

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim zweryfikował – i potwierdził – prawidłowość udzielenia pozwolenia na budowę w sprawie, w której inwestor w celu uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością musiał udać się do właściwego Sądu Rejonowego. Co wynika z uzasadnienia do tego wyroku?

Po pierwsze Sąd przypomniał w nim, że w orzecznictwie stwierdza się, iż czynność która nie narusza i nie zagraża interesom współwłaścicieli nie działających, może być uznana za czynność zwykłego zarządu, niewymagającą uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na jej realizację (por. wyrok NSA z 16 lipca 2010 r., II OSK 906/09, wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2018 r., II OSK 1513/17, CBOSA). Jedynie znaczna ingerencja w część wspólną nieruchomości polegająca na nadbudowie, przebudowie, zmianie udziałów w następstwie powstania odrębnej nieruchomości – jest kwalifikowana jako czynność przekraczająca zwykły zarząd. Nie każda zatem czynność, która ingeruje w część wspólną nieruchomości będzie stanowiła przekroczenie zwykłego zarządu (zob. wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 10 kwietnia 2019 r., II SA/Go 938/18, CBOSA). W rozpoznawanej sprawie przedmiotem zatwierdzonego projektu budowlanego i udzielonego pozwolenia na budowę było wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z wewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej w budynku wielorodzinnym. W ocenie Sądu wskazana inwestycja nie narusza prawidłowego funkcjonowania budynku i nie narusza uzasadnionych interesów pozostałych właścicieli nieruchomości. Zdaniem WSA nie powinno budzić również wątpliwości, że inwestycja posiada zasadniczy wpływ na poprawę warunków i standardu życia inwestora.

Trzeba jednak podkreślić, że rozważania WSA straciły na znaczeniu ze względu na to, iż Sąd Rejonowy postanowieniem wyraził zgodę na dokonanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz zrealizowanie prac polegających na wykonaniu przyłączenia kanalizacyjnego łazienki do przyłącza kanalizacyjnego zlokalizowanego na sąsiedniej nieruchomości. Wojewódzki Sąd zwrócił uwagę na to, że organ odwoławczy dokonując analizy akt stwierdził, iż zakres prac przedstawiony w projekcie budowlanym dostarczonym do Sądu Rejonowego wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu, pokrywa się z tym przedłożonym wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę do organu I instancji.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5 grudnia 2019 r., II SA/Go 694/19*

Źródło: [CBOSA](#)