

Nabycia uprawnień strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę nie można uzależniać tylko od wykazania przez podmiot zainteresowany naruszenia jego prawnie chronionego interesu, ale uwzględniać trzeba stan potencjalnego zagrożenia, rodzącego uzasadnione obawy podmiotu legitymowanego (właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości położonej w otoczeniu działki inwestora) co do powstania ograniczeń dla jego nieruchomości przez zamierzone przedsięwzięcie (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 24 kwietnia 2018 r., II SA/Ol 52/18).

Jak potwierdził Sąd wąskie rozumienie art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane odwołujące się do naruszenia interesu prawnego jest zbyt restrykcyjne, w praktyce ograniczające prawa wynikające z Konstytucji RP (art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1).

W konsekwencji Sąd potwierdził, że stroną postępowania o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, podobnie postępowań nadzwyczajnych w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę, powinien być każdy podmiot, który ma w tym interes prawny, a nie dopiero wtedy, kiedy ten interes prawny zostanie naruszony. Przy czym zgodnie z brzmieniem art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane interes prawny musi wynikać z przepisów odrębnych, a więc trzeba, aby istniała konkretna norma prawna, która gwarantuje podmiotowi określone prawa, czy jest źródłem ograniczeń w związku z realizacją zamierzenia budowlanego.

Same przepisy kodeksu cywilnego statuujące prawo własności (art. 140 i 143 k.c.), czy wprowadzające ogólny zakaz zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 k.c.), nie są wystarczające do wyznaczenia obszaru oddziaływania. Zastosowanie art. 144 k.c. nie jest zależne od odległości występującej pomiędzy nieruchomościami. Immisje mogą dotyczyć nieruchomości nawet znacznie oddalonych od źródła oddziaływań. Dlatego prawo własności musi zostać powiązane z odrębną normą prawną przyznającą właścicielowi określone prawa, czy rodzącą obowiązki, w związku z zabudową sąsiedniego terenu.

Orzeczenie nieprawomocne

Źródło: [CBOSA](#)