



Warszawa, 13/11/2008r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich  
RPO-571405-IV/07/ZA

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00

Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

**Pan**  
**Robert Dziwiński**  
**Główny Inspektor**  
**Nadzoru Budowlanego**  
**ul. Krucza 38/42**  
**00-926 Warszawa**

### *Szanowny Panie*

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi właścicieli lub użytkowników lokali, których okna zostały zasłonięte wielkopowierzchniowymi reklamami, często także z instalacją świetlną. Osoby te wskazują, iż związany z tym brak odpowiedniego nasłonecznienia w ciągu dnia, a często także intensywne sztuczne świecenie w porze nocnej, utrudnia im właściwe korzystanie z tych lokali, a może nawet prowadzić do rozstroju ich zdrowia. Rzecznik na podstawie artykułów prasowych uzyskał także informacje wskazujące na rozpowszechnioną praktykę podmiotów instalujących takie reklamy zgłaszania prowadzonych robót budowlanych w taki sposób, aby uniemożliwić skuteczne wniesienie sprzeciwu przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

W ocenie Rzecznika szeroko rozpowszechniona praktyka przesłaniania frontów budynków mieszkalnych wielkopowierzchniowymi reklamami może prowadzić do naruszeń praw mieszkańców tych budynków, a obecne uregulowania prawne jak również praktyka ich stosowania przez właściwe organy administracji publicznej nie zapewniają odpowiedniej gwarancji poszanowania uzasadnionych praw mieszkańców tych budynków.

Prawo do niezakłóconego korzystania z pomieszczenia mieszkalnego (mieszkania) jest fundamentalnym prawem człowieka i jako takie objęte jest ochroną przewidzianą przez międzynarodowe akty prawne regulujące prawa człowieka i obywatela oraz akty prawa krajowego. Zgodnie z art. 8 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz. U. z 1993 r., nr 61, poz. 284 z późn. zm.) każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji. W orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu podkreśla się, iż prawo do mieszkania nie ogranicza się jedynie do ochrony substancji, z której zostało ono zbudowane i jego fizycznych granic, ale obejmuje także niezakłócone korzystanie z tego mieszkania w zwyczajowo przyjętych granicach. I tak w wyroku ETPC z dnia 16 listopada 2004 r., nr 4143/02 w sprawie Moreno Gómez v. Hiszpania, LEX nr 142240, stwierdza się, że „Jednostka ma prawo do poszanowania mieszkania w rozumieniu

*nie tylko właściwej przestrzeni fizycznej, lecz także w rozumieniu niezakłóconego korzystania z tej przestrzeni. Naruszenia prawa do poszanowania mieszkania nie ograniczają się do materialnych lub fizycznych naruszeń, takich jak nieuprawnione wejście do mieszkania, lecz także dotyczą tych, które nie są materialne lub fizyczne, takich jak hałas, emisje, wonie i inne formy ingerencji. Poważne naruszenie może skutkować naruszeniem prawa osoby do poszanowania jej mieszkania, jeżeli uniemożliwia jej korzystanie z wygód mieszkania. (...) Mimo iż celem art. 8 jest zasadniczo ochrona jednostki przed arbitralną ingerencją ze strony organów władzy państwowej, artykuł ten może być związany z przyjmowaniem przez władze środków zmierzających do zabezpieczenia poszanowania dla życia prywatnego, nawet w sferze relacji jednostek pomiędzy nimi samymi. "*

Także Konstytucja RP w art. 75 nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, która to dyrektywa zawiera niewątpliwie postulat ochrony właściwego korzystania z mieszkania przez jego lokatorów.

Konkretyzacja dyrektyw wypływających z powyższych aktów prawnych zawarta jest w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2006 r., nr 156, poz. 1118, z późn. zm.). Zgodnie z art. 5 ust. 1 tej ustawy obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie wymagań dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska. Podstawowym aktem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie jest wydane na podstawie art. 7 ust. 1 tej ustawy rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.). W § 13 tego rozporządzenia wskazuje się, iż odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, a w § 60 pkt 2 wskazano minimalne okresy nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych.

Należy także podkreślić, iż art. 61 ustawy Prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 tego prawa. Kontrolę wypełniania tych obowiązków przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych pełnią zgodnie z art. 83 ust. 1 tej ustawy organy nadzoru budowlanego, które w przypadku stwierdzenia, iż obiekt ten jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub mieniu nakazują w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

W ocenie Rzecznika także regulacja zawarta w art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy Prawo budowlane, dopuszczająca instalowanie nośników reklamowych na podstawie zgłoszenia

nie zapewnia właściwej kontroli, czy zamierzone roboty budowlane nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz nie wpływają na pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych budynków mieszkalnych. Załączony artykuł prasowy informuje o rozmaitych praktykach inwestorów, które powodują, iż organy administracji architektoniczno-budowlanej mają trudności z dotrzymaniem 30-dniowego terminu, przewidzianego przez art. 30 ust. 5 ustawy Prawo budowlane, w którym mogą one zgłosić sprzeciw wobec zgłoszonego zamierzenia budowlanego. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony jest zaś pogląd, iż *„Termin określony w art. 30 ust. 2 Prawa budowlanego jest terminem prawa materialnego. Ten 30-dniowy termin jest terminem, którego zachowania oczekuje się od organu, co oznacza, iż tylko w tak zakreślonych ramach czasowych organ administracji jest uprawniony do wniesienia sprzeciwu w sprawie zgłoszonych przez inwestora prac budowlanych. Upływ terminu oznacza dla organu brak możliwości wniesienia sprzeciwu* (zob. wyrok NSA W-wa z dnia 12 grudnia 2006 r., II OSK 79/06, LEX nr 319177).

W ocenie Rzecznika powyższe okoliczności przemawiają za rozważeniem zasadności objęcia instalacji wielkoformatowych nośników reklamowych koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę. Procedura konieczna dla uzyskania pozwolenia na budowę wydaje się bowiem lepszą gwarancją, iż instalacje reklam wielkoformatowych, które mogą stanowić znaczne zagrożenie dla zdrowia ludzi zamieszkujących budynki z taką instalacją, zostaną poddane rzetelnej kontroli pod względem spełniania przez nie ustawowych wymagań dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych.

Rzecznik wskazuje, iż napływające do niego skargi świadczą, iż pomimo istnienia powyższych regulacji prawnych nie jest zapewniona odpowiednia ochrona praw lokatorów do właściwego korzystania z mieszkania, a w tym odpowiedniego dostępu do światła słonecznego. W związku z powyższym Rzecznik Praw Obywatelskich na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 z późn. zm.) wnosi o spowodowanie, aby organy nadzoru budowlanego zapewniły właściwe wypełnianie przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych wymagań dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych obiektów mieszkalnych lub podjęcie odpowiednich prac legislacyjnych zmierzających do zagwarantowania wyżej wskazanych praw lokatorów, jeżeli obecne uregulowania prawne są w tym zakresie niewystarczające.

### ***Z poważaniem***

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/ Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich