

Jeżeli granica między działkami przebiega przez budynek mieszkalny, którego znacząca część znajduje się na działce inwestora a dach tego budynku wymaga pilnego remontu, to organ architektoniczno-budowlany, w celu zachowania bezpieczeństwa o jakim stanowi art. 61 prawa budowlanego może odstąpić od wymogu dołączenia do zgłoszenia robót remontowych oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do działki sąsiedniej, na której posadowiona jest nieznacząca część budynku.

Powyższy wniosek płynie z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (22 października 2020 r., II SA/Bk 413/20).

Zapadł on na gruncie następującego stanu faktycznego:

Skarżący złożył, do Starosty zgłoszenie na wykonanie robót budowlanych, polegających na remoncie dachu i wieży dachowej oraz zmiany pokrycia z eternitu i dachówki cementowej na blachę na budynku mieszkalnym położonym na dwóch działkach.

Starosta postanowił wnieść sprzeciw od przyjęcia w/w zgłoszenia. Przyczyną sprzeciwu było ustalenie, że budynek mieszkalny, wymagający remontu, jest położony na dwóch działkach, a skarżący jest właścicielem tylko jednej działki. Nie przedłożył oświadczenia wskazującego na legitymowanie się prawem do dysponowania drugą nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, oświadczenie o prawie dysponowania działką na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, należy dołączyć do zgłoszenia. Organ wezwał inwestora do uzupełnienia zgłoszenia, którego inwestor jednak nie uzupełnił w określonym terminie.

Wojewoda utrzymał w mocy decyzję Starosty, podzielił stanowisko organu I instancji. Wskazał, że roboty budowlane jakie chce przeprowadzić skarżący, wymagają zgłoszenia do którego należy dołączyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ponieważ budynek mieszkalny jest zlokalizowany częściowo na drugiej działce, a takie oświadczenie nie zostało przedłożone przez skarżącego to organ I instancji, działając na podstawie art. 30 ust. 5 c Prawa budowlanego słusznie wniósł sprzeciw od zamiaru wykonania robót budowlanych.

Skarżący wniósł o uchylenie decyzji organów obydwu instancji. Wyjaśnił, że budynek mieszkalny jest położony prawie w całości na pierwszej działce a tylko ok. 0,5 m na drugiej działce należącej do sąsiada. Sąsiad pomimo świadomości złego stanu technicznego budynku nie chce udostępnić skarżącemu wejścia na grunt działki celem dokonania remontu dachu, który przecieka i grozi zawaleniem. Budynek ma ok. 100 lat, znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, wymaga pilnego remontu, a także wymiany przyłącza elektrycznego.

Organy nadzoru budowlanego odmówiły wydania pozwolenia wejścia na grunt sąsiedni w celu dokonania robót budowlanych (w trybie art. 47 Prawa budowlanego), uzależniając zgodę od uzyskania zgłoszenia przez skarżącego dotyczącego przeprowadzenia remontu.

W takim stanie rzeczy Wojewódzki Sąd Administracyjny uznał skargę za zasadną.

W niniejszej sprawie skarżący nie złożył oświadczenia o prawie dysponowania drugą działką w celu dokonania remontu dachu, natomiast posiada takie prawo do pierwszej działki, na której jest posadowiony budynek mieszkalny, prawie w całości, a dach tego budynku wymaga remontu.

Nie ulega wątpliwości, że obecna granica między działkami przebiega przez budynek mieszkalny, gdzie nieznaczna część budynku ok. 0.5 m znajduje się na drugiej działce.

Powstało więc zagadnienie, czy w takiej sytuacji niezbędnym było zobowiązanie skarżącego, aby wylegitymował się prawem do dysponowania gruntem sąsiednim w celu dokonania remontu dachu, a co za tym idzie, czy uzasadnione było złożenie sprzeciwu do zgłoszenia.

W ocenie Sądu, w tej specyficznej sytuacji wystarczającym było przyjęcie zgłoszenia remontu dachu bez zastrzeżeń, skoro niemalże cały budynek mieszkalny został posadowiony na działce skarżącego. Sąd odwołał się do przepisów prawa cywilnego. Zasadą jest, zgodnie z przepisem art. 48 kodeksu cywilnego, że częścią składową gruntu są posadowione na nim budynki. Jednakże od tej zasady (*superficies solo cedit*) można dopatrzeć się wyjątków zważywszy na cel, któremu wyjątek ma służyć bez naruszania prawa własności nieruchomości innej osoby. Taki wyjątek, na gruncie art. 151 kodeksu cywilnego przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 lutego 2007 r. w sprawie III CZP159/06, gdzie wyraził tezę: "3. Art. 151 k.c. kreuje wyjątek od zasady *superficies co* prowadzi do wniosku, że w razie przekroczenia granicy nieruchomości w czasie zabudowy, budynek należy do gruntu (art. 48 k.c.), na którym znajduje się jego większa część".

Skarżący, jako właściciel budynku mieszkalnego ma obowiązek utrzymania go w odpowiednim stanie technicznym. Nie może przeszkodzić temu okoliczność, że skonfliktowany ze skarżącym sąsiad nie wyraża zgody na remont dachu. Brak przedstawienia przez skarżącego, oświadczenia o prawie do dysponowania drugą nieruchomością w części ok. 0,5 m od granicy działek nie może stanowić przeszkody do udzielenia mu zezwolenia na remont dachu budynku mieszkalnego.

Jak wskazał Sąd inne, zbyt rygorystyczne zastosowanie przepisu art. 32 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 2 P.b., sprzeciwia się zasadzie prawidłowego użytkowania obiektu (art. 61 p.b.), zgodnie z którą obowiązkiem właściciela budynku jest utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego i zapewnienie bezpieczeństwa jego użytkownika.

Reasumując, w ocenie Sądu, organ powinien uznać za wystarczające przedłożenie przez skarżącego oświadczenia o prawie dysponowania pierwszą działką na cele remontowe budynku mieszkalnego znajdującego się w zdecydowanej większości na tej działce. Sprzeciw nie był uzasadniony, lecz trudno dopatrzeć się tu winy organów sztywno stosujących przepisy Prawa budowlanego. To Sąd był uprawniony do pogłębienia interpretacji art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b. w aspekcie jego zastosowania do zgłoszenia robót budowlanych.

Źródło: [NSA](#)