

**Wyrok z dnia 6 lipca 1995 r.
III ARN 17/95**

Jeżeli na sąsiedniej działce istnieje zabudowa w odległości większej niż 4 m od granicy działki, to projektowany budynek można usytuować w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki pod warunkiem, że odległość między budynkiem istniejącym a projektowanym wynosić będzie co najmniej 8 m.

Przewodniczący SSN: Walery Masewicz, Sędziowie SN: Jerzy Kwaśniewski, Stefania Szymańska (sprawozdawca), Maria Tyszel, Andrzej Wróbel,

Sąd Najwyższy, przy udziale prokuratora Waldemara Grudzieckiego, po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 1995 r. sprawy ze skargi Adelajdy S. na decyzję Wojewody R. z dnia 16 listopada 1993 r., [...] w przedmiocie pozwolenia na rozbudowę budynku mieszkalnego w granicy działki, na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości [...] od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodek Zamiejskowy w Lublinie z dnia 17 października 1994 r. [...]

1. u c h y l i ł zaskarżony wyrok;
2. u c h y l i ł decyzję Wojewody R. z dnia 16 listopada 1993 r. [...]
3. zasądził od Wojewody R. na rzecz Adelajdy S. 10 zł (słownie: dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

U z a s a d n i e n i e

Wojewoda R. decyzją z dnia 16 listopada 1993 r., w wyniku odwołania Adelajdy S., uchylił decyzję Prezydenta R. z dnia 5 października 1993 r. w przedmiocie zatwierdzenia planu zagospodarowania działki przy ul. W. w R., stanowiącej własność Wiktora J., pod rozbudowę budynku mieszkalnego i orzekł o dopuszczalności realizacji na tej działce budynku w granicy z działką Adelajdy S. o nieprzekraczającej wysokości 5,0 m. Skarga Adelajdy S. na tę decyzję została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 października 1994 r. [...]. W motywach wyroku podkreślono, że skarżąca nie wykazała obiektywnie pojętego interesu prawnego do kwestionowania dopuszczalności usytuowania budynku mieszkalnego, podlegającego rozbudowie bezpośrednio przy granicy jej działki. Zdaniem Sądu, przepisy rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. Nr 17, poz. 62), zezwalają na tego rodzaju lokalizację budynków mieszkalnych, pod warunkiem wyposażenia go w ścianę oddzielenia pożarowego oraz zachowania odległości od istniejących budynków, przewidzianej w § 15 ust. 3 powołanego rozporządzenia. Poza tym realizacja spornej inwestycji nie utrudni prawidłowej zabudowy działki skarżącej. Organy administracji "udowodniły i wskazały" skarżącej, że na jej działce istnieje możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego wolnostojącego z otworami okiennymi we wszystkich kierunkach, co oznacza, że planowana inwestycja nie narusza możliwości zagospodarowania jej działki. Dlatego

subiektywne odczucie skarżącej, że jej działka zostanie "obudowana" nie może być równoznaczne z interesem prawnym, tj. znajdującym oparcie w obowiązującym prawie materialnym.

Od wyroku tego założył rewizję nadzwyczajną Minister Sprawiedliwości. Zarzucając rażące naruszenie prawa, w szczególności przepisów art. 207 § 5 k.p.a. oraz art. 5 ust. 1 pkt 6 Prawa budowlanego (Dz. U. z 1974 r., Nr 38, poz. 229 ze zm.) oraz § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. Nr 17, poz. 62), Minister wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz decyzji Wojewody R. z dnia 16 listopada 1993 r. [...], a także decyzji Prezydenta Miasta R. z dnia 5 października 1993 r. bądź uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizja nadzwyczajna jest uzasadniona, bowiem rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło z rażącym naruszeniem powołanych wyżej przepisów prawa.

Zasadnie w rewizji nadzwyczajnej podniesiono, iż stosownie do § 2 rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych..., przepisy rozporządzenia mają zastosowanie także przy przebudowie i rozbudowie obiektów budowlanych. W takiej sytuacji, do spornego obiektu, będącego wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodinnym i realizowanym na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pod tego rodzaju zabudowę ma zastosowanie przepis § 12 ust. 1 wymienionego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. W myśl zaś tego przepisu odległość sytuowania budynków mieszkalnych od granicy działki winna wynosić co najmniej 4 m; w przypadku gdy ściana budynku od strony sąsiedniej działki nie ma otworów okiennych lub drzwiowych odległość ta może być zmniejszona do 3 m. Dopuszczalność sytuowania bezpośrednio przy granicy działki za zgodą terenowego organu administracji dotyczy wyłącznie budynków gospodarczych. Usytuowanie projektowanego budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki (§ 12 ust. 2 rozporządzenia) dopuszczalne byłoby w sytuacji istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce w odległości większej niż 4 m., tj. w odległości 8 m. Jest natomiast bezsporne, że działka skarżącej nie jest dotychczas zabudowana. Zrealizowanie projektowanej rozbudowy budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki skarżącej kolidujące w sposób wyraźny z przepisem § 12 powołanego rozporządzenia, wymusiłoby ponadto na skarżącej zagospodarowanie działki w sposób niezgodny z jej zamierzeniem inwestycyjnym, co narusza nie tylko jej prawa właścicielskie, określone w art. 140 kodeksu cywilnego, ale także konstytucyjną zasadę równości obywateli wobec prawa.

Należy przy tym zauważyć, że także rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10, poz. 46) określa w § 12 ust. 4 identyczne normy odległościowe od granicy działki i w ust. 6 dopuszcza od nich odstępstwo za pisemną zgodą właściciela działki sąsiedniej. Oczywiste naruszenie

przez Sąd art. 5 ust. 1 pkt 6 Prawa budowlanego, oraz § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki skutkuje uchylenie zaskarżonego wyroku oraz decyzji Wojewody R. z dnia 16 listopada 1993 r. Z tych powodów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 422 § 1 k.p.c. w związku z art. 211 k.p.a. i art. 207 § 2 pkt 1 k.p.a.

=====