

Wyrok z dnia 26 kwietnia 1996 r.
III ARN 87/95

Dla oceny czy nie zostały naruszone uzasadnione interesy osób trzecich (art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.), konieczne jest ustalenie czy wznoszony obiekt odpowiada warunkom techniczno-budowlanym i czy nie spowoduje pogorszenia warunków sanitarnych oraz uciążliwości dla otoczenia.

Przewodniczący SSN: Andrzej Wróbel, Sędziowie SN: Adam Józefowicz (sprawozdawca), Jerzy Kwaśniewski, Janusz Łętowski, Maria Mańkowska,

Sąd Najwyższy, z udziałem prokuratora Waldemara Grudzieckiego, po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 1996 r. sprawy ze skargi Marii S. na decyzję Wojewody K. z dnia 12 grudnia 1994 r. [...] w przedmiocie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z garażem i budynku gospodarczego, na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości [...] od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach z dnia 9 czerwca 1995 r., [...]

u c h y ł i ł zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania.

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

Wójt Gminy L. decyzją z dnia 21 października 1994 r. [...] udzielił Arkadiuszowi K. pozwolenia na budowę, obejmującą budynek mieszkalny z garażem, budynek gospodarczy oraz stałe ogrodzenie na działce położonej w L., przy ul. M., [...]. Integralną częścią decyzji jest decyzja Wójta Gminy L. [...] z dnia 5 lipca 1994 r. zatwierdzająca plan realizacyjny.

Po rozpatrzeniu odwołania Marii S. Wojewoda K. decyzją z dnia 12 grudnia 1994 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję w sprawie pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu swej decyzji Wojewoda stwierdził, że realizowana inwestycja budowy budynku mieszkalnego z garażem i budynku gospodarczego jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w L. [...] z dnia 6 grudnia 1978 r. (Dz. Urz. Wojew. K. nr 1 z dnia 14 lutego 1979 r., poz. 11) oraz uchwałą [...] z 31 stycznia 1986 r. przedłużającą ważność planu miejscowego.

Inwestor przedłożył nowy plan realizacyjny dla zabudowy swojej działki, mając na uwadze zabudowę sąsiedniej posesji, na które to rozwiązanie wskazywała decyzja organu odwoławczego w uprzednio prowadzonym postępowaniu o zatwierdzenie planu realizacyjnego. Organ I instancji zatwierdził przedłożony plan realizacyjny decyzją z dnia 5 lipca 1994 r. uściślając go stosownymi warunkami. Maria S. ponownie wniosła odwołanie na nową decyzję zatwierdzającą plan realizacyjny działki Arkadiusza K., który uwzględnił możliwości zabudowy sąsiednich działek i będącą optymalnym rozwiązaniem w stosunku do istniejącej już zabudowy na pozostałych działkach

sąsiednich.

Mając to na uwadze Wojewoda uznał, że nie ma podstaw do zmiany wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż sugestie skarżącej wymagałyby odstępstw od obowiązujących przepisów, które nie mogą mieć zastosowania w sprawie.

Na powyższą decyzję Wojewody Katowickiego z dnia 12 grudnia 1994 r. złożyła skargę Maria S.

Naczelny Sąd Administracyjny-Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach po rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 9 czerwca 1995 r. [...] oddalił skargę. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że teren na którym znajduje się działka inwestora oraz sąsiadujące z nią nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe. Z tego wynika, że działka inwestora jest działką budowlaną, niezależnie od istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ze względu na wąską powierzchnię działki inwestora istnieją pewne utrudnienia przy jej zabudowie. Dlatego konieczne było poszukanie rozwiązania, które umożliwiłoby prawidłową i optymalną zabudowę nieruchomości sąsiednich także w bliższej perspektywie czasu. Przy tym nie liczy się tylko interes skarżącej, ale również uzasadnione interesy pozostałych właścicieli sąsiednich działek. Przyjęte rozwiązanie umożliwi lokalizację budynku na działce skarżącej z zabudową bliźniaczą. Podstawą do odrzucenia tego rozwiązania nie może być brak zgody skarżącej na rozstrzygnięcie lokalizacyjne. W związku z tym wola właściciela nie ma istotnego wpływu na przestrzeganiu bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Wobec zgodności zaskarżonych decyzji z prawem, Naczelny Sąd Administracyjny na zasadzie art. 207 § 5 k.p.a. skargę oddalił.

Od powyższego wyroku Minister Sprawiedliwości wniósł rewizję nadzwyczajną, w której zarzucił temu wyrokowi rażące naruszenie prawa, a w szczególności przepisów: art. 207 § 5 k.p.a. oraz art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 219) w związku z § 12 i § 13 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). Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy po rozpatrzeniu zarzutów rewizji nadzwyczajnej doszedł do przekonania, że są one uzasadnione, gdyż w ramach kontroli zgodności z prawem zaskarżonej decyzji Naczelny Sąd Administracyjny nie rozważył wszystkich istotnych aspektów prawnych sprawy.

Przed wszystkim Naczelny Sąd Administracyjny nie rozważył wszechstronnie z punktu widzenia art. 5 ust. 1 pkt 6 Prawa budowlanego skargi Marii S., kwestionującej zasadność decyzji administracyjnej w przedmiocie udzielenia pozwolenia Arkadiuszowi K. na budowę budynku mieszkalnego z garażem i budynku gospodarczego, na nieruchomości położonej w L. [...].

Przepis art. 5 ust. 1 pkt 6 Prawa budowlanego nakazuje budowanie obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę osób trzecich, w tym właścicieli nieruchomości sąsiednich. Należało zatem zbadać jakie mogą być ujemne następstwa dla właścicieli nieruchomości sąsiednich, wynikające z kwestionowanego pozwolenia budowlanego. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z przepisami, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budow-

lane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) obejmuje szeroki zakres badania oddziaływania jednej nieruchomości na sąsiednie budowlane, nie tylko pod względem techniczno-budowlanym, a także ocenę, czy nie nastąpi pogorszenie warunków sanitarnych i zwiększenie uciążliwości dla otoczenia.

Z uwagi na to, że w L. nie istnieje sieć kanalizacyjna, ani oczyszczalnia ścieków i wysypisko śmieci, trzeba było rozważyć, czy jest możliwe na wąskiej działce wybudowanie odpowiednich zbiorników i urządzeń sanitarnych, które nie oddziaływałyby na nieruchomości sąsiednie. Ponadto usytuowanie garażu przy granicy działki może także ujemnie wpływać na nieruchomość sąsiednią ze względu na jego uciążliwość dla otoczenia. Z uwagi na usytuowanie działki [...], stanowiącej własność Arkadiusza K. i uwarunkowania miejscowe, skarżąca przedstawiła alternatywną koncepcję zabudowy działki Arkadiusza K. wraz z inną propozycją zabudowy tej działki oraz planem, dołączonym do sprawy [...], na który powołała się w niniejszej sprawie.

Naczelny Sąd Administracyjny nie ustosunkował się do tej kwestii i nie rozważył, czy w zaskarżonej decyzji organy administracyjne brały pod uwagę możliwość innych rozwiązań zabudowy działki, które nie kolidowałyby z uzasadnionymi interesami osób trzecich. Jeśli chodzi o konkretyzację wymagań w zakresie sytuowania obiektów budowlanych, to ochronę interesów osób trzecich regulują przepisy § 12 i 13 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). Ze względu na to, że pozwolenie na budowę dotyczy usytuowania budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki, należało rozważyć, czy w niniejszej sprawie stanowi to dopuszczalne odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych lub norm i czy wymaga ono zgody właściwego organu, o której mowa w art. 10 Prawa budowlanego, przed wydaniem pozwolenia na budowę. Niewyjaśnienie powyższych aspektów prawnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy uzasadnia zasadność zarzutów rewizji nadzwyczajnej. Z tego względu rewizja nadzwyczajna podlegała uwzględnieniu.

Dlatego Sąd Najwyższy na zasadzie art. 422 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

=====