

Wyroki sądów administracyjnych

# NSA: Sąsiad może być stroną

Naczelny Sąd Administracyjny opublikował uzasadnienie wyroku, z którego wynika, że sąsiad, który nie brał udziału w postępowaniu administracyjnym zakończonym wydaniem decyzji o zmianie użytku i klasyfikacji gruntu, może doprowadzić do stwierdzenia nieważności tej decyzji, o ile ma on interes prawny w żądaniu jej weryfikacji. Dzieje się tak np. wtedy, gdy dokonana zmiana klasyfikacyjna gruntu objętego kwestionowaną decyzją skutkuje ograniczeniem zabudowy nieruchomości sąsiedniej.

Sprawa miała swój początek w październiku 2009 r., kiedy to na mocy decyzji starosty limanowskiego dokonano zmiany użytku i klasy gruntu pewnej działki w taki sposób, że powstał na niej użytek leśny (wcześniej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego były to grunty przewidziane pod zabudowę pensjonatową i pensjonatowo-sanatoryjną).

W 2012 r. właściciel nieruchomości sąsiedniej wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji starosty. Uzasadniał przy tym swój interes prawny we wszczęciu postępowania, zwracając uwagę, że kwestionowana decyzja stwarzała dla niego – jako właściciela sąsiedniej nieruchomości – ograniczenia w jej zagospodarowaniu. Planował on bowiem na swojej działce budowę pensjonatu, a zmiana klasyfikacji działki sąsiedniej spowodowała, że w tej sytuacji konieczne będzie zachowanie 12-metrowej odległości od granicy z nią w związku z ochroną przeciwpożarową (przewidują to normy zawarte w § 271 ust. 8 w zw. z ust. 1 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; DzU nr 75, poz. 690). W praktyce uniemożliwiłoby to skarżącemu zagospodarowanie nieruchomości w planowany sposób, który równocześnie był przewidziany w MPZP.

Postanowieniem ze stycznia 2013 r. małopolski wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego odmówił wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji starosty z października 2009 r., ponieważ jego zdaniem skarżącemu, czyli właścicielowi działki sąsiedniej, nie przysługiwał przymiot strony. Po rozpatrzeniu zażalenia główny geodeta kraju postanowieniem z marca 2013 r. utrzy-

mał zaskarżone postanowienie w mocy.

Stanowisko to podzielił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, do którego wniesiona została skarga kasacyjna na postanowienie GGK. WSA uznał w swoim wyroku z 19 listopada 2013 r. [sygn. IV SA/Wa 1221/13], że postępowanie w sprawie aktualizacji użytku gruntowego może być wszczęte przez podmioty uprawnione lub zobowiązane do ujawniania tego rodzaju zmian (m.in. właścicieli), czyli zgodnie z przepisami ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (art. 20 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 22 ust. 2 i art. 51 w zw. z art. 22 ust. 2). Przymiot strony postępowania dotyczącego ewidencji gruntów i budynków nie przysługuje natomiast właścicielowi lub współwłaścicielowi sąsiedniej nieruchomości, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Hipotetyczne trudności związane z ewentualnym przyszłym zagospodarowaniem działki stanowią o interesie faktycznym skarżącego. Zdaniem WSA oznacza to, że określony podmiot jest, co prawda, bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, lecz to zainteresowanie nie znajduje odzwierciedlenia w przepisie prawa, który stanowiłby podstawę do żądania stosownych czynności organu.

Odmienne zdania był Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z 19 listopada 2015 r. [sygn. I OSK 421/14] uznał, że właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny w żądaniu weryfikacji kwestionowanej decyzji, skoro wynikają z niej dla niego obowiązki związane z sytuowaniem nowo powstających budynków z uwagi na bezpieczeństwo przeciwpożarowe (co regulują ww. normy prawne), a także ograniczenia jego praw wynikających z MPZP (art. 6 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



Fot. Anna Wardziak

Sąd wskazał, że organ I instancji w uzasadnieniu postanowienia w sposób ogólnikowy stwierdził, iż przewidziane we wspomnianym wyżej rozporządzeniu wymogi techniczne w zakresie odległości sytuowania budynków pozostają niezależne od danych w EGiB. Powyższe stwierdzenie nie zostało merytorycznie zweryfikowane ani przez organ II instancji (czyli GGK), ani przez WSA. Tymczasem przy rozpatrywaniu tej kwestii znaczenie mają przepisy art. 20 ust. 1 pkt 1, art. 21 ust. 1 i art. 2 pkt 7 i 8 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, z których wynika, że poszczególne elementy EGiB (w tym rodzaje użytków gruntowych oraz klasy gleboznawczych) są zawarte w mapach zasadniczych wykorzystywanych w sprawach dotyczących lokalizacji inwestycji oraz pozwolenia na budowę. Zdaniem NSA z tych względów należało przyjąć, że skarżący, wnoszący o stwierdzenie nieważności kwestionowanej decyzji, wykazał jej oddziaływanie na przysługujący mu interes prawny związany z uprawnieniem do zagospodarowania nieruchomości własnej zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym.

NSA uchylił tym samym zaskarżony wyrok i postanowienia I i II instancji oraz zasądził od głównego geodety kraju na rzecz skarżącego kwotę 740 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Opracowanie redakcji