

## Ugoda a prawo do dysponowania nieruchomością – wyrok WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 15, styczeń 2022 14:27

Bartłomiej Zydel

Odslony: 845

---

„Z punktu widzenia art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego, tylko wtedy można by mówić o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, gdyby uprawnienie do wykonania robót budowlanych na działkach wynikało z tytułu wykonawczego, w tym przypadku (bezpośrednio – B.Z.) z ugody, której sąd nadał klauzulę wykonalności” – to teza z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach. W jaki sposób Sąd ją uzasadnił?

Jak przypomniał Sąd, zgodnie z art. 3 pkt 11 ustawy – Prawo budowlane przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Idąc dalej WSA wskazał, że prawo, o jakim mowa w przywołanym przepisie, ma swoje źródło we własnym prawie rzeczowym inwestora lub w rzeczowym prawie cudzym, przy czym w tym ostatnim przypadku podstawą uprawnienia do realizacji robót budowlanych na nieruchomości (obiekcie budowlanym) niebędącej przedmiotem własności lub wieczystego użytkowania inwestora, jest przeważnie tytuł wywodzący się z zawartej z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) umowy o charakterze cywilnoprawnym. Sąd zauważył również, że prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane można uzyskać na drodze postępowania cywilnego przed sądem powszechnym (np. w postaci ustanowienia na rzecz inwestora ograniczonego prawa rzeczowego, zezwolenia na wykonywanie określonych robót przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomości wspólną, ustalenia, że pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości zawarta została umowa o charakterze zobowiązaniowym). Wówczas uprawnienie do realizacji przez inwestora konkretnych robót budowlanych na cudzej własności (prawie użytkowania wieczystego) powinno wynikać w sposób niebudzący wątpliwości bądź z charakteru ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego, bądź z orzeczenia sądu lub zawartej przed sądem ugody – podkreślił Sąd.

Z drugiej strony WSA jednoznacznie przesądził, że prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie można uzyskać w postępowaniu egzekucyjnym, gdyż celem tego postępowania nie jest kreowanie bądź stwierdzanie lub ustalanie istnienia jakiegokolwiek prawa podmiotowego (rzeczowego lub zobowiązaniowego), ale jego wykonanie na podstawie prawomocnego sądowego orzeczenia. Prawo podmiotowe, będące źródłem uprawnienia do realizacji robót budowlanych na cudzej własności (prawie użytkowania wieczystego), inwestor może więc uzyskać na drodze sądowej, ale tylko w postępowaniu rozpoznawczym, zakończonym orzeczeniem (ewentualnie ugodą sądową), które podlega następnie wykonaniu w postępowaniu egzekucyjnym – orzekł WSA.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 8 grudnia 2021 r., II SA/Ke 819/21*

Źródło: [CBOSA](#)