wywołuje skutki niemożliwe do zaakceptowania w praworządnym państwie.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego po przeprowadzeniu postępowania w trybie nadzoru uznał, że decyzja PINB [...] Nr [...] z [...]5.2017 r., została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

Wyżej wymienionym rozstrzygnięciem PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wybudowanego na działce Nr [...] w obr. [...] przy ul. B. w R.

¹ Obecnie: t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572.

² Obecnie: t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725.

Przedmiotowa inwestycja została zrealizowana na podstawie decyzji Prezydenta Miasta R. Nr [...] z [...]7.2015 r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę ww. budynku, która została następnie wyeliminowana z obrotu prawnego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej II instancji (decyzja Wojewody Mazowieckiego z [...]4.2016 r., znak: [...]).

Z uwagi, że inwestor utracił tytuł prawny do wykonywania prac, PINB – na wniosek Państwa Magdy i Piotra Z. – podjął czynności wyjaśniające w celu ustalenia, czy nie zachodzi potrzeba podjęcia stosownych działań z zakresu nadzoru budowlanego. Decyzją Nr [...] z [...]8.2016 r., znak: [...], organ I instancji odmówił wstrzymania budowy przedmiotowego obiektu, wskazując, że brak jest podstaw do podjęcia działań w trybie art. 50 PrBud.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją Nr [...] z [...]10.2016 r., znak: [...], utrzymał ww. decyzję w mocy.

Na skutek złożonej skargi WSA w Warszawie wyrokiem z [...]2.2017 r., sygn. akt [...], uchylił zaskarżoną decyzję Nr [...] z [...]10.2016 r. oraz poprzedzającą ją decyzję organu I instancji Nr [...] z [...]8.2016 r. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że w sytuacji gdy budowa nie została zakończona, a pozwolenie na budowę zostało wyeliminowane z obrotu prawnego, organ nadzoru budowlanego jest zobowiązany wstrzymać prowadzone prace i podjąć dalsze działanie w sprawie stosownie z obowiązującymi przepisami (w rozpatrywanym przypadku art. 51 PrBud). Wyżej wspomniany wyrok stał się prawomocny od [...]5.2017 r.

W świetle powyższych rozważań nie ulega wątpliwości, że w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji powinno zostać przeprowadzone postępowanie naprawcze, którego końcowym etapem jest dopiero dopuszczanie obiektu do użytkowania.

Niedopuszczalne było zatem wydanie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego obiektu na wniosek inwestora z [...]3.2017 r., jako że organ był zobowiązany w pierwszej kolejności podjąć działania mające umożliwić doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem i dopiero w przypadku ich skuteczności inwestor mógłby wystąpić z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku.

Należy wskazać, że w momencie wydania skarżonej decyzji Nr [...] z [...]8.2016 r. przywołany powyżej wyrok WSA w Warszawie był już prawomocny. Za rażąco naruszające przepisy prawa materialnego i proceduralnego uznać zatem należy wydanie pozwolenia na użytkowanie na wniosek inwestora, skoro organ – mocą ww. wyroku – był zobowiązany prowadzić postępowanie naprawcze w trybie art. 50–51 PrBud.

W ocenie organu wyższej instancji powyższe stanowi w swej istocie rażące naruszenie art. 55, art. 59 ust. 1 oraz art. 51 ust. 4 PrBud, stąd konieczność stwierdzenia

nia nieważności decyzji PINB [...] Nr [...] z [...]8.2016 r. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 KPA.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, [...], za pośrednictwem Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, [...], w terminie 14 dni od dnia doręczenia, podając numer zaskarżonej decyzji i datę jej wydania.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego

Jarosław J.
(podpis)

Otrzymują:

- 1) r.pr. Adam Z. – pełnomocnik Magdy i Piotra Z.,
- 2) A. Sp. z o.o.,
- 3) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego [...],
- 4) aa.

Do wiadomości:

Wydział Architektury i Budownictwa [...].

Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego

Warszawa, [...].11.2017 r.

DON [...]

Decyzja

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)¹ po rozpatrzeniu odwołania A. Sp. z o.o. od decyzji Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z [...].10.2017 r. Nr [...], znak: [...], stwierdzającej nieważność decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego [...] z [...].5.2017 r. Nr [...], znak: [...], udzielającej A. Sp. z o.o. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym, wybudowanego na działce Nr [...] obr. [...] przy ul. B. w R., utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego [...] decyzją z [...].5.2017 r. Nr [...], znak: [...], wydaną na podstawie art. 59 ust. 1 PrBud, udzielił Inwestorowi – A. Sp. z o.o. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym, wybudowanego na działce Nr [...], obr. [...], przy ul. B. w R.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, po rozpatrzeniu wniosku Państwa Magdy i Piotra Z., reprezentowanych przez radcę prawnego Adama Z., decyzją z [...].10.2017 r. Nr [...], znak: [...], stwierdził nieważność ww. decyzji PINB [...] z [...].5.2017 r. Nr [...].

Na ww. decyzję WINB z [...].10.2009 r. Nr [...], A. Sp. z o.o. wniosła, w ustawowym terminie, odwołanie.

Po przeanalizowaniu akt przedmiotowej sprawy i rozpatrzeniu odwołania organ odwoławczy stwierdza, co następuje:

Zgodnie z ogólną zasadą trwałości decyzji ostatecznych wyrażoną w art. 16 KPA decyzje ostateczne obowiązują tak długo, dopóki nie zostaną uchylone lub zmienione przez nową decyzję, co może nastąpić tylko w przypadkach określonych w KPA. Są to sytuacje nadzwyczajne, enumeratywnie wymienione w przepisach prawa.

Jednym z wyjątków od zasady trwałości decyzji ostatecznych jest stwierdzenie nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 KPA. W sprawie stwierdzenia nieważności decyzji organ administracji posiada uprawnienia kasacyjne, co ozna-

¹ Obecnie: t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572.

cza, że postępowanie administracyjne sprowadza się do ustalenia bądź istnienia w dacie wydania przesłanek z art. 156 § 1 KPA. Ponadto wyjaśnić należy, że w postępowaniu w sprawie stwierdzenia nieważności bada się, czy sporna decyzja była dotknięta jedną z wad wymienionych w art. 156 § 1 KPA, w chwili jej wydania. Uregulowania zawarte w art. 156 KPA obligują organ administracji do wszczęcia i prowadzenia postępowania w nowej sprawie, w której nie orzeka on co do istoty sprawy rozstrzygniętej nawet wadliwą decyzją, lecz orzeka jako organ kasacyjny.

Z akt administracyjnych sprawy wynika, że Inwestor – A. Sp. z o.o. w chwili składania wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku (tj. [...]3.2017 r.), jak i w chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie udzielonego decyzją PINB [...] z [...]5.2017 r. Nr [...], nie legitymował się ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Zauważyć bowiem należy, że decyzja Prezydenta Miasta R. z [...]7.2015 r. Nr [...], znak: [...], zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę przedmiotowego budynku, w dniu [...]5.2017 r. nie była ostateczna. Podkreślić należy, że decyzja administracyjna uzyskuje walor ostateczności w sytuacji, gdy w ustawowym terminie nie wniesiono od niej odwołania lub gdy organ II instancji utrzyma decyzję w mocy w postępowaniu odwoławczym.

Wymieniona wyżej decyzja Prezydenta Miasta R. z [...]7.2015 r. Nr [...] została po rozpatrzeniu odwołania Pana Piotra Z. uchylona decyzją Wojewody Mazowieckiego z [...]3.2016 r., znak: [...], a sprawa została przekazana organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z [...]2.2017 r., sygn. akt [...] (prawomocnym od [...]3.2017 r.) uchylił ww. wymienioną decyzję Wojewody Mazowieckiego z [...]3.2016 r. Tym samym ww. decyzja Prezydenta Miasta R. z [...]7.2015 r. wróciła do obrotu prawnego, lecz nie posiadała ona waloru ostateczności, z uwagi na fakt, że w dalszym ciągu pozostało do rozpatrzenia odwołanie Pana Piotra Z. oraz odwołanie Wspólnoty Mieszkaniowej od tej decyzji. Wojewoda Mazowiecki decyzją z [...]5.2017 r. Nr [...], znak: [...], uchylił ww. decyzję Prezydenta Miasta R. z [...]7.2015 r. Nr [...], a sprawę przekazał do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Zauważyć należy, że udzielenie pozwolenia na użytkowanie na podstawie art. 59 PrBud może nastąpić tylko w odniesieniu do inwestycji zrealizowanej zgodnie z przepisami szeroko pojmowanego prawa budowlanego oraz na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jak wynika natomiast z akt przedmiotowej sprawy, Inwestor zrealizował budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce Nr [...] obr. [...] przy ul. B. w R., na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając na względzie powyższe, w ocenie GINB, decyzja PINB [...] z [...]5.2017 r. Nr – [...], znak: [...], jest obciążona wadą, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 KPA,

tj. została wydana z rażącym naruszeniem prawa, polegającym na naruszeniu art. 59 ust. 1 PrBud, poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie było do tego podstaw prawnych. Tym samym, w ocenie GINB, decyzja WINB z [...].10.2017 r. Nr [...], znak: [...], stwierdzająca nieważność ww. decyzji organu powiatowego, odpowiada prawu.

Zauważyć należy, że zgodnie z art. 59 ust. 7 PrBud stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor. Niemniej należy podkreślić, że regulacja art. 59 ust. 7 PrBud ma zastosowanie jedynie w sytuacji, w której decyzja o pozwoleniu na użytkowanie jest wydawana po zakończeniu budowy zrealizowanej na podstawie funkcjonującego w obrocie prawnym pozwolenia na budowę (por. wyr. NSA z 29.10.2008 r., II OSK 1174/07, Legalis; wyr. NSA z 7.11.2006 r., II OSK 1281/05, Legalis).

Zauważyć bowiem należy, że tylko w sytuacji realizacji inwestycji zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, ograniczenie kręgu podmiotów w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest zasadne, gdyż interesy osób trzecich (właściciele działek sąsiednich) były chronione na wcześniejszych etapach postępowania administracyjnego dotyczącego danej inwestycji. Z kolei realizacja inwestycji, na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub z istotnymi odstępstwami od decyzji o pozwoleniu na budowę, może naruszać interesy osób trzecich, dlatego też potrzebna jest procesowa gwarancja ochrony tych interesów (por. wyr. NSA z 29.10.2008 r., II OSK 1174/07, Legalis). Tym samym w postępowaniach w sprawach pozwolenia na użytkowanie, w sytuacji realizacji inwestycji na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub z istotnymi odstępstwami od pozwolenia na budowę, należy badać przymiot strony na podstawie art. 28 KPA.

Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, że Państwu Magdzie i Piotrowi Z., jako użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z przedmiotowym budynkiem, przysługuje przymiot strony w postępowaniu w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji PINB [...] z [...].5.2017 r. Nr [...], udzielającej pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku.

Mając na względzie przedstawione wyżej powody, GINB uznał za zasadne utrzymać w mocy decyzję WINB z [...].10.2017 r. Nr [...], znak: [...], jako odpowiadającą prawu.

W tym stanie rzeczy zarzuty podnoszone przez A. Sp. z o.o. pozostają bez wpływu na treść niniejszego rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Strona może w terminie 30 dni od dnia doręczenia wnieść na nią skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa.

Z upoważnienia
Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego
Zastępcy Dyrektora Departamentu
Orzecznictwa Nadzoru Budowlanego

Robert N.
(podpis)

Otrzymują:

- 1) r. pr. Adam Z. (pełnomocnik Państwa Magdy i Piotra Z.),
- 2) A. Sp. z o.o.

Do wiadomości:

- 1) WINB,
- 2) PINB [...],
- 3) Wydział Architektury i Budownictwa [...],
- 4) Sekretariat w m.,
- 5) aa (AKZ).

Sygn. akt [...]

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

[...].4.2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie

W składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA [...]

Sędzia: WSA [...]

Sędzia: WSA [...]

Protokolant: [...]

po rozpoznaniu na rozprawie [...].4.2018 r.

sprawy ze skargi **A. Sp. z o.o. w R.**

na decyzję **Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego**

z [...].**11.2017** r., znak: [...]

w przedmiocie **stwierdzenia nieważności decyzji**

skargę oddala.