

Sąsiad buduje

arch. Bożena Nieroda, arch. Wojciech Gwizdak

Prowadzenie inwestycji, prócz przynoszenia zysku inwestorom, powodować może u innych osób straty. Ponieważ działania budowlane generują konflikty, zadaniem przepisów winno być zapobieganie sporom. Jednakże pomimo rozbudowanych procedur, system nie łagodzi napiętych relacji sąsiedzkich. Czy sposób rozstrzygnięcia sprzecznych interesów daje stronom realne prawa, czy jest po części fetyszem, rodzajem dworskiej etykiety?

Decyzje pod specjalnym nadzorem

Funkcjonujący w naszym kraju system prawny nakłada na inwestorów obowiązek posiadania administracyjnej zgody na rozpoczęcie działań budowlanych. Jej forma zależna jest od charakteru inwestycji. Większość budynków może być wznoszona dopiero po uzyskaniu przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 10.243.1623 z późn. zm). Chcący budować jest zobowiązany do przedstawienia właściwemu organowi odpowiedniego projektu budowlanego, respektującego co najmniej kilka tysięcy przepisów. Do projektu należy dołączyć opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne wymagane dokumenty, a autor projektu winien posiadać wymagane uprawnienia.

Stawianie tyłu barier znacząco wydłuża czas przygotowywania inwestycji. Jednakże czy podnoszące koszty rozbudowane procedury przynoszą w zamian jakieś wymierne zyski? **Czy dziesiątki ustaw i rozporządzeń ułatwiają godzenie spornych interesów, zapewniając inwestorom stabilność rozstrzygnięć a sąsiadom ochronę ich nieruchomości?**

Czy działka ma znaczenie?

Analizując wymagania, jakie spełnić winien projekt budowlany, widzimy przede wszystkim rozbudowany katalog przepisów zabezpieczających różne gatunki roślin i zwierząt oraz chroniących zabytki kultury materialnej. Znaczącą opieką objęte są także biologiczne aspekty życia człowieka, w tym bezpieczeństwo przyszłych użytkowników obiektów. Pomędzy takimi przepisami, tu i ówdzie pojawiają się **pojedyncze dyspozycje, próbujące chronić walory gospodarcze nieruchomości, a przecież to straty na tym właśnie polu, są podstawą licznych konfliktów międzyludzkich.** Jednakże potrzeba zabezpieczenia dóbr

materialnych człowieka, a zwłaszcza człowieka-sąsiada (w przyszłości potencjalnego inwestora) – rzadko bywa przez przepisy brana pod uwagę.

Walory gospodarcze i użytkowe

Każda inwestycja powodować może wzrost lub obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości. Konsekwencje realizacji obiektu budowlanego, zależne będą od rozmiarów i funkcji takiego obiektu oraz od jego odległości od granic z innymi działkami. **Realizacja niektórych obiektów, z racji generowanych przez nie negatywnych oddziaływań, może utrudniać lub wręcz uniemożliwić budowę innych obiektów, nawet w dalszej okolicy.** Jeżeli tereny objęte negatywnymi oddziaływaniami nie należałyby do właściciela uciążliwego obiektu – to taki przypadek byłby przykładem naruszenia interesów innych osób. Do szczególnie drastycznych należałyby sytuacje, w których właściciel działki „A” pozbawiony zostałby możliwości realizacji własnej inwestycji, ponieważ wcześniej, na działce sąsiedniej „B”, sąsiad zrealizował obiekt, który swoimi oddziaływaniami wyklucza zabudowę działki „A”.

Art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane

Według art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane – obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi **należy projektować zapewniając „poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich”.**

Tak zredagowany przepis może być uważany za zawierający obietnicę szczęśliwego, polubownego rozwiązywania problemów sąsiadów. Jednakże przepis ten, ze względu na niedookreśloność użytych w nim pojęć, może być także postrzegany jako **przykład nakładania na projektantów takich obowiązków,**

*

Wszystkie podkreślenia i wytłuszczenia w treści cytowanych dokumentów pochodzą od autorów artykułu

**

Artykuł stanowi nierozłączny komplet z tekstem pt. **Sąsiad buduje_2** (str. 101), odnoszącym się do zaproponowanej tu koncepcji „strefy wrażliwej”

które trudno wypełnić z powodu braku czytelnym zasad prawnym. Jak bowiem należy rozumieć nakaz projektowania w sposób zapewniający „poszanowanie” interesów i w jaki sposób to poszanowanie ma być realizowane? Podobnie zagadkowo brzmi nakaz szanowania tylko tych interesów, które są uzasadnione. Na jakiej zasadzie i przy zastosowaniu jakich kryteriów – projektant miałby dokonywać oceny, przypisując niektórym interesom osób trzecich miano uzasadnionych, a innym interesom miano tego odmawiając?

Poszanowanie interesów

Trudność badania „uzasadnionych interesów osób trzecich” widoczna jest podczas lektury wyroków sądów administracyjnych, w których znaleźć można różne spojrzenia na zakres przepisów, do których należy odnosić się w procedurze wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

- W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 28.06.2011r. (sygn. akt II SA/Łd 497/11) Sąd stwierdza, iż „w postępowaniu administracyjnym o udzielenie pozwolenia na budowę ocenie podlega badanie, czy dochodzi, względnie czy może dojść do naruszenia interesów osób trzecich, a więc i interesu właścicieli sąsiednich nieruchomości, jednakże **wyłącznie** w aspekcie ewentualnego naruszenia norm z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki”.
- Ograniczanie wymagań jeszcze wyraźniej opisuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 09.05.2008r. (sygn. akt VII SA/Wa 223/08) stwierdzając: „Zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 ze zm.) **brak**

naruszenia warunków zawartych w tym rozporządzeniu równoznaczny jest ze spełnieniem wymagań określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane, a więc m.in. ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich”.

- Nieco inny pogląd znaleźć można w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z 12.04.2011r. (sygn. akt II SA/Rz 1199/10), który prezentując stanowisko odnośnie wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdza: „*Ochrona interesów osób trzecich czyni zasadnym odniesienie się do art. 140 kodeksu cywilnego, który określa treść prawa własności stanowiąc, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa a także do art. 144 k.c., który stanowi, iż właściciel nieruchomości powinien powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości a wreszcie do art. 32 ust. 1 Konstytucji i art. 4 p.b”.*
- Potrzebę odniesienia się do prawa sąsiedzkiego prezentuje także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25.06.2009r. (sygn. akt II OSK 1277/08) stwierdzając: „*Prawo budowlane spełnia zatem także istotną rolę w zakresie regulacji stosunków właścicieli nieruchomości sąsiednich, czyli w zakresie tak zwanego prawa sąsiedzkiego” oraz „Istotnym elementem prawa sąsiedzkiego jest zapewnienie mechanizmów ochrony prawa własności zagrożonego następstwami wykonywania prawa własności przez właściciela innej (sąsiedniej) nieruchomości. Prawo własności jest prawem konstytucyjnie chronionym (art. 64 ust. 1 Konstytucji) i ochrona ta jest dla wszystkich równa (art. 64 ust. 2 Konstytucji). Zasada równości dla wszystkich ochrony własności jest elementem zasady równego traktowania przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 Konstytucji). W zgodzie z tymi konstytucyjnymi zasadami powinny być wykładane przepisy Prawa budowlanego, które mają wpływ na prawo sąsiedzkie”.*

Obszar oddziaływania obiektu

Komplikacje rodzi nie tylko kwestia poszanowania „uzasadnionych interesów osób trzecich”. Nie najlepiej wygląda też problem

„obszaru oddziaływania obiektu” pomimo, iż pojęcie to doczekało się prawnej definicji (art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane stanowi, iż ilekroć w ustawie jest mowa o **obszarze oddziaływania obiektu** – „*należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu*”). Przyjęta definicja zakłada, iż podstawą wyznaczania obszaru oddziaływania obiektu są przepisy odrębne. **Niestety lista takich przepisów odrębnych, nie została w ustawie Prawo budowlane ujawniona.**

Poszukując przepisów odrębnych, mogących stanowić podstawę prawną wyznaczania obszaru oddziaływania obiektu w konkretnej sprawie – należy przeglądać setki nieustannie zmieniających się ustaw i rozporządzeń, do których takie przepisy mogą być wprowadzone. Oprócz rozproszenia **przepisów** w różnych aktach prawa, drugim mankamentem jest **nie wielka ilość bezpośrednich odniesień**. W obowiązujących przepisach odrębnych prawie nie pojawiają się sformułowania jednoznacznie tożsame z „obszarem oddziaływania obiektu” z ustawy Prawo budowlane.

Próbując jednakże „wykorzystywać” różnego rodzaju ustalenia zapisane w odrębnych aktach prawa, warto w tym miejscu przytoczyć **przykładowo** przepisy niżej wymienione.

- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2005.239.2019 z późn. zm.): Art. 52. 1. **Strefę ochronną ujęcia wody, zwaną dalej „strefą ochronną”, stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody,**
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. 2001.97.1055): § 2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają: 5) **strefa kontrolowana** – obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008.25.150 z późn. zm.): Art. 135. 1. *Jeżeli z (...) wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań (...) nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ście-*

ków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.

Do „obszaru ograniczonego użytkowania”, o którym mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska (**a nie do obszaru oddziaływania obiektu** – jak stanowi ustawa Prawo budowlane), nawiązuje także § 11 wydanego na podstawie ustawy Prawo budowlane Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002.75.690 z późn. zm.) – o treści: „§ 11. 1. *Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla **obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych**”.*

Wyjątkowym na tle innych przepisów, bowiem przywołującym pojęcie „obszar oddziaływania” – wydaje się natomiast § 12 ww. Rozporządzenia, o treści:

§ 12. 1. *Jeżeli z przepisów §§ 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:*

1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,

2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

2. *Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

3. *W zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, dopuszcza się:*

>>



1

Budowa wysokich budynków w bliskiej odległości granicy działki, może znacząco utrudnić wykorzystanie sąsiednich działek budowlanych



2

Z lewej strony widoczna jest wysoka ściana budynku jednorodzinny, wybudowanego kilka lat temu na wąskiej działce „B”, w południowej granicy sąsiedniej także wąskiej działki „A”.

Takie usytuowanie budynku znacząco utrudnia wykorzystanie i możliwości zabudowy niewielkiej działki „A” (widocznej na pierwszym planie)

» 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,

2) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,

3) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budow-

laną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,

4) sytuowanie budynku gospodarczego i garażu o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2 i 3, powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Konfliktogenność przepisów

Ze względu na istotę zagadnienia – prawa osób trzecich winny być chronione przejrzystymi i prostymi przepisami, których celem powinno być godzenie sprzecznych interesów. Niestety niektóre przepisy zamiast rozwiązywać problemy inwestycyjne, generują konflikty sąsiedzkie. Klasycznym tego przykładem jest zacytowany wyżej § 12 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. **Przepis ten nie wprowadza zasad, które zapewniłyby sąsiadom podobne uprawnienia inwestycyjne w sąsiedztwie granicy działek, przez co prowokuje ostre, często długoletnie spory.** Same zapisy określające odległość budynków od granicy bez uwzględnienia wysokości takiej zabudowy są niewystarczające. Pomimo, iż od wysokości budynków zależy jest rzeczywisty zasięg negatywnych oddzia-

tywań na tereny sąsiadujące, przepis ustala takie same odległości od granic (3m lub 4m) dla niskiego, kilkumetrowego budynku, jak i dla budynku o wysokości kilkudziesięciu i więcej metrów ❶.

Problemy mające źródło w § 12 są efektem **nie tylko ignorowania kwestii wysokości budynków ale wynikają także z braku ochrony prawnej działek jeszcze niezabudowanych, czy tylko częściowo zainwestowanych, otaczających teren planowanej inwestycji.**

Problem generują §§ 13, 60 i 271-273 (odnoszące się do naturalnego oświetlenia, nasłonecznienia oraz bezpieczeństwa pożarowego) przywołane w § 12.

Ponieważ § 13 ustala, jak winna być wyliczana odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów, aby „umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń” – to przepis ten trudno stosować wówczas, kiedy teren sąsiadujący z terenem planowanej inwestycji jest niezabudowany. Mimo karkołomnych logicznie wywodów niektórych sądów administracyjnych, przepis ten w żaden sposób nie chroni sąsiednich działek niezabudowanych.

Podobnie wyglądają konsekwencje stosowania § 60, określającego minimalny czas nasłonecznienia różnych pomieszczeń, w tym pokoi mieszkalnych mieszkań wielopokojowych i mieszkań jednopokojowych.

Podsumowując stwierdzić należy, iż konsekwencje § 12 mogą okazać się dla inwestorów i ich sąsiadów bardzo kosztowne finansowo. Inwestorom trudno jest przewidzieć, czy ich inwestycje zostaną ocenione jako prawidłowe i czy będą mogły zostać zrealizowane. Natomiast właściciele sąsiednich niezabudowanych działek, mogą utracić znaczną część wartości tych działek, ponieważ zrealizowane w sąsiedztwie inwestycje mogą istotnie umniejszyć możliwość zabudowy ich nieruchomości w przyszłości ❷.

Negatywne następstwa tak skonstruowanych przepisów dotyczą także projektantów, ponieważ w sytuacji istnienia na działce sąsiedniej budynku, **architekt rozważając kwestie odległości między obiektami poruszać się może tylko w sferze domysłów, bowiem nie posiada on prawa wglądu do sąsiadujących z inwestycją budynków**, a więc pozbawiony jest możliwości stwierdzania czy okna takich budynków należą do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i czy są oknami pokoi mieszkalnych mieszkań wielopokojowych lub jednopokojowych.

„Trudne” oblicze powyższych przepisów potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych. Lektura wyroków pokazuje jak konstrukcja § 12 generuje nieprzewidywalność rozstrzygnięć, nie dając inwestorom i projektantom gwarancji uzyskania oczekiwanej decyzji.

■ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z 16.06.2011 r. (sygn. akt II SA/GL 220/11) rozpatrując § 12 i kwestię prawidłowości wydania decyzji o pozwoleniu na budowę garażu stwierdził, iż „podstawą usytuowania obiektu w granicy przylegającego całą powierzchnią do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce jest § 12 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia. Fakt ten nie przesądza jednak o obowiązku organu orzekającego usytuowania obiektu zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 2 jeżeli o takie usytuowanie wnosi inwestor. Wynika to już z samego brzmienia § 12 ust. 3, który »dopuszcza« usytuowanie o jakim mowa w pkt 1-4 tego przepisu, ale o takim usytuowaniu nie przesądza”.

Wokół § 13 także pojawiają się możliwości interpretacyjne i w ślad za nimi różne stanowiska sądów administracyjnych.

■ W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 09.05.2008 r. (sygn. akt VII SA/Wa 223/08) Sąd oddalając skargę sąsiadów stwierdza, iż „Projektowana inwestycja nie narusza również przepisu § 13 powołanego rozporządzenia określającego wymagania w zakresie oświetlenia budynków. (...) Warunkiem stosowania tej regulacji jest więc istnienie innych obiektów. Działka skarżącej spółki jest działką niezabudowaną dlatego ograniczenia zawarte w § 13 warunków technicznych nie mają w tej sytuacji zastosowania”.

■ Podobnie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 29.10.2009 (sygnatura akt II SA/Gd 22/09) Sąd stwierdza, iż „przepis § 13 rozporządzenia (...) reguluje ustalenie odległości budynku od innych obiektów tylko wówczas, gdy jedna z nieruchomości jest już zabudowana”.

■ Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 25.06.2009r. (sygn. akt II OSK 1277/08) odnosząc się do sytuacji, w której została wydana decyzja zezwalająca na budowę budynku wyższego niż 35 m i usytuowanego w odległości 6 m od granicy niezabudowanej działki – orzekł, iż: „Zatem należy przyjąć, że w przypadku, gdy

chodzi o projekt budowy budynku wyższego niż 35 m § 13 rozporządzenia (...) należy wyklądać w ten sposób, że ma on zastosowanie także wtedy, gdy sąsiednia nieruchomość jest jeszcze niezabudowana i nawet wtedy, gdy jej właściciel nie ma sprecyzowanych planów inwestycyjnych”.

Być albo nie być „stroną”

Ponieważ § 12 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie utrudniać może przyszłą zabudowę działek przylegających do terenu inwestycji, to czy **wobec „antygospodarczego” wymiaru paragrafu, właściciele działek sąsiednich mają jakąś szansę obrony własnych nieruchomości?**

Badając możliwości właścicieli nieruchomości do przeciwstawiania się realizacji w sąsiedztwie ich działek niekorzystnych dla nich inwestycji, sięgnąć należy do prawa administracyjnego. Obowiązujący w Polsce system postępuje się w postępowaniach administracyjnych pojęciem „strona”, a strona postępowania ma zagwarantowane określone prawa. Art. 10 § 1 k.p.a. zobowiązuje organy administracji publicznej do zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, ponadto na mocy art. 127 § 1 stronie przysługuje odwołanie od wydanej decyzji. Jednakże **czy statusem „strony” obdarowani są wszyscy właściciele działek otaczających teren inwestycji i co taki przywilej oznacza w praktyce?**

Ponieważ ustawa Prawo budowlane w art. 28 ust. 2 stanowi, że „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczności lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu” – to znowu newralgicznym zagadnieniem staje się tajemniczy „obszar oddziaływania obiektu”. Jeżeli w tym miejscu sięgniemy raz jeszcze do § 12 ust. 4 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, to przeczytamy, że „Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2 i 3, powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.” Tak sformułowany przepis, wraz z cytowanym wyżej art. 28.2. ustawy Prawo budowlane, pozwala nadać status strony postępowania właścicielom tylko takich działek, które sąsiadują z działką, na której planowany budynek >>

WŁASNOŚĆ, TAK JAK I INNE PRAWA I WOLNOŚCI JEDNOSTKI, NIE JEST JEDNAK PRAWEM ABSOLUTNYM. W ZWIĄZKU Z TYM MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM. OGRANICZENIA WŁASNOŚCI SĄ DOPUSZCZALNE Z ZACHOWANIEM WARUNKÓW PRZEWIDZIANYCH W ART. 31 UST. 3 ORAZ ART. 64 UST. 3 KONSTYTUCJI.

[STANOWISKO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO, P 9/98, P 11/00]

USTAWODAWCA ZOBOWIĄZANY JEST DO WYWAŻENIA TYCHŻE INTERESÓW W TAKI SPOSÓB, ABY DYSPONUJĄCY PRAWEM WŁASNOŚCI WŁAŚCICIELE SĄSIEDNICH NIERUCHOMOŚCI MOGLI ZE SWOICH PRAW OPTYMALNIE KORZYSTAĆ.

[STANOWISKO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO, P 9/98]

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI, BĘDĄCY INWESTOREM MOŻE BYĆ OGRANICZONY W PEŁNYM I NIESKRĘPOWANYM WYKORZYSTANIU JEJ DLA CELU REALIZOWANIA INWESTYCJI BUDOWLANEJ (...), TAKŻE ZE WZGLĘDU NA TO, ŻE OBIEKT BUDOWLANY PONAD DOPUSZCZALNĄ MIARĘ UTRUDNIA KORZYSTANIE Z PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SĄSIEDNIEJ. PODOBNIENIE PRAWO WŁASNOŚCI WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SĄSIEDNIEJ, W ZAKRESIE KORZYSTANIA Z NIEJ, PODLEGAĆ MOŻE OGRANICZENIOM ZE WZGLĘDU NA TAKIE LUB INNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ DYSPONUJĄCEGO PRAWEM WŁASNOŚCI INWESTORA. TAKIE OGRANICZENIA SĄ EFEKTEM WZAJEMNEGO ODDZIAŁYWANIA PRAW WŁASNOŚCI (INNYCH PRAW MAJĄTKOWYCH) RÓŻNYCH OSÓB, A PRZEZ TO KONIECZNOŚCI ZNOSZENIA TYCHŻE ODDZIAŁYWAŃ W GRANICACH DOPUSZCZALNYCH PRAWEM.

[STANOWISKO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO, P 9/98]

» zbliżony ma być do granicy ich działki na odległość mniejszą niż 3 m. Natomiast właściciele działek sąsiadujących z działką, na której budynki planowane są w odległości 3-4 m i większej od granicy, już takiego statusu strony na podstawie § 12 ust. 4 mogą nie uzyskać. Tym samym mogą nie wiedzieć, że w bliskim sąsiedztwie ich nieruchomości, planowane są przykładowo wysokie budynki mieszkalne.

Różnego rodzaju spojrzenie na problem „strony” w postępowaniu prowadzonym w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, widać w orzecznictwie sądów administracyjnych.

- Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z 21.05.2008 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1223/07) oddalił skargę w sprawie wydania decyzji bez udziału skarżących i nieprawidłowego ustalenia obszaru oddziaływania – stwierdzając, iż „wskazać należy, że skarżący choć są

użytkownikami wieczystymi nieruchomości (...) położonej w sąsiedztwie spornej inwestycji, to automatycznie nie oznaczają to bycia przez nich stroną postępowania o pozwolenie na budowę obiektu na działce (...)” oraz dalej: „*Jak wynika z akt administracyjnych (...) przedmiotowy budynek został usytuowany z zachowaniem odległości 3 m w przypadku ściany bez otworów i 4 m przy ścianie z otworami, co jest zgodne z § 12 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690). Zachowanie powyższych wyznaczonych przepisami odległości uprawniało organ do stwierdzenia, że budynek projektowany nie oddziałuje na sąsiednią działkę”.*

- Natomiast Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach wyrokiem z 27.01.2010 r.

(sygn. akt II SA/GL 971/09) rozpatrując skargę osoby, która podała, że została pominięta w postępowaniu administracyjnym – uchylił decyzję I i II instancji argumentując, iż: „*W sprawie jest bezsporne, że skarżąca jest współwłaścicielką działki sąsiedniej w stosunku do działki, na której miała być realizowana sporna inwestycja. Przepis art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W pierwszym rzędzie za takie nieruchomości uznane mogą być nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z terenem inwestycji. (...) Wbrew stanowisku organów orzekających w niniejszej sprawie sprawą drugorzędną są odległości projektowanych budowli od granic z działką sąsiednią”.*

Sens i bezsens „strony” postępowania

Kwestia bycia lub nie bycia „stroną” postępowania, nie stanowi jedynego problemu. Kolejnym jest brak realnego wpływu „strony”, na kształtowanie zabudowy na działkach sąsiednich. Prawo do czynnego udziału w postępowaniu oraz możliwość odwoływania się od wydanych decyzji przynosi „stronom” tylko iluzję korzyści, w sytuacji braku tzw. „interesu prawnego”.

Problem wagi „interesu prawnego” wyraziście ukazuje orzecznictwo Sądów Administracyjnych.

- Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 28.06.2011 r. (sygn. akt II SA/Łd 497/11) oddalił skargę w sprawie wydania decyzji zezwalającej na budowę budynku zacieniającego działkę skarżących – stwierdzając: „Zdaniem skarżących, planowana inwestycja w parametrach określonych w pozwoleniu na budowę skutkować będzie zacieleniem ich działki. W pierwszej kolejności wskazać należy, że doniosłość prawną ma tylko zacielenie pomieszczeń mieszkalnych w budynkach znajdujących się na sąsiedniej działce. Interes w niezacieleniu pomieszczeń innego typu niż mieszkalne, jak i niezacieleniu działki jest jedynie interesem faktycznym, a nie interesem prawnym skarżących (...) na działce skarżących nie ma w chwili obecnej budynku zawierającego pomieszczenia wykorzystywane na cele mieszkalne. Na działce znajduje się wyłącznie budynek gospodarczy. W tym kontekście zgodzić się należy z organami, że zaskarżona decyzja nie narusza przepisów regulujących kwestię zacielenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”.
- Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 21.05.2008 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1223/07) oddalił skargę stwierdzając, iż „Mieć interes prawny w postępowaniu administracyjnym znaczy to samo, co ustalić przepis prawa powszechnie obowiązującego, na którego podstawie można skutecznie żądać czynności organu z zamiarem zaspokojenia jakiejś potrzeby albo żądać zaniechania czynności organu sprzecznych z tymi potrzebami. Od tak pojmowanego interesu prawnego trzeba odróżnić interes faktyczny tj. stan w którym obywatel wprawdzie jest bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, nie umie jednak tego zainteresowania poprzeć

przepisami prawa powszechnie obowiązującego, mającego stanowić podstawę skutecznego żądania stosowanych czynności organu administracji”.

Brak przepisów regulujących kwestie sąsiedzkie w słuszny i klarowny sposób powoduje, że „stronie” trudno wskazać „interes prawny”, pomimo spodziewanych realnych zagrożeń. Taki system sprawia, że udział

w postępowaniu administracyjnym sprawdzony bywa często do uprawnienia sąsiadów do „przyglądania się” projektom inwestycji. **Kosztowna procedura administracyjna (poszukiwanie adresów stron, korespondencja) nie przynosi żadnych pozytywnych efektów.**

Brak możliwości powołania się na konkretny przepis, który byłby łamany – znacząco zmniejsza skuteczność sprzeciwu, jednakże nie blokuje uprawnień do składania odwołań od wszelkiego rodzaju administracyjnych rozstrzygnięć. Ponieważ opisane zjawisko ma charakter masowy, powszechną praktyką są protesty właścicieli nieruchomości, którzy często przez długi czas walczą w kolejnych instancjach z niekorzystnymi dla nich decyzjami. I chociaż najczęściej „krzywdzeni” sąsiedzi z powodu braku przepisów chroniących ich faktyczne interesy – przegrywają, to w wyniku niespójności systemu i możliwości posługiwania się piętrowymi interpretacjami, kończące sprawę wyroki zapadają dopiero po wielu latach i są dla każdej ze stron aktami nieprzewidywalnymi.

Jak problem rozwiązywano w dwudziestoleciu międzywojennym

Problem negatywnych oddziaływań obiektów budowlanych nie jest zagadnieniem nowym. Tematem tym zajmowały się różne systemy prawne. Warto w tym miejscu przypomnieć fragment Rozporządzenia Ministra Robót Publicznych z dnia 3 marca 1922 r. w sprawie wysokości budowli na terenie byłego zaboru rosyjskiego:

§ 2 Na terenie b. zaboru rosyjskiego:

1) **Wysokość domu frontowego z reguły nie może przekraczać szerokości przylegającej ulicy.** Budynek, znajdujący się na rogu ulic różnej szerokości, może zachować od strony ulicy węższej wysokość dozwoloną od strony ulicy szerszej lecz podwyższenie to może się rozciągać najwyżej na długość równającą się półtora raza wziętej szerokości ulicy węższej.

2) **Wysokość domu od strony podwórza nie może przewyższać półtora raza więcej odległości domu od przeciwległej ściany lub od granicy sąsiada.** O ile nieruchomość ma zastrzeżone hipotecznie prawo światła na sąsiednią posesję, wysokość domu lub oficyny będzie obliczona w stosunku odległości od przeciwległej ściany sąsiada.

3) Absolutna wysokość domów frontowych i oficyn z reguły nie może przekraczać 22 metrów i liczyć się będzie od poziomu chodnika do wierzchu górnego gzymsu.

5) Przy urządzeniu lokali mieszkalnych na poddaszach powyżej dopuszczalnej wysokości domów, nachylenie dachu od ulicy nie może przekraczać 45°, a od podwórza 60°, suma zaś szerokości występów okiennych poddaszy, nie może przekraczać połowy długości odnośnego frontu budynku.

Jak problem rozwiązuje się współcześnie

Podobnie prosta zasada regulacyjna obowiązuje także współcześnie np. w przepisach odnoszących się do sieci gazowych. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. 2001.97.1055) stanowi:

§ 9. 6. **Szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, powinna wynosić:**

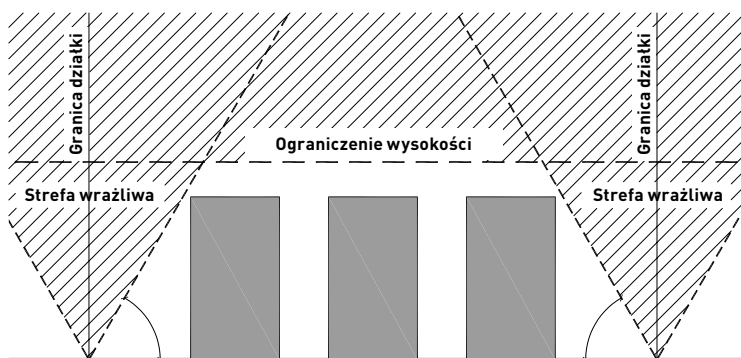
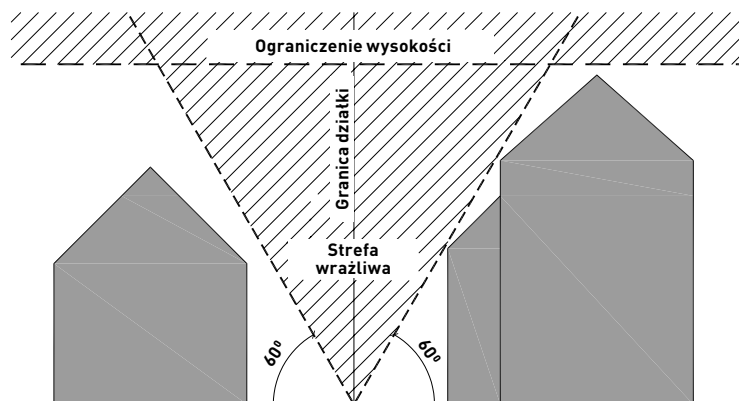
1) dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i gazociągów wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem „DN”:

- a) do DN 150 włącznie – 4 m,
- b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6 m,
- c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8 m,
- d) powyżej DN 500 – 12 m.

2) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia – 1 m.

7. Dla gazociągów układanych w przecinkach leśnych powinien być wydzielony pas gruntu, o szerokości po 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów.

Analiza wyżej wymienionych aktów prawa pokazuje rozwiązania oparte o zasadę, która każe uzależnić zasięg negatywnych oddziaływań od „wielkości” obiektu i od cech miejsca, w którym obiekt jest lokalizowany. Wprowadzone reguły mają charakter racjonalnych, prostych, przewidywalnych i jednakowych dla wszystkich zainteresowanych osób. Nie ma żadnych przeciwwskazań, aby podobne rozwiązania wprowadzane były do współczesnych przepisów regulujących lokalizację zabudowy kubaturowej. >>



3

Na rysunku zaznaczono **strefę wrażliwą** znajdującą się pomiędzy płaszczyznami o wspólnej krawędzi, umiejscowionej na gruncie, wzdłuż granicy działek. Płaszczyzny te nachylone są do terenu działki inwestora i sąsiada pod takim samym kątem.

Symetria kątów zapewni możliwość budowania takich samych brył budynków – tak inwestorowi, jak i sąsiadowi.

Przykładowo kąt 60° zapewniałby możliwość zbliżania niskich budynków do granicy na odległość 3 m, wyższe budynki wymagałyby większego odsunięcia.

Przepis określający **odpowiedni kąt** nachylenia płaszczyzn „strefy wrażliwej” [kąt może być odmienny dla zabudowy wielkomiejskiej, miejskiej i podmiejskiej] połączony z **przepisem ograniczającym wysokość** budynków (decyzją wzięt lub przepisem lokalnym) – pozwoli w prosty sposób ograniczyć konflikty i kształtować harmonijną zabudowę.

Inwestor chcący bardziej następnoczyć swój budynek – musiałby go bardziej odsunąć od granicy

4

Przykład zgrupowania zabudowy na terenie działki inwestora.

Wyznaczenie „strefy wrażliwej” jest pomocne przy ustalaniu minimalnych odległości budynków od granic.

Kąty kształtujące strefę wrażliwą np. odmiennie dla zabudowy wielkomiejskiej, miejskiej i podmiejskiej – mogłyby być wskazane przepisami ustawy lub przepisami lokalnymi.

Przepis nakazujący odsunięcie budynków od „strefy wrażliwej” to prosty i skuteczny mechanizm **zapewniający ochronę „prawnych interesów” osób trzecich.**

Ww. zasada wraz z przepisem **ograniczającym wysokość** budynków (decyzją wzięt lub przepisem lokalnym) pozwoli ograniczyć konflikty i kształtować harmonijną zabudowę.

Zabudowa terenu znajdującego się wewnątrz działki inwestora, poza strefą wrażliwą – nie generuje oddziaływań przestrzennych na sąsiednie działki

» A gdyby tak inna koncepcja? **

Obowiązujące przepisy określające odległość budynków od granic działek prowokują konflikty i przez to nie gwarantują inwestorom przewidywalnych i stabilnych rozstrzygnięć a sąsiadom ochrony ich nieruchomości. Regulacje te winny być zmienione. Nowe przepisy zapewnić powinny:

- czytelne i „sprawiedliwe” kryteria, umożliwiające zachowanie wartości gospodarczych i użytkowych terenów sąsiadujących z planowanymi inwestycjami oraz przewidywalność rozstrzygnięć,
- proste, łatwe do stosowania mechanizmy, umożliwiające zmniejszenie kosztów prowadzonych postępowań administracyjnych.

Wprowadzane przepisy winny także **respektować normy konstytucyjne**, na co zwraca uwagę Trybunał Konstytucyjny w trzech wyrokach kwestionujących prawidłowość przepisów Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, regulujących kwestie realizacji

inwestycji w sąsiedztwie granicy działki (wyrok TK z dnia 11 maja 1999 r. sygn. P 9/98; wyrok TK z dnia 6 marca 2000 r. sygn. P 10/99; wyrok TK z dnia 5 marca 2011 r. sygn. P 11/00).

Według stanowiska Trybunału Konstytucyjnego:

- „**Prawo własności** we współczesnych systemach prawnych należy do podstawowych praw jednostki. Obowiązująca Konstytucja RP traktuje jego ochronę jako podstawową zasadę ustrojową. Wyrażona w jej art. 21 ust. 1 norma należy do podstawowych zasad ustrojowych Rzeczypospolitej Polskiej (...). W świetle tego przepisu zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa, przy czym powinność ta urzeczywistniana jest zarówno przez działania o charakterze prawodawczym (ukształtowanie podstawowych instytucji prawnych konkretyzujących treść prawa własności, określenie granic prawa własności), jak i faktyczne czynności organów państwa, mające za przedmiot dobra stanowiące własność jakiejś osoby”.

- „*O ile art. 21 stwierdza jedynie, że »Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia«, to art. 64 w ust. 1 przyznaje każdemu »prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia«, a w ust. 2 wskazuje na równość ochrony tych praw. Z art. 64 ust. 3 wynika, że dopuszczalne jest tylko ustawowe ograniczenie własności, o ile nie narusza jego istoty”.*

- „**Własność**, tak jak i inne prawa i wolności jednostki, nie jest jednak prawem absolutnym. W związku z tym może podlegać ograniczeniom. Ograniczenia własności są dopuszczalne z zachowaniem warunków przewidzianych w art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 konstytucji. Pomijając przedmiotowy zakres dopuszczalnych ograniczeń, o których mowa w art. 31 ust. 3 konstytucji, zasadnicze znaczenie ma to, że **jedyną dopuszczalną formą ich wprowadzenia jest forma ustawowa**”.

- „**Właściciel nieruchomości**, będący inwestorem może być ograniczony w pełnym i nieskrępowanym wykorzystaniu jej dla

celu realizowania inwestycji budowlanej (...), także ze względu na to, że obiekt budowlany ponad dopuszczalną miarę utrudnia korzystanie z prawa własności nieruchomości sąsiedniej. Podobnie prawo własności właściciela nieruchomości sąsiedniej, w zakresie korzystania z niej, podlegać może ograniczeniom ze względu na takie lub inne korzystanie z nieruchomości przez dysponującego prawem własności inwestora. Takie ograniczenia są efektem wzajemnego oddziaływania praw własności (innych praw majątkowych) różnych osób, a przez to konieczności znoszenia tychże oddziaływań w granicach dopuszczalnych prawem". „Ustawodawca zobowiązany jest do wyważenia tychże interesów w taki sposób, aby dysponujący prawem własności właściciele sąsiednich nieruchomości mogli ze swoich praw optymalnie korzystać”.

Powyższa analiza umożliwi naszkicowanie ogólnych zasad, mogących być przydatnymi przy opracowywaniu nowych regulacji. Przede wszystkim przepisy ustalające położenie budynków względem granic własności winny zostać włączone do tekstu ustawy.

Ponadto, z uwagi na konieczność zapewnienia równego traktowania właścicieli działek, słuszne wydaje się zastosowanie zasady, którą można nazwać zasadą symetrii uciążliwości oraz symetrii korzyści. Taka reguła pozwoliłaby w sposób sprawny, skuteczny, jednoznaczny i sprawiedliwy ustalać lokalizację budynków w sąsiedztwie granic (zwłaszcza budynków mieszkalnych) i byłaby oparta na założeniu, iż w rejonie granicy działek dwóch właścicieli znajduje się symetrycznie uformowana strefa, która jest strefą szczególnie wrażliwą na wszelkiego rodzaju ingerencje i dlatego strefa wrażliwa bez zgody sąsiada, nie powinna zostać naruszona ③ ④.

Wprowadzenie zasady stanowiącej, że im wyższy budynek, tym w większej odległości od granic winien być sytuowany, pozwala:

- zapewnić korzystne oświetlenie i nasłonecznienie, bowiem budynek sąsiada nie będzie mógł się nadmierne zbliżyć (natomiast ten inwestor, który chciałby uzyskać bardziej komfortowe oświetlenie i nasłonecznienie własnego budynku będzie musiał go bardziej odsunąć od granicy),
- wykluczyć nadmierne zacienianie działki sąsiedniej, także jeszcze niezabudowanej,
- chronić prywatność.

Oczywiście przyjęcie takiej zasady nie zwalnia z obowiązku respektowania innych przepisów, w tym pożarowych.

Przedstawiona wyżej zasada jest tak jednoznaczna, że niemożliwa do podważenia w toku procedur administracyjnych. Pokazanie sąsiadom rysunku przedstawiającego projektowane budynki w relacji do „strefy wrażliwej” – pozwoliłoby drugiej stronie łatwiej oszacować oddziaływanie i zaakceptować projekt.

A przede wszystkim architektki projektującej budynki mieszkalne w sąsiedztwie granicy byłoby w 100% pewni, że nie naruszają praw chronionych interesów osób trzecich, co w obecnym systemie, tak wielowątkowym i niejednoznacznym – nie jest możliwe i niesie poważne finansowe konsekwencje (architekci narażani są na procesy sądowe, także cywilne, a jednoznaczne prawo byłoby wówczas bardzo pomocne).

Co więcej przepisy oparte o taką zasadę uprościłyby pracę architektów (linijki słońca nie byłyby wymagane).

Ponadto – w zależności od wyboru kąta nachylenia płaszczyzn wyznaczających „strefę wrażliwą”, uzyskać by można różny stopień ażurowości zabudowy, co pozwalałoby odpowiednio ją formować, w tym zgodnie z lokalnymi wzorcami kulturowymi, oferując urbanistom dodatkowe i proste narzędzie kształtowania przestrzeni w planach miejscowych. Przykładowo: kąt 90° pozwala utworzyć zabudowę pierzejową, kąt np. 45°-30° pozwala kształtować zabudowę o charakterze podmiejskim i wiejskim, kąt 70° i większy kształtowałyby zabudowę już typowo miejską. Warto zauważyć, że przepisy ustalające odmiennie minimalne odległości zabudowy od granicy, w zależności od typu zabudowy, były już w Polsce stosowane. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli – zawierało inne przepisy dla gmin miejskich i inne dla gmin wiejskich.

Proponowane przez nas zasady mogłyby przewidywać także możliwość budowy w „strefie wrażliwej”. Jednakże w sytuacji, w której inwestor zamierzałby realizować część swojej inwestycji w takiej strefie – wi-

nien móc to uczynić dopiero po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej. Podobny sposób rozwiązywania problemu strefy przygranicznej znany jest od ponad 2 tysięcy lat. Już bowiem prawo rzymskie przewidywało służebności gruntowe. Różnego typu służebności pojawiały się także w polskim prawie przedwojennym (przykładowo służebność światła, prawo widoku, prawo umożliwiające oparcie stropów na wspólnej ścianie).

Wprowadzenie przepisów opartych o zasadę symetrycznie ukształtowanej „strefy wrażliwej” z uprawnieniem do ingerencji w tę strefę po uzyskaniu przez inwestora zgody udzielonej przez właściciela sąsiedniej działki, przyniosłoby także dodatkową korzyść w postaci radykalnego uproszczenia postępowań administracyjnych.

W sytuacji w której budynek mieszkalny planowany byłby na działce inwestora poza strefą wrażliwą (patrz rys. 3 i rys. 4) – nie zachodziłoby naruszenie interesów osób trzecich, sąsiedzi nie uzyskiwaliby statusu strony w postępowaniu administracyjnym. Natomiast w przypadkach, w których fragment budynku wkraczałby w obszar strefy wrażliwej, właściciele działki przylegającej do tej strefy – stawali by uczestnikami postępowania administracyjnego, w ramach którego dokonywane byłoby sprawdzenie, czy interesy sąsiadów są właściwie chronione (np. poprzez sprawdzenie kompletności wydanych przez te osoby zgód). Zagadnienie „sąsiad buduje”, wyglądałoby wówczas całkiem inaczej a wszyscy zainteresowani uzyskaliby ważne narzędzie pomocne do budowania harmonijnych relacji sąsiedzkich.

Przedstawione w artykule zasady, oparte na założeniu, iż przy granicy działek zawsze pojawia się taka strefa, która jest strefą szczególnie wrażliwą na wszelkiego rodzaju ingerencje – nie są z pewnością jedyną możliwą propozycją. Celem artykułu jest nie tylko zwrócenie uwagi na problem, ale i zainicjowanie debaty na ten jakże istotny temat. ■

W tekście wykorzystano m.in.:

1_wyroki sądów publikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych,

2_wyroki Trybunatu Konstytucyjnego zamieszczone w Internecie.

Bożena Nieroda
architekt IARP



> napisz do autorki:
bozenanieroda@izbaarchitektow.pl

Wojciech Gwizdak
architekt IARP



> napisz do autora:
wojciech.gwizdak@2gstudio.eu