

Zgodnie z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, kto ma interes prawny. Natomiast w procesie budowlanym o tym kto ma przymiot strony rozstrzyga prawo budowlane. Art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, który stanowi wobec regulacji art. 28 k.p.a. *lex specialis* i wskazuje, że stroną postępowania w sprawie o pozwolenie budowlane jest ten, kto jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, zarządcą nieruchomości pozostającą w obszarze oddziaływania obiektu.

Definicja obszaru oddziaływania wg art. 3 pkt 20 brzmi "obszarze oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu". Tak więc ograniczenia zabudowy zostały wymienione tylko jako przykładowy rodzaj ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Aktualnie zatem pojęcie ograniczenia w zagospodarowaniu ma szerszy zakres niż poprzednio same tylko ograniczenie zabudowy.

W orzecznictwie sądowno-administracyjnym jednolicie przyjmuje się, że w sprawie o pozwolenie na budowę na potrzeby konkretnej inwestycji organ architektoniczno-budowlany powinien każdorazowo ustalić wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu danego terenu i na ich podstawie wyznaczyć teren w otoczeniu projektowanego obiektu budowlanego. Wyznaczenie takiego obszaru zawsze winno być indywidualne - to znaczy musi brać pod uwagę konkretne cechy obiektu budowlanego jak jego funkcję, formę, konstrukcję, jego przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu. Zawsze wyznaczenie takiego obszaru oddziaływania powinno nastąpić na potrzeby konkretnej sprawy. Ustalenie stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę zawiera element potencjalności gdyż ocena wpływu jakiejś inwestycji na otoczenie obejmuje całą gamę zagadnień związanych z oddziaływaniem projektowanego obiektu na nieruchomości znajdujące się w jego otoczeniu.

Dlatego właśnie stroną takiego postępowania powinny być nie tylko osoby których prawa zostają naruszone określonym rozwiązaniem projektowym, ale też takie na których nieruchomości obiekt projektowany może oddziaływać, nawet jeśli z projektu budowlanego wynika, że spełniono wszystkie wymagania wynikające z przepisów ustawy prawo budowlane. Jeżeli istnieją przepisy prawa materialnego, które nakładają na inwestora określone obowiązki czy ograniczenia związane z zagospodarowaniem i zabudową jego działki względem działki sąsiedniej to właściciel (użytkownik wieczysty, zarządca) tej działki jest stroną postępowania o pozwolenie na budowę i to niezależnie od tego czy projekt budowlany w ocenie organu spełnia wymagania określone przepisami prawa materialnego oraz aktów wykonawczych i czy zachowane są odległości nakazane rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Niedopuszczalne jest uzależnianie przymiotu strony wyłącznie od negatywnego oddziaływania inwestycji na prawa osób trzecich czy też od naruszenia ich interesu prawnego. Dlatego też o ile występuje możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie ze względu na indywidualne cechy projektowanego obiektu, zagospodarowanie terenu otaczającego działkę inwestora, podmiot legitymujący się tytułem prawnym do działki, położonej na tak wyznaczonym obszarze oddziaływania obiektu jest stroną w postępowaniu w sprawie o pozwolenie na budowę.

*Wyrok NSA z dnia 14 stycznia 2020 r., sygn. akt: II OSK 3491/18*