

**II SA/Bk 134/12, Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Niezbędność nieruchomości do realizacji inwestycji opisanych we wniosku. - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku**

LEX nr 1404662

**Wyrok**

**Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku**

**z dnia 30 maja 2012 r.**

**II SA/Bk 134/12**

**Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Niezbędność nieruchomości do realizacji inwestycji opisanych we wniosku.**

**TEZA aktualna**

Wymóg określony w art. 33 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 33 ust. 1 p.b. dotyczy wykazania prawa do dysponowania na cele budowlane tylko taką nieruchomością, jaka niezbędna jest do budowy obiektów wymienionych we wniosku o pozwolenie na budowę.

**UZASADNIENIE**

**Skład orzekający**

Przewodniczący: Sędzia NSA Mieczysław Markowski.

Sędziowie WSA: Sławomir Presnarowicz, Jacek Pruszyński (spr.).

**Sentencja**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 16 maja 2012 r. sprawy ze skargi P. B. M. "Ś." A. B., L. J. P. Sp. j na decyzję Wojewody P. z dnia (...) grudnia 2011 r., nr (...) w przedmiocie pozwolenia na budowę

1. uchyla zaskarżoną decyzję,
2. stwierdza, że zaskarżona decyzja nie może być wykonana w całości do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku,
3. zasądza od Wojewody P. na rzecz strony skarżącej - P. B. M. "Ś." A. B., L. J. P. Sp. j kwotę 757 (słownie: siedemset pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego

**Uzasadnienie faktyczne**

Prezydent Miasta B. po rozpatrzeniu wniosku z (...) grudnia 2010 r. P. B. M. "Ś." A. B., L. J. P. spółka jawna w B. (dalej Spółka, Inwestor), decyzją z (...) marca 2011 r., znak: (...), zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi (etap I) przy ul. H. w B.

W wyniku rozpatrzenia odwołania M. J. (właściciela działki nr (...)) Wojewoda P. decyzją z

(...) maja 2011 r., znak: (...), uchylił powyższą decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Organ odwoławczy stwierdził, że w sprawie nie zostały spełnione wymagania art. 33 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm., dalej "Prawo budowlane"), bowiem Inwestor wnioskując o udzielenie pozwolenia na budowę dla I etapu inwestycji nie przedstawił projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego.

Prezydent Miasta B. decyzją (...) listopada 2011 r. Nr (...), zatwierdził projekt budowlany i udzielił Spółce pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (nieuciążliwymi) w poziomie parteru od strony ulicy Hetmańskiej, z garażami w podpiwniczeniu wraz z instalacją gazową wewnętrzną (etap I) na działce nr ewid. gr. (...) i (...) położonych przy ul. H. w B. Organ ten stwierdził w szczególności, że Inwestor złożył projekt zagospodarowania terenu I etapu inwestycji uwzględniając całość zamierzenia budowlanego.

Odwołanie od powyższej decyzji wnieśli w terminie - J. Ł. (właścicielka działki nr (...)), W. C. (właściciel działki nr (...)) oraz M. J. (właściciel działki nr (...)).

Wojewoda P. decyzją z (...) grudnia 2011 r. nr (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Organ odwoławczy stwierdził, że organ pierwszej instancji prowadząc ponownie postępowanie nie zastosował się do wiążącego w niniejszej sprawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z 29 kwietnia 2010 r., sygn. akt II SA/Bk 370/09. Wyrok ten został wydany w sprawie pierwszego wniosku Spółki o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi (etap I) przy ul. H. w B., który został następnie cofnięty przez Inwestora, co skutkowało umorzeniem postępowania. Organ pierwszej instancji nie wykonał także zaleceń Wojewody P. zawartych w ostatecznej decyzji z (...) maja 2011 r. Prezydent Miasta B. w ponownie prowadzonym postępowaniu postanowieniem z (...) czerwca 2011 r. zobowiązał Inwestora jedynie do uzupełniania projektu budowlanego poprzez przedstawienie projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Nie wezwał natomiast do uzupełniania wniosku o oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wszystkich działek objętych projektem zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami art. 33 ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego. Konieczność spełnienia tego wymogu znajduje potwierdzenie w wyroku z 4 sierpnia 2011 r. sygn. akt II OSK 2339/10. Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu tym stwierdził, że złożenie takiego oświadczenia może stanowić jakąś gwarancję realizacji tego, co zostało objęte decyzją o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz linie rozgraniczające teren inwestycji. Zaś w myśl art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. W przedłożonej przez Inwestora decyzji Prezydenta Miasta B. z (...) września 2007 r. o warunkach zabudowy wskazano, iż inwestycja polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi. Linie

rozgraniczające teren inwestycji obejmują swym zakresem działki ewidencyjne o nr (...) w B. w rejonie ul. H. i ul. M. Rozpatrywany wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczy jedynie części działek o nr (...) i (...) oznaczonych literami (...) (etap I - zgodnie z projektem zagospodarowania terenu). Obowiązek złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wszystkich działek objętych projektem zagospodarowania terenu wynika, zdaniem Wojewody P., z art. 33 ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego oraz ze stanowiska, iż teren inwestycji ustalony w decyzji o warunkach zabudowy musi być tożsamy z obszarem inwestycji wskazanym we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Organ odwoławczy stwierdził również, że uzupełniony projekt zagospodarowania terenu nie spełnia wymagań § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z późn. zm.). Część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu została wykonana dla całego mierzenia inwestycyjnego, jednak część opisowa projektu została opracowana wyłącznie dla projektowanego w I etapie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Poza projektowanym zagospodarowaniem terenu (§ 8 ust. 2 pkt 3) i zestawieniem powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu pięciu etapów zamierzenia budowlanego (§ 8 ust. 2 pkt 4) część składowa projektu budowlanego nie została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami. W projekcie zagospodarowania terenu nie wskazano przede wszystkim zakresu całego (wieloobiekowego) zamierzenia budowlanego (§ 8 ust. 2 pkt 1). Nie zostały więc spełnione wymagania art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, stanowiącego o obowiązku przedstawiania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Nadto zaskarżoną decyzją udzielono pozwolenia na budowę na obszar większy niż wnioskowano. Wynika to z oznaczenia terenu inwestycji w sentencji decyzji Prezydenta Miasta B. z (...) listopada 2011 r. literami (...), kiedy na projekcie zagospodarowania terenu etap I został oznaczony literami (...).

Późniejsze opracowanie projektu zagospodarowania terenu, niż wskazano na metryce rysunku ((...) listopada 2010 r.) pociągało z za sobą z kolei ten skutek, że przedłożone wcześniej zaświadczenia niektórych projektantów o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego są nieaktualne, gdyż ich termin ważności upłynął przed sporządzeniem projektu zagospodarowania terenu. Powyższe stanowi uchybienie art. 35 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Organ odwoławczy wskazał, że przedłożony projekt budowlany nie spełnia również wymagań § 5 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Nie naniesiono numeracji stron projektu budowlanego oraz nie dołączono do projektu architektoniczno-budowlanego rysunku "Rzut kondygnacji podziemnej parkingowej", który figuruje w spisie zawartości projektu budowlanego w punkcie 3.1.2.

W zaleceniach Wojewoda P. wskazał, że w ponownie prowadzonym postępowaniu organ I instancji winien wezwać Inwestora przede wszystkim do: dokładnego określenia całego zamierzenia inwestycyjnego (przedmiotu postępowania) i kolejności realizacji obiektów zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z (...) września 2007 r., przedłożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wszystkich

działek objętych projektem zagospodarowania terenu oraz sporządzenia projektu zagospodarowania terenu zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. Organ pierwszej instancji został zobowiązany, zgodnie z zasadami określonymi w art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a., do wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy oraz ustalenia stanu faktycznego, który stanowić będzie podstawę rozstrzygnięcia.

Oceniając, iż dostrzeżone uchybienia mają istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, Wojewoda P. postanowił, zgodnie z 138 § 2 k.p.a., uchylić w całości zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta B. i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W skardze do sądu administracyjnego pełnomocnik Inwestora zarzucił naruszenie:

**1)art. 33 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 33 ust. 1** Prawa budowlanego przez błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż w przypadku etapowania inwestycji inwestor winien przedstawić oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działek objętych projektem zagospodarowania terenu, czyli dla zamierzenia budowlanego (wszystkich etapów) określonego w decyzji o warunkach zabudowy;

**2)art. 33 ust. 1** Prawa budowlanego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż teren inwestycji określony w decyzji o warunkach zabudowy musi być tożsamy z obszarem inwestycji wskazanym we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę I Etapu;

**3)art. 4** Prawa budowlanego w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 64 Konstytucji poprzez uchylenie pozwolenia na budowę i przyjęcie, że inwestor powinien załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę I Etapu inwestycji oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wszystkimi działkami objętymi projektem zagospodarowania terenu (wszystkich etapów), czyli całego zamierzenia budowlanego określonego w decyzji o warunkach zabudowy;

**4)art. 7, 77 § 1 i 80 k.p.a. w zw. z art. 33 ust. 1 oraz 34 ust. 3 pkt 1** Prawa budowlanego poprzez błędną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego sprawie, a tym samym uznanie, że inwestor nie złożył w sposób wyraźny i jednoznaczny wniosku w sprawie pozwolenia na budowę I etapu inwestycji, a załączony do niego projekt budowlany, w tym projekt zagospodarowania terenu nie został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

**5)art. 136 k.p.a.** poprzez nie przeprowadzenie dodatkowego postępowania w uzupełnienia dowodów;

**6)art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a.** poprzez nie utrzymanie w mocy pozwolenia na budowę, w sytuacji, gdy po ewentualnym przeprowadzeniu dodatkowego postępowania wyjaśniającego, brak byłoby podstaw do uchylenia pozwolenia na budowę;

**7)art. 138 § 2 k.p.a.** polegające na uchyleniu i przekazaniu sprawy do ponownego

rozpatrzenia, w sytuacji braku jakichkolwiek przesłanek mających wpływ na wynik sprawy i pomimo, że postępowanie w przedmiotowej sprawie trwa już prawie cztery lata.

Wskazując na powyższe zarzuty pełnomocnik wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przypisanych.

W odpowiedzi na skargę Wojewoda P. wniósł o jej oddalenie podtrzymując stanowisko wyrażone w zaskarżonej decyzji. Organ podniósł, że część opisowa projektu zagospodarowania terenu przedstawionego przez inwestora wskazuje siedem budynków mieszkalnych, zaś część rysunkowa dziesięć budynków.

### **Uzasadnienie prawne**

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że w zaskarżonej decyzji doszło do naruszenia art. 33 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego, które musiało skutkować jej uchyleniem. Sąd nie podzielił stanowiska Wojewody P., iż w przypadku, gdy wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić oświadczenie o prawie do dysponowania na cele budowlane nieruchomością w takim zakresie, jaki niezbędny jest do realizacji całości zamierzenia budowlanego.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę, może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego. W ust. 2 art. 33 wymieniono dokumenty, które należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę.

W szczególności w pkt 3 tego przepisu wskazano oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Z przedstawionych uregulowań wynika, że zasadą jest, iż pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. Jednak w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę, może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. W takim przypadku na inwestora nałożono dodatkowy obowiązek w postaci przedstawienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego. Jest to niewątpliwie obowiązek wykraczający poza zakres obowiązków funkcjonujących w przypadku składania wniosków o pozwolenie na budowę. Ustawodawca nie zastosował takiego rozszerzenia w unormowaniach dotyczących innych dokumentów dołączanych do wniosku o pozwolenie na budowę wskazanych m.in. w art. 33 ust. 2 pkt 3 Prawa budowlanego. Przewidziano tam jedynie obowiązek przedłożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Skoro przywołany przepis nie wskazuje, że oświadczenie to musi dotyczyć nieruchomości niezbędnej do realizacji całego zamierzenia budowlanego w sytuacji, gdy

wniosek o pozwolenie na budowę dotyczy tylko wybranych obiektów lub zespołu obiektów, nie ma jakichkolwiek podstaw do obciążania takim obowiązkiem inwestora.

Przeciwnego wniosku nie uzasadnia twierdzenie, iż przedstawienie przez inwestora oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wszystkich działek objętych projektem zagospodarowania terenu może stanowić gwarancję realizacji całego zamierzenia budowlanego objętego decyzją o warunkach zabudowy. Przede wszystkim, jak wskazano powyżej, ustawodawca nie nałożył takiego obowiązku. Co więcej, ustawodawca w zdaniu drugim art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego wyraźnie uzależnił dopuszczalność udzielenia pozwolenia na budowę niektórych obiektów od tego, czy mogą one samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Uwzględnił zatem możliwość, że zamierzenie budowlane w części nie objętej pozwoleniem na budowę nie będzie realizowane i wprowadził mechanizmy łagodzące skutki takiego stanu rzeczy. Nadto, nawet przedstawienie przez inwestora oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wszystkich działek niezbędnych do realizacji całego zamierzenia budowlanego, w istocie nie daje żadnej gwarancji, że inwestor w przyszłości całe to zamierzenie zrealizuje.

Powyższe wnioski potwierdzają argumenty natury celowościowej. Regulacja przewidziana w zdaniu drugim art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego miała na celu ułatwienie procesu inwestycyjnego dopuszczając możliwość realizacji inwestycji etapami. Przeczy temu narzucanie inwestorom obowiązku nabywania gruntów pozwalających na realizację całości zamierzenia już przy pierwszym etapie budowy. Jest to też nieracjonalne z punktu widzenia względów ekonomicznych procesu inwestycyjnego.

Odnosząc się do twierdzeń organu odwoławczego, należy wskazać, że obszar inwestycji objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę musi mieścić się w obszarze ustalonym w decyzji o warunkach zabudowy, nie musi być natomiast tożsamy. Zgodnie z art. 54 pkt 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy określa linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1. Inwestor, w świetle art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, może wnioskować o pozwolenie na budowę niektórych obiektów objętych zamierzeniem inwestycyjnym. Teren inwestycji objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę przy inwestycji realizowanej etapami nie jest zatem terenem całego zamierzenia budowlanego, powinien jedynie nie wykraczać poza granice określone w decyzji o warunkach zabudowy.

Trzeba też zauważyć, że wbrew twierdzeniom zawartym w skarżonej decyzji, w decyzji Wojewody P. (...) maja 2011 r., w wyniku której organ pierwszej instancji rozpoznawał sprawę ponownie, nie wskazano, że inwestor powinien wykazać prawo do dysponowania na cele budowlane nieruchomością niezbędną do realizacji całego zamierzenia budowlanego. Nie ma więc podstaw by zarzucać organowi pierwszej instancji, że nie uwzględnił zaleceń w tym zakresie.

Reasumując, zdaniem Sądu, wymóg określony w art. 33 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego dotyczy wykazania prawa do dysponowania na cele budowlane tylko taką nieruchomością, jaka niezbędna jest do budowy obiektów wymienionych we wniosku o pozwolenie na budowę. Podobny pogląd został zaprezentowany w wyroku NSA OZ w

Poznaniu z 18 kwietnia 2002 r. sygn. akt II SA/Po 4738/01 (Lex nr 683367) i wyroku NSA z 16 maja 2008 r. sygn. akt II OSK 550/07 (Lex nr 489633). Ze wskazanych powyżej względów Sąd nie podziela natomiast stanowiska zaprezentowanego w powoływanym przez organ wyroku NSA z 4 sierpnia 2011 r. sygn. akt II OSK 2339/10 (Lex nr 1069057).

Wniosek o pozwolenie na budowę i dołączone do niego dokumenty zawierały jednak inne uchybienia, które trafnie wyliczył Wojewoda Podlaski.

Organ odwoławczy stwierdził, że organ pierwszej instancji udzielił pozwolenia na budowę na obszar większy, niż wnioskowano. W sentencji decyzji Prezydenta Miasta B. z (...) listopada 2011 r. teren inwestycji oznaczono literami (...), tymczasem na projekcie zagospodarowania terenu etap I został oznaczony literami (...). Powyższe stanowi o naruszeniu zasady działania na wniosek i w granicach wniosku strony i musiało skutkować uchyleniem decyzji pierwszoinstancyjnej. Udzielenia pozwolenia na budowę na obszar inny, niż wnioskowany nie można bowiem zakwalifikować jako oczywistej omyłki, co sugeruje strona skarżąca.

Jak wskazano powyżej, zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, przy spełnieniu określonych warunków pozwolenie na budowę może dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów na wniosek inwestora. Inwestor powinien więc wskazać, co obejmuje jego "zamierzenie budowlane" oraz jakich wybranych obiektów lub zespołu obiektów ma dotyczyć pozwolenie na budowę. W sprawie Skarżący wniósł o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi (etap I) przy ul. H. w B., wskazał zatem wybrany obiekt, którego dotyczy pozwolenie na budowę. Wniosek o pozwolenie na budowę nie określa natomiast całego zamierzenia budowlanego. Zakresu całego zamierzenia budowlanego nie wskazano także wprost w projekcie zagospodarowania terenu. Obowiązek ten wynika z § 8 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

W części opisowej projektu, po przedstawieniu przedmiotu inwestycji (etap I), wskazano dalsze cztery etapy realizacji oraz zestawienie powierzchni poszczególnych etapów. Całe zamierzenie budowlane obejmuje natomiast część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu.

Dalsze uchybienia stwierdzone przez organ odwoławczy, to przedłożenie przez Inwestora nieaktualnych zaświadczeń niektórych projektantów o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, których termin ważności upłynął przed sporządzeniem projektu zagospodarowania terenu. Powyższe stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

W przedłożonym projekcie budowlanym nie naniesiono także numeracji stron oraz nie dołączono do projektu architektoniczno-budowlanego rysunku "Rzut kondygnacji podziemnej parkingowej", który figuruje w spisie zawartości projektu budowlanego w punkcie 3.1.2. Projekt nie spełnia zatem wymagań § 5 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Strona skarżąca podniosła w skardze, iż powyższe uchybienia organ odwoławczy winien usunąć przez przeprowadzenie dodatkowego postępowania przewidzianego w art. 136 k.p.a., nie było natomiast podstaw do zastosowania art. 138 § 2 k.p.a.

Zgodnie z art. 136 k.p.a., organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo

zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję. Z kolei przepis art. 138 § 2 k.p.a. stanowi, że organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Przekazując sprawę, organ ten powinien wskazać, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. O tym, czy organ odwoławczy winien przeprowadzić dodatkowe postępowanie dowodowe, czy przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji decyduje zatem głównie zakres postępowania wyjaśniającego koniecznego do prawidłowego rozstrzygnięcia danej sprawy. Jeżeli konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy jest na tyle szeroki, że ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, a decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania należy przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W ustalonych okolicznościach, niewątpliwie nie mogą stanowić podstawy do przekazania sprawy do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji uchybienia dotyczące braku aktualnych zaświadczeń projektantów, braku numeracji stron w projekcie budowlanym oraz nie dołączenie do projektu rysunku "Rzut kondygnacji podziemnej parkingowej". Także organ odwoławczy nie kwestionuje, że mogą one zostać usunięte w ramach postępowania odwoławczego. Biorąc pod uwagę dokonaną przez Sąd wykładnię art. 33 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego, podstawą takiego przekazania nie mogła być również konieczność przedstawienia przez inwestora oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wszystkich działek objętych zamierzeniem budowlanym. Odnośnie kwestii nie wskazania w projekcie zagospodarowania terenu zakresu całego zamierzenia budowlanego, Inwestor podnosi w skardze, że zakres całego zamierzenia budowlanego wynika z treści projektu zagospodarowania terenu. Rzeczywiście opis kolejnych etapów realizacji zamierzenia budowlanego może obrazować zakres tego zamierzenia. Stwierdzenie to prowadziłoby do wniosku o formalnym charakterze uchybienia tj. nie wskazania wprost zakresu całego zamierzenia budowlanego. Jednak, jak zauważył organ w odpowiedzi na skargę, część opisowa projektu zagospodarowania terenu wymienia siedem budynków mieszkalnych, zaś część rysunkowa przedstawia dziesięć budynków. W związku z tym organ odwoławczy, który będzie rozpoznawał ponownie sprawę, winien dokonać analizy przedstawionego wniosku i projektu zagospodarowania terenu i biorąc pod uwagę ustalone okoliczności ocenić, czy konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Przedwczesne jest zatem dokonywanie przez Sąd oceny istnienia przesłanek do zastosowania w sprawie art. 138 § 2 k.p.a.

W tym stanie rzeczy, Sąd na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 lit. a ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, uchylił zaskarżoną decyzję. Rozpoznając sprawę ponownie organ odwoławczy winien uwzględnić przedstawioną w niniejszym orzeczeniu interpretację art. 33 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego odnośnie obowiązku przedstawienia przez inwestora oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W kontekście podejmowanego rozstrzygnięcia należy ocenić uchybienia dotyczące dokumentów złożonych w ramach wniosku o pozwolenie na budowę.

Konsekwencją uwzględnienia skargi było orzeczenie o wstrzymaniu wykonania zaskarżonej decyzji do czasu uprawomocnienia się wyroku (art. 152 ustawy - Prawo o postępowaniu



przed sądami administracyjnymi). O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 200, art. 205 § 2 i 3 cytowanej ustawy oraz § 18 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2001 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).