

Kategoria interesu prawnego w rozumieniu art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego w postępowaniu o pozwolenie na budowę, ale też w postępowaniu o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania obiektu, powinna być rozumiana nie jako interes udowodniony, ale jako sytuacja, która zawiera element potencjalności.

wyrok WSA w Białymstoku z 11 lipca 2017 r., sygn. II SA/Bk 355/17, nieprawomocny

W stanie faktycznym leżącym u podstaw niniejszej sprawy nastąpiła zmiana przeznaczenia – z mieszkalnego na usługowe (lokal gastronomiczny) parteru budynku w zabudowie bliźniaczej. Właściciel drugiej części bliźniaka był pominięty jako strona postępowania zarówno na etapie rozpatrywania sprawy, jak i później przy dwukrotnie prowadzonym postępowaniu dotyczącym wznowienia postępowania. Organ I instancji wskazywał, że brak jest podstaw do stwierdzenia, że ma on jakkolwiek interes prawny w tym, jaka działalność jest prowadzona po sąsiedzku. Inne zdanie miał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku.

Zasady ustalania kręgu stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę (taką decyzją zakończyło się wznawiane postępowanie) wynikają z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, zgodnie z którym stronami tymi są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Stosownie do treści art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

Sposób rozumienia „przepisów odrębnych” z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, mający wpływ na ustalenie przynależności strony postępowania, powinien uwzględniać regulację art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, zgodnie z którą zmianą sposobu użytkowania obiektu jest podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno – sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. W orzecnictwie sądów administracyjnych wskazuje się nadto, że zmianą sposobu użytkowania jest podjęcie w nim takiej działalności, do której mają zastosowanie inne normy niż te, które miały zastosowanie do dotychczasowego sposobu użytkowania. Nie jest istotne zatem, czy nowa działalność pociąga za sobą konieczność zastosowania tylko pewnych, mniej znaczących odmiennych warunków (norm) z tego zakresu, czy też jest obwarowana rozbudowanymi wymaganiami jej prowadzenia. Istotne jest to, czy podjęcie nowej działalności wymaga spełnienia innych (z reguły dodatkowych) warunków użytkowania obiektu (vide np. wyrok z dnia 5 listopada 2015 r., II OSK 530/14; z dnia 16 czerwca 2016 r., II SA/Go 357/16). Ustalenie obszaru oddziaływania obiektu, którego dotyczy zmiana sposobu użytkowania, a tym samym ustalenie kręgu stron postępowania o zmianę sposobu użytkowania obiektu, powinno uwzględniać całokształt norm technicznych i budowlanych.

Sąd stwierdził następnie, że kategoria interesu prawnego w rozumieniu art. 145 § 1 pkt 4 KPA w postępowaniu o pozwolenie na budowę, ale też w postępowaniu o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania obiektu, powinna być rozumiana nie jako interes udowodniony, ale jako sytuacja, która zawiera element potencjalności. Stroną tego postępowania powinny być zatem nie tylko osoby, których interes prawny zostaje naruszony 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 prawa budowlanego i przepisów odrębnych. A zatem właściciel działki znajdującej się w obszarze oddziaływania inwestycji powinien mieć możliwość

Potencjalny interes prawny

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 22, lipiec 2017 20:01

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 3006

sprawdzenia – poprzez udział w postępowaniu - czy faktycznie ograniczenia związane z zagospodarowaniem i zabudową oraz użytkowaniem działki zostaną zachowane oraz czy jego prawa nie zostaną naruszone dopuszczeniem do realizacji inwestycji lub zmianą sposobu jej użytkowania (por. wyrok z dnia 23 maja 2013 r., II SA/Bk 546/12). Zauważyć też należy, że orzecznictwo prezentuje stanowisko, iż wątpliwości na temat legitymacji do udziału w postępowaniu w charakterze strony należy zawsze rozstrzygać na korzyść podmiotu domagającego się uznania go za stronę. Wymaga tego cel postępowania administracyjnego, którym jest w szczególności zapewnienie ochrony interesów jego stron (vide wyrok NSA z dnia 29 września 2010 r., II OSK 1481/09).

W rozpatrywanej sprawie należało zatem nie tyle badać na etapie ustalania stron postępowania, czy interes danej osoby został naruszony, tylko czy mógł on potencjalnie zostać naruszony. Jeśli taka możliwość mogłaby zaistnieć, to należało status strony przyznać i dopiero wówczas badać, czy naruszenie rzeczywiście wystąpiło.