

W myśl art. 28 k.p.a. stroną postępowania administracyjnego jest każdy czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

W sposób szczególny stroną postępowania administracyjnego definiuje jednak i jednocześnie zawęża w stosunku do art. 28 k.p.a., art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stanowiący, iż stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przepis art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego jest zatem bardziej restrykcyjny (ograniczający prawa właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości innych niż ta, na której usytuowana ma zostać inwestycja), niż przepis art. 28 k.p.a. i w związku z tym jego stosowanie nie może być interpretowane rozszerzająco.

W konsekwencji status strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę przysługuje właścicielom, użytkownikom wieczystym bądź zarządcom nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji jedynie wówczas gdy nieruchomości te znajdują się w obszarze oddziaływania obiektu. Tylko wówczas mają oni bowiem interes prawny oparty na art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego. Kluczowe dla oceny czy danemu podmiotowi służy status strony jest zatem ustalenie czy i w jakim zakresie oddziaływanie projektowanego obiektu wykracza poza teren nieruchomości, na której ma on być zlokalizowany.

Wskazać zatem należy, iż stosownie do art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane pod pojęciem obszaru oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. W konsekwencji brak norm wprowadzających takie ograniczenia dowodzi, iż oddziaływanie obiektu nie wykracza poza teren samej inwestycji, a tym samym właściciele (użytkownicy wieczystości, zarządcy) innych, nawet położonych w sąsiedztwie nieruchomości nie posiadają statusu stron w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego. Znajdowanie się nieruchomości w sferze oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego należy bowiem rozumieć w ten sposób, iż przez oddziaływanie to naruszone zostają konkretne normy prawa materialnego np. przepisy techniczno-budowlane, z których dany podmiot wywodzi swój interes prawny jako strona postępowania.

Tym samym w sprawie o pozwolenie na budowę na potrzeby konkretnej inwestycji organ administracji architektoniczno-budowlanej winien każdorazowo ustalić wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu danego terenu i na ich podstawie, uwzględniając funkcję, formę, konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji, wyznaczyć obszar oddziaływania obiektu

*Wyrok WSA w Gliwicach z 23 czerwca 2017 r., II SA/Gl 373/17*

*Źródło: CBOSA*