

Wykorzystanie nieruchomości wspólnej na cele budowlane, a brak zgody wszystkich współwłaścicieli

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 22, styczeń 2017 20:44

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 1582

Ocena, czy dane zamierzenie inwestycyjne jest zamierzeniem przekraczającym zakres zwykłego zarządu dokonywana jest wstępnie przez inwestora a następnie jest ona weryfikowana przez organ administracji. Organ administracji jest uprawniony do dokonania takiej oceny samodzielnie.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że każde wykorzystanie nieruchomości wspólnej na cele budowlane jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Tym samym nie ma wymogu, by współwłaściciel chcący wykorzystać wspólną nieruchomość na cele budowlane zawsze musiał posiadać zgodę wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku jej braku musiał uzyskać zgodę sądu powszechnego.

Zgoda wszystkich współwłaścicieli bądź w przypadku jej braku orzeczenie sądu powszechnego wymagane są wówczas, gdy planowane roboty budowlane rzeczywiście przekraczają zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Okoliczność tę może stwierdzić sam inwestor bądź też organ administracji. Nie można wymagać od inwestora, by z góry zakładał, że inwestycja na nieruchomości wspólnej przekracza zakres zwykłego i w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli występował do sądu tylko po to, by uzyskać orzeczenie sądu stwierdzające, że czynność nie przekracza zwykłego zarządu i zgoda wszystkich współwłaścicieli nie jest wymagana. Jeśli orzeczenie takie zostanie przez sąd wydane, to będzie ono oczywiście wiązać organy administracji.

Jeśli jednak inwestor orzeczeniem takim nie dysponuje, to jak to zostało już wcześniej wskazane, organ administracji jest uprawniony do dokonania samodzielnej oceny, czy z uwagi na zakres planowanych robót wykorzystanie wspólnej nieruchomości mieści się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością, czy też przekracza zwykły zarząd.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 października 2016 r.

Źródło: [CBOSA](#)