

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu analizował ostatnio kwestię wpływu planowanej inwestycji na sąsiednią działkę jako uzasadniającej wydanie decyzji ws. sprzeciwu. Odpowiedź jest zdecydowanie zawężająca w porównaniu do poglądów przedstawianych przez organy obu instancji.

WSA w Opolu w pierwszej kolejności wskazał na to, że przepisy ustawy – Prawo budowlane z przyczyn przedmiotowych w sposób wyraźny jako zasadę wskazują wymóg uzyskania w drodze decyzji pozwolenia na budowę w przypadku wykonywania robót budowlanych (art. 28 ust. 1), następnie wymieniają roboty budowlane, które tego rodzaju pozwolenia nie wymagają (art. 29 ust. 1 i 2) z wyjątkami, o których mowa w art. 29 ust. 3 i 4 Prawa budowlanego. Z kolei przepis art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego, jako osobną kategorię robót budowlanych, które wymagają jedynie zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, wymienia roboty wskazane w tym przepisie. Z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego wynika, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przepis ten nawiązuje do obszaru oddziaływania obiektu, zdefiniowanego w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego i w sposób jednoznaczny ogranicza zasięg stosowania tej regulacji do postępowań w sprawie pozwolenia na budowę.

Sąd podkreślił, że postępowanie zapoczątkowane zgłoszeniem zamiaru budowy obiektu wymienionego w art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego nie jest tożsame z postępowaniem administracyjnym zapoczątkowanym wnioskiem (podaniem) w rozumieniu art. 61 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, który wymagałby załatwienia przez organ jako sprawy administracyjnej. Jest to w istocie oświadczenie woli inwestora o zamiarze przystąpienia do realizacji konkretnej inwestycji budowlanej, a jego milczące przyjęcie przez właściwy organ jest zwykłą czynnością materialno-techniczną. Fakt niezgłoszenia sprzeciwu przez właściwy organ powoduje zaś, że uprawnienie inwestora do uruchomienia procesu budowlanego powstaje bezpośrednio z mocy prawa, a nie w wyniku konkretyzacji normy prawnej przez wydanie aktu administracyjnego. Do zgłoszenia mają zastosowanie tylko reguły określone w ustawie – Prawo budowlane, a jedynym postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez organ po jego dokonaniu jest postępowanie w sprawie sprzeciwu, które podejmuje z urzędu, i to tylko wtedy gdy dojdzie do przekonania, że zachodzą ustawowe przesłanki jego wydania.

W świetle powyższego, stanowisko Starosty i organu odwoławczego, że samo posadowienie spornego garażu w zbliżeniu do granic działki sąsiedniej w odległości, o jakiej mowa w § 12 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, powoduje konieczność wydania decyzji administracyjnej o sprzeciwie (art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego), nie zasługuje w ocenie Sądu na akceptację. Z woli ustawodawcy postępowanie zgłoszeniowe zostało w sposób komplementarny uregulowane w art. 30 Prawa budowlanego i do tego postępowania nie mają zastosowania przepisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich w zakresie, w jakim chronione są one w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę. Przemawia za tym wykładnia systemowa regulacji zamieszczonych kolejno w art. 28 ust. 1, art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego, jako odnoszących się do zasad prowadzenia robót budowlanych dotyczących różnego rodzaju obiektów oraz związanych z tym zasad reglamentacji pozwoleń (lub ich braku). W konsekwencji, w przypadku robót budowlanych objętych zgłoszeniem, zasady dotyczące prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, w tym także konieczność wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu budowlanego, nie tylko jest zbyteczna, ale i wyznaczenie takiego obszaru nie ma znaczenia prawnego. W szczególności nie może powodować, w przypadku objęcia działki sąsiedniej tym obszarem, automatycznego uruchomienia trybu wniesienia sprzeciwu ze względu na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. W postępowaniu zgłoszeniowym interesy te są również chronione, ale ochrona ta wynika z art. 30 ust. 6 i

Sprzeciw a wpływ na sąsiednią działkę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 02, sierpień 2019 12:56
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 2156

7 Prawa budowlanego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 18 lipca 2019 r., II SA/Op 213/19

Źródło: [CBOSA](#)