

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku rozpatrując skargę na decyzję Wojewody uchylającą decyzję Prezydenta w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę wypowiedział się szeroko na temat rozumienia prawa zabudowy – zarówno inwestora, jak i osób trzecich.

Rozpatrując sprawę Sąd wskazał w pierwszej kolejności na to, że fakt, iż nieruchomości sąsiednie pozostają niezabudowane nie wyłącza konieczności dokonania przez organ architektoniczno-budowlany oceny wpływu planowanej inwestycji pod kątem możliwości jej zagospodarowania z punktu widzenia art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane. W tym względzie, zdaniem Sądu, Wojewoda trafnie dostrzegł, że w procesie inwestycyjnym niezbędne jest zapewnienie poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich stosownie do treści art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego. Błędnie jednak wywiódł z tego obowiązku zakaz budowania w taki sposób, który jakkolwiek utrudnia właścicielom nieruchomości sąsiednich korzystanie z należących do nich nieruchomości. Tymczasem omawiany przepis wymaga uwzględnienia jedynie takich interesów osób trzecich, które stanowią naruszenie ich interesów prawnych i jednocześnie polegają na naruszeniu przepisów prawa, gdyż ochrona wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego nie ma charakteru absolutnego.

W ocenie WSA prawidłowa wykładnia art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego powinna prowadzić do wyważenia konkretnych interesów, tj. inwestora oraz właścicieli sąsiednich działek budowlanych. Jak wskazał Sąd, także w piśmiennictwie i orzecznictwie wskazuje się, że prawa do zabudowy nie należy rozumieć w ten sposób, że przepis art. 4 Prawa budowlanego, statuujący prawo do zabudowy, ma pierwszeństwo przed innymi przepisami Prawa budowlanego. Ochrona prawa własności dotyczy bowiem wszystkich podmiotów prawa w równym stopniu i wolność zabudowy nie upoważnia do lekceważenia uzasadnionych interesów prawnych innych podmiotów (art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego). Stąd też inwestor chcący realizować przysługujące mu prawo do zabudowy musi mieć na względzie analogiczne prawa innych, a rolą organów analizujących przedłożony projekt budowlany jest zbadanie, czy planowana inwestycja należycie wyważa interesy inwestora i właścicieli działek sąsiednich, przy czym oznacza to wymóg uwzględnienia zarówno istniejącej zabudowy oraz możliwości zabudowy działek w przyszłości. Jednocześnie podkreśla się, że interes osób trzecich chroniony przepisem art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego nie może naruszać prawa inwestora wynikającego z art. 4 tej ustawy. Ochrona interesów osób trzecich w procesie inwestycyjnym nie może bowiem w opinii Wojewódzkiego Sądu prowadzić do sytuacji, w której nie inwestorzy, ale osoby trzecie będą decydować o dopuszczalności wybudowania obiektów budowlanych, miejscu ich posadowienia i rodzaju obiektu budowlanego, nawet z naruszeniem ogólnego interesu społecznego. Szeroka ochrona interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwić inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami.

Skoro więc w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę obowiązkiem organów jest zbadanie, czy w wyniku realizacji inwestycji dojść może do naruszenia interesów osób trzecich, ale wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia norm Prawa budowlanego i warunków technicznych, to – wbrew stanowisku Wojewody – spowodowane realizacją inwestycji ograniczenia dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich. W konsekwencji również ewentualne, nieskonkretyzowane, zamierzenia inwestycyjne właściciela nieruchomości sąsiednich, mogące podlegać realizacji w bliżej nieokreślonej przyszłości, nie mogły skutkować zablokowaniem zamierzenia inwestycyjnego – w sytuacji, gdy odpowiada ono przepisom Prawa budowlanego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 19 czerwca 2019 r., II SA/Gd 38/19

O treści prawa do zabudowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 06, lipiec 2019 15:01

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1608

Źródło: [CBOSA](#)