

W sprawie ochrony interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich w procesie budowlanym w zw. z § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 25 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1277/08) przepis § 13 *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 z późn. zm.) reguluje wzajemne usytuowanie obiektów budowlanych i określa sposób ustalania odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów. Odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Wykładnia gramatyczna § 13 ww. rozporządzenia wskazuje, że może on mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy jedna z nieruchomości jest już zabudowana. Tym samym, jeśli działka sąsiednia jest niezabudowana, ograniczenia zawarte w § 13 powyższego rozporządzenia nie mają zastosowania. Jednakże ten rodzaj wykładni, nie uwzględnia zasady równej ochrony prawa własności. Preferuje ona bowiem tego z właścicieli, który pierwszy z dwóch niezabudowanych sąsiednich nieruchomości przystąpi do inwestowania. Uprzywilejowanie pierwszego inwestora polega na tym, że inwestując w sąsiedztwie niezabudowanej nieruchomości nie będzie ograniczony wymogami stawianymi w § 13 ww. rozporządzenia, lecz tylko wymogami stawianymi, co do odległości budynku od granicy nieruchomości (§ 12 rozporządzenia). W konsekwencji właściciel nieruchomości sąsiedniej, budując później, nie będzie mógł zbudować w takiej samej odległości, zgodnej z wymogami § 12 wskazanego aktu, od granicy nieruchomości, jak jego sąsiad, gdyż jego, jako budującego w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanej, będą dotyczyły dalej idące ograniczenia z § 13 cyt. rozporządzenia.

Tymczasem zasada równej ochrony prawa własności wymaga, aby każdy właściciel nieruchomości w procesie inwestycyjnym w miarę możliwości miał takie same prawa. W związku z tym, należy przyjąć, że w przypadku, gdy chodzi o projekt budowy budynku wyższego niż 35 m, § 13 powyższego rozporządzenia ma zastosowanie także wtedy, gdy sąsiednia nieruchomość jest jeszcze niezabudowana i nawet wtedy, gdy jej właściciel nie ma sprecyzowanych planów inwestycyjnych.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej, stosujące § 13 ww. rozporządzenia, są zobowiązane ocenić, czy właściciel sąsiedniej niezabudowanej nieruchomości będzie mógł zbudować swoją nieruchomość z zachowaniem takich samych odległości od granicy, jak właściciel nieruchomości, który pierwszy podjął inwestycję.