

OKNA, OKIENKA

TEKST: BOŻENA NIERODA / WOJCIECH GWIZDAK

W tekście wykorzystano m.in.:

przepisy prawa inwestycyjnego

publikowane wyroki sądów administracyjnych

wyniki rozważań Zespołu ds. Legislacji przy Radzie MPOIA

Przepisy w wielu państwach określają minimalne odległości okien, znajdujących się w ścianach zewnętrznych budynków, od granic sąsiednich nieruchomości. Ponieważ okna mogą mieć wielorakie funkcje i odmienne parametry, w ślad za ich zróżnicowaniem pojawiają się niekiedy odrębne dyspozycje prawne. Warto przyjrzeć się, w jaki sposób ta kwestia regulowana jest w naszym kraju oraz czy obowiązujące przepisy są jednoznaczne i oparte na racjonalnych przesłankach.

W obowiązującym w Polsce systemie prawnym fundamentalnym przepisem regulującym odległość okien od granic sąsiednich nieruchomości jest § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (w skrócie WT). Paragraf ten w brzmieniu, które uzyskał na mocy ostatniej nowelizacji obowiązującej od 1 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285), stanowi:

„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.”

Powyższy przepis, z racji problemów, które niesie, poddajemy kolejnej analizie, tym razem w aspekcie znaczenia pojęcia „okno” (poprzednie rozważania na temat § 12 ust. 1 WT znalazły się w artykułach opublikowanych w czasopiśmie „Zawód: Architekt”: *Kwadraty okna* (nr 65) oraz *Nieoznaczoność granic* (nr 66). Niniejszy tekst zamyka ten tryptyk poświęcony jednemu przepisowi prawa.

TOŻSAMOŚĆ POJĘĆ?

Wydawałoby się, że pojęcie „okno” niesie jednoznaczne konotacje, jednak analiza decyzji organów I oraz II instancji, a także wyroków sądów administracyjnych ujawnia w tej materii znaczne wątpliwości. Uwagę zwraca pojawienie się wokół tego słowa wianuszka innych pojęć, których celem jest wykazywanie, że opisują one części

Z:A

Z:A

budynku niestanowiące okien, o których mowa w § 12 ust. 1 WT.

Za przykład niech posłużą takie sformułowania jak:

- „otwory wypełnione materiałem szklanym, przepuszczającym światło” (wyrok VII SA/Wa 737/18);
- „nierozwieralne naświetle” (wyrok II SA/Po 232/18);
- „szklana ściana oranżerii” (wyrok VII SA/Wa 1399/14);
- „doświetlacz, witryna stała, nienośna przeciwpożarowa ściana zewnętrzna” (wyrok IV SA/Po 314/18).

Jakie są skutki takich działań i w jaki sposób powyższe pojęcia postrzegane są przez sądy administracyjne, przekonać się można, badając ogólnodostępne orzecznictwo sądowe.

NORMOWE ZAMIESZANIE

Pojęcie „okno” nie zostało zdefiniowane w WT, pomimo że wprowadzono je do jednego z kluczowych paragrafów i jest przedmiotem sąsiedzkich sporów. Kwestia umieszczania różnego rodzaju okien w ścianach budynków zbliżających się do granic sąsiednich nieruchomości stanowi od lat zagadnienie, które nie zostało w Polsce precyzyjnie uregulowane prawnie. Nie wyjaśniła go nowelizacja WT (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285), w ramach której w § 12 ust. 1 usunięto sformułowanie „otwory okienne” i wprowadzono w jego miejsce słowo „okno”. Zarówno nowe, jak i stare przepisy budzą podobne kontrowersje odnośnie do znaczenia zastosowanych w nich pojęć.

W rozwikłaniu zagadki nie jest pomocne Uzasadnienie towarzyszące ministerialnemu projektowi zmiany WT z 7 lipca 2017 r. Tekst, który się w nim znalazł, dotyczący § 12 ust. 1 (odnosi się także do podobnie problematycznych pojęć „drzwi” oraz „otwór drzwiowy”) brzmi: „W niniejszym paragrafie zastąpiono termin «otwór okienny» terminem «okno» oraz termin «otwór drzwiowy» terminem «drzwi», z uwagi na fakt, że obecnie brzmiący przepis wiąże się z wieloma problemami interpretacyjnymi występującymi w sytuacjach projektowania fragmentów ścian ostonowych, jako ścian o konstrukcji słupowo-ryglowej, aluminiowo-szklanej lub w całości jako fasad szklanych (również w budynkach jednorodzinnych). Ponadto otwór nie zawsze musi być wypełniony oknem czy drzwiami”.

Pojęcie „otwór okienny” i „otwór drzwiowy” nie jest definiowane ani w przepisach techniczno-budowlanych, ani w ustawie, natomiast definicje „okna”, „drzwi” i „ściany” istnieją w aktualnej normie PN-ISO 6707-1:2008 Budynki i budowle. Terminologia. Część 1: Terminy ogólne.

Zgodnie z tą normą:

- otwór – pusta przestrzeń w elemencie budynku;
- drzwi – konstrukcja do zamykania otworu, przeznaczona przede wszystkim do zapewnienia wejścia lub wyjścia;
- okno – konstrukcja do zamykania pionowego bądź prawie pionowego otworu w ścianie lub dachu ze spadkiem, która umożliwia dopływ światła i może być wykorzystywana do wentylacji,
- przeszklenie – oszklona część okna lub drzwi;
- ściana – pionowa konstrukcja, która ogranicza bądź dzieli przestrzeń i zwykle przenosi obciążenia lub pracuje jako element oporowy.

→ Otwory w ścianie budynku wypełnione przezroczystymi przegrodami zapewniającymi dostęp światła dziennego oraz widok pełnią niewątpliwie taką samą funkcję, jak okna czy też otwory okienne także wtedy, gdy mieszczą się w ścianie oddzielenia przeciwpożarowego. ←

↳ WYROK NSA [SYGN II OSK 749/14]
PRZYWOŁANY PRZEZ WSA [SYGN. IV
SA/PO 314/18]

Minister, przywołując w uzasadnieniu treść normy PN-ISO 6707-1:2008, nie wprowadził jej jednak do tekstu WT i normowe dyspozycje odnośnie do okien i drzwi nie stały się przepisem powszechnie obowiązującym. Natomiast cytat z normy zawarty w uzasadnieniu prowokuje zamieszanie, niesprzyjające ujednoczeniu interpretacji towarzyszących § 12 ust. 1 WT.

SĄD NAD OKNEM

Ponieważ brak precyzji zapisu w § 12 ust. 1 WT w odniesieniu do okna generuje spory, które kierowane są do instytucji odwoławczych, sprawdźmy, jakie poglądy w tej materii prezentują sądy administracyjne zaangażowane w rozstrzygnięcie tego typu konfliktów.

Przede wszystkim warto sięgnąć do wydanego kilka miesięcy temu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 4 grudnia 2018 r. (sygn. II SA/Bk 515/18), odnoszącego się do zmiany WT oraz do normy PN-ISO 6707-1:2008. Opisana w nim sprawa dotyczy umieszczenia w ścianie budynku, usytuowanej w odległości ok. 3 metrów od granicy, przezroczystych przegród szklanych o odporności ogniowej EI60 zamiast przewidzianych w zatwierdzonym projekcie budowlanym „otworów doświetlających, wypełnionych luksferami”.

→ W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalone jest także stanowisko, że przegrody wykonane z luksferów nie są otworami okiennymi ani oknami. Luksfery nie zapewniają bowiem możliwości penetracji wzrokowej i widoku. Luksfery są stosowane do doświetlania pomieszczeń w sytuacji, gdy z uwagi na położenie budynków, nie jest możliwe zastosowanie okien. Ściana z luksferami traktowana jest jako ściana pełna. ←

↳ WYROK NSA [SYGN. II OSK 1544/07]

W ocenie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (PINB) oraz Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (WINB) wprowadzone zmiany nie stanowiły istotnego odstępstwa od projektu budowlanego. PINB wskazał, że z dniem 1 stycznia 2018 r. zmieniono brzmienie § 12 ust. 1 WT i określenie „otwory okienne i drzwiowe” zostało zastąpione przez „okna i drzwi”. Definicja „okna” zawarta w aktualnej normie PN-ISO 6707-12008 oznacza, że jest ono „konstrukcją do zamykania pionowego otworu w ścianie lub dachu ze spadkiem, która umożliwia dopływ światła i może być wykorzystana do wentylacji”. Przegroda szklana w ramie aluminiowej nie jest oknem, a zatem jej zastosowanie nie narusza warunków technicznych, co oznacza, że to odstępstwo nie może być obecnie kwalifikowane jako istotne”.

WSA nie podzielił stanowiska organów nadzoru budowlanego, że zmiana brzmienia § 12 ust. 1 WT pozwala na zastąpienie luksferów przezroczystymi przegrodami szklanymi. WSA, uchylając decyzje PINB oraz WINB, podkreślił, że twierdzenie, iż zamontowane w spornej ścianie przegrody szklane w otworach okiennych nie są oknami, jest absurdalne. WSA wskazał, że przywołana przez PINB „definicja okna według normy branżowej, funkcji wentylacyjnej okna nie nadaje przymiotu koniecznego dla zakwalifikowania konstrukcji zamykającej otwór w ścianie czy dachu, jako okna. W świetle tej definicji jedynym koniecznym elementem, kwalifikującym daną konstrukcję jako okno, jest umożliwienie dopływu światła. Słusznie skarżący zwracał uwagę, że przepisy warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyraźnie rozróżniają okna otwieralne od nieotwieralnych (vide: zapisy § 38, 106 ust. 2 pkt 2, 147 ust. 2), co również wskazuje, że nieotwieralność przezroczystych przegród szklanych nie uniemożliwia zaliczenia ich do okien”.

W tym temacie należy także przytoczyć orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 19 grudnia 2018 r. (sygn. IV SA/Po 314/18), odnoszące się do kwestii wykonania przez inwestora niezgodnie z zatwierdzonym projektem „otworu okiennego z oknem nieotwieralnym ppoż. o wym. 100 x 170 cm w odległości ok. 3,60 m od ogrodzenia z działką sąsiednią”, co zostało stwierdzone podczas kontroli PINB. Ocenie takiej przeczył inwestor oświadczający, że „zgodnie z obowiązującymi warunkami [warunkami - WWINB] technicznymi § 232 pkt 6 zamontowany element nie jest oknem, tylko innym przeszkleniem dopuszczonym powyższym przepisem [zajmuje mniej [niż] 10% powierzchni ściany oraz ma odpowiednią klasę odporności ogniowej EDO]”. Reakcją na to stanowisko była decyzja PINB, nakazująca zamurowanie otworu okiennego, przy czym dopuszczono użycie „materiału przepuszczającego światło takiego jak luksfery, cegła szklana lub inne, jeżeli powierzchnia zamurowanego otworu nie przekroczy 10% powierzchni ściany, w której znajduje się powyższy otwór okienny, a materiał przepuszczający światło będzie o klasie odporności ogniowej nie niższej niż EI 30”. Inwestor złożył od niej odwołanie. WINB utrzymał w mocy decyzję PINB. Na decyzję WINB inwestor złożył skargę do WSA. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił ją, uznając, że „wykonane przez skarżących przeszklenie, wypełnienie otworu ścianką przeciwogniową, nie spełnia funkcji luksferów czy cegły szklanej lub innego przeszklenia, o jakim mowa w przepisie § 232 ust. 6 rozporządzenia, z powodu tego, że jest przezroczyste, transparentne



i zapewniające widok” oraz że „Przejrzystość zapewniająca widok przez sporny otwór jest kwestią kluczową w niniejszej sprawie”.

Innym, charakterystycznym dla omawianej problematyki, jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 grudnia 2018 r. (sygn. VII SA/Wa 737/18), w którym analizie poddano rozbudowę budynku biurowego. Właściciele działki sąsiedniej podnosili, że „usytuowanie obiektu narusza przepis § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia, ponieważ w ścianie budynku zwróconej w stronę granicy, usytuowanej w odległości mniejszej niż 4 m od tej granicy, znajdują się otwory okienne”. Natomiast organ wydający decyzję wskazywał, że z projektu budowlanego wynika, że „zaprojektowane otwory w ścianie zblizonej na odległość 3,09 m do granicy z działką nr [...], nie będą otworami okiennymi, lecz otworami wypełnionymi materiałem szklanym, przepuszczającym światło, stanowiącymi 7,5% powierzchni ściany o odporności ogniowej REI 60”. W procesie odwoławczym Wojewoda stwierdził, że zastosowane rozwiązanie jest zgodne z § 232 ust. 6 WT i decyzja nie narusza § 12 ust. 1 WT. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy decyzję Wojewody. WSA uznał jednakże, że skarga sąsiadów zasługuje na uwzględnienie i uchylił decyzję GUNB w przedmiocie odmowy stwierdzenia nieważności decyzji zezwalającej na budowę. Sąd rozstrzygając spór, podkreślił, iż przyjęcie rozumowania, że rozbudowa budynku skierowana ścianami z otworami oznaczonymi jako „szklana ścianka przeciwpożarowa” w kierunku sąsiednich

→ Brak możliwości sytuowania ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi w odległości mniejszej niż 4 m ma na celu nie tylko zapewnienie ochrony przeciwpożarowej, ale także bezpieczeństwa interesów osób trzecich. ←

↳ WYROK WSA [IV SA/PO 314/18]

działek nie jest rażącym naruszeniem prawa, skutkować może „dopuszczeniem budowy obiektów mających w całości ściany szklane pełne [spełniające wymogi odporności ogniowej] w odległości 3 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej”.

ŚWIATŁO WYKŁADNI

Niejasności w § 12 ust. 1 WT skutkują koniecznością stosowania interpretacji. Warto w tym miejscu wskazać dwie wykładnie przywołane w cytowanych wyżej wyrokach sądów administracyjnych.

W orzeczeniu WSA z 4 grudnia 2018 r. (sygn. II SA/Bk 515/18) możemy przeczytać przytoczony wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2008 r. (sygn. II OSK 1544/07), w którym stwierdził on, że „zgodnie z dyrektywami interpretacyjnymi wykładni językowej, gdy nie ma w tekście aktu prawnego, prawnych definicji legalnych, interpretowanym zwrotem prawnym nie należy nadawać znaczenia odmiennego od potocznego, chyba że istnieją dostateczne racje przypisania im odmiennego znaczenia, a także, że bez umotywowanych racji nie należy identycznym sformułowaniom w tym samym akcie prawnym nadawać różnych znaczeń.

Według Słownika Języka Polskiego PWN oknem jest:

- otwór w ścianie lub dachu jakiegoś budynku, pomieszczenia, pojazdu itp., umożliwiający oświetlenie i wentylację wnętrza oraz zobaczenie tego, co jest na zewnątrz;



Fot. Bożena Nieroda

z otworami okiennymi lub drzwiowymi w odległości mniejszej niż 4 m ma na celu nie tylko zapewnienie ochrony przeciwpożarowej, ale także zapewnienie ochrony interesów osób trzecich. Powyższe stanowisko wynika wprost z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, zgodnie z którym obiekt budowlany należy projektować i budować w taki sposób, aby zapewnić poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich”.

WNIOSKI LEGISLACYJNE

Opisane w niniejszym artykule niejasności § 12 ust. 1 WT, wynikające z braku definicji pojęcia „okno”, którym posługuje się tenże przepis, to klasyczny przykład defektu prawa, skutkujący kaskadą odwołań i kolejnych orzeczeń. Osią konfliktów są rozbieżne poglądy, przy czym inwestorzy dążą do wykazania, że fragmenty budynków będące przedmiotem sporu nie stanowią „okien”, o których mowa w § 12 ust. 1 WT, natomiast sąsiedzi – wręcz przeciwnie.

Ponieważ różnego rodzaju „okna” pojawiają się w większości projektowanych budynków, a poszczególne organy administracji oraz sądy prezentują w tej materii często odmienne stanowiska, najbardziej racjonalnym działaniem byłoby zapobieżenie sporom interpretacyjnym poprzez uzupełnienie WT o definicję tego pojęcia. Natomiast z uwagi na możliwe konflikty sąsiedzkie projektanci winni zwracać uwagę na cechy materiałów budowlanych, stosowanych w ścianach zbliżonych do granic nieruchomości, na odległość mniejszą niż 4 m. ●

- oprawiona w ramę szyba wypełniająca ten otwór;
- otwór w czymś lub przejrzysta szyba pozwalająca zajrzeć do wnętrza czegoś.

W potocznym zatem rozumieniu pojęcia „okno”, niewątpliwie cecha przejrzystości, czyli możliwości penetracji wzrokowej, jest elementem charakterystycznym okna”.

W tym samym wyroku (o sygn. II OSK 1544/07) NSA dodał, że „W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalone jest także stanowisko, że przegrody wykonane z luksferów nie są otworami okiennymi ani oknami. Luksfery nie zapewniają bowiem możliwości penetracji wzrokowej i widoku. Luksfery są stosowane do doświetlania pomieszczeń w sytuacji, gdy z uwagi na położenie budynków, nie jest możliwe zastosowanie okien. Ściana z luksferami traktowana jest jako ściana pełna [vide: wyrok WSA w Szczecinie sygn. II SA/Sz 210/08 – CBOSA]”.

Natomiast w wyroku NSA [sygn. II OSK 749/14] przywołanym przez WSA [sygn. IV SA/Po 314/18] czytamy: „Otwory w ścianie budynku wypełnione przezroczystymi przegrodami zapewniającymi dostęp światła dziennego oraz widok pełni niewątpliwie taką samą funkcję jak okna czy też otwory okienne także wtedy, gdy mieszczą się w ścianie oddzielenia przeciwpożarowego”.

Innym istotnym dla wyjaśnienia problemu okien w § 12 ust. 1 WT jest przywołany wyżej wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19 grudnia 2018 r., w którym zawarto wykładnię z aspektem celowościowym, bowiem WSA stwierdził, że: „Brak możliwości sytuowania ściany



BOŻENA NIERODA

ARCHITEKT IARP

zastępca przewodniczącego Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów, przewodnicząca Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów

WOJCIECH GWIZDAK

ARCHITEKT IARP

sekretarz Krajowej Rady Izby Architektów RP, przewodniczący Komisji ds. Mediów i Informacji IARP, prezes SARP Oddział Kielce

Z:A

Z:A

BIM – SYSTEM ARCADIA

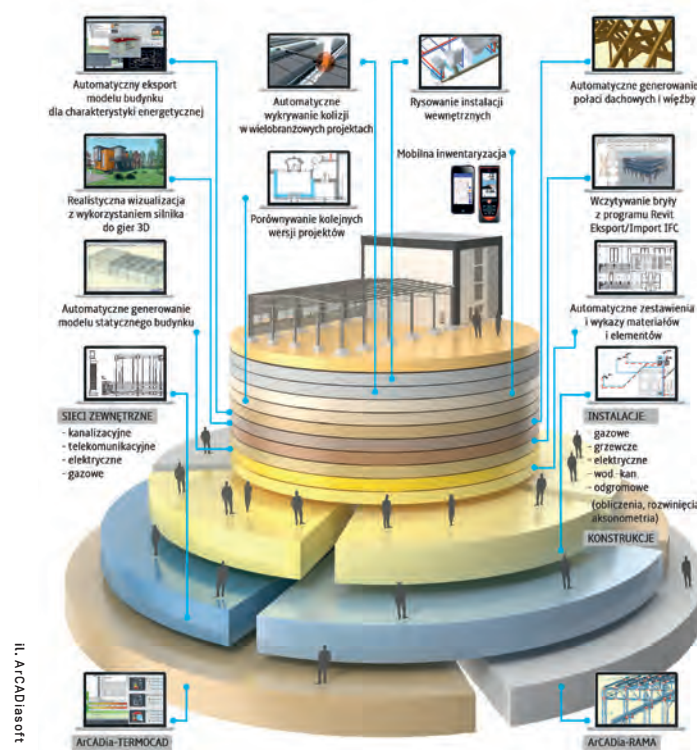
TEKST: JAROSŁAW CHUDZIK

↳ PREZES ZARZĄDU INTERSOFT I ARCADIASOFT

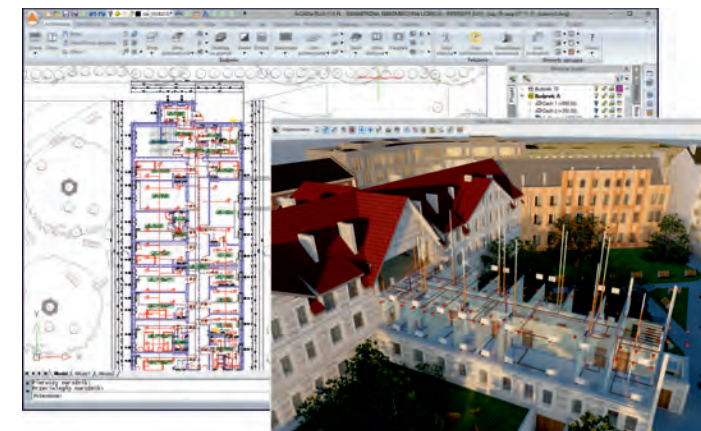
System ArcADia pozwala na przestrzenne modelowanie bryły budynku i umieszczenie w przestrzeni 3D elementów konstrukcji i instalacji. Modułem podstawowym systemu jest ArcADia BIM, program przeznaczony dla wszystkich uczestników procesu projektowania, udostępniający wszystkie podstawowe możliwości modelowania budynku wraz z instalacjami i umożliwiającą koordynację współpracy międzybranżowej, w tym scalanie projektów, wykrywanie kolizji i wizualizację zmian w projekcie.

Dodatkowo w skład systemu wchodzi 16 specjalistycznych modułów branżowych rozszerzających możliwości projektowe architektów, konstruktorów i instalatorów, a także 4 moduły do projektowania zewnętrznych sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych, kanalizacyjnych i gazowych. Współpracuje też z głęboko zintegrowanymi programami ArcADia-RAMA i ArcADia-TERMOCAD pozwalającymi na przekazywanie danych z systemu ArcADia, modyfikowanie ich i powrót zmodyfikowanych danych do modelu.

Struktura systemu ArcADia.



Il. ArcADiasoft



Il. ArcADiasoft

Kompleksowy model budynku wraz z instalacjami stworzony w systemie ArcADia.

Ten budowany od kilkunastu lat system, dostępny już w kilkunastu wersjach językowych, dystrybuowany jest w ponad 40 krajach na całym świecie. Doczekał się też uznania w Polsce: uhonorowany został m.in. dwoma Złotymi Medalami na targach BUDMA. Od maja tego roku dostępna jest kolejna, udoskonalona wersja systemu ArcADia.

Dla architekta system ArcADia to narzędzie, które pozwoli zaprojektować budynek wraz z jego otoczeniem, a także stworzyć dokumentację techniczną i wizualizację. Realistyczny widok 3D, dostępny na każdym etapie projektowania, pokazuje wszelkie niuanse modelu, przyspiesza prezentację projektu i ułatwia komunikację z inwestorem. Aby wykorzystać w pełni możliwości systemu w zakresie swojej branży, zalecane jest, aby architekt wyposażony był, oprócz modułu podstawowego, w moduły ArcADia-ARCHITEKTURA i ArcADia-IFC RVT. ARCHITEKTURA pozwoli m.in. na tworzenie zestawień materiałów, powierzchni, kubatur, przekrojów, obliczanie nasłonecznienia pomieszczeń, automatyczne wymiarowanie, a także tworzenie więźby dachowej i import konstrukcji stalowych. Dzięki modułowi IFC możliwy będzie eksport i import formatów IFC, wczytywanie projektów z programu Revit i wykorzystanie ich np. jako podkładu 3D.

Niewątpliwą zaletą kompleksowego, multibranżowego systemu ArcADia jest możliwość bezstratnej, dwustronnej wymiany danych między architektem a branżystami. Warunkiem pozostaje, oczywiście, posługiwanie się przez wszystkich uczestników projektu modułem ArcADia BIM. Taki model współpracy jest optymalny i pozwala na wykorzystanie wszystkich możliwości pracy grupowej z modelem BIM, jednakże system ArcADia „jest otwarty” również na współpracę z innymi programami poprzez interfejs IFC RVT. ●

ArcADiasoft Chudzik sp.j.
ul. Sienkiewicza 85/87, 90-057 Łódź
www.arcdiasoft.pl