

W sprawie nakładania obowiązku złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (uchwała siedmiu sędziów NSA z dnia 10 stycznia 2011 r., sygn. akt II OPS 2/10), przepis art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623) nie stanowi podstawy do wydania decyzji nakładającej na inwestora obowiązek złożenia, przewidzianego w art. 32 ust. 4 pkt 2 tej ustawy, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Naczelny Sąd Administracyjny w swojej uchwale podkreślił, że ustawodawca wskazał w jakich przypadkach i w jakich sprawach prowadzonych na podstawie *ustawy – Prawo budowlane* możliwe jest wykazanie przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w drodze oświadczenia o posiadaniu tego prawa. Oznacza to, że tylko w tych przypadkach i w tych sprawach inwestor może złożyć oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane, a organ może żądać złożenia takiego oświadczenia. Przepisy *ustawy – Prawo budowlane* określają ponadto skutki niezłożenia w ww. sprawach przedmiotowego oświadczenia, które polegają na odmowie wydania decyzji oczekiwanej przez inwestora. Oznacza to, że w innych sprawach wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jeżeli jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie może polegać na nałożeniu na inwestora obowiązku złożenia oświadczenia w ramach wykonywania czynności celem doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (zob. art. 51 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

Zaznaczyć również należy, że organ nadzoru budowlanego w postępowaniu naprawczym, prowadzonym na podstawie art. 50-51 *ustawy – Prawo budowlane*, może zakończyć sprawę wydaniem decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych, bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Decyzja ta nie została związana z uprzednim żądaniem od inwestora złożenia oświadczenia o posiadaniu przez niego prawa do terenu na cele budowlane, pomimo iż np. doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, a nawet rozbiórka, może się wiązać z wykonaniem robót budowlanych. Podkreślić przy tym należy, że w przypadku, gdy nie ma podstaw do wydania decyzji mającej na celu doprowadzenie wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (zob. art. 51 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*), wówczas wydaje się decyzję na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Reasumując stwierdzić należy, że w przypadkach związania rozstrzygnięcia na podstawie *ustawy - Prawo budowlane* z obowiązkiem przedłożenia oświadczenia o prawie do terenu na cele budowlane, ustawodawca traktuje przedmiotowe oświadczenie jako dokument o charakterze dowodowym, wskazując, iż ma być on dołączony przez inwestora do dokumentacji budowlanej lub złożony na podstawie obowiązku nałożonego postanowieniem właściwego organu administracji publicznej. Jednocześnie ustawodawca jednoznacznie, według gramatycznego brzmienia regulacji, nie wiąże rozstrzygnięć decyzją administracyjną w postępowaniu naprawczym ze złożeniem oświadczenia o prawie do terenu na cele budowlane. Zauważyć bowiem należy, że wykonywanie czynności objętych nakazem zawartym w decyzji organu nadzoru budowlanego, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, odnosi się również do takich działań inwestora, które mają charakter materialno-prawny, a nie dotyczą kwestii procesowych i formalnych.

Jednocześnie zgodnie z art. 187 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego jest w danej sprawie wiążąca. Ogólna moc wiążąca uchwały powoduje, że wiąże ona sądy administracyjne we wszystkich sprawach, w których miałyby być stosowany interpretowany przepis (wyrok NSA z dnia 7 maja 2009 r., znak: II FSK 99/08).