

W sprawie możliwości zakończenia budowy przez spadkobierców na podstawie art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane

W związku z wątpliwościami dotyczącymi możliwości zakończenia budowy przez spadkobierców przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Z chwilą śmierci inwestora (adresata decyzji o pozwoleniu na budowę), na mocy art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi czwartej niniejszego aktu normatywnego. Tym samym na następców prawnych spadkodawcy przechodzą również prawa i obowiązki wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie, zgodnie z art. 925 k.c., spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, zaś stwierdzenie jego nabycia przez spadkobiercę następuje w drodze postanowienia sądu na wniosek osoby mającej w tym interes albo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przez notariusza na zasadach określonych w przepisach odrębnych (zob. art. 1025 § 1 k.c.). Natomiast ustawodawca na podstawie art. 1025 § 2 k.c. ustanawia domniemanie prawne, na mocy którego osoba legitymująca się stwierdzeniem nabycia spadku albo poświadczeniem dziedziczenia jest spadkobiercą.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że w przypadku śmierci inwestora uprawnienie do zakończenia budowy na podstawie art. 54 i 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), będzie przysługiwało jego spadkobiercom (następcom prawnym). Dlatego też, spadkobiercy inwestora mogą skutecznie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub wnieść wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

W przypadku, gdyby nie możliwe było ustalenie, kto jest spadkobiercą oraz sąd spadku nie ustanowił z urzędu kuratora spadku - zob. art. 666 – 668 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), zastosowanie znajduje przepis art. 30 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Kurator spadku wyznaczony przez sąd, na wniosek organu administracji publicznej, w oparciu o art. 30 § 5 K.p.a., posiada zdolność sądową, co oznacza, że staje się stroną postępowania administracyjnego. Ponadto, kurator spadku zarządza majątkiem spadkowym, wyjaśnia, kto jest spadkobiercą oraz zawiadamia spadkobierców o otwarciu spadku.