Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 07, październik 2017 12:45
Monika Małowiecka
Odsłony: 1533

Istotą postępowania, o którym mowa w art. 51 ustawy Prawo budowlane jest doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, co należy rozumieć jako stan, w którym wykonane roboty budowlane nie będą pozostawały w kolizji z przepisami prawa, a w szczególności z przepisami Prawa budowlanego. Pojęcia "do stanu zgodnego z prawem" nie można ograniczyć do przepisów techniczno - budowlanych. (wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2017 r., sygn. akt: II OSK 2689/15).

Jednym z warunków wykonywania robót budowlanych zgodnie z prawem jest wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 4 ustawy Prawo budowlane). Prawo zabudowy jest pochodną prawa własności nieruchomości (ewentualnie innego prawa majątkowego o charakterze rzeczowym lub nawet obligacyjnym, w którym mieści się prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane). Normy administracyjnoprawne wyznaczające granice prawa własności nieruchomości gruntowej zawarte są głównie w przepisach z zakresu szeroko pojętego prawa budowlanego (wraz z przepisami techniczno-budowlanymi) oraz przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w aktach prawnych dotyczących ochrony: przyrody, środowiska, gruntów rolnych i leśnych i zabytków, jak również w prawie wodnym, geologicznym i górniczym. Zbadanie zatem czy inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest więc nie tylko domeną prawa cywilnego, lecz i prawa administracyjnego, w tym prawa budowlanego. Nie ma przy tym znaczenia, że tytuły prawne, z których prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika, są z reguły tytułami cywilnoprawnymi.

W związku z powyższym, w postępowaniu naprawczym prowadzonym w oparciu o art. 50 i 51 ustawy Prawo budowlane organy nadzoru budowlanego zobowiązane są badać tytuł prawny inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, czy możliwe jest doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem inwestycji częściowo wykonanej na cudzym gruncie poprzez nałożenie obowiązków, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, czy też koniecznym będzie skorzystanie z uprawnienia określonego w art. 51 ust. 1 pkt 1 tej ustawy i wydanie stosownego do ustalonego stanu faktycznego rozstrzygnięcia, którym może być decyzja nakazująca rozbiórkę.

Phoca PDF