

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie na kanwie jednej z rozpoznawanych spraw wyłożył sposób, w jaki organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien podejść do uchwały wspólnoty mieszkaniowej o wyrażeniu zgody na wykonanie określonych prac. W przypadku omawianej sprawy była to budowa tarasu na istniejącej przybudówce. Jakie stanowisko zajął Sąd?

Po pierwsze WSA zdecydowanie podkreślił, że organ architektoniczno-budowlany winien w pierwszej kolejności precyzyjnie ustalić, czy zakres inwestycji objętej wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę rzeczywiście odpowiada treści wyrażonej w uchwale wspólnoty zgody – w przypadku bowiem niespójności treści uchwały z treścią wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę, przedwczesne byłoby stwierdzenie, że uchwała może stanowić podstawę do przyjęcia, iż inwestorka uzyskała prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane określone we wniosku o pozwolenie na budowę. Sąd zwrócił również uwagę na to, że w omawianej sprawie co prawda z przedłożonej uchwały wynikało, że została ona podpisana przez większość właścicieli lokali, to jednak zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W konsekwencji w ocenie WSA niezbędne było wezwanie inwestorki do przedłożenia potwierdzenia zarządu wspólnoty mieszkaniowej, że rzeczywiście uchwała została podjęta większością głosów.

Z drugiej strony Sąd wyjaśnił Skarżącym, że dopóki uchwała wspólnoty nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego w sposób prawem przewidziany, to ma charakter obowiązujący. Nie mogły zatem odnieść skutku oświadczenia właścicieli lokali, w tym Skarżących, którzy początkowo zagłosowali za przyjęciem tej uchwały, zaś obecnie nie wyrażali zgody na inwestycję planowaną przez inwestorkę, a także kwestionowali tryb, w jakim uchwała została podjęta – stwierdził WSA.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 11 marca 2021 r., II SA/Ol 636/20*

Źródło: [CBOSA](#)