Przebudowa instalacji gazowej to czynność zwykłego zarządu?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 18, maj 2019 15:03
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 3114

Organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji udzielił pozwolenia na rozbudowę i przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym (wraz z montażem kotła). W ocenie organu inwestycja polegająca na realizacji rozbudowy i przebudowy instalacji gazowej w przedmiotowym budynku nie przekracza zakresu czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Innego zdania był organ II instancji, który uchylił tę decyzję. Ostatecznie WSA w Poznaniu uznał, że rację miał Starosta.

Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, podstawową przesłanką do oceny charakteru czynności było ustalenie, czy czynność ta narusza lub zagraża interesom współwłaścicieli niedziałających, czy narusza interes pozostałych współwłaścicieli obiektu i czy inwestycja taka może negatywnie oddziaływać na prawa właścicielskie do nieruchomości. WSA podzielił pogląd co do tego, że brak jest podstaw aby przyjąć, iż przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej obejmująca wymianę instalacji gazowej od gazomierza do urządzeń gazowych i montaż kotła gazowego dwufunkcyjnego jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Ponadto w omawianej sprawie – na co zwrócił uwagę WSA – wykonanie projektowanej rozbudowy instalacji gazowej nie kolidowało z istniejącymi instalacjami gazowymi doprowadzonymi do innych lokali, a także z główną instalacją doprowadzającą gaz do budynku.

Poza tym nie bez znaczenia w tej sprawie dla Sądu była obiektywna ocena co do charakteru projektowanych czynności, ich znaczenia dla poprawy standardów życia codziennego użytkowników lokalu, w którym projektowana jest rozbudowa, ale także innych mieszkańców budynku i okolicy. Albowiem nie można zapomnieć, że wykonana rozbudowa zapewni polepszenie jakości powietrza, co będzie miało pozytywny wpływ na środowisko. Nie można też nie brać pod uwagę tego, że możliwość rozbudowy instalacji gazowej prowadzi do zastąpienia pieca kaflowego opalanego węglem na piec gazowy, spełniający znacznie wyższe standardy ochrony powietrza, co jest zbieżne z aktualnymi celami i kierunkami ochrony środowiska przed nasilającym się „smogiem". Jak podkreślił Sąd, trafnie zauważa się w orzecznictwie, że zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych wymuszają rozszerzenie zakresu czynności zwykłego zarządu.

Reasumując Wojewódzki Sąd stwierdził, iż wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej nie zawsze stanowić będzie czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W opinii WSA nie każde wykorzystanie części nieruchomości wspólnej na potrzeby przeprowadzanej inwestycji budowlanej winno być kwalifikowane jako czynność wykraczająca poza zwykły zarząd rzeczą. Jeżeli bowiem planowane roboty budowlane zmierzać mają także do zachowania należytego stanu nieruchomości (budynku), to ich kwalifikacja prawna powinna być oceniana właśnie przez pryzmat czynności zwykłego zarządu (art. 201 K.c.) lub czynności zachowawczych (art. 209 K.c.).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 kwietnia 2019 r., IV SA/Po 26/19

Źródło: CBOSA

Phoca PDF