

Organ nadzoru budowlanego przed wydaniem decyzji w trybie art. 51 Prawa budowlanego powinien zbadać, czy jej adresat posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Nie ma bowiem podstaw prawnych do tego, aby z kompetencji organów nadzoru budowlanego prowadzących postępowanie w trybie przepisów art. 50-51 ustawy wyłączyć uprawnienie do badania, czy inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pogląd powyższy nie stoi w sprzeczności z uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2011 r., sygn. akt II OPS 2/10, według której przepis art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego nie stanowi podstawy do wydania decyzji nakładającej na inwestora obowiązek złożenia przewidzianego w art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Istotą powyższej uchwały jest bowiem to, iż w postępowaniu naprawczym nie ma podstawy prawnej do żądania przez organ nadzoru budowlanego złożenia przez inwestora oświadczenia o posiadanym prawie do terenu na cele budowlane. Nie oznacza to jednak, że w postępowaniu prowadzonym w trybie przepisów art. 50-51 tej ustawy nie bada się kwestii posiadania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ponieważ wówczas mogłoby dojść do zalegalizowania robót budowlanych wykonanych z naruszeniem prawa własności osób trzecich, co inwestora realizującego samowolę wykonawczą stawiałoby w sytuacji korzystniejszej, niż inwestora realizującego zabudowę z wszelkimi ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa.

*Wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2020 r., sygn. akt: II OSK 520/19*