

Co należy wiedzieć wypełniając oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane ?



Właściwe wypełnienie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane często sprawia inwestorom wiele trudności a konsekwencje jego niewłaściwego wypełnienia stanowią wielokrotnie przyczynę późniejszych kłopotów.

Informacje pomocne dla osoby składającej oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Oświadczenie o prawie do dysponowania stanowi niezbędny załącznik zarówno do wniosku o pozwolenie na budowę jak i zgłoszenia w sprawie realizacji obiektu lub robót budowlanych.

Wzór tego oświadczenia został ustalony Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie wzoru 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. 7871 z późniejszymi zmianami*).



Wzór oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.doc

- **Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane powinno dotyczyć wszystkich działek, na których planowana jest budowa danej inwestycji.**
- W oświadczeniu należy wskazać dokumenty potwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dokumentami potwierdzającymi takie prawo są m.in.:
 - odpis z księgi wieczystej,
 - umowa kupna nieruchomości,
 - oświadczenie właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na zabudowę jego działki przez inwestora.
- **Inwestor nie musi załączać dokumentów potwierdzających jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a jedynie zobowiązany jest do ich wskazania poprzez np. powołanie numeru aktu notarialnego, numeru księgi wieczystej, numeru postanowienia sądu, numeru decyzji, zgody właściciela nieruchomości.**
- Nie załączenie oświadczenia do złożonego zgłoszenia skutkować będzie wydaniem postanowienia o uzupełnieniu złożonych dokumentów w określonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie organ administracji architektoniczno-budowlanej wnieśnie sprzeciw w stosunku do złożonych robót.
- W przypadku nie załączenia oświadczenia do złożonego wniosku o pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej wezwie inwestora do usunięcia stwierdzonego braku w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Nie dołączenie w w.w terminie oświadczenia spowoduje pozostawienie podania bez rozpatrzenia.
- Jeśli złożone przez inwestora oświadczenie nie zawiera któregośkolwiek z wymaganego przez przepisy elementów, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązany jest wezwać do ponownego przedłożenia oświadczenia w trybie właściwym do sytuacji kiedy to w złożonych dokumentach brak jest w ogóle oświadczenia. Należy jednak wskazać elementy oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, które wymagają uzupełnienia.

- **Złożenie przez inwestora fałszywego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – pomijając odpowiedzialność karną – stanowi przesłankę do wznowienia postępowania (art. 145 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego) co może prowadzić do uchylenie wydanej decyzji.**

Uwaga:

Złożenie przez inwestora fałszywego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane związane jest z odpowiedzialnością karną za podanie w niniejszym oświadczeniu nieprawdy przewidzianą art. 233 – Kodeksu karnego.

„ Art. 233.

§ 1. Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.”

Przez prawo do dysponowanie nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł wynikający z:

1. Własności

2. Współwłasności

Współwłasność nie jest instytucją samodzielną lecz stanowi jedynie odmianę własności. Jest ona albo współwłasnością łączną, np. współwłasność wynikającą ze wspólności majątkowej między małżonkami albo współwłasnością w częściach ułamkowych powstałą, np. ze spadkobrania, gdy spadek przechodzi na kilku spadkobierców.

Współwłasność jest to stosunek prawny charakteryzujący się trzema podstawowymi przesłankami: jednością przedmiotu, wielością podmiotów i niepodzielnością wspólnego prawa.

Budowa obiektu budowlanego na nieruchomości objętej współwłasnością wykracza poza zarząd rzeczą wspólną i zgodnie **wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli**. Brak takiej zgody jest równoznaczny z brakiem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W przypadku braku zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane współwłaściciel nieruchomości może nabyć w wyniku podziału nieruchomości.

Podział do użytkowania może wiązać się z nabyciem przez poszczególnych współwłaścicieli uprawnienia do wzniesienia obiektu budowlanego. Dopóki jednak podział taki nie zostanie dokonany, dopóty współwłaściciel nie ma wspomnianego prawa, co przesądza o braku możliwości uzyskania przez niego pozwolenia na budowę.

3. Użytkowania wieczystego

Użytkowanie wieczyste stanowi prawno-rzeczową formę długotrwałego korzystania - w zasadzie na cele budownictwa mieszkaniowego - z gruntów stanowiących własność państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Użytkownikowi wieczystemu przysługują (podobnie jak właścicielowi) dwa podstawowe uprawnienia: do

korzystania z nieruchomości oraz do rozporządzania swoim prawem. Umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste zawierana jest w formie aktu notarialnego, do ważności której niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, daje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Należy jednak zaznaczyć, iż w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste określa m.in. sposób korzystania z nieruchomości.

4. Trwałego zarządu

Instytucja zarządu nieruchomościami własności Skarbu Państwa lub własności jednostki samorządu terytorialnego przekształciła się z dniem jej wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. z dniem 01.01.1998 roku w trwały zarząd tych nieruchomości.

Jest to forma prawna władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej. Jednostki te mają w szczególności prawo do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy przebudowy lub modernizacji obiektu budowlanego (zgodnie z przepisami Prawa budowlanego) za zgodą organu nadzorującego.

Trwały zarząd jest ustanawiany przez właściwy organ w drodze decyzji.

Jako dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wspomniana jednostka powinna posiadać ostateczną decyzję o oddaniu nieruchomości w zarząd oraz zgodę organu nadzorującego.

5. Ograniczonego prawa rzeczowego

Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:

- **użytkowanie** – polega na korzystaniu z rzeczy stanowiącej własność innej osoby. Użytkownik ma prawo do użytkowania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków. Istotnemu ograniczeniu podlega zakres uprawnień użytkownika będącego osobą fizyczną, jest on bowiem obowiązany zachować substancję oraz dotychczasowe przeznaczenie rzeczy. Z tego ograniczenia wynika zakaz wznoszenia bez zgody właściciela rzeczy (nieruchomości) na użytkowanym gruncie nowych budynków, z tym że nie dotyczy to wzniesienia budynku w miejscu budynku nienadającego się do użytku (odbudowy), jeżeli budynek ten jest niezbędny do dalszego korzystania przez użytkownika z nieruchomości.
- **służebność** – często jest celowym (a czasem ze względów gospodarczych nawet koniecznym) korzystaniem w ograniczonym zakresie z nieruchomości stanowiącej własność innej osoby. Na przykład w przypadku gdy do granicy nieruchomości przylega mur postawiony na sąsiednim gruncie, ustanowienie służebności umożliwia właścicielowi nieruchomości oparcie swojego budynku o ten mur i zaoszczędzenie dzięki temu znacznych kosztów. Źródłem powstania służebności gruntowych są:
 - a. czynność prawna, np. umowa (dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia wymagana jest forma aktu notarialnego),
 - b. orzeczenie sądu,
 - c. stwierdzenie przez sąd zasiedzenia nieruchomości,
 - d. ostateczna decyzja administracyjna.

Szczególne przypadki wyłączenia, polegające na ograniczeniu w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik nie wyraża na

to zgody. Zezwolenie jest wydawane w postępowaniu administracyjnym przez starostę i wymaga uprzedniego uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeprowadzenia z wynikiem negatywnym rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym o uzyskanie zgody na wykonanie tych prac.

- **zastaw,**
- **własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,**
- **spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,**
- **prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,**
- **hipoteka,**

6. Stosunku zobowiązaniowego przewidującego uprawnienie do wykonywania robót i obiektów budowlanych

Źródłem stosunków zobowiązaniowych są najczęściej umowy. Nieruchomości mogą być w szczególności oddawane w dzierżawę lub najem.

Zawarcie umowy nie wymaga według Kodeksu cywilnego zachowania szczególnej formy, np. aktu notarialnego.

Umowa dzierżawy lub najmu musi natomiast przewidywać w każdym przypadku uprawnienie do wykonywania robót i obiektów budowlanych. Bez zgody wynajmującego nie wolno najemcy czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.

Identyczny wymóg odnosi się do dzierżawy. Nie można więc skutecznie zabudować nieruchomości oddanej w dzierżawę na cele, np. uprawy warzyw czy składowania materiałów budowlanych.

Pełnomocnictwo:

Inwestor może działać w postępowaniu administracyjnym przez pełnomocnika, chyba, że charakter czynności wymaga jej osobistego działania. Może nim być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych.

Zdolność do czynności prawnych stron ocenia się według przepisów prawa cywilnego. Rozumie się przez nią zdolność do tego, aby za pomocą określonych czynności prawnych nabywać prawa i zaciągać zobowiązania.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie lub zgłoszone do protokołu. Do wniosku należy dołączyć oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa. Adwokat lub radca prawny może sam uwierzytelnić odpis udzielonego mu pełnomocnictwa. W sprawach mniejszej wagi przepis dopuszcza tzw. domniemane pełnomocnictwo. Polega ono na tym, że organ prowadzący postępowanie może nie żądać pisemnego pełnomocnictwa, gdy w imieniu strony występuje członek najbliższej rodziny lub domownik, a nie ma wątpliwości co do istnienia i zakresu upoważnienia do występowania w imieniu strony. W przeciwnym razie brak pisemnego pełnomocnictwa uzasadnia wezwanie wnoszącego podanie do usunięcia braku w terminie 7 dni z pouczeniem, że nieusunięcie go spowoduje pozostawienie podania bez rozpatrzenia (art. 64 § 2 Kpa). Ustanowienie przez stronę w danej sprawie pełnomocnika ma ten skutek, że organ administracji ma obowiązek zapewnić mu czynny udział w postępowaniu i doręczyć decyzję. Nie oznacza to jednak, że na pełnomocnika przechodzą prawa lub obowiązki ustanowione w prawie materialnym. Adresatem praw i obowiązków wynikających z decyzji może być wyłącznie inwestor.

Osoba (osoby) upoważnione do złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w przypadku podmiotu nie będącego osobą fizyczną.

W przypadku inwestora nie będącego osobą fizyczną do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane posiadają osoby uprawnione do jego reprezentacji na podstawie właściwych

przepisów.

Wspólnota mieszkaniowa

- duża wspólnota mieszkaniowa (powyżej 7 lokali) zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. W dużej wspólnotcie oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane składa zarząd. Należy jednak pamiętać, iż decyzja o prowadzeniu inwestycji budowlanej będzie generalnie należała do czynności przekraczającej zwykły zarząd, co powoduje, iż w tej sprawie powinni wypowiedzieć się uprzednio właściciele lokali przyjmując odpowiednią uchwałę w sprawie zamierzonych działań.
- mała wspólnota mieszkaniowa (do siedmiu lokali) stosuje się zasady wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Właściwym do wydania orzeczenia jest sąd właściwy dla położenia nieruchomości. Sprawa rozstrzygana jest w postępowaniu nieprocesowym. W imieniu małej wspólnoty mieszkaniowej oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożyć muszą wszyscy współwłaściciele lokali – współwłaściciele nieruchomości wspólnej.

Spółka akcyjna

Organem uprawnionym do reprezentacji spółki akcyjnej jest jej zarząd, który może składać się z jednego albo większej liczby członków. Jeżeli zarząd jest wieloosobowy, sposób reprezentowania spółki określa jej statut. Jeżeli statut nie zawiera żadnych postanowień w tym przedmiocie, do składania oświadczeń woli w imieniu spółki akcyjnej wymagane są podpisy dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu i prokurenta. To, jaki sposób reprezentacji został przewidziany dla danej spółki akcyjnej wynikać będzie z aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka jawna

Każdy wspólnik ma prawo reprezentować spółkę jawną. To kto jest wspólnikiem spółki jawnej będzie wynikać z aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka cywilna

Przy braku odmiennej umowy lub uchwały wspólników każdy wspólnik jest umocowany do reprezentowania spółki w takich granicach, w jakich uprawniony jest do prowadzenia jej spraw.

Do prowadzenia spraw spółki uprawniony jest każdy wspólnik (gdy chodzi o sprawy, które nie przekraczają zakresu zwykłych czynności spółki) albo potrzebna jest uchwała wszystkich wspólników (gdy chodzi o sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności spółki). Pojęcie to jest nieostre, wobec czego najkorzystniej jest uzyskać podpisy wszystkich wspólników spółki cywilnej.

Należy pamiętać, iż nieruchomość wchodząca w skład majątku spółki cywilnej objęta jest najczęściej prawem współwłasności wspólników tej spółki, co ma znaczenie z punktu kompletności oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Upoważnione do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania

nieruchomością na cele budowlane w przypadku jednostki samorządu terytorialnego.

Do reprezentowania jednostki samorządu terytorialnego uprawniony jest organ wykonawczy danej jednostki. Tzn. w przypadku jednostki jaką jest:

1. **gmina** - oświadczenie woli w imieniu gminy składa wójt (burmistrz, prezydent) albo upoważniony przez wójta zastępca samodzielnie albo wraz z inną osobą upoważnioną przez wójta.
2. **powiat** - oświadczenie woli w imieniu powiatu składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd.
3. **województwo** - oświadczenie woli w imieniu województwa składa marszałek województwa i członek zarządu województwa chyba że statut województwa stanowi inaczej.