

Kiedy trzeba będzie wpuścić sąsiada na swoją działkę

Robert Horbaczewski 07-07-2009,

Jeśli przeprowadzenie modernizacji budynku wymaga wejścia na teren sąsiada, a on nie wyraża zgody, można zmusić go do tego decyzją administracyjną



autor zdjęcia: Dariusz Majgier

źródło: Fotorzepa

Renata L. postanowiła ocieplić, otynkować i pomalować ścianę swojego domu. Postawienie rusztowań wymagało jednak wejścia na działkę sąsiadki Eugenii T. Ta się nie zgodziła. Renata L. zwróciła się więc do starosty janowskiego z wnioskiem o wydanie orzeczenia o niezbędności wejścia na teren sąsiedniej działki. Powołała się na art. 47 [prawa budowlanego](#). Daje on – gdy nie ma dobrowolnej zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości – możliwość administracyjnego ograniczenia prawa własności tegoż poprzez wydanie decyzji rozstrzygającej o niezbędności wejścia na teren jego nieruchomości, z jednoczesnym określeniem granic tej potrzeby oraz warunków korzystania.

Starosta janowski stwierdził, że wniosek Renaty L. jest uzasadniony. W decyzji określił zatem termin oraz zakres prac i rozmiar pasa gruntu, jaki ma być zajęty pod inwestycję. Zobowiązał jednocześnie wnioskodawczynię, aby po zakończeniu robót uporządkowała teren i ewentualnie naprawiała szkody powstałe w wyniku korzystania z tej nieruchomości. Decyzję utrzymał wojewoda lubelski.

Eugenia T. zaskarżyła decyzję starosty, argumentując, że dom Renaty L. postawiony został niezgodnie z przepisami, bo na miedzy, a ocieplenie budynku spowoduje zwiększenie jego powierzchni i tym samym naruszenie jej prawa własności.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie oddalił jej skargę (sygn. II SA/Lu 851/08). Za nietrafny uznał zarzut skarżącej, iż wykonanie ocieplenia budynku spowoduje naruszenie jej prawa własności. Sąd podniósł, że stosownie do treści art. 47 ust. 2 prawa budowlanego, rozpatrując wniosek inwestora o zezwolenie na wejście na sąsiednią nieruchomość, organ wydający decyzję ogranicza się jedynie do oceny niezbędności wejścia na ten teren. Nie bada natomiast przebiegu granicy pomiędzy sąsiadującymi ze sobą działkami. Uprawnienie inwestora do dysponowania gruntem na cele budowlane podlega bowiem badaniu na etapie złożenia zgłoszenia.

Sąd przypomniał także, że konstytucyjne prawo własności nie jest prawem bezwzględny. Jednym z przepisów ustaw szczególnych, które wprowadzają ograniczenie prawa własności, jest właśnie wspomniany art. 47 prawa budowlanego. Przewiduje on, że w celu ochrony praw inwestora organ administracji po uznaniu, iż spełnione zostały określone w tych przepisach przesłanki, może rozstrzygnąć, iż niezbędne jest wejście inwestora na teren sąsiedniej nieruchomości w celu wykonania określonych prac budowlanych. Przy czym organ administracji obligatoryjnie określa granice oraz warunki korzystania z sąsiedniej nieruchomości w granicach niezbędnej potrzeby.

Rzeczpospolita 07/06/2009