

Wbudowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w taki sposób, że będzie on przylegał swoją ścianą do ściany z oknem budynku istniejącego na sąsiedniej działce, w konsekwencji czego nastąpi całkowite zasłonięcie tego okna, godzi w uzasadniony interes właściciela budynku istniejącego na sąsiedniej działce, nawet jeżeli dotyczy to pomieszczenia gospodarczego. Tak wynika z niedawnego wyroku WSA w Olsztynie.

W sprawie starosta zatwierdził projekt budowlany i udzielił inwestorom pozwolenia na budowę polegającą na dobudowie budynku garażowego. Inwestorzy złożyli wyjaśnienia dotyczące lokalizacji okna w budynku na działce sąsiedniej i załączyli zdjęcia, z których wynikało, że okno jest zamurowane i nie pełni swojej funkcji. Skarżąca (właścicielka budynku sąsiedniego) stwierdziła, że nie wyraża zgody na zamurowanie okna w jej budynku. Zaprzeczyła, jakoby okno było zamurowane i wyjaśniła, że jest tylko zastawione. Wyjaśniła, że budynek i przedmiotowe okno istnieją ponad 100 lat. Przyznała, że w pewnej odległości od okna stał blaszany obiekt, który nie zasłaniał okna. Dodała, że na ścianie jej budynku nie ma żadnych śladów, które wskazywałyby, że blaszany obiekt zasłaniał okno przez 20 lat. Zaznaczyła, że Inwestorzy nie pozwolili jej zrobić zdjęcia jej budynku od strony działki Inwestorów. Do odwołania załączyła m.in. zdjęcie okna, wykonane z wnętrza budynku.

Wojewoda utrzymał w mocy decyzję organu pierwszej instancji. Wojewoda ocenił, że interes prawny skarżącej, związany z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji projektowanej dobudowy budynku garażowego, jest zachowany. Wskazał, że § 13 i § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie chronią pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi i pomieszczenia mieszkalne. Z akt sprawy wynika, co potwierdza projekt zagospodarowania terenu i wyjaśnienia stron składane w toku postępowania, że w miejscu okna w budynku skarżącej od strony działki Inwestorów znajdują się pomieszczenia gospodarcze. Brak jest pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Sąd nie zgodził się z tym twierdzeniem i uchylił obie decyzje. W ocenie Sądu okoliczność, że prawodawca zagwarantował w § 13 i § 60 rozporządzenia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie oznacza, że okna nie pełniące tej funkcji można całkowicie zasłonić przez wybudowanie budynku bezpośrednio przy ścianie z takimi oknami, zasłaniając je całkowicie.

Wykładnia § 12 ust. 3 rozporządzenia zastosowana przez wojewodę stoi w sprzeczności z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, zgodnie z którym obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

*Wyrok WSA w Olsztynie z 25 lutego 2021 r. sygn. II SA/Ol 930/20. Wyrok jest prawomocny.*

Źródło: [NSA](#)