

Pytania:

Czy właściwym jest posługiwanie się przez Inwestora w oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane tytułem „władanie samoistne” oraz wskazanie możliwości na jakiej podstawie w przedmiotowym przypadku Inwestor może uzyskać pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych. Proszę również o wyjaśnienie, czy zgodnie z art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest dowodem w sprawie i podlega ocenie jak każdy inny dowód, w związku z czym Organ w razie niezgodności może nałożyć sprzeciw do zgłoszenia w drodze decyzji.

Odpowiedź:

W myśl definicji legalnej zawartej w art.3 pkt 11 Prawa budowlanego, przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. Samoistne posiadanie zostało zdefiniowane w przepisie art. 336 Kodeksu cywilnego, gdzie określono, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak **właściciel**. Posiadanie samoistne nie jest zatem tytułem prawnym a jedynie wskazaniem władztwa i nie może być podstawą do złożenia oświadczenia o którym mowa w przepisie art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego. Przepis art. 4 Prawa budowlanego stanowi, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Zgodnie z art.32 ust. 4 pkt 2 Pb pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Art. 33 ust. 2 pkt 2 Pb stanowi, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Naczelny Sąd Administracyjny uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 10 stycznia 2011 r., II OPS 2/10 zajął następujące stanowisko „organ administracji publicznej został zwolniony z obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego sprawdzającego prawdziwość twierdzenia inwestora, że legitymuje się prawem do terenu na cele budowlane, zaś złożenie fałszywego oświadczenia jest ścigane na drodze postępowania karnego, co jednak nie wyklucza podważenia mocy dowodowej oświadczenia w toku postępowania administracyjnego. Samo złożenie oświadczenia o prawie do terenu na cele budowlane nie ma charakteru materialnoprawnego, lecz jest czynnością dowodową /procesową/ prowadzącą do wykazania okoliczności spełnienia przesłanki (warunku) wymaganej prawem materialnym.” Uchwała składu siedmiu sędziów ma ogólną moc wiążącą i powoduje, że wiąże ona sądy administracyjne we wszystkich sprawach, w których miałyby być stosowany interpretowany przepis. Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku z dnia 17 maja 2011r. sygn. Akt II OSK 823/10, podniósł, że organ administracji nie ma kompetencji do badania prawdziwości złożonego oświadczenia. Zdaniem sądu taka zasada doznaje jednak wyłomu w przypadkach, gdy ujawnią się wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości będącej terenem inwestycji, przy czym ujawnione wątpliwości rzutują na prawdziwość oświadczenia inwestora. Z kolei w wyroku z dnia 9 listopada 2005r. sygn. akt II OSK 179/05 Naczelny Sąd Administracyjny zauważył, że zakwestionowanie przez chociażby jednego ze współwłaścicieli nieruchomości złożonego przez inwestora oświadczenia o

posiadany prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w sytuacji kiedy jego zgoda na wykonanie robót budowlanych jest wymagana, wyklucza możliwość wydania przez organ budowlany decyzji pozwalającej na budowę. W tym rozumieniu oświadczenia składane przez stronę w postępowaniu administracyjnym korzystają z domniemania prawdziwości, jeżeli nie są sprzeczne z innymi dowodami lub okolicznościami i faktami znanymi organowi administracyjnemu z urzędu. Mając powyższe na uwadze pragnę podkreślić, iż aby skutecznie można było legitymować się prawem dysponowania nieruchomością na cele budowlane działka ewidencyjna winna mieć uregulowany stan prawny i taki obowiązek przestrzegania stosownych procedur i regulacji ciąży na zarządcach i domniemanych właścicielach. Odrębne kategorie stanowią nieruchomości będące we władaniu Skarbu Państwa, gdzie szczególną procedurę zgody zastępczej przewidziano w ustawie o gospodarce nieruchomościami w ściśle określonych sytuacjach.

Ustalenie stanu faktycznego i prawnego, a następnie dokonanie subsumpcji i wydanie rozstrzygnięcia należy do wyłącznej kompetencji organu prowadzącego postępowanie w konkretnej sprawie indywidualnej. Organ prowadzący postępowanie nie może wyzbyć się tej kompetencji w szczególności poprzez zasięganie opinii innych organów wyższego stopnia.

Niniejsze pismo nie stanowi oficjalnej wykładni prawa i nie jest wiążące dla innych organów administracji publicznej.