

Dopuszczenie sytuowania budynku w granicy wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o jakim mowa w § 12 ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) samo przez się nie przesądza takiego usytuowania, w każdym przypadku organ udzielający pozwolenia na takie usytuowanie budynku powinien je bowiem ocenić m.in. z wymogami dotyczącymi ochrony interesów osób trzecich.

Budowa przy granicy nieruchomości lub też w zbliżeniu do granicy, może być uznana za legalną wyłącznie wyjątkowo, gdy istnieją po temu szczególnie uzasadnione przyczyny. Pozytywnie można rozstrzygać sprawę tej strony, która wykaże, iż budowa przy granicy z nieruchomością sąsiednią, lub w zbliżeniu do tej granicy, nie narusza zasad współżycia społecznego jak też nie zakłóca korzystania z sąsiedniej nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, a także w zależności od konkretnej sprawy, wynika z zasady równości wobec prawa określonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. Oczywiście co do zasady to właściciel decyduje jaką powierzchnię ma mieć jego budynek ale pod warunkiem, że nie następuje to kosztem korzystania zgodnie z prawem z nieruchomości sąsiednich.

Ograniczenia zabezpieczające obiektywnie pojmowany interes sąsiadów zawierają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych wprowadzające zasadę sytuowania budynków w odległości 3 lub 4 m od granicy. Wszelkie odstępstwa od tej zasady oparte na treści § 12 ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie powinny być szczególnie uzasadnione i są dopuszczalne jedynie przy uwzględnieniu zasady równości wobec prawa oraz z uwzględnieniem słusznego interesu wszystkich stron postępowania.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 5 stycznia 2018 r. II SA/GI 601/17

Źródło: [CBOSA](#)