WSA o całkowitym zasłonięciu okna sąsiada

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 28, maj 2021 13:30
Patrycja Grebla-Tarasek
Odsłony: 1881

Wybudowanie 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 – tak orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie, sygn. II SA/Ol 930/20.

Zgodnie z przepisami dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepisy nie dopuszczają budowy budynku garażowego przy granicy działek w taki sposób, że przylegałby on do ściany budynku, w której znajduje się okno, bez względu na to, czy pomieszczenie, w którym jest to okno, jest przeznaczone na pobyt ludzi, czy też nie. Okoliczność, że prawodawca zagwarantował 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.

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. Nie może budzić wątpliwości, że wybudowanie 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.

Inwestorzy mogliby więc wybudować sporny budynek garażowy w planowany sposób, tylko w przypadku bezspornego ustalenia, że okno w ścianie budynku Skarżącej jest trwale zamurowane, w konsekwencji czego ściana ta jest tzw. ścianą pełną.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 25 lutego 2021 r., sygn. II SA/Ol 930/20

Źródło: CBOSA

Phoca PDF