

WOJEWODA LUBUSKI
ul. Jagiellończyka 8
66-400 Gorzów Wlkp.

Gorzów Wlkp., 27 października 2023 r.

Nasz znak: IB-II.7721.127.2023.KZaj
Wasz znak: BS-D.6740.123.1.2023
Sprawę prowadzi: Katarzyna Zajac
Telefon: 95 7851 759
Adres email: katarzyna.zajac@lubuskie.uw.gov.pl

Decyzja

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), w związku z odwołaniem od decyzji Starosty Krośnieńskiego Nr 180/2023 z 4 sierpnia 2023 r., znak: BS-D.6740.123.1.2023 o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia dla Społecznej Inicjatywy Mieszkańców Gubina Sp. z o.o. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Gubin przy ul. Wojska Polskiego, inwestycja obejmuje działkę o nr 102/58, obręb 0002

umarzam postępowanie odwoławcze.

Uzasadnienie

Decyzją Nr 180/2023 z 4 sierpnia 2023 r., znak: BS-D.6740.123.1.2023 Starosta Krośnieński zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił Społecznej Inicjatywie Mieszkańców Gubina Sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Gubin przy ul. Wojska Polskiego na działce nr 102/58, obręb 0002.

Mieszkańcy budynku przy ul. Kosynierów 49 w Gubinie skierowali do Wojewody Lubuskiego petycję dotyczącą ww. inwestycji. Wskazali, że została ona zaprojektowana w odległości ok. 20 m od ich budynku i pozbawi ich mieszkania dostępu do światła naturalnego. Wskazują, że nie brali udziału w postępowaniu. Nie korowano do nich żadnej korespondencji w tej sprawie, w tym również do osób posiadających wyodrębnione lokale mieszkalne i są oni właścicielami działki sąsiadującej z inwestycją.

Jak ustalił Wojewoda Lubuski petycja ta wniesiona została w terminie przysługującym na odwołanie (14 dni od dnia doręczenia decyzji podmiotom biorącym udział w postępowaniu). Decyzja została doręczona inwestorowi 25 sierpnia 2023 r. Petycja wpłynęła 31 sierpnia 2023 r. Z jej treści wynika, że podpisani pod nią mieszkańcy nie są zadowoleni z realizacji inwestycji i wiedzą o wydaniu decyzji. Jest to wystarczające do zakwalifikowania petycji jako odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wojewoda Lubuski wnikliwie analizując stan faktyczny i prawny stwierdził, że należy umorzyć postępowanie wszczęte odwołaniem, gdyż odwołującym się nie przysługuje przymiot strony w niniejszej sprawie.

Pojęcie strony postępowania administracyjnego zostało zdefiniowane w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.). Stosownie do brzmienia tego przepisu przymiot strony przysługuje każdemu, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo, kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. W orzecznictwie dominuje również pogląd, że podstawę interesu prawnego stanowi przepis prawa materialnego, przy czym szczególną cechą tego interesu jest bezpośredniość między sytuacją danego podmiotu, a normą prawa materialnego, na której budowany jest interes prawny (wyrok NSA z 08.10.1987r., sygn. akt IV SA 498/87). Na gruncie wykładni przepisu art. 28 Kpa wskazuje się zatem, że stroną będzie osoba fizyczna lub prawna lub też jednostka organizacyjna, która na podstawie obowiązującego prawa może, czy też powinna uzyskać konkretne korzyści, albo może bądź powinna być obarczona powinnością konkretnego zachowania wyznaczonego nakazem lub zakazem skonkretyzowanym w indywidualnej decyzji administracyjnej przez organ administracji publicznej. Interesowi prawnemu strony przeciwstawić należy interes faktyczny, który zachodzi w sytuacji, gdy określony podmiot jest wprowadzie bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, jednakże brak jest normy prawnej mającej stanowić podstawę skierowania żądania wydania przez organ administracji publicznej decyzji administracyjnej ustalającej prawo lub obowiązek takiego podmiotu lub podjęcia przez ten organ określonej czynności.

Interes prawny w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę wywodzi się z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.). Jest on przepisem bardziej restrykcyjnym i znacznie zawężającym krąg podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu, niż to wynika z art. 28 Kpa. Już chociażby z tego względu nie może być on interpretowany w sposób rozszerzający, ale musi być wykładany ściśle (wyrok NSA z dnia 2 marca 2007r., sygn. akt II OSK 462/06 oraz z dnia 16 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 339/06). Przepis ten stanowi, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania obiektu zdefiniowany został w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego. W wyniku jego nowelizacji, został on określony jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Oznacza to, że ograniczenia w możliwości zabudowy danej nieruchomości są jednym elementem jaki należy uwzględnić przy wyznaczaniu obszaru oddziaływania inwestycji.

W przedmiotowej sprawie odwołujący się są mieszkańcami budynku przy ul. Kosynierów 49 w Gubinie. Nieruchomość ta stanowi współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej oraz kilku osób fizycznych posiadających wyodrębnione lokale mieszkalne. Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje zatem zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność Spółdzielni, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarówno mieszkańców posiadających tytuł prawny do nieruchomości jak i pozostałych mieszkańców w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę reprezentuje Spółdzielnia Mieszkaniowa. Sprawuje ona bowiem zarząd powierzony na nieruchomościach wspólnych stanowiących współwłasność spółdzielni i innych podmiotów oraz zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność.

Wnoszący odwołanie wskazują, że nie byli zawiadamiani o postępowaniu prowadzonym przez organ I instancji. Informacji takiej nie otrzymali również współwłaściciele gruntu, posiadający wyodrębnione lokale mieszkalne. Prawo współwłasności nieruchomości gruntowej przysługuje Pani Beacie Unisławskiej, Pani Annie Sawicz, Pani Teresie Kwapis, Panu Tomaszowi Juskowiak, Pani Dagmarze Juskowiak, Pani Annie Kamińskiej i Panu Robertowi Kamińskiemu. Pozostali mieszkańcy podpisani pod odwołaniem nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej nr 102/30 w Gubinie.

Inwestycja realizowana na nieruchomości sąsiedniej tj. na działce nr 102/58 nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Kosynierów 49. Poszczególni mieszkańcy nie posiadają zatem indywidualnego interesu prawnego w sprawie. Powołany w odwołaniu zarzut pozbawienia dostępu do naturalnego światła w mieszkaniach nie znajduje potwierdzenia w projekcie budowlanym.

Z projektu budowlanego wynika, że wysokość projektowanego budynku wynosi 12,70 m. Odległość od najbliższego narożnika projektowanego budynku do budynku przy ul. Kosynierów 49 wynosi ok. 20 m (co podnoszą sami odwołujący się). Zatem odległość ta jest większa od wysokości projektowanego budynku. Ponadto budynek ten nie został zaprojektowany równolegle do budynku przy ul. Kosynierów 49. Stąd też odległość między oboma budynkami wynosi od ok. 20 m do ok. 30 m. Tym samym nie dojdzie do przesłaniania budynku na działce nr 102/30 przez projektowaną inwestycję. Zapewnione zostanie również nasłonecznienie światłem naturalnym pomieszczeń mieszkalnych w tym budynku.

Tym samym odwołującym się, którzy posiadają prawo do nieruchomości nr 102/30 nie przysługuje indywidualny interes prawny wynikający z prawa własności wyodrębnionego lokalu.

Projektowana inwestycja nie ogranicza również zabudowy terenów wspólnych, którymi zarząd powierzony sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Na rzeczonej nieruchomości przebiega sieć ciepownicza. Sposób jej usytuowanie na działce nr 102/30 ogranicza zabudowę tej części nieruchomości. Ograniczenie to nie wynika zatem z projektowanej inwestycji. Inwestycja nie wprowadza żadnych ograniczeń w zabudowie tej działki.

Z powyższego wynika, że stroną w przedmiotowej sprawie nie jest również Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzająca budynkiem przy ul. Kosynierów 49 w Gubinie. Odwołanie od ww. decyzji Starosty Krośnieńskiego złożone zostało przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej oraz lokatorów lokali spółdzielczych (co sami wskazali w odwołaniu).

W tych okolicznościach faktycznych i prawnych należało umorzyć postępowanie odwoławcze wszczęte odwołaniem, co orzeczono w sentencji.

Decyzja jest ostateczna.

Stronom przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

Wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego objęte jest obowiązkiem uiszczenia wpisu w wysokości 500 zł. Stronie wnoszącej skargę przysługuje prawo ubiegania się o zwolnienie od kosztów oraz przyznania prawa pomocy.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Katarzyna Zając
Inspektor Wojewódzki
w Oddziale Administracji Architektoniczno-
Budowlanej
w Wydziale Infrastruktury
(podpisano podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy
2. Starosta Krośnieński
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,
4. A/a.

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2376552.8078150.7924389
Nazwa dokumentu	7721.127.2023 decyzja.pdf
Tytuł dokumentu	7721.127.2023 decyzja
Sygnatura dokumentu	IB-II.7721.127.2023.KZaj
Data dokumentu	27.10.2023 00:00:00
Skrót dokumentu	08CC64F92E7BA943D3EBC1A0E3799A89C63 53B34
Wersja dokumentu	1.1
Data podpisu	27.10.2023
Podpisane przez	Katarzyna Zajac; LUW Stanowisko ds. orzecznictwa administracji architektoniczno- budowlanej - koordynator
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.112.1.1.
Data wydruku:	30.10.2023 07:34:35
Autor wydruku:	Flajszer Barbara

