

O niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 10, styczeń 2020 18:15

Bartłomiej Zydel

Odśloni: 2911

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim przy okazji potwierdzenia prawidłowości wydania decyzji przez Starostę na podstawie art. 47 ust. 2 Prawa budowlanego – i jej utrzymania przez Wojewodę – przypomniał pewne podstawowe wątki związane ze stosowaniem tego przepisu.

Jak wskazał na wstępie Sąd, rozpatrując wniosek na podstawie art. 47 ust. 2 Prawa budowlanego organ obowiązany jest ustalić spełnienie przesłanek dopuszczalności rozstrzygnięcia o prawie wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości. Przesłanki te precyzuje ust. 1 tego przepisu. Są to: po pierwsze potrzeba wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych, do wykonania których niezbędne jest wejście na teren sąsiedniej nieruchomości, po drugie konieczność uzyskania zgody właściciela nieruchomości sąsiedniej na wejście na teren tej nieruchomości, a po trzecie uprzednie podjęcie próby uzyskania takiej zgody od właściciela nieruchomości sąsiedniej, zakończone niepowodzeniem. Tryb administracyjny rozstrzygnięcia o prawie wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości uzależniony jest bowiem od braku dobrowolnej zgody właściciela tej nieruchomości. Badając niezbędność wejścia na nieruchomość sąsiednią organ nie jest uprawniony do kwestionowania ani rodzaju planowanych robót budowlanych, ani potrzeby ich przeprowadzenia.

Zastosowanie art. 47 ust. 2 Prawa budowlanego jest zależne od ustalenia, że wnioskodawca, który wystąpił o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, jest osobą, która może legalnie przystąpić do wykonywania określonych robót budowlanych (wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2018 r., II OSK 841/16, CBOSA). W świetle przepisu art. 47 ust. 2 istotne znaczenie posiada ustalenie kwestii związanej z niezbędnością wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości w celu umożliwienia inwestorowi wykonania zamierzonych na jego nieruchomości robót budowlanych. Roboty budowlane o jakich mowa w ostatecznej decyzji dotyczą wyłącznie budynku inwestora, a nie budynku lub lokalu znajdującego się na sąsiedniej nieruchomości.

W omawianej sprawie w ocenie Sądu ustawowe przesłanki zostały spełnione. Z oświadczenia uczestniczki wynikało, że w piwnicy znajduje się cała instalacja wodno-kanalizacyjna, a brak dostępu do piwnicy uniemożliwia przeprowadzenie remontu. W takich okolicznościach nie było innej możliwości wykonania prac remontowych, jak tylko przez wejście na nieruchomość sąsiednią. Jak przypomniał WSA, w orzecznictwie wskazuje się, że warunek niezbędności wejścia na teren sąsiedni jest spełniony wtedy, gdy obiekty, na których mają być wykonane prace, znajdują się na granicy działki sąsiedniej bądź lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i nieruchomości wspólnej w takiej od niej odległości, że teren dostępny na nieruchomości inwestora nie wystarczy na ich przeprowadzenie. Chodzi więc wyłącznie o sytuację, w której nie ma innej możliwości przeprowadzenia przez inwestora prac przygotowawczych lub budowlanych jak tylko poprzez wejście na teren sąsiedniej posesji.

Sąd podkreślił w kontekście zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości, że przyjmuje się, iż o istnieniu zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości na wejście na jej teren celem wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych można mówić wówczas, gdy zostały uzgodnione wszelkie warunki wejścia na grunt, nie tylko obejmujące sposób, zakres i terminy robót, lecz także rekompensatę finansową (zob. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 19 października 2006 r., II SA/Bk 521/06, CBOSA). W omawianej sprawie Skarżący uzależnił jednak udzielenie zgody na wejście na teren swojej nieruchomości od złożenia przez uczestniczkę zobowiązania, że wykona niezależne wejście do piwnicy po stronie swojego budynku. Tylko w takim przypadku skarżący wyraziłby zgodę na okazjonalne wejście na teren swojej nieruchomości w celu wykonania remontu. W świetle przedstawionych okoliczności nie sposób zatem w ocenie Sądu uznać, że istniała zgoda właściciela sąsiedniej nieruchomości w rozumieniu

O niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 10, styczeń 2020 18:15

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 2911

art. 47 ust. 1 Prawa budowlanego.

Sąd wskazał również, że wykonywanie prac przygotowawczych lub robót budowlanych, które wymagają wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości niewątpliwie wiąże się, z pewnymi ograniczeniami w korzystaniu z praw podmiotu dysponującego uprawnieniami do nieruchomości (zob. wyrok NSA z dnia 13 marca 2019 r., II OSK 1109/17, CBOSA). Jak jednak przypomniał WSA, trzeba pamiętać o tym, że prawo własności nie ma charakteru absolutnego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 grudnia 2019 r., II SA/Go 716/19

Źródło: [CBOSA](#)