

Przesłanki wydania zezwolenia na wejście na teren sąsiedniej nieruchomości

Kategoria: Architektura i Budownictwo

Opublikowano: piątek, 11, wrzesień 2020 17:32

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 114

Przepis art. 47 ust. 1 Prawa budowlanego stanowi, że jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego lokalu, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniego lokalu na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.

Zgodnie natomiast z art. 47 ust. 2 p.b. w razie niezgodnienia warunków, o których mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej - na wniosek inwestora - w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości.

Z powyższej regulacji prawnej wynika, że art. 47 p.b. przewiduje możliwość ograniczenia na rzecz inwestora praw właściciela sąsiedniej nieruchomości, gdy jest to niezbędne do umożliwienia inwestorowi wykonania zamierzonych przez niego robót budowlanych, do których dostęp jest możliwy jedynie z sąsiedniej nieruchomości, albo których wykonanie jest możliwe tylko przez skorzystanie z cudzej nieruchomości. Udostępnienie inwestorowi cudzej nieruchomości lub jej części do wykonania robót obejmuje prawo przebywania na cudzej nieruchomości w czasie wykonywania robót, ustawienia potrzebnych do tego urządzeń, itp.

Norma zawarta w art. 47 p.b. oznacza, że ingerencja właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, podjęta w celu umożliwienia inwestorowi wykonującym roboty budowlane wejście na cudzy grunt czy do cudzego lokalu, jest dopuszczalna wtedy, gdy zainteresowani nie zdołali porozumieć się w tej sprawie.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2020 r., II SA/Sz 1155/19, LEX