

VII SA/Wa 2923/17, Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie

LEX nr 2638707

Wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie

z dnia 11 stycznia 2019 r.

VII SA/Wa 2923/17

Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

TEZA aktualna

Organ architektoniczno-budowlany nie jest uprawniony do sprawdzania prawdziwości oświadczenia inwestora, w tym domagania się od niego złożenia dokumentów potwierdzających jego prawo do terenu na cele budowlane.

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia WSA Włodzimierz Kowalczyk.

Sędziowie WSA: Grzegorz Rudnicki, Jadwiga Smołucha (spr.).

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 stycznia 2019 r. sprawy ze skargi (...) na decyzję W M z dnia (...) listopada 2017 r. nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę oddala skargę

Uzasadnienie faktyczne

Przedmiotem skargi (...) ("skarżąca") jest decyzja W M ("organ odwoławczy", "w") z (...) listopada 2017 r., nr (...), którą utrzymano w mocy decyzję (...) ("organ I instancji") nr (...) z (...) czerwca 2017 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Zaskarżona decyzja zapadła w następującym stanie faktycznym i prawnym.

(...) lutego 2017 r. (...) ("inwestor") złożyła wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. (...), na terenie działek nr ewid. (...), skorygowany (...) czerwca 2017 r. o instalację wewnętrzną gazu.

Pismem z (...) marca 2017 r. (...) wezwał inwestora do usunięcia braków wniosku poprzez dostarczenie informacji o wycofaniu wniosku o pozwolenie na budowę dla tożsamej inwestycji z (...) czerwca 2013 r.

(...) marca 2017 r. (...) zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie.

Postanowieniem nr (...) z (...) kwietnia 2017 r. (...) nałożył na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, poprzez:

* uzupełnienie we wniosku i w projekcie nazwy zamierzenia budowlanego o budowę instalacji wewnętrznej gazu;

* uzupełnienie projektu zagospodarowania terenu o:

- przedłożenie rysunku projektu zagospodarowania terenu wykonanego na mapie do celów projektowych;

- zwymiarowanie spocznika dla pojazdu oczekującego przy wyjeździe z garażu;

- oznaczenie granic terenu inwestycji, liczby kondygnacji oraz wrysowanie linii rozgraniczających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- graficzne rozróżnienie powierzchni zabudowanych, utwardzonych i powierzchni biologicznie czynnej;

- zwymiarowanie odległości części podziemnej budynku od granic działek oraz krawędzi jezdni;

* uzupełnienie dokumentacji o informacje dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu;

* wskazanie sposobu zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów;

* podanie sposobu odwodnienia i zabezpieczenia wykopów;

* dostarczenie ostatecznej decyzji nr (...) zatwierdzającej dokumentację geologiczno-inżynierską;

* uzupełnienie dokumentacji projektowej poprzez:

- autoryzowanie dokonanych zmian w projekcie budowlanym;

- uzupełnienie oświadczeń projektanta o wykonaniu projektu o datę i wszystkich oświadczeń projektantów o aktualną podstawę prawną;

- uzupełnienie strony tytułowej o podpisy projektantów instalacji elektrycznych;

- uszczegółowienie rysunku graficznego bilansu powierzchni biologicznie czynnej;

- doprowadzenie rysunku rzutu dachu do zgodności z rys. (...);

- wyjaśnienie czy zagospodarowanie wody opadowej z terenu oraz tarasów będzie realizowane poprzez rozsączanie w terenie, zgodnie z projektem kanalizacji deszczowej w przypadku rozsączania wody w terenie dostarczyć pozwolenie wodnoprawne;

- zmianę nazwy opracowania projektu budowlanego instalacji elektrycznych na stronie tytułowej i w opisie technicznym;

- usunięcie z projektu budowlanego niezapisanych kart;

- podpisanie dokumentacji: inwentaryzacji zieleni oraz dokumentacji gospodarki drzewostanem;

- ponumerowanie wszystkich stron dokumentacji, dołączenie spisu treści obejmującego wszystkie składowe projektu.

Pismem z (...) kwietnia 2017 r. skarżąca zwróciła się o włączenie jej do kręgu stron w postępowaniu ze względu na toczący się spór cywilny pomiędzy skarżącą, a właścicielem działki, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja. (...) kwietnia 2017 r. po raz kolejny wpłynęło do (...) pismo o włączenie do kręgu stron postępowania.

(...) maja 2017 r. inwestor przedłożył w Urzędzie (...) projekt uzupełniony zgodnie z obowiązkiem nałożonym postanowieniem nr (...) z (...) kwietnia 2017 r.

(...) maja 2017 r. skarżąca przedłożyła pismo z uwagami do postępowania administracyjnego, uzupełniając argumentację z pisma z (...) kwietnia 2017 r.

(...) maja 2017 r. inwestor wystąpił z wnioskiem o zawieszenie postępowania administracyjnego w sprawie, a postanowieniem nr (...) z (...) maja 2017 r. (...) zawiesił

postępowanie na żądanie strony.

Pismem z (...) maja 2017 r. (...) uznał likwidatora skarżącej za stronę w postępowaniu administracyjnym.

Postanowieniem nr (...) z (...) czerwca 2017 r. organ pierwszej instancji podjął postępowanie administracyjne i pismem z (...) czerwca 2017 r. zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w sprawie.

Decyzją z (...) czerwca 2017 r. nr (...)(...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił inwestorowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz instalacją wewnętrzną gazu na terenie działek nr ewid. (...).

Od decyzji organu I instancji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, odwołanie wniosła skarżąca.

Wojewoda decyzją z (...) listopada 2017 r., nr (...), działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), dalej "k.p.a.", oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), dalej "prawo budowlane", utrzymał w mocy decyzję (...) nr (...) z (...) czerwca 2017 r. W uzasadnieniu organ odwoławczy powołując się na art. 35 ust. 1 prawa budowlanego wskazał, że w przypadku stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w tym przepisie, właściwy organ powinien wydać postanowienie zobowiązujące inwestora do usunięcia wskazanych w tym postanowieniu nieprawidłowości, w określonym terminie. (...) wyjaśnił, że w toku postępowania odwoławczego stwierdził niewielkie braki w dokumentacji projektowej i korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 50 k.p.a., pismem z (...) września 2017 r., znak: (...), wezwał inwestora do usunięcia tych nieprawidłowości. Przy piśmie z (...) września 2017 r. inwestor złożył skorygowane 4 komplety projektu budowlanego i wymienił dokonane korekty oraz uzupełnił wnioski o aktualne zaświadczenia projektanta i sprawdzającego, jak też oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. (...) wskazał, iż na obszarze inwestycji obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowanie przestrzenne rejonu urbanistycznego (...) - część I i inwestycja po dokonanych poprawkach, jest zgodna z tym aktem. Działki inwestycyjne znajdują się na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako "(...)". Zgodnie z § 29 planu miejscowego jest to obszar przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, z adaptacją istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Według organu odwoławczego przedłożony do zatwierdzenia projekt zagospodarowania terenu jest też zgodny z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), dalej "rozporządzenie w sprawie warunków technicznych", w zakresie sytuowania budynku w odniesieniu do granic z działkami sąsiednimi. Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany jest kompletny - zawiera oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 prawa budowlanego, aktualne w stosunku do projektu zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 powołanej ustawy. Projekt budowlany posiada też wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia, w szczególności został zaopiniowany przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, do spraw sanitarnohigienicznych. Inwestor przedłożył projekt geotechniczny, projekt zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Do wniosku o pozwolenie na budowę zostały dołączone

oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W ocenie wojewody projekt budowlany spełnia wszystkie wymogi przewidziane w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 prawa budowlanego, tym samym zgodnie z art. 35 ust. 4 organ administracji architektoniczno-budowlanej nie mógł odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W kontekście zarzutów odwołania wojewoda wyjaśnił, że wnioskodawca przedłożył w toku postępowania oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Istota problemu sprowadza się do stwierdzenia, czy wydane przez Sąd Rejonowy dla (...) postanowienie zabezpieczające z (...) września 2015 r., zakazujące (...) rozpoczęcia i prowadzenia prac budowlanych na części działki ewid. nr (...), uniemożliwia lub przynajmniej wstrzymuje możliwość wydania na rzecz inwestora pozwolenia na budowę. Według organu odwoławczego nakaz powstrzymania się od realizacji prac budowlanych dotyczy spółki, która niezależnie od, powiązań kapitałowych z inwestorem jest wobec niego prawnie odrębnym podmiotem. Wobec powyższego niedopuszczalnym byłoby rozciąganie ustanowionego zabezpieczenia na podmiot, który nie był uczestnikiem postępowania o udzielenia zabezpieczenia. Odwołująca się spółka nie przedłożyła dokumentów wskazujących na to, że ponownie został złożony wniosek o udzielenie zabezpieczenia tym razem wobec inwestora. W tej mierze, akcentowana przez odwołującą się spółkę zasada *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw niż sam posiada), nie znajduje oparcia w żadnej normie prawnej odnoszącej się do szeroko rozumianej sfery obrotu nieruchomościami. Inwestor legitymuje się prawem dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 prawa budowlanego. Umowa dzierżawy z (...) lutego 2017 r., zawarta pomiędzy ujawnionym w (...) właścicielem działki, tj. (...), a inwestorem, w § 2 ust. 1 uprawnia inwestora do realizacji prac budowlanych. Tym samym na gruncie art. 4 prawa budowlanego trudno kwestionować prawo inwestora do zabudowy. Według organu odwoławczego uprawniony, który uzyskał zabezpieczenie w postaci zobowiązania innego podmiotu do zaniechania realizacji prac budowlanych, posiada szereg instrumentów pozwalających na wyegzekwowanie tego zakazu na drodze cywilnej. (...) stwierdził, iż sporna inwestycja została zrealizowana wyłącznie w granicach należącej do inwestora nieruchomości. Prawo do zagospodarowania tej nieruchomości i korzystania z niej zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem należy do właściciela i wynika zarówno z art. 64 Konstytucji RP, jak i z przepisów art. 140 k.c. Inne osoby, w szczególności właściciele sąsiednich nieruchomości nie mogą decydować, w jaki sposób inwestor będzie korzystać ze swojej nieruchomości, o ile ten sposób korzystania nie oddziałuje na ich prawa i nie narusza ani nie ogranicza tych praw. Mając na względzie powyższe oraz treść art. 35 ust. 4 ustawy prawo budowlane, organ odwoławczy utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję (...) nr (...) z (...) czerwca 2017 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. W skardze na decyzję wojewody z (...) listopada 2017 r., nr (...) skarżąca zarzuciła naruszenie następujących przepisów:

a) art. 32 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 3 pkt 11 prawa budowlanego w związku z art. 83 § 1 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie przez organ, iż inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością składającą się z działek o numerach ewidencyjnych: (...) z obrębu (...) przy ul. (...) na cele budowlane, w sytuacji gdy złożone przez inwestora

oświadczenie w tym zakresie jest niezgodne z prawdą, bowiem umowa dzierżawy z (...) lutego 2017 r. zawarta pomiędzy inwestorem a spółką (...). została zawarta dla pozorów, a więc jako taka pozostaje nieważna;

b) § 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, poprzez jego niezastosowanie i udzielenie pozwolenia na budowę, mimo iż projektowana inwestycja pozostaje w odległości mniejszej aniżeli 6 m od istniejącego na sąsiedniej nieruchomości budynku przesłaniającego;

c) § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, poprzez jego niezastosowanie i udzielenie pozwolenia na budowę, podczas gdy projektowana inwestycja uniemożliwi odpowiednie nasłonecznienie w mieszkaniach zlokalizowanych w północnym narożniku istniejącego budynku przy ul. (...);

d) § 271 ust. 12 i § 218 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, poprzez jego niezastosowanie i udzielenie pozwolenia na budowę, podczas gdy konstrukcje i przekrycia dachów projektowanego budynku i budynku skarżącej znajdującego się na sąsiedniej działce, nie zapewniają odpowiedniej klasy odporności ogniowej;

e) art. 5 ust. 1 pkt 9 prawa budowlanego w związku z art. 140 k.c. poprzez jego nieuwzględnienie w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, a w konsekwencji wydanie decyzji, która narusza uzasadnione interesy skarżącej spółki;

f) art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. poprzez brak podjęcia przez organ wszystkich czynności niezbędnych do prawidłowego wyjaśnienia sprawy oraz niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla jej rozstrzygnięcia okoliczności;

b) art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. poprzez jego niezastosowanie i niezawieszenie przez organ prowadzonego postępowania, pomimo pojawienia się zagadnienia wstępnego, które winno zostać rozstrzygnięte przez sąd powszechny;

c) art. 6, art. 8 § 1, art. 11, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz niewskazanie w uzasadnieniu decyzji faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł oraz przyczyn, z powodu których dowodom przedstawionym przez skarżącą odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym nie wskazał przepisów, na których oparł swoje rozstrzygnięcie;

d) art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. poprzez jego zastosowanie i utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji Prezydenta (...) pomimo, iż decyzja ta pozostawała wadliwa.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji (...) nr (...) z (...) listopada 2017 r., znak: (...). oraz uchylenie w całości decyzji nr (...) z (...) czerwca 2017 r. Ponadto skarżąca wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym wynagrodzenia pełnomocnika.

W odpowiedzi na skargę wojewoda wniósł o jej oddalenie.

Pismem z (...) marca 2018 r. uczestnik postępowania - inwestor w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie.

Pismem z (...) grudnia 2018 r. skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z następujących dokumentów: postanowienia Sądu Rejonowego (...) z (...) stycznia 2018 r., sygn. (...), postanowienia Sądu Rejonowego (...) w (...) z (...) kwietnia 2018 r., sygn. II Ns (...), apelacji wniesionej przez pełnomocnika skarżącego od ww. postanowienia, wydruku ze strony

internetowej oraz zdjęcia prowadzonej inwestycji.

Pismem z (...) grudnia 2018 r. uczestnik postępowania (...) wniósł o oddalenie skargi.

Pismem z (...) stycznia 2019 r. skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci pisma (...) z (...) grudnia 2018 r.

Na rozprawie pełnomocnik skarżącej oświadczył, że nie toczy się żadne postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy pomiędzy uczestnikami postępowania. Likwidator skarżącej oświadczył na rozprawie, że nie toczy się żadne postępowanie w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę przez skarżącą.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718.), dalej: "p.p.s.a.", sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej i stosują środki określone w ustawie. Oznacza to, iż zadaniem wojewódzkiego sądu administracyjnego jest zbadanie legalności zaskarżonego rozstrzygnięcia pod względem jego zgodności z prawem, czyli ustalenie czy organy orzekające w sprawie prawidłowo zinterpretowały i zastosowały przepisy prawa w odniesieniu do właściwie ustalonego stanu faktycznego. Realizując powyższe uprawnienia sąd uznał, iż skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd uznał za prawidłowo ustalony przez organ odwoławczy stan faktyczny zaistniały w sprawie i opisany we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia, i w konsekwencji przyjął ustalenia stanu faktycznego dokonane w zaskarżonym rozstrzygnięciu z (...) listopada 2017 r. (zob.: uchwała NSA z 15 lutego 2010 r., sygn. akt II FPS 8/09).

Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, w ramach postępowania wyjaśniającego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobligowany do sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego organ ma obowiązek zbadania zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Wydając pozwolenie na budowę organ jest zobowiązany do podejmowania rozstrzygnięć realizujących cele w zakresie zagospodarowania terenu sformułowane w planie miejscowym. Art. 35 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego nakłada też na organ administracji architektoniczno-budowlanej obowiązek sprawdzenia przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7. Ostatnim z wymogów, jakie zostały nałożone na organ przed wydaniem pozwolenia na budowę jest sprawdzenie czy projekt budowlany został wykonany i

sprawdzony przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu lub jego sprawdzenia zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego). Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w razie spełnienia wymagań określonych w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Z powołanego przepisu wynika, że organ nie może uzależniać wydania pozytywnej decyzji od spełnienia dodatkowych warunków, nieprzewidzianych w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. W razie spełnienia przesłanek wskazanych w tych przepisach organ ma obowiązek wydać rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem inwestora.

W rozpoznawanej sprawie organ architektoniczno-budowlany, wydający kontrolowaną w postępowaniu decyzję o pozwoleniu na budowę, dokonał pełnej i rzetelnej oceny spełnienia wymagań określonych w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Projekt budowlany spełnia wymogi formalne, jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Tym samym inwestor spełnił wszystkie obligatoryjne wymagania z art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

Skarżąca w żaden sposób nie podważyła prawidłowości zawartych w projekcie budowlanym wyliczeń dotyczących wymaganego nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi jak również opinii rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Kwestionowane przez skarżącą elementy projektu dotyczące przesłaniania oraz zachowania wymogów bezpieczeństwa pożarowego zostały opracowane przez osoby legitymujące się wymaganymi uprawnieniami. Skarżąca nie przedstawiła żadnych ekspertyz sporządzonych przez osoby wykazujące się specjalistyczną wiedzą w tym zakresie, które podważyłyby fachowość lub rzetelność zawartych w projekcie wyliczeń i oświadczeń. Podnoszona przez skarżącą możliwość przesłaniania w przyszłości budynków, które skarżąca zgodnie z planem miejscowym może wznieść na swojej działce i w związku z tym ograniczenie skarżącej w zabudowie jej działki, jest bez znaczenia dla legalności badanej decyzji o pozwoleniu na budowę, albowiem udzielając pozwolenia na budowę organ architektoniczno-budowlany ma obowiązek uwzględnić istniejącą a nie hipotetyczną zabudowę na działkach sąsiednich.

Chybiony jest również zarzut niespełnienia przez inwestora wymogu z art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego. Zgodnie z powołanym przepisem inwestor składający wniosek o pozwolenie na budowę jest obowiązany dołączyć do tego wniosku oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Oświadczenie to jest składane pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania. Z powołanego przepisu wynika, że organ architektoniczno-budowlany nie jest uprawniony do sprawdzania prawdziwości oświadczenia inwestora, w tym domagania się od niego złożenia dokumentów potwierdzających jego prawo do terenu na cele budowlane. W rozpoznawanej sprawie inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w którym podał, że prawo to wywodzi z umowy dzierżawy nieruchomości. Umowa dzierżawy została zawarta pomiędzy inwestorem a ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem działki inwestycyjnej. W tych okolicznościach faktycznych organ orzekający o pozwoleniu na budowę nie miał prawa do

kwestionowania i badania prawdziwości oświadczenia inwestora, natomiast wobec spełnienia wszystkich pozostałych przesłanek z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego miał obowiązek udzielenia pozwolenia na budowę. Spór pomiędzy skarżącą a właścicielem działki, dotyczący prawa własności części działki, jak również wydane przez sąd powszechny postanowienie zabezpieczające, zakazujące prowadzenia prac budowlanych na części działki objętej sporem, nie stanowi przeszkody do wydania na rzecz inwestora pozwolenia na budowę, albowiem organ architektoniczno-budowlany nie jest uprawniony do badania w postępowaniu o pozwolenie na budowę istnienia tytułu prawnego inwestora do nieruchomości. Podmiot, który wydzierżawił inwestorowi działkę inwestycyjną figuruje w księgach wieczystych jako jej właściciel, a wyniku toczącego się postępowania o stwierdzenie zasiedzenia tej nieruchomości nie można przewidzieć z dużym prawdopodobieństwem. Ponadto spór dotyczy tylko niewielkiej części działki inwestycyjnej (ok. 18 m²), a z projektu zagospodarowania działki wynika, że ta część nie będzie zabudowana. Te okoliczności przemawiają za tym, że zawieszenie postępowania administracyjnego do czasu zakończenia sporu cywilnoprawnego pomiędzy skarżącym i właścicielem działki objętej pozwoleniem na budowę byłoby nieuzasadnione.

Reasumując uznać należy, że nie doszło do naruszeń przepisów wymienionych w skardze, które skutkowałyby koniecznością uchylecia zaskarżonej decyzji. Organ odwoławczy podjął wszystkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia sprawy i dysponował materiałem wystarczającym do podjęcia rozstrzygnięcia. Sąd nie dopatrył się również naruszeń przepisów prawa procesowego, które miałyby wpływ na wynik sprawy. Wydane w sprawie rozstrzygnięcia zawierają wszelkie określone prawem elementy. Organy w sposób wystarczający wyjaśniły również motywy zaskarżonych rozstrzygnięć, a uzasadnienia decyzji spełniają wymogi określone w art. 107 § 3 k.p.a.

Mając powyższe na uwadze sąd uznał, że zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu i działając na podstawie art. 151 p.p.s.a. orzekł jak w sentencji wyroku.