

Część budynku w cudzym gruncie

data aktualizacji: 2019.01.13 autor: Redakcja



wpisz nagłówek

Przyczyną wielu sąsiedzkich zatargów może stać się przekroczenie granicy przez właściciela nieruchomości przy wznoszeniu przez niego budynku lub innego urządzenia. Jest to oczywiste naruszenie prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej. Jednakże w tej szczególnej sytuacji, jaka powstaje zwykle w wyniku takiego naruszenia, realizacja tego roszczenia bez żadnych ograniczeń mogłaby prowadzić do sytuacji trudnych do zaakceptowania ze względów etycznych, którymi nacechowane są zasady współżycia sąsiedzkiego, na tle rozmaitych stanów faktycznych. Kierując się takimi motywami, ustawodawca wyłączył w pewnych sytuacjach roszczenie właściciela sąsiedniego gruntu o przywrócenie stanu poprzedniego, które prowadziłyby w praktyce do usunięcia części budynku lub innego urządzenia z przestrzeni objętej własnością nieruchomości sąsiedniej.

Zgodnie z przepisem [art. 151](#) Kodeksu cywilnego, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu może żądać stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo żądać wykupienia zajętej części gruntu, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Wybór jednego ze wskazanych powyżej roszczeń należy wyłącznie do właściciela, którego granice gruntu przekroczono przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Warunkiem skorzystania z dyspozycji przepisu [art. 151](#) KC jest brak winy umyślnej, którą należy rozumieć jako brak zamiaru przekroczenia granicy gruntu.

Jednakże wyłączenie powyższe nie działa wtedy, gdy właściciel nieruchomości sąsiedniej we właściwym czasie ("bez nieuzasadnionej zwłoki") sprzeciwił się przekroczeniu granicy, albo gdy na skutek stanu rzeczy wytworzonego w następstwie przekroczenia granicy grozi mu "niewspółmiernie wielka szkoda". W pierwszej sytuacji sprzeciw właściciela musiał uświadomić sąsiadowi prowadzącemu budowę, że dopuszcza się naruszenia własności, i powinien skłonić go do odstąpienia od dokonywanego działania, a w drugiej - grożąca właścicielowi nieruchomości sąsiedniej szkoda byłaby niewspółmiernie większa od straty właściciela nieruchomości wyjściowej spowodowanej przywróceniem stanu poprzedniego. W obu tych sytuacjach właściciel nieruchomości wyjściowej nie zasługuje na ochronę, bo albo nie może powołać się na brak winy umyślnej, albo przez swoje nierozważne postępowanie naraził sąsiada na wielką szkodę. Z tego względu w tych okolicznościach właściciel nieruchomości sąsiedniej ma pełną, tzn. nieograniczoną ochronę.

Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia nasuwa pytanie, komu przysługuje prawo własności budynku posadowionego na dwóch nieruchomościach - wyjściowej i sąsiedniej. Otóż właścicielem budynku jest inwestor. Część budynku (lub urządzenia) znajdująca się na nieruchomości sąsiedniej stanowi integralną część większej całości, jaką jest budynek (lub urządzenie). Ten zaś należy do gruntu, na którym znajduje się jego większa część.

Przez pojęcie budynku należy rozumieć wszelkie budynki w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, jednakże z wyjątkiem tych, które nie zostały trwale z gruntem związane, jak: kioski, baraki lub inne budynki określone w tych przepisach jako tymczasowe. Budynkiem jest więc taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

W przypadku braku trwałego związania budynku lub urządzenia z gruntem, właściciel może w każdym czasie żądać usunięcia z jego gruntu urządzeń lub innych przedmiotów, gdyż nie istnieje wtedy żadne gospodarcze ani społeczne uzasadnienie dla zastosowania [art. 151](#) Kodeksu cywilnego.