

Umowa deweloperska a interes prawny w uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokali

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 07, czerwiec 2024 13:15

Przemysław Matysiak

Odsłony: 849

Na mocy umowy deweloperskiej strona występująca w charakterze nabywcy nie ma legitymacji do występowania do właściwego starosty o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali w budynku realizowanym przez dewelopera – wynika z niedawnego postanowienia NSA.

Starosta odmówił spółce (deweloperowi) wydania zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokali. Na etapie skargi złożonej do wojewódzkiego sądu administracyjnego osoby fizyczne wniosły o dopuszczenie ich do udziału w postępowaniu w charakterze uczestników. Wnioskodawcy wskazali, że zawarli ze spółką umowę deweloperską w formie aktu notarialnego, której przedmiotem jest realizacja inwestycji oraz zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu.

WSA odmówił dopuszczenia osób fizycznych do udziału w postępowaniu, a stanowisko to podzielił NSA.

Sąd uznał, że interesu prawnego wnioskodawców nie można wyprowadzać z umowy cywilnoprawnej jaką jest umowa deweloperska, o której mowa w art. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Taka umowa nie uprawnia nabywcy do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali wydawanego przez starostę. Z tytułu zawarcia umowy deweloperskiej wnioskodawcom nie przysługuje żaden tytuł praworzeczowy do nieruchomości (ani jej części) objętej wnioskiem o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali w budynku, który stanowiłby o istnieniu po ich stronie bezpośredniego interesu prawnego.

NSA zauważył, że umowa deweloperska jest czynnością prawną o skutkach wyłącznie obligacyjnych (tj. zobowiązaniowych) i nie wywołuje ona skutków rozporządzających. Oznacza to, że aktualnie wnioskodawcom nie przysługiwało prawo ochrony własności lokali, które dopiero w przyszłości ma zostać przez nich nabyte na podstawie przyrzeczonej umowy przeniesienia własności.

Postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z 09.05.2024 r., sygn. akt II OZ 141/24, orzeczenie prawomocne

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl