

Wykonywanie robót budowlanych a prawo własności osób trzecich

Zdarza się, iż w czasie wykonywania prac przygotowawczych poprzedzających rozpoczęcie realizacji projektu lub już w czasie wykonywania właściwych robót budowlanych zajdzie konieczność wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości.

W takiej sytuacji, zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście na jej teren. Z punktu widzenia inwestora istotne są dwie przesłanki wejścia na cudzą własność: uzyskanie zgody właściciela przed rozpoczęciem robót oraz fakt, aby do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych niezbędne było wejście na cudzą własność. Z uwagi na charakter prawa własności oraz jego generalną nienaruszalność, ustawodawca wyraźnie wskazał, że wejście na cudzą własność jest możliwe jedynie, gdy prace nie mogą zostać przeprowadzone w inny, mniej uciążliwy dla właściciela sposób. Taka regulacja z jednej strony chroni właściciela, którego prawo własności chronione jest do momentu, gdy wykonanie robót budowlanych nie jest możliwe w sposób nieingerujący w jego prawa, z drugiej strony daje pewność inwestorowi, że realizowana przez niego inwestycja zostanie wykonana, nawet jeśli na pozór mogłoby się to wydawać utrudnione lub wręcz niemożliwe z uwagi na nienaruszalność prawa własności osób trzecich.

W ustaleniach poczynionych pomiędzy inwestorem a właścicielem sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości należy uzgodnić przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu. W tych sprawach oczywistym jest, że należy dążyć do konsensusu pomiędzy stronami, który z jednej strony może być osiągnięty poprzez gwarancję prowadzenia prac w sposób moż-

liwe najmniej ingerujący w budynek, lokal lub nieruchomość oraz poprzez wykonanie prac w jak najkrótszym terminie, bądź przez ustalenie należytej rekompensaty z tytułu korzystania przez inwestora z prawa własności osoby trzeciej. Zważając na powyższe zasadą jest, że inwestor może wejść na teren sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości w celu prowadzenia prac po uzyskaniu zgody właściciela. Jednakże, gdy do takiego porozumienia pomiędzy inwestorem a właścicielem nie dojdzie, wówczas właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej (starosta lub wojewoda) upoważniony jest do wydania decyzji umożliwiającej inwestorowi wykonywania prac przygotowawczych lub robót budowlanych poprzez wejście na przedmiot własności osoby trzeciej. Taka ingerencja możliwa jest jedynie w przypadku, gdy zainteresowane podmioty nie dojdą do porozumienia. Aby możliwe było zainicjowanie procedury niezbędne jest złożenie przez inwestora wniosku o wydanie przedmiotowej decyzji. Wówczas właściwy organ – w terminie 14 dni od złożenia wniosku – rozstrzyga w drodze decyzji o przyznaniu zezwolenia na wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości. Organ w pierwszej kolejności bada niezbędność przedmiotowego wejścia – jeśli możliwe jest wykonanie prac w inny sposób, nieingerujący w prawo własności osoby trzeciej, wówczas decyzja o przyznaniu zezwolenia nie zostanie wydana. Jednakże w przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, właściwy organ wydając decyzję zezwalającą określi jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nierucho-

mości. Należy wskazać, że krótki, 14-dniowy ustawowy termin na wydanie decyzji w sprawie ma za zadanie sprawne ukształtowanie sytuacji dla inwestora, który niejednokrotnie związany jest terminami i każdy dłuższy prześtój w wykonywaniu prac może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą.

Udostępnienie inwestorowi cudzej nieruchomości wiąże się z prawami, ale także obowiązkami po stronie inwestora. Należy mieć na uwadze, że decyzja zezwalająca nie upoważnia inwestora do nieograniczonego korzystania z przedmiotu praw osób trzecich. Inwestor może prowadzić prace na zasadach ustalonych w decyzji, które zazwyczaj upoważniają do przebywania na tej nieruchomości w czasie wykonywania prac, ustawienia urządzeń niezbędnych do prowadzenia prac oraz wykonywania niektórych niezbędnych robót ziemnych. Decyzje zasadniczo nie upoważniają jednak do ustawiania, instalowania bądź wykonywania na cudzej własności elementów budowlanych, które mogłyby tam pozostać.

Niezależnie od źródła zgody na korzystanie z cudzej własności, inwestor po zakończeniu robót obowiązany jest naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 363 § 1 Kodeksu cywilnego naprawienie szkody może nastąpić albo przez przywrócenie stanu poprzedniego, albo przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej.

Należy mieć na uwadze, że omawiany przepis nie upoważnia do zajęcia na potrzeby budowy pasa drogowego lub jego części. Takie zajęcie może nastąpić jedynie po spełnieniu wymagań określonych w odrębnych przepisach. Przepisami o których mowa są właściwe zapisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielenia zezwolenia na zajęcia pasa drogowego.

Błażej Borowiec

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.