Umowa dzierżawy a prawo do dysponowania nieruchomością

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 04, lipiec 2020 08:55
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 9936

Czy umowa dzierżawy zawsze doprowadzi do legitymowania się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane? Niekoniecznie – tak wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim.

Jak na wstępie przypomniał Sąd, zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 3 pkt 11 ustawy – Prawo budowlane ilekroć w tej ustawie jest mowa o „prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane", należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. W ocenie WSA nie ulega wątpliwości, że jednym z wyżej wymienionych stosunków zobowiązaniowych, z którym może wiązać się uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jest umowa dzierżawy unormowana w art. 693 i nast. ustawy – Kodeks cywilny. Jednak jak równocześnie przypomniał WSA zarazem w orzecznictwie trafnie zauważono, że z samej istoty umowy dzierżawy nie wynika prawo do zabudowy dzierżawionego gruntu przez dzierżawcę (wyrok NSA z dnia 4 września 2007 r., II OSK 1160/06), co oznacza, że wzmianka o nim musi być expressis verbis zawarta w treści umowy.

Z postanowień umowy w omawianej sprawie jednoznacznie wynikało, iż dzierżawcy, tj. skarżącej spółce przysługuje prawo do zabudowania działki obiektem wraz z przyłączami wskazanymi we wniosku o pozwolenie na budowę. Organy orzekające w niniejszej sprawie uznały jednak, iż przed przekazaniem przedmiotu dzierżawy dzierżawca nie dysponuje nieruchomością wydzierżawianą na cele budowlane.

Istotne znaczenie do rozstrzygnięcia tej kwestii miały następujące zapisy umowy:

- „Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę z dniem podpisania protokołu część nieruchomości o powierzchni 144 m2 z przeznaczeniem na budowę infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wieży telekomunikacyjnej/masztu wolnostojącego, zwaną dalej przedmiotem dzierżawy",
- „Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przejęcia podpisanego przez obie Strony umowy. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany na wyłączne żądanie Dzierżawcy w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Wydzierżawiającego pisemnego wezwania do przekazania przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca jest uprawniony do wykonywania na przedmiocie dzierżawy, przed jego przejęciem, czynności niezbędnych do uzyskania pozwoleń administracyjnych związanych z planowanym jego wykorzystaniem np. badania geologiczne, pomiary geodezyjne itp.",
- „Strony potwierdzają, że umowa zostaje zawarta, między innymi, w celu wykazania się przez Dzierżawcę prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane";
- „Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania".

Sąd przypomniał, że w literaturze wskazuje się, iż dzierżawa wywiera skutki prawne bez względu na to, czy dzierżawcy wydano przedmiot dzierżawy – i taki też wniosek wyprowadził z przywołanych wyżej postanowień umowy. Zdaniem WSA analizowana umowa od dnia podpisania wywoływała skutki prawne również w sferze uprawnień do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Jak przypomniał Wojewódzki Sąd, w orzecznictwie zasadnie się podkreśla, iż prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, niezależnie od tego, z jakiego tytułu wynika, nie może być prawem uzależnionym od spełnienia określonych warunków, które z natury swej są przyszłe i niepewne. Prawo to musi być prawem realnie istniejącym w dacie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, a nie zależnym od warunków, o

Phoca PDF

których spełnieniu bądź niespełnieniu mają rozstrzygać organy lub sądy po wydaniu pozwolenia na budowę (por. wyrok NSA z 5 lipca 2007 r., II OSK 1033/06).

WSA wskazał także, iż z tytułu, z którego wywodzi inwestor prawo do dysponowania nieruchomości na cele budowlane nie musi wynikać, że włada on nieruchomością w chwili wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę – wystarczające jest, aby powoływał się na realne prawo, które umożliwia mu zabudowę nieruchomości, a które nie jest uzależnione od spełnienia warunków przyszłych i niepewnych. Zdaniem Sądu niewątpliwie takie realne uprawnienie Skarżącej spółki wynikało z treści przywołanych powyżej postanowień umowy, które uzależniają obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy z przeznaczeniem na budowę infrastruktury komunikacyjnej od woli inwestora wyrażającego się w skierowaniu do wydzierżawiającego stosownego wezwania. Takie stanowisko zdaniem Sądu dodatkowo umacniała treść przytoczonego powyżej postanowienia umowy, z którego wynikało, że jednym z celów umowy wiążącej strony od chwili jej zawarcia było wykazanie się przez dzierżawcę prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 18 czerwca 2020 r., II SA/Go 84/20

Źródło: CBOSA

Phoca PDF