

Przeniesienie pozwolenia na budowę – na kogo można przenieść, kiedy i na jakich warunkach?

Zdarza się, iż poszukując wymarzonego domu, wśród ofert sprzedaży znajdujemy taką, której przedmiotem jest niedokończony budynek, który pomimo, iż nadal jest w budowie, ze względu na położenie, bryłę czy inne walory, wzbudził nasze zainteresowanie. Pojawia się jednak pytanie, co z rozpoczętą budową? Kto ma ją kontynuować, na jakich zasadach i na podstawie jakiego projektu budowlanego? Czy będziemy mogli dokończyć budowę upragnionego domu według własnych upodobań i oczekiwań, wprowadzić w budynku inne rozwiązania architektoniczne czy też kontynuować to, co rozpoczął poprzedni inwestor?

Kiedy można przenieść?

Ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. przewiduje możliwość przeniesienia na inny podmiot ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja taka może zostać przeniesiona w każdym momencie i na każdym etapie robót budowlanych. Można zatem przenieść taką decyzję zarówno wtedy, gdy budowa budynku w ogóle nie została jeszcze rozpoczęta jak również taką, która dotyczy budynku już zakończonego, ale nie oddanego jeszcze do użytkowania zgodnie z przepisami. Przenieść można również decyzję o pozwoleniu na budowę części zamierzenia inwestycyjnego, zwłaszcza jeśli objęta wnioskiem o przeniesienie inwestycja stanowi taki obiekt budowlany, który może samodzielnie funkcjonować zgodnie z jego przeznaczeniem, pomimo jego wyodrębnienia z całości zamierzenia inwestycyjnego. Bez znaczenia pozostaje również, jaki podmiot był inwestorem i na kogo decyzja zostanie przeniesiona. Możliwe jest zatem przeniesienie decyzji wydanej na rzecz spółki z o.o. na osobę fizyczną, czy też z osoby fizycznej na wspólników spółki cywilnej czy spółkę akcyjną. Przenieść można decyzję pozwolenia na budowę każdego obiektu budowlanego. Warunkiem jest tylko, aby decyzja taka była ważna. Należy bowiem pamiętać, iż decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa z mocy prawa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Ważne jest zatem, aby przed podjęciem decyzji w sprawie zakupu budynku już realizowanego sprawdzić w dzienniku budowy, kiedy prowadzone były ostatnie roboty budowlane, a jeśli budowa nie została w ogóle rozpoczęta, kiedy decyzja uzyskała walor ostateczności.

Przesłanki warunkujące przeniesienie

Zgoda strony, na rzecz której wydano pozwolenie na budowę, przyjęcie wszystkich warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę, przez osobę, na którą nastąpić ma przeniesienie tej decyzji, wykazanie się przez taką osobę prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowią przesłanki do wydania decyzji administracyjnej o przeniesieniu pozwolenia na budowę na rzecz innej osoby. Pierwszym z warunków przeniesienia jest zgoda poprzedniego inwestora w tym przedmiocie. Ustawa Prawo budowlane nie przewiduje żadnych instrumentów, które mogłyby „zmusić” poprzedniego inwestora do wyrażenia zgody w tym przedmiocie. Dlatego sugeruje się, aby zgodę taką zawrzeć już w umowie sprzedaży nieruchomości. Wówczas do wniosku o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę konieczne będzie dołączenie odpisu takiego aktu notarialnego. Należy również pamiętać, iż

w przypadku gdy decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została na rzecz kilku osób, zgodę musi wyrazić każda z nich.

Kolejną przesłanką przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę jest przyjęcie przez nowego inwestora wszystkich warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę. Oznacza to, iż nowy adresat decyzji o pozwoleniu na budowę będzie związany wszelkimi nakazami, zakazami i ograniczeniami wynikającymi z ww. decyzji, ale przede wszystkim zatwierdzonym do decyzji o pozwoleniu na budowę projektem budowlanym. Tym samym, decydując się na zakup domu w trakcie budowy musimy być świadomi, iż jego kontynuacja będzie realizowana w oparciu o projekt budowlany wybrany przez poprzedniego inwestora i zaakceptowany przez organ. Wprowadzenie istotnych odstępstw od takiego projektu możliwe będzie wyłącznie w przypadku uzyskania przez nowego inwestora decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzji o zmianie nie wymagają natomiast nieistotne odstępstwa, czyli takie, które m.in. nie dotyczą zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, charakterystycznych parametrów budynku czyli kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, warunków korzystania z budynku przez osoby niepełnosprawne czy też ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Każdorazowa kwalifikacja odstępstwa i jego charakteru należy do projektanta.

W przypadku odstąpienie od projektu budowlanego przez poprzedniego inwestora, na podmiot, na który przejdzie decyzja przejdą również wszystkie ciężary z tym związane. Ustawa Prawo budowlane przewiduje bowiem sankcje z tytułu odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego. Wysokość kary uzależniona jest od kategorii obiektu budowlanego oraz jego wielkości. Organ nakłada karę za każde z odstępstw z osobna.

Podobnie jak w przypadku zgody na przeniesienie, która musi być wyrażona przez wszystkich poprzednich inwestorów, również oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę musi zostać złożone przez wszystkie osoby, na które ma zostać przeniesiona decyzja o pozwoleniu na budowę.

Ostatnią przesłanką warunkującą przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę na inną osobę jest wykazanie, iż nowy inwestor dysponuje prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przez prawo do dysponowania nieruchomością należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego. O ile nie ma większych wątpliwości co do uprawnienia wynikającego z własności i użytkowania wieczystego, o tyle istnieją spory co do wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego z zarządu, ograniczonych praw rzeczowych czy stosunków zobowiązaniowych. Przyjmuje się bowiem, iż uprawnienie do wykonywania robót budowlanych określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę musi wynikać wprost z zakresu zarządu, praw rzeczowych ograniczonych oraz konkretnego stosunku zobowiązaniowego np. umowy najmu lub dzierżawy.

Wniosek

Wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę składa inwestor lub osoba, która zamierza kontynuować inwestycję. W przypadku gdy wnioskodawcą jest poprzedni inwestor, jego wniosek stanowi już sam w sobie zgodę na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku gdy z wnioskiem będzie występował podmiot zamierzający kontynuować roboty budowlane, będzie musiał on dołączyć zgodę inwestora na takie przeniesienie. Ponadto, do wniosku dołączyć należy oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę, przez osobę, na którą nastąpi przeniesienie tej decyzji oraz oświadczenia takiej osoby o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Do wniosku nie trzeba dołączać dowodów potwierdzających posiadanie uprawnienia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W przypadku wątpliwości co do zakresu tych uprawnień, organ wezwie do złożenia wyjaśnień lub przedstawienia stosownych dokumentów.

Należy również wyjaśnić, iż organ jest związany wnioskiem o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę. Oznacza to, iż o ile wniosek spełnia wszystkie warunki formalne, zostały dołączone do niego wszystkie określone ustawą załączniki, decyzja o pozwoleniu na budowę jest ostateczna i ważna, to organ nie może odmówić wydania decyzji o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Organ właściwy

Organem właściwym do przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę będzie zawsze organ I instancji właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Co do zasady będzie to zatem starosta, wyjątkowo wojewoda. Opłata skarbową od wniosku o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę wynosi 90 zł. Nie dotyczy to decyzji w sprawach budownictwa mieszkaniowego, które są z opłaty zwolnione.

Postępowanie w zakresie przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę winno zostać zakończone w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku. Ze względu na skomplikowany charakter sprawy organ może je przedłużyć do dwóch miesięcy, o czym jest obowiązany poinformować strony postępowania. Termin miesięczny nie będzie wiązał również organu w przypadku, gdy wniosek był niekompletny a organ wzywał wnioskodawcę do jego uzupełnienia lub złożenia dodatkowych wyjaśnień.

Stroną postępowania o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę jest inwestor, oraz podmiot, na który decyzja ma zostać przeniesiona. Tym samym, w postępowaniu nie będą uczestniczyć osoby, którym przysługiwał przymiot strony w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, czyli między innymi właściciele nieruchomości sąsiednich.

Od decyzji o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub o odmowie jej przeniesienia przysługuje w terminie 14 dni od daty jej doręczenia odwołanie do organu administracji architektoniczno–budowlanej II instancji. Odwołanie takie zwolnione jest z opłaty skarbowej.

Autor: Magdalena Stanek-Sobczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy

