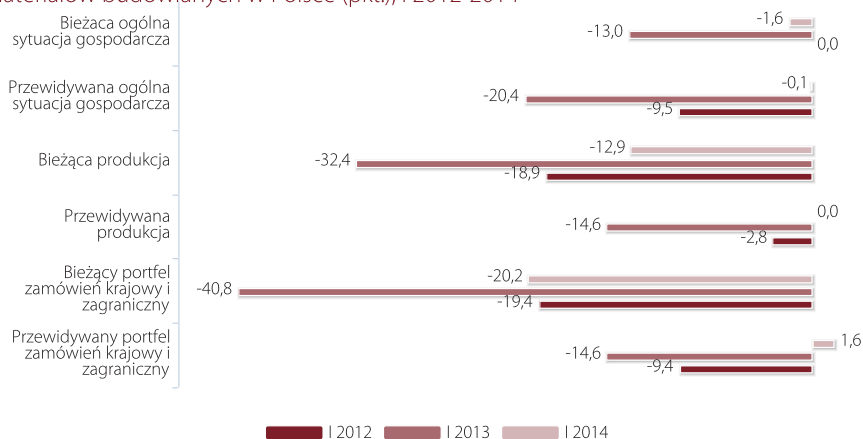


Kluczowe czynniki charakteryzujące koniunkturę w sektorze wytwarzania materiałów budowlanych w Polsce (pkt.), I 2012-2014



Źródło: PMR na podstawie danych GUS, 2014



poprawie uległy w styczniu oceny dotyczące przewidywanej produkcji i portfela zamówień, jak również przewidywanej, ogólnej sytuacji gospodarczej.

Uwaga: na potrzeby niniejszej analizy za rynek materiałów budowlanych uznany został Dział 23 Polskiej Klasyfikacji Działalności (Produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych) obejmujący głównie takie produkty, jak: szkło, materiały ścienne ceramiczne, cement, beton, wapno, gips czy kamień.

Wejście na cudzą nieruchomość w związku z prowadzeniem robót budowlanych

W toku prowadzenia prac przygotowawczych lub robót budowlanych inwestor nierzadko staje przed koniecznością wejścia na teren cudzej nieruchomości, sąsiedniego budynku lub lokalu. Wymaga tego najczęściej lokalizacja realizowanych obiektów lub charakter prowadzonych prac. Jednocześnie z ogólnych zasad prawa cywilnego dotyczących ochrony własności i posiadania inwestor nie może tego dokonać nie uzyskawszy uprzednio zgody osoby uprawnionej do takiej nieruchomości, budynku lub lokalu.

Prawo budowlane w art. 47 ust. 1 powtarza tę ogólną regułę precyzując, że jeśli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu. Ustawa nie wprowadza wymogów co do formy takiego porozumienia niemniej jednak z punktu widzenia bezpieczeństwa prawnego inwestora warto, aby zostało ono utrwalone na piśmie lub w innej

materialnej formie. Istotne też, aby w porozumieniu takim zawrzeć wszystkie elementy wskazane w ustawie, a więc zakres prowadzonych prac, sposób ich prowadzenia oraz termin rozpoczęcia i zakończenia korzystania z nieruchomości sąsiedniej (budynek lub lokal). Porozumienie powinno zostać zawarte z właścicielem nieruchomości. W przypadku lokali ustawa wskazuje na możliwość zawarcia umowy z najemcą. Jakkolwiek brzmienie ustawy w tym zakresie nie jest precyzyjne wydaje się, że należy ją interpretować w ten sposób, że porozumienie o wejściu na nieruchomość sąsiednią powinno zostać zawarte z posiadaczem nieruchomości, budynku lub lokalu, niezależnie czy włączy on nieruchomość (budynkiem, lokalem) jako właściciel

(użytkownik wieczysty) lub na podstawie tytułu prawnego o charakterze obligacyjnym. To bowiem w sferę posiadania przede wszystkim ingerowałby inwestor prowadząc roboty budowlane lub prace przygotowawcze przy wykorzystaniu nieruchomości sąsiedniej.

W razie nieosiągnięcia porozumienia inwestor może skorzystać ze środka prawnego wskazanego w art. 47 ust. 2 prawa budowlanego. Zgodnie z powyższym przepisem, w sytuacji, w której warunki korzystania przez inwestora z sąsiedniej nieruchomości (budynek lub lokal) nie zostały uzgodnione właściwy organ, 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, właściwy organ określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z budynku, lokalu lub nieruchomości.

Zgodnie z art. 47 ust. 2 wniosek o wydanie decyzji w przedmiocie niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu może złożyć wyłącznie inwestor. Z brzmienia przepisu oraz jego umiejscowienia w ustawie (Rozdział 5. Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych) wynika zatem, że legitymację do złożenia wniosku ma wyłącznie podmiot, który uzyskał pozwolenie na wykonanie robót budowlanych, w związku z którymi składa wniosek (dokonał zgłoszenia). Środek prawny nie może zatem służyć do uzyskania w drodze

administracyjnoprawnej tytułu do dysponowania nieruchomością sąsiednią na cele budowlane. W przypadku złożenia wniosku przez podmiot nieposiadający pozwolenia na budowę (zgłoszenia) organ administracji powinien umorzyć postępowanie, jako bezprzedmiotowe. Organem właściwym do przyjęcia i rozpatrzenia wniosku jest organ administracji architektoniczno-budowlanej – starosta albo wojewoda, w zależności od charakteru robót i miejsca ich położenia. Ustawa nie jest w tym zakresie precyzyjna, lecz wyraża się, że przy ustalaniu organu właściwego do wydania decyzji w oparciu o kryterium położenia robót (art. 82 ust. 3 pkt. 1, 3a i 5 p.b.) decydujące znaczenie przypisać należy położeniu nieruchomości, na którą zamierza wejść inwestor. Wojewoda powinien być również organem właściwym w sytuacji realizacji inwestycji określonych w art. 82 ust. 3 pkt 2, 3, 4 p.b.

Rozpoznanie wniosku inwestora powinno nastąpić w terminie 14 dni od jego złożenia. Przepis art. 47 ust. 2 p.b. stanowi w tym zakresie *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu postępowania administracyjnego o terminach rozpoznawania spraw.

Warunkiem wydania decyzji o niezbędności wejścia na teren nieruchomości sąsiedniej jest nieuzyskanie przez inwestora zgody właściciela (najemcy) w drodze negocjacji. W orzecznictwie przyjmuje się, że tryb administracyjny jest dopuszczalny wyłącznie po wcześniejszym podjęciu przez inwestora prób uzgodnienia z sąsiadem warunków wejścia na teren jego nieruchomości i w sytuacji braku powodzenia takich działań. Warto więc dokumentować próby porozumienia (protokoły z przebiegu negocjacji, pisma kierowane do sąsiada). W razie uznania wniosku inwestora za zasadny organ wydaje decyzję o niezbędności wejścia na nieruchomość sąsiednią. Decyzja taka powinna wymieniać rodzaj zamierzonych robót budowlanych, sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej (jak przykładowo postawienie rusztowania, czy też określenie części nieruchomości, na jaką można wejść w związku z czynnościami przygotowawczymi lub robotami budowlanymi), a ponadto określenie terminu korzystania z tej nieruchomości, liczonego od daty uzyskania przez taką decyzję przymiotu ostateczności. Nie może zatem zostać on określony poprzez wskazanie daty. Organ nie jest uprawniony natomiast do ustalenia

wysokości rekompensaty z tytułu korzystania z cudzej nieruchomości. O ewentualnym roszczeniu odszkodowawczym lub wynagrodzeniu orzeka właściwy sąd powszechny.

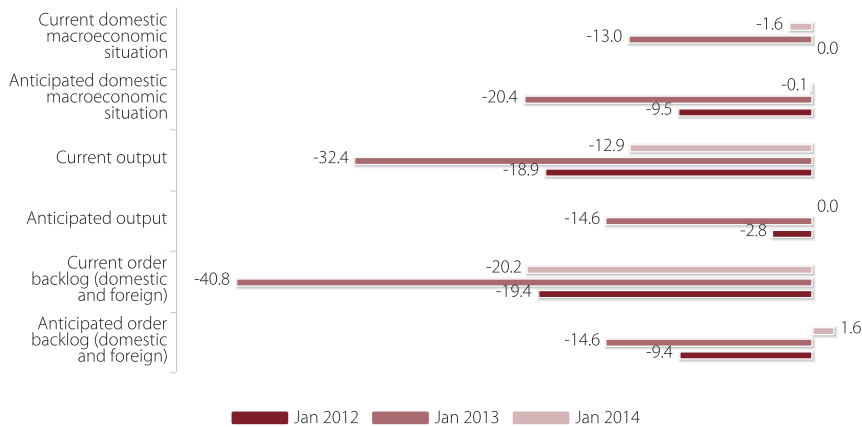
Decyzja o niezbędności wejścia na nieruchomość sąsiednią nie uprawnia inwestora do dokonywania rozbiórek na terenie nieruchomości sąsiedniej, nawet, gdyby w wyniku robót stan poprzedni miał zostać odtworzony. Inwestor nie ma też prawa wznosić na nieruchomości sąsiedniej (w sąsiednim budynku lub lokalu) jakichkolwiek obiektów budowlanych. Po zakończeniu robót inwestor zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód powstałych w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości na zasadach określonych w przepisach prawa cywilnego.

Zasady powyższe nie mają zastosowania do zajęcia przez inwestora pasa drogowego lub jego części. Kwestie te poddane są regulacji ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

*Tomasz Milewski, Radca prawny,
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

R E K L A M A

Key measures of conditions in the manufacture of building materials sector in Poland (pts), January 2012-2014



Source: PMR based on GUS data, 2014



Note: for the purposes of the present analysis, the manufacture of building materials industry is defined as Division 23 of the Polish Classification of Activities (PKD), i.e. manufacture of other non-metallic mineral products, which comprises mainly the following categories: glass products, wall-building ceramic materials, cement, concrete, lime, plaster, or stone.

Entering neighbouring property in connection with construction work

While carrying out the site preparation or construction work, investors frequently need to enter someone else's property, a neighbouring building or premises. This is most often necessitated by the location of the constructed structures or the nature of the work conducted. Concurrently, in accordance with the general principles of the Civil Law regarding protection of ownership and possession, the investor may not do so without prior consent of the person holding the right to the property, building or premises.

Art. 47.1 of the Construction Law repeats this general principle, further stipulating that if the site preparation or construction work requires the investor to enter the neighbouring building, premises or site of the neighbouring property, the investor is required, prior to commencing the work, to obtain the consent of the owner of the neighbouring property, building or premises (or of the lessee) to enter the property and agree with the owner on the anticipated manner, scope and time for which the relevant property will be used and on the amount of compensation thereunder, if any. The Construction Law does not prescribe the form of the agreement, but, from the point of view of the legal security for the investor, it would be advisable to execute the

agreement in writing or in any other material form. It is also vital that the agreement should contain all elements specified in the Act, i.e. the scope of the work, the manner in which the work will be carried out as well as the dates when the use of the neighbouring property (building or premises) will start and end. The agreement should be entered into with the property's owner. Regarding premises, the Act stipulates that the agreement may be entered into with the lessee. While the wording of the Act is not precise, it seems that it should be interpreted in such a manner that the agreement on entering the neighbouring property should be entered into with the possessor of the property, building or premises, regardless of whether they hold the

property (building or premises) in the capacity of the owner (perpetual usufructuary) or under a title obliging a party to perform a legal act. It is so because while carrying out the site preparation or construction work involving the use of the neighbouring property, the investor would interfere with sphere of possession the most.

In the event the parties fail to reach agreement, the investor may use a remedy defined in Art. 47.2 of the Construction Law. Pursuant to Art. 47.2, if the conditions for the use of the neighbouring property (building or premises) by the investor have not been agreed upon, at the investor's request, the competent authority shall resolve, by way of decision issued within 14 days of the request date, the issue regarding the necessity to enter the neighbouring building, premises or site of the neighbouring property. If the competent authority confirms the necessity, as defined in the investor's request, it will also define the limits of such necessity and the conditions for using the neighbouring building, premises or property.

Pursuant to Art. 47.2, the request to issue a decision regarding the necessity to enter the neighbouring property, building or premises may be filed solely by the investor. The wording of the provision and its position in the Act (Chapter 5. Construction and commissioning of building structures) show, therefore, that only the entity which has obtained a building permit in connection with which it submits the request (it made the relevant notification) may submit the request. Accordingly, the remedy may not be used

to gain entitlement to use the neighbouring property for construction purposes through administrative and legal proceedings. If an entity not holding a building permit (or notification) submits the request, the competent administrative authority should discontinue the proceedings as unsubstantiated. The authority competent to accept and examine the request is the administrative authority competent for architecture and construction, county or voivodship governor (*starosta* or *wojewoda*, respectively), depending on the nature of the work and where it should be carried out. The Act is not sufficiently precise in this respect, but it appears that when determining the authority competent to issue the decision based on the location of the work (Art. 82.3.1, Art. 82.1.3a and Art. 82.1.5 of the Construction Law), the location of the property upon which the investor intends to enter should be decisive. The voivodship governor should be also the competent authority with respect to projects defined in Art. 82.3.2, Art. 82.3.3 and Art. 82.3.4 of the Construction Law.

The investor's request should be processed within 14 days of the request date. The provisions of Art. 47.2 of the Construction Law constitute *lex specialis* in relation to the provisions of the Code of Administrative

Procedure regarding the time for processing the requests.

A condition required to issue a decision to enter the neighbouring property is the investor's failure to obtain the owner's (lessee's) consent through negotiation. It is established in jurisprudence that the administrative channel may only be used after the investor attempted to find agreement with the neighbour on the terms of entering their property, and such an attempt proved unsuccessful. It is advisable then to document the efforts taken to reach agreement (such as protocols of negotiations, letters written to the neighbour). If the investor's request is considered to be justified, the competent authority issues a decision stating that it is necessary to enter the neighbouring property. The decision should specify the type of construction work planned, how the neighbouring property may be used (e.g. stating that a scaffolding can be put up, or by specifying the part of the property which the investor can enter in connection with the site preparation or construction work). Furthermore, the decision should specify the period for which the property can be used, counting from the date when the decision becomes final. Therefore, this period may not be defined by specifying a date. However, the competent authority is

not authorised to determine the amount of compensation for the use of someone else's property. A competent common court will make a decision on compensation claim or the amount of compensation, if any.

The decision on entering the neighbouring property does not allow the investor to undertake demolition works on the neighbouring property even if the former conditions were to be re-stored as a result of the work. Besides, the investor may not erect any kind of building structures on the neighbouring property (building or premises). Following the completion of the work, the investor is required to remedy any damage arising from the use of the neighbouring property in accordance with the provisions of the Civil Law.

The above provisions will not apply to the occupation of a roadway or part of roadway by the investor. These matters are regulated by the Public Roads Act of 21 March 1985.

*Tomasz Milewski, Legal Adviser
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

A D V E R T I S I N G