



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

Okno w granicy – i co dalej?

arch. **Bożena Nieroda**, architekt IARP, arch. **Wojciech Gwizdak**, architekt IARP

Dla architekta i inwestora widok okna w ścianie, która stoi w granicy z działką, na której projektowana ma być inwestycja – to sygnał alarmowy: będą kłopoty. W takich sytuacjach, prócz rutynowej niechęci sąsiadów do nowej inwestycji, pojawia się najczęściej ostra walka. Właściciele okna dążą do jego zachowania, bowiem w ich przeświadczeniu, z uwagi na wieloletnie użytkowanie – takie okno jest legalne. Natomiast po stronie inwestora rzadko pojawia się przyzwolenie na uszczuplenie własnej inwestycji i chęć odsunięcia planowanej zabudowy od „okna w granicy”. Rodzi się spór, a każdy konflikt w naszej rzeczywistości przekłada się na wydłużenie czasu uzyskiwania urzędowej zgody na rozpoczęcie inwestycji, a więc spadek jej rentowności. Dlatego warto zbadać, jak zagadnienie „okna w granicy” regulują przepisy prawa i komu w takim przypadku należy przyznać rację.

Spójność orzeczeń?

Sporne „okna w granicy” najczęściej finiszują w sądach. To efekt burzliwej walki stron, ale także skomplikowanych zazwyczaj stanów faktycznych i zmieniających się regulacji.

W czasie ostatnich 100 lat wznoszono i przebudowywano budynki na podstawie różnych przepisów prawa. Niektóre z realizacji noszą znamiona samowoli. Oprócz zmian w samych budynkach, korektom podlegały także przebieg granic nieruchomości stanowiących odrębne własności. Działki dzielono i scalano. Na części z nich ustanawiano służebności.

Aby móc szczegółowo zbadać, jak do takich zagadnień podchodzą sądy administracyjne, warto przytoczyć kilka wyroków. Te, pochodzące z ostatnich lat – dostępne są w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, pod adresem internetowym <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

Wyroki WSA i NSA wskazują na dość podobną, aczkolwiek wielowątkową ścieżkę analiz stanów faktycznych i prawnych. Czy uprawnia to do domniemania, że w podobnych sprawach sędziowie działają podobnie?

Przypadek nr 1

– badanie okoliczności sprawy

W dniu 20.12.2017 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach wydał wyrok (sygn. II SA GL 957/17) w sprawie dotyczącej **legalności usytuowania otworów okiennych** w północnej ścianie czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (ściana znajdowała się w granicy nieruchomości).


Początkowo PINB umorzył postępowanie, podając, że według zeznań właścicieli tego budynku, otwory okienne znajdowały się w ścianie od czasu budowy w ubiegłym stuleciu. Obecni właściciele nie posiadają dokumentacji technicznej, poza kopią planu realizacyjnego, w archiwach nie odnaleziono zezwolenia budowlanego i brak jest możliwości zbadania, czy przedmiotowy budynek został wzniesiony zgodnie z uzyskanym pozwoleniem.

WINB uchylił decyzję organu I instancji w całości oraz umorzył postępowanie – stwierdzając m.in., że w sprawie nie można wykazać samowoli budowlanej oraz, że organy rozpatrujące niniejszą sprawę nie są w stanie ustalić, czy sporne okna zostały

wykonane legalnie. Z analizy zachowanego planu realizacyjnego oraz obecnego stanu faktycznego przyjąć należy, iż po wydaniu decyzji zmianie uległ przebieg granicy między działkami. „*Zatem nie można wykluczyć sytuacji, że inwestorzy uzyskali pozwolenie na budowę przedmiotowego budynku mieszkalnego z oknami w odległości 3 metrów od granicy i w taki sposób budynek wybudowali, a także nie sposób ustalić przebiegu granicy między tymi działkami w dacie budowy*”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił decyzję I oraz II instancji – podnosząc oprócz kwestii naruszenia odległości od granic nieruchomości, także brak należytego zabezpieczenia przeciwpożarowego w związku z umieszczeniem okien w granicy.

Przytoczony został wyrok NSA z dnia 13 sierpnia 2010 r. sygn. II OSK 327/09, w którym stwierdzono, że „*przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczące bezpieczeństwa pożarowego znajdują zastosowanie – z mocy § 207 ust. 2 w związku z § 2 ust. 2* >>



Sporne „okna w granicy” najczęściej finiszują w sądach. Temperatura sporów to efekt konsekwencji nakazu zamurowania otworów lub potwierdzenia ich legalności.

W pierwszej sytuacji, użytkownicy spornych drzwi i okien tracą możliwość korzystania z przestrzeni cudzych działek. W drugim przypadku – właściciele nieruchomości sąsiednich, ograniczyć muszą zamierzenia inwestycyjne, zawsze ze stratą ekonomiczną oraz często z efektem deformacji lokalnych struktur przestrzennych.

Mamy nadzieję, że zamieszczone w artykule przepisy okażą się pomocne tym wszystkim osobom, które spotkały się osobiście z opisanymi przez nas problemami.

» *rozporządzenia – także do budynków istniejących w dacie wejścia w życie tego rozporządzenia, bez względu na datę ich budowy. Dzieje się tak dlatego, że kwestia bezpieczeństwa pożarowego staje się aktualna od dnia wybudowania budynku i jest aktualna przez cały okres jego użytkowania. NSA w przywołanym orzeczeniu zwraca również uwagę, że uwzględnienie §2 ust. 2 przy zastosowaniu §207 ust. 2 rozporządzenia polega na tym, że w odniesieniu do budynków istniejących zamiast stosowania wymagań zawartych w tym rozporządzeniu można zastosować wskazania ekspertyzy technicznej, o jakiej mowa w §2 ust. 2 rozporządzenia”.*

Ponadto WSA stwierdził, że ponieważ data budowy nie została precyzyjnie określona, „*należy więc zwrócić uwagę na przepisy które obowiązywały na przestrzeni lat*”, przytaczając w orzeczeniu:

- rozporządzenie Prezydenta RP z 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli,
- rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 21 lipca 1961 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego,
- rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 11 czerwca 1966 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego,
- rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki,
- rozporządzenie Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Po zbadaniu powyższych regulacji WSA orzekł, że „*nie było dopuszczalne sytuowanie ściany budynku z otworami okiennymi w granicy z nieruchomością sąsiednią*”.

WSA stwierdził także, że „*Należy dokładnie ustalić, czy dokumentacja geodezyjna w zakresie przebiegu spornej granicy kiedykolwiek była modyfikowana (rozgraniczenie, aktualizacja, modernizacja) i ocenić w jakiej odległości od granicy sporny budynek był wybudowany i czy inwestycja odpowiadała prawu. Nadto należy sprawę ocenić pod kątem §207 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*”.

Orzeczenie WSA z dnia 20.12.2017 r. (sygn. II SA GL 957/17) – uchylające decyzje umarzające postępowanie – w dacie pisania artykułu, nie było prawomocne.

Przypadek nr 2 – wtórne podziały

Podniesione w wyżej opisanym wyroku WSA kwestie badania możliwych modyfikacji granic działek, dokonanych po dacie wydania pozwolenia na budowę – szczegółowo przedstawiono w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14.11.2006 r. (sygn. II OSK 1333/05).

Orzeczenie dotyczyło sytuacji, w której PINB nakazał **likwidację okna** znajdującego się w ścianie budynku od strony południowej, usytuowanego w ostrej granicy z działką sąsiednią. Podniesiono, że w ścianie budynku piętrowego znajdującego się na granicy działek znajduje się otwór okienny, który „*uniemożliwia rozbudowę budynku parterowego i wykonania piętra*” na budynku sąsiadów. „*Organ stwierdził, że wprawdzie otwór okienny był projektowany w tym miejscu, lecz po podziale budynku zmieniły się okoliczności, w wyniku których ściana budynku z otworem okiennym, usytuowana po granicy nie odpowiada warunkom, jakie powinny spełniać budynki*”.

WINB podtrzymał orzeczoną przez PINB nakaz likwidacji okna, a WSA wyrokiem

z 2005 r. (sygn. VII/SA/Wa 426/05) uznał, że decyzja WINB nie narusza prawa.

Wyrok WSA został zaskarżony, przy czym skarżący argumentowali, że „*nie ma ustawowej podstawy prawnej dopuszczającej administracyjne likwidowanie okien, tylko dlatego, że doszło do podziału nieruchomości wraz z budynkiem na dwie działki, a okno w ścianie na dobrowolnie przesuniętej granicy stało się zarzewiem sporu sąsiedzkiego pomiędzy aktualnymi właścicielami*”.

NSA uchylił wyrok WSA nakazujący likwidację okna i orzekł, że „*Z dokonanego w maju 2002 r. podziału działki nr. ewid. 4987 na dwie działki, a w konsekwencji umiejscowienia ściany budynku z otworem okiennym bezpośrednio na granicy działek nr. ewid. 4987 i 4988, wynikają niewątpliwie ograniczenia w kwestii możliwości dalszej rozbudowy bądź przebudowy istniejących na tych działkach budynków. Jednak taka zmiana okoliczności faktycznych błędnie uznana została przez WSA w Warszawie za przesłankę stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku, którego zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi przed podziałem nie budziła wątpliwości. W toku ponownego rozpoznawania sprawy okoliczności powyższe winny być zbadane przez sąd I instancji*”.

Przypadek nr 3

– władza kwaterunkowa

Z trochę innym problemem, jak wyżej opisane, zmagał się Naczelny Sąd Administracyjny, oddalając skargę kasacyjną – wyrokiem z dnia 01.09.2015 r. (sygn. II OSK 3103/13).

Sprawa dotyczyła otworu drzwiowego w sklepie spożywczym na parterze oraz otworów okiennych w lokalach na trzech piętrach, znajdujących się w zachodniej ścianie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią niezabudowaną nieruchomością. PINB w 2007 roku **nakazał zamurować cegłą ceramiczną powyższe otwory**, a WINB decyzją utrzymał. »

Analiza szeregu wyroków sądów administracyjnych wskazuje, że otwory okienne i drzwiowe zlokalizowane w odległościach mniejszych niż 4 m od granicy, najczęściej oceniane są jako niezgodnie z prawem. Ta linia orzecznictwa wydaje się spójna – i słusznie.

Jednakże pojawiają się także wyroki, w których sądy po przeprowadzeniu szczegółowych badań stanów faktycznych i prawnych, stwierdzają legalność takich otworów. Z wykonanych przez nas analiz wynika, że sytuacjami, w których „okna w granicy” mogą pozostać – z werdyktem „legalne” – są stany związane z różnego rodzaju służebnościami lub późniejszymi zmianami w przebiegu granic nieruchomości lub własności. Każda z nich ma swoją odrębną historię, skrupulatnie przez sądy badaną. Brak archiwalnych danych – to przejście w sferę domysłów i niepewnych konstatacji – skutkujące wydłużaniem postępowań.

» WSA w Łodzi wyrokiem z 2008 r. oddalił skargę na decyzję WINB, akceptując ustalenie organów administracji, iż projekt budowlany zatwierdzony decyzją z 1897 r. nie przewidywał w ścianie zachodniej budynku jakichkolwiek otworów. Ponadto WSA orzekł, że „trafnie organy administracji przyjęły, iż przepisy prawa obowiązujące w czasie od budowy kamienicy do teraz nie przewidywały możliwości wykonania otworów w ścianie znajdującej się na granicy nieruchomości”.

Natomiast NSA na skutek skargi kasacyjnej z 2010 r. uchylił wyrok WSA w Łodzi z 2008 r.

NSA podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że obowiązujące w czasie istnienia domu, którego dotyczy sprawa, przepisy prawa **w zasadzie nie dopuszczają umieszczenia otworów drzwiowych i okiennych w ścianach granicznych**, jednakże, „za celowe uznał ustalenie, czy otwory te nie zostały wykonane po i w związku z wprowadzeniem w Ł. publicznej gospodarki lokalami. Zaznaczył, że należy zbadać możliwość ich wykonania w zw. z art. 10 ust. 1 dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami, który stanowił, iż władza budowlana może na wniosek władzy kwatunkowej zarządzić przerobienie samodzielnego mieszkania ponad trzyzbowego na dwa lub więcej samodzielnych mieszkań. Nakazał też przeprowadzić poszukiwania archiwalne dotyczące ewentualnych działań władz kwatunkowych związanych z przydziałami mieszkań”.

Ponadto NSA za celowe uznał zbadanie, „czy ściana z oknami budynku wybudowanego zgodnie z przepisami obowiązującymi w dacie jego budowy, na skutek późniejszych zdarzeń prawnych (np. zmiany granic nieruchomości, podziału nieruchomości lub postępowania rozgraniczającego) nie znalazła się obecnie na granicy z inną działką budowlaną”.

Później sprawa ta była rozstrzygana jeszcze przez: WSA (kwiecień 2010 r.), PINB (styczeń 2011 r.), WINB (maj 2011 r.), PINB (październik 2011 r.), WINB (styczeń 2013 r.).

W końcu WSA stwierdził, że „organy administracji uzupełniły postępowanie dowodowe w sposób wskazany w poprzednich orzeczeniach sądów administracyjnych i oceniły zebrany materiał dowodowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, nie przekraczając zasady swobodnej oceny dowodów”.

Wskutek skargi kasacyjnej sprawa skierowana została ponownie do NSA. Kończąc sprawę, NSA w swoim orzeczeniu stwierdził, że nie wydane zostało pozwolenie, z którego mogłoby wynikać uprawnienie do wykonywania w ścianie budynku drzwi i okien – oraz dodał, że:

- „zakaz sytuowania okien i drzwi w ścianie budynku znajdującej się bezpośrednio przy granicy z nieruchomością sąsiednią nie jest uzasadniony tylko względami ochrony przeciwpożarowej, ale też ochroną własności nieruchomości sąsiedniej”;
- „Rozpoznawana sprawa w sposób wyraźny pokazuje, że istnienie okien i drzwi w ścianie bezpośrednio usytuowanej przy granicy z nieruchomością sąsiednią ogranicza właściciela tej nieruchomości w wykonywaniu jego prawa własności. Nie może on bowiem wybudować, tak jak właściciel sąsiedniej nieruchomości, budynku ze ścianą usytuowaną bezpośrednio przy granicy”;
- „organ administracji ustalił, iż mieszkania te nie są zajmowane na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu. Obowiązek dostarczenia mieszkania zdanego do zamieszkania, w tym właściwie następcznie, obciąża wynajmującego. Wynajmujący nie może realizować tego obowiązku niejako kosztem właściciela nieruchomości sąsiedniej, poprzez domaganie się utrzymania okien usytuowanych w ścianie znajdującej się bezpośrednio przy granicy z nieruchomością sąsiednią”;
- „Pozostawienie okien w ścianie granicznej, które – jak już wskazano – zostały wykonane bez jakiegokolwiek zgody, czy to

władzy publicznej, czy to właściciela nieruchomości sąsiedniej, po to, aby właściciele domu, w którym te okna się znajdują, mogli właściwie wykonać swoje obowiązki wynikające z umów najmu, stanowiłoby przejaw nierównego traktowania właścicieli sąsiadujących nieruchomości. Obu – jak wynika z okoliczności sprawy – wykorzystywanych w celach gospodarczych – jedna na budowę hotelu, druga pod dom z lokalami na wynajem”.

Przypadek nr 4 – służebność widoku

Szczególne cechy, bo rzadko spotykane, ma sprawa opisana w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15.02.2010 r. (sygn. II OSK 1424/08).

Przedstawiona historia dotyczy odmowy wydania decyzji nakazującej likwidację otworów okiennych znajdujących się w ścianie budynku mieszkalnego, usytuowanej przy granicy z sąsiednią działką, w Siedlcach.

Sprawa rozpoczęła się w 2004 r. wnioskiem sąsiadów do PINB o nakazanie likwidacji okien w ścianie budynku stojącego w granicy. PINB odmówił wydania takiej decyzji, ponieważ w trakcie prowadzonego postępowania pozyskano informację, że budynek zrealizowano w XIX w. wraz z oknami w ścianie stojącej w granicy, a z odpisu aktu sprzedaży-zakupu z 1928 r. wynika, że istniała służebność korzystania z istniejącego widoku na sąsiednią nieruchomość. „Zdaniem organu, istnienie okna stanowi istotę tej służebności, co jednoznacznie przesądza o fakcie istnienia okna”.

WINB w 2007 r. odmówił wydania decyzji nakazującej likwidację otworów okiennych – wyjaśniając, że „spornego budynku nie można traktować jako samowoli budowlanej, gdyż sporne okno powstało wraz z realizacją budynku”.

Na decyzję WINB wniesiono skargę, podnosząc, że „odmowa wydania decyzji nakazującej zamknięcie spornych otworów okiennych



Podyskutujmy
o tym na Forum Z:A
www.zawod-architekt.pl/forum

prowadzi do ograniczenia uprawnień właściciela działki niezabudowanej, przeznaczonej w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zwartą intensywną". Ponadto skarżący podkreślili, że „prawo widoku jest innym prawem niż prawo do światła, gdyż z przepisów Kodeksu Napoleona odnoszących się do praw sąsiedzkich nie da się wyprowadzić tezy, iż prawo widoku dotyczyło doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych”.

WSA uznał skargę za bezzasadną – przywołując „orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1945 r. sygn. akt IC 374/45, zgodnie z którym służebność światła i widoku polega na prawie korzystania z widoku na sąsiednią posiadłość i urządzenie w murze niewspólnym, przytykającym bezpośrednio do tej posiadłości, wychodzących na nią otworów okiennych lub innych, bez zachowania przepisów art. 676-680 Kodeksu Napoleona i pociągga za sobą prawo zakazania sąsiadowi wznoszenia budowli w sposób tamujący korzystanie z powyższych okien lub innych otworów”.

W kolejnej skardze „Skarżący wskazał, iż według pkt 675 do 680 Kodeksu Napoleona – obowiązującego w 1928 r. na terenie Siedlec – prawo widoku możliwe jest jedynie przez istniejący mur środkowy. Możliwość wybudowania w miastach i wsiach muru środkowego dozwolona była do oddzielenia budynków aż po dach, albo między podwórzem i ogrodami. Prawo widoku mogło być ustanowione, jeżeli sąsiad wyraził na to zgodę i polegało wykonaniu w murze otworu”.

NSA w 2010 r. oddalił skargę kasacyjną – dodając, że „W niniejszej sprawie nie miały też zastosowania przepisy § 12 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 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 ze zm.), gdyż sporne otwory okienne – co jest bezsporne – nie powstały w okresie obowiązywania tegoż rozporządzenia”.

Podsumowując, warto podkreślić, że 6 lat trwały działania administracyjno-sądowe (od 2004 r. do 2010 r.). Po ich przeprowadzeniu przyjęto, że w przedmiotowej sprawie – **nie ma podstaw prawnych do wydania nakazu likwidacji otworów okiennych.**

Przypadek nr 5 – kluczowa jest data

Przytoczone powyżej przepisy Kodeksu Napoleona – są nadal, jak się okazuje, regulacjami mogącymi mieć wpływ na współcześnie prowadzone w Polsce inwestycje. Niech za przykład posłuży historia opisana w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, który zapadł 13.08.2010 r. (sygn. II OSK 172/09).

Sprawę zapoczątkowała decyzja PINB w Łodzi, **nakazująca zamurowanie otworów okiennych** na IV piętrze (poddasze), zlokalizowanych w ścianie szczytowej przylegającej do granicy sąsiedniej posesji, w budynku wielorodzinnym. Według zebranych wówczas materiałów stwierdzono, że „*budynek powstał na podstawie projektu z 1903 r., poddasze zlokalizowane na IV piętrze było nieużytkowe, natomiast przedmiotowe okna zostały samowolnie wykonane między 1985 a 1989 r. przez najemcę lokalu*”.

W odwołaniu zarządca nieruchomości podniósł, że „*według jego informacji sporny budynek został wybudowany w 1886 r. i posiadał okno oraz balkon w ścianie od strony posesji przy ul. B. Późniejsza zatem zmiana przepisów nie ma znaczenia dla oceny legalności budowy*”.

WINB utrzymał decyzję I instancji – podnosząc, że „*gdyby nawet przyjąć, jak to sugeruje strona odwołująca się, że otwory okienne powstały w latach wcześniejszych, przed 1985 rokiem, to należy wskazać, iż żadne ze znanych mu przepisów budowlanych, obowiązujących od początku XX wieku, nie dopuszczały do wykonywania otworów okiennych w ścianach budynków usytuowanych w granicy działek*”.

WINB w szczególności wskazał, że „*zgodnie z przepisami budowlanymi obowiązującymi*

na początku XX wieku, tj. art. 676 i art. 677 Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego, właściciel muru niewspólnego, przylegającego do cudzej nieruchomości, mógł urządzić w tym murze otwory do oświetlenia albo okna, zaopatrzone w kratę żelazną i nieruchome ramy. Okna te lub otwory mogły być urządzone na parterze na wysokości co najmniej 26 decymetrów od podłogi albo posadzki pokoju, który miał być oświetlony, a na piętrach na wysokości co najmniej 19 decymetrów od podłogi”.

Natomiast zdaniem WINB z akt sprawy wynika, że istniejące w budynku okna z uwagi na wielkość i wysokość usytuowania – nie odpowiadają wymogom wskazanym w przepisach Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego.

WINB podniósł także, że kolejno wprowadzone akty prawne nie dopuszczały do budowy okien w ścianach granicznych budynków – wymieniając: rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (art. 196 i art. 278) oraz rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 27 lipca 1961 r. w sprawie państwowego nadzoru budowlanego nad budową, rozbiórką i utrzymaniem obiektów budowlanych budownictwa powszechnego (§ 78 ust. 1). Organ odwoławczy wskazał ponadto, że „*również w świetle aktualnie obowiązujących przepisów niedopuszczalnym jest sytuowanie w ścianie znajdującej się w granicy działki otworów okiennych, obniżających odporność pożarową budynku*”.

Ponadto WINB podniósł, że „*istniejący stan faktyczny powoduje nierówność właścicieli spornych nieruchomości wobec prawa*” oraz, że wpływa negatywnie na interes społeczny mieszkańców miasta „*z uwagi na ograniczenia co do prawidłowego zaprojektowania nowej zabudowy w ramach prowadzonej rewitalizacji wielkomiejskiej zabudowy Ł. w rejonie ul. A., umożliwiającej kontynuowanie pierzei ulicy S., w nawiązaniu do historycznie ukształtowanych zasad pierzejowej zabudowy śródmieścia Łodzi*”.

» W odpowiedzi na skargę – WSA skargę oddalił. Natomiast NSA stwierdził, że skarga kasacyjna nie zawiera usprawiedliwionych podstaw, ponieważ oceniając materiał dowodowy uznano, że „*sporne okna powstały w latach 1985-1989 bez koniecznego pozwolenia na budowę*”. Ponadto, NSA stwierdził, że „*Z faktu dokonania prawidłowych ustaleń co do daty i okoliczności wybicia spornych otworów okiennych wynika też bezzasadność podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego. Nakazując zamurowanie i likwidację tych otworów na podstawie przepisów art. 51 ust. 1 i 3 w zw. z ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane organy (podobnie jak i WSA) nie naruszyły przepisów Kodeksu Napoleona nieobowiązujących od wejścia w życie prawa rzeczowego w 1946 r.*”.

Przypadek nr 6 – okno 3 m od granicy

Oprócz konsekwencji pojawiania się okien w ścianach granicznych, warto poznać losy okien odsuniętych o 3 m od granicy z sąsiednią nieruchomością. Za przykład niech posłuży wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 25.06.2015 r. (sygn. II SA/Łd 99/15). Rozstrzygnięta w nim sprawa dotyczy okna znajdującego się w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego usytuowanego w odległości 3,0 m od granicy z sąsiednią nieruchomością.

Po rozpoznaniu sprawy PINB wydał **decyzję nakazującą zamurowanie otworu okiennego**, a WINB utrzymał w mocy takie rozstrzygnięcie. Według zgromadzonych informacji realizacja budynku zakończona została w 1938 r. Obecna ściana szczytowa miała być według projektu ścianą wewnętrzną, a otwór, który pełni obecnie funkcję otworu okiennego, miał zapewnić komunikację z pomieszczeniem mieszkalnym nad projektowanym przejazdem bramowym, którego nie wykonano. WSA oddalił skargę i orzekł, że WINB trafnie wywiódł, iż „*na przestrzeni od budowy okna aż do zakończenia postępowania w niniejszej sprawie na żadnym*

etapie obowiązywania kolejnych regulacji prawa budowlanego prawodawca nie zezwalał na umiejscowienie okien w ścianie granicznej czy postawionej bliżej niż 4 metry od granicy”.

WSA dodał także, że na ocenę „*wpływ ma nie tylko kwestia zachowania bezpieczeństwa pożarowego. Otóż, jak to podnosił już uczestnik postępowania, istniejące okno ogranicza znacznie jego legalne zamierzenia inwestycyjne na sąsiedniej działce. Ograniczenia te wynikają właśnie z istnienia okna w ścianie zbliżonej do granicy na nienormatywną odległość. Należy wskazać, że oceniając możliwość doprowadzenia robót do stanu zgodnego z prawem organy winny uwzględnić uzasadnione i prawnie chronione interesy osób trzecich. Nie do pogodzenia z zasadą praworządności jest akceptacja inwestycji zrealizowanej nielegalnie właśnie w sytuacji, gdy legalizacja ograniczałaby swobodę inwestycyjną właściciela nieruchomości sąsiedniej*”.

Przypadek nr 7 – działka budowlana

Odrębną pulę problemów tworzyły budynki, w których okna i drzwi odsunięte były od granicy nieruchomości na odległość mniejszą niż 4 m i za tą granicą rozciągał się teren, który przez jednych był postrzegany jako „*działka budowlana*”, a przez drugich – niekoniecznie. Podstawą dylematu był zapis § 12. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015. poz. 1422), według którego:

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 drzwiami w stronę tej granicy;

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

Ponieważ według powyższej regulacji, odległości mierzono od granicy z „*sąsiednią działką budowlaną*”, to zdaniem wielu osób w sytuacji, w które sąsiednia działka nie nosiła cech „*działki budowlanej*” – odległości określone w § 12. ust. 1. nie obowiązywały. Następstwem było realizowanie budynków (także ze ścianami z otworami okiennymi) w odległościach do granic mniejszych niż wskazane w § 12. ust. 1. Ewentualne spory sąsiedzkie koncentrowały uwagę wokół zagadnienia – czy dana działka jest, czy też nie jest „*działką budowlaną*”.

Jako przykład można wymienić wyrok WSA z dnia 09.07.2013 r. (II SA/Lu 227/13) w sprawie **odmowy nakazania zamurowania otworu** w budynku gospodarczo-garażowym stojącym w granicy z dz. 46/1 (działka 46/1 stanowił a drogę dojazdową, natomiast samowolnie wykonany otwór miał wymiary 2,42 x 2,0 m). W sprawie tej PINB odmówił nakazania zamurowania otworu, a WINB utrzymał decyzję w mocy – podkreślając, że działka nr 46/1 „*ze względu na swoją powierzchnię (142 m²) oraz cechy geometryczne (długość 30,0 m i szerokość 3,69 m na długości 23,8 m) nie może być uznana za działkę budowlaną*.” W odpowiedzi na skargę – WSA skargę oddalił – argumentując, że z aktu notarialnego wynika, że „*działka nr 46/1 wydzielona została z działki nr 46 w celu zapewnienia dojazdu do drogi publicznej z działek nr 46/1 i 46/3. Nie może więc być przeznaczona pod zabudowę*”. WSA zwraca też uwagę, że zgodnie z § 68 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków „*literę B oznacza się tereny mieszkaniowe leżące w obrębie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Oznaczenie działki nr 46/1 literę B bądź Bi nie przesądza*

Przepisy przywołane w artykule



- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia **14 listopada 2017 r.**
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (**Dz.U.2017.2285**)
§ 12. ust. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:
 - 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
 - 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia **12 kwietnia 2002 r.**
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (**Dz.U.2002.75.690**)
§ 12. ust. 3. Jeżeli z warunków, o których mowa w ust. 1 oraz w § 13, 60 i 271, nie wynikają inne wymagania, odległości zabudowy od granicy działki budowlanej powinny wynosić co najmniej:
 - 1) przy równoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku:
 - a) z otworami okiennymi lub drzwiowymi – 4 m,
 - b) bez otworów okiennych lub drzwiowych – 3 m,
 - 2) przy nierównoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku – 4 m do najbliższej krawędzi zewnętrznej otworu drzwiowego lub okiennego w ścianach zwróconych w stronę tej granicy oraz 3 m do najbliższego narożnika, ryzalitu lub wykuszu budynku.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia **14 grudnia 1994 r.**
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (**Dz.U.1995.10.46**)
§ 12. ust. 4. Jeżeli z warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz § 271 i 272 ust. 4, nie wynikają inne wymagania, należy zachować odległości zabudowy od granic działki co najmniej:
 - 1) dla budynków zwróconych w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi – 4 m,
 - 2) dla budynków zwróconych w stronę granicy ścianą bez otworów – 3 m.

- Rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia **3 lipca 1980 r.**
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (**Dz.U.1980.17.62**)
§ 12. ust. 1. Budynki mieszkalne i gospodarcze na działkach zagrodowych w indywidualnych gospodarstwach rolnych oraz wolno stojące jednorodzinne domy mieszkalne o ścianach z materiałów niepalnych i o pokryciu z materiałów niepalnych lub trudno zapalnych powinny być sytuowane w odległości co najmniej 4 m od granicy działki. Odległość ta może być zmniejszona do 3 m, jeżeli ściana budynku od strony sąsiedniej działki nie ma otworów okiennych lub drzwiowych.
Ponadto rozporządzenie wprowadzało w § 15. ust. 3 dodatkową regulację o brzmieniu: *Odległość nowo wznoszonego budynku, ograniczającego dopływ światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powinna być równa co najmniej wysokości budynku, lecz nie mniejsza niż 3 m.*

- Rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia **21 lipca 1961 r.**
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego (**Dz.U.1961.38.196**)
§ 78. ust. 1. Warunkom technicznym określonym w § 76 i 77 powinny odpowiadać:
 - 1) ściany zewnętrzne, położone przy granicy nieruchomości w zabudowie zwartej lub od strony przeciwległego budynku albo od granicy nieruchomości w odległości mniejszej, niż określono w § 20 ust. 1 i 2,
 - 2) ściany działowe między pomieszczeniami, które ze względu na różną wielkość zagrożenia pożarowego powinny być oddzielone ścianą przeciwpożarową,
 - 3) ściany ograniczające lub oddzielające strefy pożarowe.

- Dekret z dnia **12 listopada 1946 r.** Przepisy ogólne prawa cywilnego (**Dz.U.1946.67.369**)
Art. 13. § 1. Z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu tracą moc nieuchylone dotychczas przepisy kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego, kodeksu Napoleona, kodeksu cywilnego niemieckiego [...].

>> *bezpośrednio o tym czy jest ona działką budowlaną. Wskazuje jedynie, że działka położona jest w terenie zabudowanym*".

Ponieważ od 1 stycznia 2018 r. obowiązuje znowelizowany § 12. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2017. poz. 2285), według którego budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości mierzonej **od granicy własnej działki – a nie od granicy z sąsiednią działką budowlaną** – usunięty został automatycznie dylemat sprawdzania statusu działki sąsiedniej (tj. badania czy działka sąsiednia jest „budowlana”), a w ślad za tym ustała przyczyna konfliktów. Jednakże budynki zrealizowane przed tą datą – dalej należy rozpatrywać w oparciu o poprzednie regulacje.

Legalne/nielegalne okno w granicy

Analiza szeregu wyroków sądów administracyjnych wskazuje, że **otwory okienne i drzwiowe zlokalizowane w odległościach mniejszych niż 4 m od granicy, najczęściej oceniane są jako niezgodnie z prawem**. Wydawane wówczas decyzje nakazujące ich likwidację, II instancje utrzymują, a sędziowie oddalają skargi. Ta linia orzecznictwa wydaje się spójna – i słuszna.

Jednakże pojawiają się także wyroki, w których sądy po przeprowadzeniu szczegółowych badań stanów faktycznych i prawnych, stwierdzają legalność takich otworów. **Z wykonanych przez nas analiz wynika, że sytuacjami, w których „okna w granicy” mogą pozostać – z werdyktem „legalne” – są stany związane z różnego rodzaju służebnościami lub późniejszymi zmianami w przebiegu granic nieruchomości lub własności**. Każda z nich ma swoją odrębną historię, skrupulatnie przez sądy badaną. **Kluczowymi są dokumenty archiwalne**, w tym księgi wieczyste, pozwalające ustalić zakres

służebności, a także czas realizacji spornych otworów oraz ich położenie w przestrzeni działki w dacie zatwierdzenia. Brak archiwalnych danych – to przejście w sferę domysłów i niepewnych konstatacji – skutkujące wydłużaniem postępowania.

Temperatura sporów to efekt konsekwencji nakazu zamurowania otworów lub potwierdzenia ich legalności. W pierwszej sytuacji, użytkownicy spornych drzwi i okien tracą możliwość korzystania z przestrzeni cudzych działek. W drugim przypadku – właściciele nieruchomości sąsiednich, ograniczyć muszą zamierzenia inwestycyjne, zawsze ze stratą ekonomiczną oraz często z efektem deformacji lokalnych struktur przestrzennych.

Ponieważ pojawianie się ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi w sąsiedztwie lub w ostrej granicy – generuje skutki natury gospodarczej i urbanistycznej – to przepisy dotyczące takich ścian stawały się jedną z kluczowych części przepisów budowlanych.

Także w ostatnim stuleciu aspekt ten był objęty szczególną troską prawodawców. Praktycznie wszystkie istniejące w tym czasie regulacje, zawierały przepisy limitujące położenie okien i drzwi w relacjach z granicami sąsiednich nieruchomości. Problematyczne są tylko niektóre regulacje z lat 1961-1994. Ponadto – pewien kłopot sprawiają zapisy § 12 WT – przyjęte od 1994 r., w których zastosowano sformułowania:

- *4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami* (2017 r.),
- *przy równoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku: z otworami okiennymi lub drzwiowymi – 4 m* (2002 r.),

- *budynków zwróconych w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi – 4 m* (1994 r.).

Z literalnej interpretacji powyższych sformułowań wynikać może, że odnoszą się one tylko do takiej ściany, w której wprowadzono okna, natomiast ściana z jednym oknem pozostałaby poza **zasięgiem takich regulacji**. **Oczywistością jest, że im bardziej precyzyjnie akt prawny pozwala rozstrzygać kwestie sporne, tym proces przygotowywania i realizacji inwestycji przebiegać może sprawniej, ponieważ eliminuje konflikty, wynikające z nieporozumień.**

Istotne fragmenty przepisów pojawiających się kolejno w naszej polskiej rzeczywistości, zamieszczamy na stronach obok głównego tekstu artykułu. Nie wszystkie akty prawne przywołane w wyrokach sądu udało się nam odnaleźć. Nadal poszukujemy edycji Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego, która zawiera art. 676 i art. 677 cytowane przez WINB i wzmiankowane w tekście wyroku NSA, sygn. II OSK 172/09 (może Czytelnicy Z:A pomogą?).

Mamy nadzieję, że zamieszczone w artykule przepisy okażą się pomocne tym wszystkim osobom, które spotkały się osobiście z opisanymi przez nas problemami. Na końcu – szczególnie warto podkreślić, że w przypadkach, w których „okno w granicy” stanowiło kiedyś „samowolę”, to uznawane jest za „samowolę” także teraz.

W tekście wykorzystano m.in.:
> przepisy prawa inwestycyjnego
> wyroki sądów administracyjnych

Bożena Nieroda
architekt IARP



> bozenanieroda@izbaarchitektow.pl

Wojciech Gwizdak
architekt IARP



> wojciech.gwizdak@2gstudio.eu

Przepisy przywołane w artykule



- Dekret z dnia **21 grudnia 1945 r.** o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (**Dz.U.1946.4.27**)

Art. 9. ust. 1. Władza budowlana może na wniosek władzy kwaterunkowej zarządzić przerobienie samodzielne mieszkania ponad trzyizbowego na dwa lub więcej samodzielnych mieszkań, a jeśli tego właściciel nieruchomości nie dopełni w oznaczonym terminie – wykonać tę przeróbkę na jego rachunek i w przypadku nieściągalności sumą wyłożonych kosztów obciążyć hipotecznie daną nieruchomość.

ust. 2. Prawomocne orzeczenie władzy budowlanej, wydane na podstawie ust. 1, jest tytułem do dokonania wpisu hipotecznego.

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia **16 lutego 1928 r.** o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (**Dz.U.1928.23.202**)

- w rozdziale dotyczącym scaleń działek budowlanych wprowadza **art. 81.**: „W wypadkach, gdy to jest konieczne dla przeprowadzenia scalenia [art. 78 ustęp 3], mogą być ustanowione odpowiednio stłuzebności, jak wspólne użytkowanie podwórz, prawo widoku i światła i t.p.”

- wprowadza odrębne przepisy dla gmin miejskich i wiejskich;

- według przepisów obowiązujących na terenie gmin miejskich i uzdrowisk, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej:

- > **art. 178.** Budynki powinny być wznoszone bezpośrednio przy granicy działki, albo w odległości co najmniej trzech metrów od granicy.

- > **art. 217.** Pomieszczenia, nie przeznaczone na pobyt ludzi, jak śpiżarki, przedpokoje, korytarze, schody, ustępy spłókiwane wodą i tym podobne, mogą być oświetlane zapomocą świetlików.

- > **art. 218.** Przekrój poziomy świetlika, o ile świetlik nie jest przeznaczony do oświetlenia schodów, powinien wynosić co najmniej 4 metry kwadratowe, a odległość przeciwległych ścian – co najmniej 2 metry.

W wypadku wypuszczenia na świetlik okien schodów, przekrój poziomy świetlika powinien zawierać co najmniej tyle metrów kwadratowych, ile metrów bieżących wynosi wysokość murów, okalających świetlik, licząc tę wysokość od poziomu pierwszego stopnia schodów.

- według przepisów obowiązujących na terenie gmin wiejskich:

- > **art. 277.** Nowe budynki powinny być wznoszone z zachowaniem co najmniej niżej podanych odległości od granic sąsiadów:

- a) budynki nieogniotrwałe – 6 metrów,

- b) budynki ogniotrwałe, posiadające od strony granicy otwory, prowadzące do pomieszczeń, przeznaczonych na pobyt ludzi, – 4 metrów,

- c) budynki ogniotrwałe, nie posiadające od strony granicy otworów, wspomnianych w punkcie b), – 3 metrów.

- Kodeks Napoleona, wydanie Prawo Cywilne, **Warszawa 1860** (źródło: Lex Polonica),

Księga druga O majątkach i rozmaitych modyfikacjach własności, Tytuł IV O stłuzebnościach gruntowych,

Dział II O stłuzebnościach ustanowionych przez prawo, Oddział III O widoku na własność sąsiada

Art. 675. Jeden z sąsiadów nie może, bez zezwolenia drugiego, urządzić w murze środkowym, żadnego okna lub otworu, w jakikolwiek sposób, nawet takiego, któreby się otwierać nie mogło.

Art. 676. Właściciel muru nie środkowego przytykającego bezpośrednio do obcej własności, może urządzić w tym murze otwory dla światła lub okna okratowane i nie otwierające się. Okna te powinny być opatrzone kratą żelazną, której oczka nie będą miały wielkości większej nad jeden decymetr (około 3 cali i 8 linii), i ramami w mur wpuszczonemi nie otwierającemi się.

Art. 677. Okna te lub otwory dla światła w pomieszkaniach dolnych powinny być umieszczone nie niżej jak o 26 decymetrów (8 stóp) nad podłogą lub nad poziomem pokoju, który ma być oświetlony, a o 19 decymetrów (6 stóp) nad podłogą w piętrach wyższych.

Art. 678. Nie można urządzić otworów z widokiem na wprost, lub okien z prawem najrozleglejszego widoku, ani ganków lub innych podobnych występów, na posiadłość swojego sąsiada bądź ogrodzoną, bądź nie ogrodzoną, jeżeli nie ma 19 decymetrów (6 stóp) odległości między murem, w którym je urządzono, a wspomnianą posiadłością.

Art. 679. Nie można mieć otworów z widokiem bocznym lub ukośnym na taką samą posiadłość, inaczej jak w odległości 6 decymetrów (2 stóp).

Art. 680. Odległość, o której mowa w dwóch poprzedzających artykułach, oblicza się od zewnętrznej powierzchni muru, w którym się otwór robi, a jeżeli są ganki, lub inne podobne występy, od ich linii zewnętrznej, aż do linii dzielącej dwie posiadłości.