

Ustawa Prawo budowlane definiuje w art. 3 pkt 11) pojęcie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W świetle tego przepisu prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć jako tytuł prawny przewidujący uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Wymienionym tytułem prawnym może być więc:

- a. prawo własności
- b. użytkowanie wieczyste
- c. zarząd
- d. ograniczone prawo rzeczowe (zgodnie z Kodeksem cywilnym należą do nich: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteka)
- e. stosunek zobowiązaniowy.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 14 czerwca 2013 r. (II OSK 428/2012) wskazał, że w definicji legalnej z art. 3 pkt 11) ustawy Prawo budowlane nie wymieniono współwłasności, ponieważ nie jest ona odrębnym rodzajem prawa rzeczowego i stanowi jedynie odmianę prawa własności. Do dysponowania nieruchomością stanowiącą współwłasność na cele budowlane szczególne znaczenie ma sposób uregulowania sfery stosunków wewnętrznych współwłaścicieli – zarządu rzeczą wspólną. Zasady zarządu rzeczą wspólną mogą zostać uregulowane przez współwłaścicieli, w przypadku natomiast braku takiej regulacji, o sposobie zarządu rzeczą wspólną decydują przepisy Kodeksu cywilnego.

Regulacji tych kwestii nie można natomiast dopatrywać się, w treści wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. Rozporządzenie to nie zawiera bowiem i nie może zawierać, z uwagi na treść upoważnienia do jego wydania zawartą w art. 32 ust. 5 Prawa budowlanego, regulacji stosunków wewnętrznych współwłaścicieli w zakresie zarządu rzeczą wspólną. Zawarte zatem we wzorze oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stwierdzenie o konieczności posiadania przez wnioskodawcę zgody wszystkich współwłaścicieli na wykonywanie robót budowlanych objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę może dotyczyć jedynie tych przypadków, gdy wymóg posiadania takiej zgody wynika z przepisów Kodeksu cywilnego.