

Spór w sprawie rozpoznawanej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim dnia 30 listopada 2017 r. II SA/Go 421/17 dotyczył prawidłowości zastosowania art. 9 ust. 1 Prawa budowlane.

Rozstrzygając ten spór, Sąd wskazał, że wymaganiem wynikającym z przepisu prawa powszechnie obowiązującego jest aby sytuowanie budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi miało miejsce w odległości co najmniej 4 m od granicy działki sąsiedniej, natomiast budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych - miało miejsce w odległości co najmniej 3 m od granicy działki sąsiedniej.

W rozpoznawanej sprawie inwestor uzyskał zgodę na odstępstwo od tych warunków - podstawie art. 9 ust. 1 i ust. 2 Prawa budowlanego. Przepis ten stanowi, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych. Według ust. 2 tego przepisu organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

Jak wskazał Sąd nie ulega wątpliwości, że pozytywna przesłanka dopuszczalności odstępstwa - wystąpienie, w myśl art. 9 ust. 1 Prawa budowlanego, przypadku szczególnie uzasadnionego - została określona zwrotem nieostrym, odwołującym się do ocen pozaprawnych organu stosującego prawo. Stanowi ona jednak warunek konieczny dopuszczalności odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

W orzecznictwie podkreśla się, że fakt wprowadzenia do wskazanego przepisu wymogu zaistnienia szczególnie uzasadnionego przypadku przesądził o tym, że zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w żadnym razie nie można traktować jako zasady. Zgoda na odstępstwo powinna mieć charakter jedynie wyjątkowy i wynikać z konieczności konkretnego sposobu zabudowy terenu. Organ stosujący prawo ma zatem obowiązek, przed wydaniem postanowienia o udzieleniu zgody na odstępstwo bądź o odmowie jej udzielenia, rozważyć wszystkie okoliczności mające wpływ na rozstrzygnięcie - czy celowe jest zastosowanie odstępstwa ze szczególnie ważnych względów i to nie tylko subiektywnych, ale również obiektywnych.

Zdaniem Sądu okoliczności te powinny wynikać z warunków lokalnych, w szczególności takich jak: kształt, wymiary nieruchomości, położenie względem nieruchomości sąsiednich, ukształtowanie terenu, stan zagospodarowania danej nieruchomości i terenów sąsiednich. Ponadto podkreślić należy, że ustawodawca, wprowadzając możliwość odstępstwa od warunków techniczno-budowlanych, uzależnił ją od wyważenia interesów indywidualnych i interesu publicznego, które uzasadniałoby wyłączenie stosowania określonych przepisów techniczno-budowlanych. Organ powinien zatem zgodnie z zasadami procedury administracyjnej, ocenić cały materiał dowodowy w sprawie i rozstrzygnąć, czy istotnie zachodzą przesłanki udzielenia zgody na odstępstwo.

W rozpoznawanej sprawie organ odwoławczy uznał, że stan faktyczny sprawy dawał podstawy do przyjęcia, że w sprawie zaistniał przypadek szczególnie uzasadniający odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, bowiem gabaryty działki nie dawały możliwości zaprojektowania budynku

Zasada równiej ochrony prawa własności w kontekście przepisów Prawa budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 25, luty 2018 18:15

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 4931

zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie zachowania otworów okiennych i ścian od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi. Ponadto budynek gospodarczy, którego dotyczył wniosek zajmuje 100% powierzchni działki, której granice przebiegają wzdłuż jego ścian. Bez wątplenia wymiary nieruchomości a także powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego stanowiły, zdaniem Sądu okoliczności dające podstawy do zastosowania odstępstwa.

Jak skonstatował Sąd należy pamiętać, że w procesie budowlanym mamy do czynienia z uzasadnionymi interesami osób trzecich a nie tylko interesem inwestora. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego obiekt budowlany należy projektować tak, aby zapewnić poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Zasada równiej ochrony prawa własności wymaga, aby każdy właściciel nieruchomości w procesie inwestycyjnym miał w miarę możliwości takie same prawa. Całokształt przepisów budowlanych nie różnicuje zakresu ochrony uzasadnionych interesów podczas procesu inwestycyjnego tzn. nie przyznaje pierwszeństwa którymkolwiek interesom: inwestora lub osób trzecich posiadających nieruchomości w obszarze oddziaływania inwestycji.

Źródło: [CBOSA](#)