

Zastępca
Prezydenta Miasta Poznania

Or-II.0003.2.126.2013

180613-4116

Poznań, 18 czerwca 2013 r.

URZĄD MIASTA POZNAŃ BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 01		
WPLYNEŁO DNIA	18 CZE. 2013	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____ zal. _____ znak spr. _____		

Pan
Mariusz Wiśniewski
Radny Miasta Poznania

Odpowiadając na zapytanie Pana Radnego złożone podczas L sesji Rady Miasta Poznania w dniu 21 maja 2013 r. w sprawie estetyki przestrzeni publicznej, uprzejmie informuję, co następuje:

Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2010.243.1623 ze zm.), wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę – wykonanie tych robót wymaga uprzedniego zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Wyjątkiem są tablice i urządzenia reklamowe usytuowane na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w tym wypadku wymagane jest uprzednie uzyskanie pozwolenia na budowę.

Jeśli szyldy i reklamy są instalowane bez wymaganego zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, to właściwy organ nadzoru budowlanego winien wszcząć postępowanie przewidziane w art. 48-52 Prawa budowlanego.

Natomiast w kwestii ewentualnego „nachodzenia” szyldów i reklam na działki miejskie należy odwołać się do przepisów prawa cywilnego. Podstawą oceny takiej sytuacji jest art. 143 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią”. Według Sądu Najwyższego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może zgodnie ze swoją wolą z gruntu korzystać (por. wyrok SN z dnia 6 stycznia 2005 r., III CK 129/04). Właściciel nieruchomości gruntowej jest więc wyłącznie uprawniony do korzystania z przestrzeni powietrznej nad jego gruntem. O „pionowym” zasięgu prawa własności danego gruntu rozstrzyga zawsze społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, które oznacza ograniczenie tego prawa do realnej możliwości inwestycyjnego wykorzystania przestrzeni nad powierzchnią gruntu (np. przelatujące nad gruntem,

*Miasto know-how

na znacznej wysokości, samoloty nie naruszają tego prawa). Wobec wyłączności uprawnień właściciela należy wykluczyć ingerencję osób trzecich w przestrzeń powietrzną nad cudzym gruntem (bez zgody właściciela). Stosunki prawne w przestrzeni nad gruntem są więc tożsame z prawem do gruntu (por. postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 66/10).

Na gruncie prawa budowlanego oznacza to, że jeśli dana inwestycja ingeruje (choćby nieznacznie) w przestrzeń powietrzną nad gruntem sąsiednim – wyznaczoną przez granice geodezyjne działki – to inwestor musi posiadać prawo do dysponowania tą nieruchomością (sąsiednią) na cele budowlane. Pogląd taki potwierdza m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2006 r. (II SA/Kr 1275/03), w który zawarto następującą tezę: „Jeżeli budowa obiektu budowlanego na określonej działce ingeruje trwale w granice przestrzenne sąsiedniej działki w rozumieniu art. 143 K.c., to przed wydaniem pozwolenia na budowę konieczne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania również tej działki sąsiedniej (art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane)”.

Zatem kwestia możliwości umieszczania szyldów lub reklam w przestrzeni publicznej – nad własnością miejską – rozstrzygana jest w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę (ewentualnie przyjęcia zgłoszenia).

Chciałbym podkreślić, że jeśli nastąpiła faktyczna ingerencja w przestrzeń nad gruntem miejskim, to uprawnionym do żądania usunięcia takiego naruszenia prawa własności, na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego (roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 K.c.), jest jednostka miejska wykonująca zarząd tą nieruchomością (np. ZDM – jeśli naruszenie dotyczy granic pasa drogowego – niezależnie od opłat za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia). W takim przypadku, w imieniu Prezydenta Miasta Poznania działania podejmuje określona jednostka miejska.

Zgodnie z art. 342 k.c. Miasto nie ma prawa do samowolnego (bez orzeczenia sądu) usunięcia nielegalnej reklamy. Na podstawie art. 224 w związku z art. 225 k.c. Miasto występuje wobec właściciela reklamy z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntu za cały okres faktycznego korzystania – maksymalnie za 10 lat i nie dłużej niż przez okres 1 roku od dnia kiedy nastąpił zwrot rzeczy właścicielowi.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNAŃ

Jerzy Stepien

STARSZY SPECJALISTA
Agnieszka Tadera
17.06.2018r.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jędrzej Solarski
OWNIK ODDZIAŁU