

Ustawa prawo budowlane reguluje sprawy związane z projektowaniem, budową, utrzymaniem i rozbiórką obiektów budowlanych (art. 1). Podstawowe zasady, którymi należy się kierować podczas projektowania i budowy obiektu budowlanego, określa art. 5 ust. 1 ustawy.

Z przepisu tego wynika, że poza kwestiami technicznymi, bezpieczeństwa powszechnego, ochrony zdrowia i mienia ludzi oraz środowiska należy uwzględniać także odpowiednie usytuowanie obiektu budowlanego na działce oraz uzasadnione interesy osób trzecich (art. 5 ust. 1 pkt 8 i 9). Prawo budowlane zatem spełnia także istotną rolę w zakresie wzajemnych stosunków właścicieli nieruchomości sąsiednich, czyli tak zwanego prawa sąsiedzkiego. Podstawowym celem prawa sąsiedzkiego jest zapewnienie harmonijnego wykonywania najszerszego prawa do korzystania z nieruchomości, jakim jest prawo własności. Zasada równej dla wszystkich ochrony własności jest elementem zasady równego traktowania przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 Konstytucji). W zgodzie z tymi konstytucyjnymi zasadami powinny być wykładane przepisy Prawa budowlanego, które mają wpływ na prawo sąsiedzkie.

Istotne znaczenie w stosunkach sąsiedzkich właścicieli nieruchomości ma usytuowanie obiektu budowlanego wobec granicy nieruchomości. Nie bez przyczyny w rozporządzeniach dotyczących warunków technicznych i usytuowania budynków określa się odległości, w jakich budynek może być usytuowany od granicy nieruchomości, i to nie tylko ze względu na ochronę przed pożarami. Ważne jest też dla tych stosunków wzajemne usytuowanie obiektów budowlanych na sąsiednich nieruchomościach. Jest oczywiste, że budynek na nieruchomości może być źródłem immisji, która będzie polegała na oddziaływaniu na sąsiednią nieruchomość przez zasłonięcie dopływu światła lub widoku, na przenikaniu hałasu lub temu podobnych. Dlatego prawo budowlane, w szerokim tego słowa znaczeniu, reguluje także wzajemne usytuowanie obiektów budowlanych w szczególności ze względu na ograniczenie dopływu światła lub widoku.

Stwierdzenie, że przepis ten reguluje ustalenie odległości budynku od innych obiektów, *prima facie* wskazuje, że może on mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy jedna z nieruchomości jest już zabudowana. Taką wstępną tezę zdaje się potwierdzać jego dalsza część, w której szczegółowo określa się sposób ustalania odległości pomiędzy budynkami; sposób, który wymaga znajomości pewnych parametrów architektonicznych jednego z budynków, mianowicie usytuowania krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego lub poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego. Jednakże taka wykładnia nie uwzględnia zasady równej ochrony prawa własności. Preferuje ona tego z właścicieli dwóch niezabudowanych sąsiednich nieruchomości, który pierwszy przystąpi do inwestowania. Uprzywilejowanie pierwszego inwestora polega na tym, że inwestując w sąsiedztwie niezabudowanej nieruchomości nie będzie ograniczony warunkami stawianymi w § 13 cytowanego rozporządzenia, lecz tylko warunkami stawianymi co do odległości budynku od granicy nieruchomości w § 12 tego rozporządzenia. Może to doprowadzić do szerszego ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości sąsiedniej, który budując później, nie będzie mógł zbudować w takiej samej odległości, zgodnej z warunkami § 12, od granicy nieruchomości. W ocenie Sądu zasada równej ochrony prawa własności wymaga, aby każdy właściciel nieruchomości w procesie inwestycyjnym w miarę możliwości miał takie same prawa.

*Wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r., sygn. akt: VII SA/Wa 885/16*