

Przeniesienie praw i obowiązków ze zgłoszenia

Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 443) wprowadzono do polskiego prawa budowlanego mechanizm przenoszenia praw i obowiązków wynikających ze zgłoszeń wykonania robót budowlanych. Do czasu wejścia w życie tej ustawy, tj. do dnia 28 czerwca 2015 r., wyłącznie uprawnionym do wykonywania robót budowlanych objętych zgłoszeniem był podmiot, który takiego zgłoszenia dokonał. Powodowało to często komplikacje, szczególnie jeśli zgłoszone roboty budowlane stanowiły część większego zamierzenia budowlanego, którego pozostałe elementy realizowane były na podstawie pozwolenia na budowę. W takich sytuacjach trudno było dokonać – w oparciu o mechanizmy administracyjnoprawne – zmiany stronie inwestora. O ile bowiem z przeniesieniem pozwolenia na budowę nie było kłopotu, o tyle przeniesienie dokonanego zgłoszenia nie było możliwe.

Zmiany w tym zakresie wprowadziła wskazana wyżej ustawa z 20 lutego 2015 r. Obecnie, zgodnie z art. 40 ust. 4 p.b. prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji. Zgodnie z art. 30 ust. 5 p.b. organ, któremu zgłoszono zamiar wykonania robót budowlanych może wnieść sprzeciw w terminie 21 dni od dnia dokonania zgłoszenia. Termin ten może ulec przedłużeniu w przypadku nałożenia na zgłaszającego obowiązku uzupełnienia zgłoszenia. Sprzeciw taki wniesiony jest w formie decyzji administracyjnej,

której adresatem jest podmiot dokonujący zgłoszenia. Termin na wniesienie sprzeciwu jest utrzymany, jeżeli w trakcie jego biegu decyzja zostanie nadana w placówce pocztowej operatora wyznaczonego. Doręczenie decyzji jej adresatowi nie ma znaczenia. Jednakże upływ 21 dni nie jest jedyną przesłanką wykluczającą zgłoszenie sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Zgodnie z art. 30 ust. 5aa p.b. organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

W związku z tym wydanie decyzji przenoszącej jest dopuszczalne nie tylko w sytuacji upływu terminu, ale również w razie wydania zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Decyzja przenosząca prawa i obowiązki z dokonanego zgłoszenia może być wydana niezwłocznie po zaistnieniu którejkolwiek z wymienionych okoliczności.

Do wydawania decyzji przenoszących prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia odpowiednio stosuje się przepisy art. 40 ust. 1 i 3 p.b. Oznacza to, że organem właściwym do jej wydania jest organ administracji architektoniczno-budowlanej, któremu dokonano zgłoszenia. Z wnioskiem o wydanie decyzji przenoszącej z reguły występuje podmiot ubiegający się o przeniesienie na niego praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia. Nie ma jednak przeszkód, aby z podobnym wnioskiem wystąpił podmiot, który zgłoszenia takiego dokonał.

Do wniosku o przeniesienie praw i obowiązków ze zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie „nabywcy” praw i obowiązków, że przyjmuje on wszystkie warunki związane ze zgłoszeniem robót oraz że przysługuje mu prawa do dysponowania na cele budowlane gruntem, na którym mają być prowadzone roboty budowlane objęte zgłoszeniem.

Zgodnie z art. 40 ust. 3 p. b. stronami w postępowaniu o przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie tych praw i obowiązków. Rozwiązanie to jest więc zbieżne z odpowiednim mechanizmem przenoszenia pozwoleń na budowę.

Do przeniesienia praw i obowiązków ze zgłoszenia dochodzi z chwilą uzyskania przez decyzję przenoszącą przymiotu ostateczności. Charakteru tego decyzja nabywa nie tylko w przypadku bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania, ale również w razie zrzeczenia się przez strony prawa do jego wniesienia, o czym mowa w art. 127a k.p.a. Z dniem doręczenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja przenosząca staje się ostateczna i prawomocna a nowy inwestor uprawniony do rozpoczęcia wykonywania robót objętych zgłoszeniem.

Tomasz Milewski

Radca prawny

*Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*