

Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane a umowa przedwstępna i promesa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 21, wrzesień 2017 13:19

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 5148

W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 lipca 2017 r., II OSK 2316/16 błędny jest pogląd, że umowa przedwstępna oraz promesa zawarcia umowy użytkowania gruntu nie może stanowić prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Stosownie bowiem do art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego niezbędnym warunkiem udzielenia pozwolenia na budowę jest legitymowanie się przez inwestora prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w sytuacji, gdy oświadczenie inwestora w tym względzie budzi uzasadnione zastrzeżenia, organ administracji może przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu jego weryfikacji lub wyjaśnienia istoty i zakresu posiadanych przez inwestora uprawnień do nieruchomości objętej zamierzeniem budowlanym. Zgodnie natomiast z treścią art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy również rozumieć tytuł prawny wynikający ze stosunku zobowiązaniowego przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. Prawo to podlega ocenie według norm prawa cywilnego.

Jak wynika z powołanego wyżej art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego tytuł prawny do dysponowania nieruchomością może wynikać z każdego stosunku zobowiązaniowego, pod warunkiem jedynie że przewiduje w swojej treści uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Zawężanie zatem stosunków zobowiązaniowych, o których mowa w tym przepisie, do "obligacyjnej umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy" nie znajduje w nim uzasadnienia.

Źródło: [CBOSA](#)