

# Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

## Czy adresatem pozwolenia na budowę może być osoba, która nie jest właścicielem nieruchomości?

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*). Przez prawo to rozumie się tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (art. 3 pkt 11 ustawy).

W przypadku, gdy nieruchomość, na której będą wykonywane roboty budowlane, jest własnością innej osoby niż inwestor, wówczas konieczne jest uzyskanie jej zgody. Zgodnie ze wzorem oświadczenia określonego w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie*

*do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. nr 120, poz. 1127 z późn. zm.)*, w oświadczeniu musi być wymieniony dokument (dokumenty), z którego wynika tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (np. akt notarialny, umowa użytkowania wieczystego). Tym samym, w przypadku, kiedy nieruchomość nie jest własnością inwestora, pozwolenie na budowę może być wydane, o ile zgodę na dysponowanie tą nieruchomością na cele budowlane udzieli inwestorowi właściciel nieruchomości. Posiadanie takiej zgody jest równoznaczne z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co oznacza, że właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej może wydać pozwolenie na budowę (art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy).

## Czy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegająca na dopuszczeniu na danym terenie zabudowy wcześniej na nim zakazanej powoduje wygaśnięcie decyzji nakazującej rozbiórkę samowolnie wybudowanego obiektu?

Zgodnie z dominującym aktualnie w orzecznictwie sądowym poglądem, decyzja nakazująca rozbiórkę samowolnie wybudowanego obiektu nie staje się bezprzedmiotowa na skutek zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zwłaszcza wyrok NSA z 06.05.2010, sygn. akt II OSK 749/09, podobnie wyrok WSA w Kielcach z 22.04.2010 r. sygn. akt II SA/Ke 77/10, wyrok WSA w Warszawie z 12.12.2012 r. sygn. akt VII SA/Wa 1185/12). W myśl art. 162 § 1 pkt Kpa wygaśnięcie decyzji stwierdza się, jeżeli stała się ona bezprzedmiotowa, a stwierdzenie wygaśnięcia nakazuje przepis prawa albo gdy leży to w interesie społecznym lub strony. Bezprzedmiotowość decyzji z powodu zmia-

ny w stanie prawnym następuje więc wyłącznie, gdy znove-lizowane przepisy przewidują taki skutek. Jeżeli natomiast nowa regulacja prawna nie zawiera uregulowań co do losu decyzji wydanych przed wejściem jej w życie, to decyzje te są nadal wiążące.

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie może mieć wpływu na decyzję nakazującą rozbiórkę obiektu budowlanego, gdyż decyzja ta została wydana na podstawie obowiązującego i faktycznego stanu prawnego w dniu jej wydania. Bezprzedmiotowość decyzji nie może wynikać z faktu zmiany prawa miejscowego, obowiązującego w dacie wydania tejże decyzji.

## Jak zgodnie z prawem można dokończyć budowę obiektu po wygaśnięciu decyzji o pozwoleniu na budowę?

W przypadku stwierdzenia wygaśnięcia pozwolenia na budowę dalsze prowadzenie robót budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę (art. 37 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*). Nowa decyzja o pozwoleniu na budowę (oraz zatwierdzony nią projekt budowlany) powinna obejmować nie tylko roboty budowlane niezbędne do dokończenia inwestycji, ale także tę część obiektu, która została już wykonana, ponieważ organ nadzoru budowlanego nie

będzie mógł przyjąć zawiadomienia o zakończeniu budowy, ani wydać decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, który nie posiada pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego. Jeżeli nowe pozwolenie na budowę będzie dotyczyło jedynie części obiektu budowlanego, to tylko do tej części będzie możliwe złożenie zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie.