

Urząd ma 30 dni, ale na co

Dziennik Gazeta Prawna: Czy procedura zgłoszeń działa prawidłowo?

To, co w założeniu ustawodawcy miało być ułatwieniem, na skutek niejednoznacznych regulacji, w praktyce wywołuje wiele wątpliwości. Głównym źródłem sporów między prawnikami jest sposób liczenia 30-dniowego terminu, w którym organ administracji architektoniczno-budowlanej może wydać sprzeciw. Istota problemu sprowadza się do tego, czy w tym terminie sprzeciw powinien być jedynie wydany, czy także doręczony. W wielu rozstrzygnięciach sądy administracyjne opowiadały się za drugim rozwiązaniem, uznając iż rozstrzygnięcie administracyjne pojawia się w obrocie prawnym dopiero z chwilą zakomunikowania go stronie. Takie stanowisko było i jest inspiracją dla wielu „kreatywnych inwestorów”, którzy dostrzegli szybko jego słabe strony.

Dziennik Gazeta Prawna: Na czym polegało kombinowanie?

Część inwestorów zaczęła kierować zgłoszenia do niewłaściwych organów, zmieniała pełnomocników po zgłoszeniu, podawała niewłaściwy adres, czy też odbierała awizo w możliwie najpóźniejszym terminie. Wszystko w celu uniemożliwienia skutecznego doręczenia sprzeciwu w terminie 30 dni. To popularna metoda w sprawach, w których ryzyko wniesienia sprzeciwu jest duże. Możliwość takich działań dostrzegł Trybunał Konstytucyjny krytycznie oceniając instytucję zgłoszenia w jednym z orzeczeń.

Dziennik Gazeta Prawna: Czy wspomniane zabiegi wciąż mogą być stosowane?

W ostatnim czasie można zaobserwować, iż ugruntowuje się linia orzecznicza, zgodnie z którą w terminie 30 dni sprzeciw musi być jedynie wydany - jego doręczenie jest zaś sprawą wtórną. Dla wielu inwestorów może to być realny problem, zwłaszcza, jeśli wykonali oni zgłoszone prace, uznając iż nie otrzymali sprzeciwu w ustawowym terminie. Wykonanie robót budowlanych pomimo wniesionego sprzeciwu stanowi bowiem samowolę budowlaną, w odniesieniu do której może być wydany nakaz rozbiórki. Jest to także przestępstwo, które zgodnie z art. 90 Prawa budowlanego może skutkować nawet karą pozbawienia wolności do lat 2.

Autor: Wojciech Andrzejewski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy