

INSTYTUCJA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI NA NIERUCHOMOŚCI SĄSIEDNIE W ŚWIELE NAJNOWSZEGO ORZECZNICTWA ADMINISTRACYJNEGO

DAGMARA SYSKA*, WIKTORIA ZAŁUSKA**

1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie ma na celu analizę i ocenę oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie w świetle najnowszego orzecznictwa administracyjnego. Problem właściwej interpretacji ma szczególne znaczenie z uwagi na zmianę definicji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2022 r. poz. 1557). Analizie poddano przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360, tekst jedn. z dnia 29 czerwca 2022 r.; dalej: k.c.), ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, tekst jedn. z dnia 20 grudnia 2021 r.; dalej: u.p.b.) oraz linii orzeczniczej prezentowanej przez sądy administracyjne po nowelizacji istotnych dla omawianego problemu przepisów.

2. ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO – ANALIZA PROBLEMU

W celu rozpoczęcia dyskusji w temacie oddziaływania na nieruchomości, należy najpierw pochylić się nad regulacją prawa własności w Kodeksie cywilnym. Artykuł 140 k.c. stanowi: „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach

* studentka Wydziału Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego; e-mail: 45746@lazarski.pl, ORCID: 0009-0002-3752-1355

** studentka Wydziału Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego; e-mail: 45810@lazarski.pl, ORCID: 0009-0005-2307-4939

może rozporządzać rzeczą”. Jedną z ustaw, do których granic przepis się odnosi, jest ustawa – Prawo budowlane (u.p.b.). Akt ten bezpośrednio dotyczy regulacji działalności związanej z projektowaniem, budową, utrzymaniem i rozbiórką obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w wymienionych dziedzinach¹. W artykule trzecim tejże ustawy znajduje się słowniczek ustawowy, klarujący pojęcia, jakimi ustawodawca posługuje się w akcie prawnym. Obiektem budowlanym jest zatem budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych². W punkcie 20 tegoż artykułu mamy z kolei do czynienia z definicją kluczową dla rozważań niniejszego opracowania – obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie odrębnych przepisów, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu³. Obecnie ograniczenia w zabudowie terenu odnoszą się do wpływu na nieruchomość, które mogłyby uniemożliwić lub ograniczyć wykonywanie robót budowlanych, co zostało zawarte w uzasadnieniu projektu nowelizacji u.p.b.⁴ Odrębne przepisy, o których mowa, to między innymi rozporządzenie ministra rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z nim „informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawiera: wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu, oraz zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany”⁵. Nie zostało jednak jednoznacznie wskazane, o jakie odrębne przepisy chodzi, niemniej regulacje, które mogą zawierać istotne kwestie związane z wyznaczaniem obszaru oddziaływania obiektu, to np. przepisy dotyczące ochrony zabytków, przyrody, techniczno-budowlane. Obszar oddziaływania obiektu musi zatem zostać każdorazowo ustalony w odniesieniu do stanu faktycznego danej sprawy, ponieważ to indywidualne cechy projektowanego obiektu budowlanego i jego charakter mają wpływ na wyznaczenie granic jego oddziaływania na inne nieruchomości⁶. Osobą odpowiedzialną za określenie obszaru oddziaływania obiektu i zawarcia tej informacji w projekcie zagospodarowania danego terenu lub działki jest projektant nieruchomości⁷, a pełne wymogi w sprawie tego, co projekt budowlany powinien zawierać, znajdują się w art. 34 ust. 3 pkt.1e u.p.b. Wadliwe określenie obszaru oddziaływania obiektu niesie za sobą negatywne skutki w postaci

¹ Art. 1 u.p.b.

² Art. 3 pkt 1 u.p.b.

³ Art. 3 pkt 20 u.p.b.

⁴ Zob. [online:] <https://inzynierbudownictwa.pl/obszar-oddziaływania-objektu-a-ustalenie-stron-postepowania-o-pozwolenie-na-budowe/> [dostęp: 29.11.2022].

⁵ Zob. § 18 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

⁶ Zob. [online:] <https://inzynierbudownictwa.pl/obszar-oddziaływania-objektu-a-ustalenie-stron-postepowania-o-pozwolenie-na-budowe/> [dostęp: 29.11.2022].

⁷ Art. 20 ust. 1 pkt 1c u.p.b.

pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej projektanta⁸, co stanowi dotkliwą sankcję i niejako zmusza do działania w pełni zgodnego z literą prawa oraz dochowaniem należytej staranności. Sankcja ta nie wynika jednak z pewnego rodzaju złej woli ustawodawcy, a stanowi podkreślenie istotnej roli i ochrony stosunków między nieruchomościami sąsiednimi, które to stanowiły od długiego czasu ważny element prawa polskiego. Warto zaznaczyć, że zgodnie z art. 28 ust. 2 u.p.b. „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”.

Choć strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę zostały uregulowane w przepisie szczególnym, możemy zastosować również art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego, na którego podstawie ustala się posiłkowo interes prawny podmiotów w wyżej wymienionym artykule. Artykuł 28 jest klauzulą generalną, która zezwala na zrekonstruowanie interesu prawnego na podstawie przepisów prawa, ale niekoniecznie prawa administracyjnego^{9, 10}.

3. RYS HISTORYCZNY

W Polsce w wieku XIII i XVI istniał spis prawa sąsiedzkiego, które oznaczało zespół norm określających uprawnienia i obowiązki właściciela nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich. Próba regulacji omawianej instytucji została podjęta w Księdze Elbląskiej, w której istniał zapis stanowiący, że sąsiad właściciela ogrodu, gdzie rósł chmiel, który przerastał na nieruchomość uprawnionego sąsiada, mógł żądać usunięcia pędów, a w razie niezastosowania się do jego żądania mógł on zebrać ten chmiel. Przepis ten miał istotny wpływ na regulacje zawarte w dawnym kodeksie cywilnym, konkretnie w art. 148, 149, 150, dotyczące gałęzi, korzeni, czy też owoców spadających bądź przechodzących z gruntu sąsiedniego. Kolejne kwestie rozwoju historycznego prawa sąsiedzkiego w Polsce to prawo kobylego pola, które zezwalało w zimie wypaszać stada na polach sąsiadów. Prawo to utrzymało się do XIV w. Status Warcki nadany przez Władysława Jagiełłę w 1423 r. zezwalał na polowanie na cudzym terenie oraz łowienie ryb w obcej rzece od zebrania plonów do uroczystości na dzień św. Wojciecha. W kolejnych latach istniały takie zakazy, jak zakaz zabudowy w odległości rzutu siekierą od miedzy granicznej, czy też obowiązek nienaruszania znaków granicznych.

Obecnie obowiązujące przepisy w zakresie prawa sąsiedzkiego są zawarte w różnych aktach prawnych, z których najważniejszym jest Kodeks cywilny. Przepisy księgi drugiej, tytułu pierwszego, działu drugiego (art. 143–154 k.c.) są szczególnie istotne dla rozważań związanych z tymże tematem. Określają one zasady korzystania z nieruchomości, regulują stosunki graniczne nieruchomości, obowiązki właścicieli nieruchomości sąsiednich. Dodatkowo kwestie zasady

⁸ Art. 95 pkt. 4 u.p.b.

⁹ Zob. [online:] <https://inzynerbudownictwa.pl/obszar-oddziaływania-obiektu-a-ustalenie-stron-postepowania-o- pozwolenie-na-budowe/> [dostęp: 29.11.2022].

¹⁰ Zob. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 lutego 2022 r., II SA/Po 427/21.

rozgraniczenia nieruchomości sąsiednich oraz stosunki wodne unormowane są w ustawach szczególnych. Zgodnie z art. 143 k.c. „w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód”. Niemniej istnieją pewne ograniczenia dla właściciela gruntu dotyczące swobodnego użytkowania określonego terenu. Wymienić tu należy zakaz immisji w art. 145 k.c., czy szczególnie ważny art. 147 k.c. wskazujący, że „właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia”. Z kolei właściciel, który nie posiada dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 145 k.c. może żądać od właścicieli nieruchomości sąsiednich ustanowienia odpłatnie takiego dostępu. Ustanowienie takowej drogi musi uwzględnić potrzeby nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej, dodatkowo droga ta musi być jak najmniej uciążliwa dla właściciela gruntu obciążonego. Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku reguluje artykuł 151 k.c. Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia została nieumyślnie przekroczona granica gruntu sąsiedniego, to właściciel tego gruntu nie może zażądać przywrócenia do stanu poprzedniego, chyba że bezzwłocznie sprzeciwił się temu przekroczeniu albo grozi mu z powodu zaistniałej sytuacji niewspółmiernie wielka szkoda. W takim przypadku właściciel tego gruntu może żądać ustanowienia służebności gruntowej za stosownym wynagrodzeniem albo wykupienia zajętej części gruntu i tej części, która wskutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Co ciekawe, ustawodawca wyłączył tutaj możliwość zastosowania roszczenia przywrócenia do stanu poprzedniego, bowiem możliwość zastosowania takiego roszczenia mogłaby być niewspółmiernie dotkliwa dla właściciela. Przepisy art. 152–154 k.c. dotyczą wspólnego rozgraniczenia nieruchomości sąsiednich: właściciele nieruchomości sąsiadujących zobowiązani są do wspólnego rozgraniczenia nieruchomości, lecz kosztami dzielą się po połowie. W przypadku sporu dotyczącego granic, gdzie stanu prawnego nie da się stwierdzić, ustala się granice zgodnie z ostatnim stanem spokojnego posiadania. Jeżeli nadal istnieje spór dotyczący kwestii granic, należy wszcząć postępowanie rozgraniczeniowe. Wszelkie mury, krzewy, ploty i inne rzeczy, które rozgraniczają nieruchomości, służą do wspólnego użytku sąsiadów, co skutkuje wspólnym ponoszeniem kosztów ich założenia, zamontowania, utrzymania itd.

Przepisy Kodeksu cywilnego stanowią tym samym podwaliny prawa sąsiedzkiego, którego dalszą regulacją zajmują się przepisy szczególne oraz dla których istotne znaczenia ma linia orzecznicza sądów administracyjnych.

4. NOWE ZASADY USTALENIA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zgodnie z uzasadnieniem projektu zmiany ustawy – Prawo budowlane zmiana ma na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienie większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć – tak też

wypowiedziała się minister rozwoju Jadwiga Emilewicz¹¹. Jak stwierdził z kolei wice-minister rozwoju Robert Nowicki: „Nadmierna liczba dokumentów, których wymaga się na samym starcie inwestycji, wydłuża proces budowy. Obecnie organ, który wydaje pozwolenie na budowę, nie weryfikuje projektu budowlanego pod kątem technicznym, a jedynie sprawdza kompletność dokumentów. Projekt techniczny, który stanowi około 35 procent całej dokumentacji, to szczególne warunki techniczne i bardzo szczegółowe opisy dla danego obiektu budowlanego. Często zmienia się on w procesie inwestycyjnym. Teraz projekt techniczny będzie mógł być wykonany po uzyskaniu pozwolenia na budowę, ale przed rozpoczęciem prac budowlanych”¹². Wiceminister dodał również, że: „Obowiązkiem kierownika budowy będzie posiadanie aktualnego projektu technicznego na placu budowy, a projektant będzie składał oświadczenie o jego poprawności i sporządzeniu przed rozpoczęciem robót budowlanych. Dzięki temu zostaną dochowane warunki bezpieczeństwa, a jednocześnie proces skróci się po stronie inwestora”. Nowelizacja ustawy miała zatem na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego w budownictwie oraz likwidację obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę w przypadku m.in. bankomatów, paczkomatów oraz wielu innych obiektów, co do których ustalono, że konieczność ubiegania się o takowe jest bezsensowne ze względu na charakter inwestycji. Stosowanie przepisów ustawy – Prawo budowlane jest problematyczne i wymaga zapoznania się z wyrokami sądów. Autorzy projektu zmiany ustawy wskazują ponadto na zbyt szerokie interpretacje pojęcia obszaru oddziaływania obiektu ze względu na użycie w przepisie wyrażenia „w zagospodarowaniu”, które zostało w nowelizacji skreślone. Zgodnie z uzasadnieniem „ograniczenia w zagospodarowaniu” to nie tylko ograniczenia zabudowy, ale też hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby, czy nawet pozbawienia lub ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej. „Innymi słowy, obszar oddziaływania budowanego obiektu budowlanego będzie to obszar, w stosunku do którego ten obiekt wprowadzi ograniczenia możliwości budowy innych obiektów budowlanych ze względu na wymogi przepisów odnoszące się do zabudowy (a nie ze względu na to, że obiekt wprowadzi jakiegokolwiek subiektywne uciążliwości)”¹³.

5. STANOWISKO SĄDÓW ADMINISTRACYJNYCH W ZAKRESIE INTERPRETACJI USTAWY – PRAWO BUDOWLANE PO WPROWADZONYCH ZMIANACH

Istotne jest zdanie zamieszczone w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 maja 2022 r., II OSK 1443/19, w którym wskazano: „Zauważyć należy, że

¹¹ Zob. [online:] <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/novelizacja-prawa-budowlanego-wchodzi-w-zycie-19-wrzesnia-2020-r> [dostęp: 29.11.2022].

¹² *Ibidem*.

¹³ Zob. [online:] <https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/A9DF17817FEB4FFEC12584E900354474/%24File/121.pdf> [dostęp: 29.11.2022].

z dniem 19 września 2020 r., tj. wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 r. poz. 471), art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane otrzymał nowe brzmienie. Ustawodawca jeszcze bardziej zawęził definicję strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Obecnie przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć tylko taki teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, które to przepisy wprowadzają związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. To uściślenie dotyczy terenu wyznaczonego w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia sprowadzające się jedynie do zabudowy, a nie szeroko rozumianego zagospodarowania terenu. Podmioty posiadające prawnorzeczowy tytuł do nieruchomości (z reguły sąsiadującej bezpośrednio), która stanowi teren wyznaczony w zasięgu obiektu budowlanego, będą mogły powoływać się wyłącznie na wąsko rozumiane ograniczenie zabudowy zawarte w przepisach odrębnych stanowiących zasadniczo przepisy materialnego prawa administracyjnego”. Zgodnie z tezą „w artykule 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane przyjęto, że legitymacja procesowa ma charakter obiektywny, nakazujący ustalenie jeszcze przed wszczęciem postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę tego obiektu przepisów, które wprowadzają związane z danym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i na tej podstawie ustalenie kręgu występujących w nim stron”. Przepisu nie można zatem traktować rozszerzająco. Zezwalając na takie działanie, sąd pierwszej instancji zastosował pogląd zgodny ze stanem sprzed nowelizacji ustawy – Prawo budowlane, który to dawał podstawy do przyjęcia przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, że co do zasady każdy właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja, jest stroną postępowania w sprawie pozwolenia na jej budowę, bo inwestycja taka może w bliżej nieokreślony sposób oddziaływać na działkę sąsiednią. Wynika z tego, że poprzedni stan faktyczny podlegał szerszej interpretacji niż zdanie obecne, po nowelizacji.

Po pierwsze, istotnym problemem jest wykładnia przepisu art. 28 ust. 2 u.p.b., stanowiącego, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Mogłoby się zatem wydawać, że przepis stawia sprawę dosyć szeroko – stroną jest każdy, kogo grunt sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją, właściciele gruntu nim objętego, użytkownicy wieczysti i sam inwestor. Pomimo to Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim wyrokiem z dnia 9 czerwca 2022 r., II SA/Go 121/22, wyjaśnił, że: „Nie wystarczy subiektywne przekonanie właściciela nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja, że ma on interes prawny uzasadniający jego udział jako strony w postępowaniu administracyjnym. Potencjalna możliwość oddziaływania projektowanej inwestycji, aby mogła uzasadniać występowanie interesu prawnego uprawniającego do udziału w postępowaniu, musi w każdym przypadku wiązać się z potrzebą zbadania w postępowaniu administracyjnym zakresu tego oddziaływania w powiązaniu z konkretnymi przepisami regulującymi dopuszczalne granice oddziaływania danej inwestycji”. Co ważne,

inwestor wykazał w postępowaniu, że obszar oddziaływania, zgodnie z ekspertyzą techniczną, nie oddziaływał na działkę wnoszącego skargę na decyzję o pozwoleniu na budowę. Jak wskazał sąd, obszar oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie musi być oceniany w kontekście przepisów, konkretnie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jak stwierdził sąd: „Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wykazała, że na podstawie przywołanego rozporządzenia brak jest ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości wnioskodawców. Inwestycja nie będzie zacieniać ani przesłaniać ich nieruchomości. Nie pozbawi ich dostępu do światła naturalnego. Nie będzie źródłem hałasu, który ograniczyłby możliwość wykorzystania ich nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Nie pozbawi również nieruchomości wnioskodawców dostępu do drogi publicznej. Nie ograniczy również dotychczasowego dostępu do niej. Nie ograniczy także dostępu do szeroko rozumianych mediów”. Wynika z tego, że o ile inwestycja nie sprzeciwia się literze prawa, a jej wykonanie nie naruszy przepisów, nie daje to legitymacji procesowej osobom trzecim, gdyż – jak wskazano w tezie – subiektywne przekonanie o interesie prawnym uzasadniającym jego udział jako strony w postępowaniu nie jest wystarczające¹⁴. Ponadto, już wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2018 r., II SA/Gd 527/17, stwierdzono, że „choć zgodzić się trzeba, że inwestor, który pierwszy zabuduje swoją działkę nie ma z tego tytułu dodatkowych, większych uprawnień, to nie do pogodzenia z prawem za budowy jest sytuacja, w której jego prawo jest ograniczane z uwagi na konieczność uwzględnienia interesu właściciela działki sąsiedniej, niezabudowanej, której plany inwestycyjne nie są jeszcze skonkretyzowane. Związanie inwestora wymogiem z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane nie może powodować, że w efekcie ma on ograniczone prawo zabudowy swojej działki. Samo stwierdzenie, że sąsiednia działka budowlana będzie zacieniana, nie może być w okolicznościach konkretnej sprawy automatycznie rozpatrywane jako naruszenie uzasadnionych interesów osób trzecich, tym bardziej gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że planowana inwestycja jest zgodna z postanowieniami ogólnymi i szczegółowymi planu miejscowego, a kwestią sporną pozostaje to, czy zostały naruszone interesy właścicieli sąsiedniej niezabudowanej nieruchomości. Szeroka ochrona interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwić inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami”¹⁵. Oznacza to, że ustawodawca już przed nowelizacją, również w ocenie sądów administracyjnych, nie miał na celu osłabienia pozycji inwestora, a wręcz chciał ją umocnić.

Jeszcze dalej idące wnioski wyciągnąć można z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2022 r., II OSK 1294/19, zgodnie z tezą którego:

¹⁴ Zob. [online:] <https://sip-1legalis-1pl-1eitz14ay04e4.han.lazarski.pl/document-full.seam?documentId=mrswwglrtgy3tmnjthaztg&refSource=search-facets> [dostęp: 29.11.2022].

¹⁵ Zob. [online:] <https://sip-1legalis-1pl-1eitz14ay04e4.han.lazarski.pl/document-full.seam?documentId=mrswwglrtgy3dmnjvha2tm&refSource=metdec> [dostęp: 29.11.2022].

„Obszaru oddziaływania obiektu nie można utożsamiać wyłącznie z zachowaniem przez inwestora wymogów określonych przepisami techniczno-budowlanymi, ponieważ obiekt budowlany może wprowadzać określone ograniczenie w zagospodarowaniu lub zabudowie terenu, co nie oznacza, że jego realizacja jest niezgodna z tymi przepisami i co za tym idzie – nie będzie można uzyskać na jego realizację pozwolenia na budowę. Określając obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu, organ powinien wziąć pod uwagę nie tylko dane wynikające z projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządzonego dla całego zamierzenia budowlanego realizowanego etapowo, ale także ustalenia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia”¹⁶.

Prezentowana powyżej linia orzecznicza jest zbieżna z aktualnym brzmieniem przepisu art. 28 ust. 2 u.p.b, a zatem prowadzi, zgodnie z założeniem ustawodawcy, do swego rodzaju umocnienia pozycji inwestora oraz powstrzymania właścicieli gruntów sąsiednich od bezpodstawnego „zahamowania” wprowadzenia inwestycji w życie.

6. UWAGI KOŃCOWE

W kontekście art. 4 u.p.b. kluczowe znaczenie w omawianej tu problematyce ma zgodność zamierzenia budowlanego z przepisami prawa. Wpływ inwestycji na nieruchomości sąsiednie może ograniczać prawo zabudowy z art. 4 u.p.b. Ustawodawca dokonując zmiany przepisu, stanął naprzeciw pewnego rodzaju wykorzystywaniu wykładni rozszerzającej tego przepisu, usuwając wątpliwości co do charakteru możliwego ograniczenia tego prawa. Tym samym, mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że w świetle nowelizacji ustawy – Prawo Budowlane ustawodawca zrealizował cel, jaki zakładał, tj. ułatwienie inwestorom wprowadzania w życie inwestycji, z rozszerzeniem katalogu ograniczeń w zabudowaniu i jednocześnie uwzględnieniem linii orzeczniczej sądów administracyjnych jednoznacznie stwierdzających, że ograniczenia te wynikać muszą z prawa, a nie z bezzasadnego przekonania właściciela gruntu sąsiedniego lub z potencjalnych ograniczeń, które nie wystąpiły.

BIBLIOGRAFIA

- Ustawa – Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r. Nr 89 poz. 414, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351).
Ustawa – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360).

¹⁶ Zob. [online:] <https://sip-1legalis-1pl-1eitz14ay04e4.han.lazarski.pl/document-full.seam?documentId=mrswwglrtgy3tmnbyguzta&refSource=search-facets> [dostęp: 29.11.2022].

Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679).

Wyrok NSA z dnia 12 maja 2022 r., II OSK 1443/19.

Wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r., II OSK 1294/19.

Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 9 czerwca 2022 r., II SA/Go 121/22.

Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 lutego 2022 r., II SA/Po 427/21.

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2018 r., II SA/Gd 527/17.

<https://inzygnierbudownictwa.pl/obszar-oddziaływania-obiektu-a-ustalenie-stron-postepowania-o-pozwolenie-na-budowe/> [dostęp: 29.11.2022].

<https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/A9DF17817FEB4FFEC12584E900354474/%24File/121.pdf> [dostęp: 29.11.2022].

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/novelizacja-prawa-budowlanego-wchodzi-w-zycie-19-wrzesnia-2020-r> [dostęp: 29.11.2022].

<https://murator-dom.pl/prawo/formalnosc-budowlana/czym-jest-obszar-oddziaływania-obiektu-i-dlaczego-jest-istotny-w-procesie-budowlanym-aa-S9My-CpgT-SVPu.html> [dostęp: 29.11.2022].

INSTYTUCJA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI NA NIERUCHOMOŚCI SĄSIEDNIE W ŚWIELE NAJNOWSZEGO ORZECZNICTWA ADMINISTRACYJNEGO

Streszczenie

W opracowaniu dokonano analizy instytucji oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie w świetle najnowszego orzecznictwa administracyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem historycznego ujęcia problemu. Podkreślono również istotność rozwoju przepisów poszczególnych ustaw, omówiono także stanowiska polskich sądów administracyjnych w odniesieniu do analizowanej problematyki.

Słowa kluczowe: oddziaływanie inwestycji na nieruchomości sąsiednie, orzecznictwo administracyjne, sądy administracyjne, prawo budowlane

THE INSTITUTION OF THE IMPACT OF INVESTMENTS ON NEIGHBORING PROPERTIES IN THE LIGHT OF RECENT ADMINISTRATIVE CASE LAW

Abstract

The article analyzes the institution of the impact of investments on neighboring properties in the light of recent administrative case law, with particular attention to the historical treatment of the problem and the development of the provisions of individual laws, then moving on to the position of Polish administrative courts.

Keywords: impact of investments on neighboring properties, administrative jurisprudence, administrative courts, construction law