Indywidualna strona a wspólnota mieszkaniowa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 01, luty 2019 20:41
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 2181

Nie budzi sporu w orzecznictwie, nie wymaga zatem pogłębionej analizy prawnej to, że właściciel mieszkania w budynku znajdującego się w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu jest stroną postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego, jeżeli jego mieszkanie znajduje się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji; niezależnie od przymiotu strony, jaki przysługuje wspólnocie mieszkaniowej tej nieruchomości reprezentowanej w postępowaniu przez zarząd, tj. w sytuacji kiedy oddziaływanie to dotyczy bezpośrednio tego mieszkania, a nie innych mieszkań w budynku czy jego części wspólnych – tak orzekł niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie.

W postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, przymiot strony określa się na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, według którego stronami takiego postępowania są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Jak zaznaczył Sąd, przymiot strony nie jest uzależniony od niedozwolonej ingerencji planowanej inwestycji na teren sąsiedni, ale od oddziaływania tej inwestycji na nieruchomości sąsiednią, choćby było to oddziaływanie dozwolone. Oddziaływaniem tym jest między innymi kwestia zacieniania, która to kwestia jest regulowania przepisami prawa materialnego (§ 13, § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Właściciel lokalu zacienianego powinien mieć zapewniony udział w postępowaniu o pozwolenie na budowę (przynajmniej, jeżeli wyraźnie o to zabiega) by zapewnić prawidłowy jego przebieg i kontrolę czy planowana inwestycja nie będzie w sposób prawnie niedozwolony ingerowała w jego własność. Prawo to powinien mieć niezależnie od wspólnoty, którą reprezentuje zarząd – w niniejszym postępowaniu była to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

WSA zwrócił uwagę na to, iż w nowo realizowanych inwestycjach wielomieszkaniowych praktyką jest, że to inwestor wyznacza zarządcę jeszcze przed ukonstytuowaniem się wspólnoty mieszkaniowej, a zarządca ten nie zawsze będzie zainteresowany obroną praw poszczególnych mieszkańców w kontrze do inwestora – zwłaszcza, jeżeli ten realizuje dalsze etapy zamierzenia inwestycyjnego składającego się z wielu budynków. W tej sytuacji – w opinii Sądu – organ powinien szczególnie wnikliwie rozważyć status stron tego postępowania, zwłaszcza, jeżeli zgłaszają się osoby powołujące się na ingerencję tej inwestycji na nieruchomość mieszkaniową stanowiąca ich własność. Jeżeli ingerencja ta występuje, np. lokal mieszkalny będzie zacieniany przez projektowany obiekt, to właściciel tego mieszkania ma przymiot strony postępowania. Jak wskazał Wojewódzki Sąd, organ nie może uznać, że tylko zacienianie nielegalne (niedozwolone) kreuje po stronie właściciela tego mieszkania przymiot strony – fakt taki (zacieniania niedozwolonego) powinien być powodem odmowy udzielenia pozwolenia na budowę, ale nie można przyjąć, że stroną postępowania administracyjnego są tylko te podmioty, które skutecznie mogą doprowadzić do eliminacji wadliwej decyzji z obrotu prawnego. Tym samym Sąd stwierdził, że stroną postępowania o pozwolenie na budowę jest właściciel nieruchomości będącej w obszarze oddziaływania zamierzenia inwestycyjnego, choćby oddziaływanie to nie naruszało żadnych regulacji i właściciel ten na przyszłość oddziaływanie to musiałby znosić – albowiem nie pozbawia go to przymiotu strony, a co za tym idzie samej możności kontroli procesu oceny legalności decyzji wydawanych w postępowaniu administracyjnych i możliwości kwestionowania tej legalności czy to przed organem II instancji, czy przed sądem.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 11 stycznia 2019 r., II SA/Kr 1153/16

Phoca PDF

Indywidualna strona a wspólnota mieszkaniowa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 01, luty 2019 20:41
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 2181

Źródło: CBOSA

Phoca PDF