

Zamierzenie budowlane a zakres zwykłego zarządu

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 27, maj 2017 20:50

Marcin Maksymiuk

Odśloni: 3729

Z art. 50 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane jednoznacznie wynika, że przepis ten znajduje zastosowanie m.in. do robót budowlanych wykonywanych w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska (pkt 2) lub w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach (pkt 4).

Jeśli realizacja danego zamierzenia budowlanego może być zakwalifikowana jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, to prawo do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, o którym mowa w art. 3 pkt 11 ustawy - Prawo budowlane, powstaje pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości, zgodnie z art. 199k.c. Natomiast jeżeli realizacja zamierzenia budowlanego nie stanowi czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, to inwestor ma uprawnienie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane bez konieczności uzyskiwania zgody wszystkich współwłaścicieli.

Zauważyć należy, iż ustawodawca w Kodeksie cywilnym nie zdefiniował pojęcia czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że przez "czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu" rzeczą wspólną należy rozumieć czynności rozporządzenia rzeczą wspólną (zbycia własności rzeczy, obciążenia nieruchomości prawem rzeczowym ograniczonym, wynajęcie, itp.), czynności zmieniające dotychczasowe przeznaczenie rzeczy, a także m.in. modernizację, nadbudowę i przebudowę, podział nieruchomości. Do czynności zaś, które nie przekraczają zakresu zwykłego zarządu, należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy zgodnym z jej przeznaczeniem, zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym (np. dokonywanie bieżących napraw) w ramach aktualnego przeznaczenia. Jak wskazuje się w orzecznictwie sądownoadministracyjnym czynność, która nie narusza i nie zagraża interesom współwłaścicieli niedziałających, może być uznana za czynność zwykłego zarządu, niewymagającą uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na jej realizację. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Współwłaściciele nieruchomości domagają się likwidacji przedmiotowego ogrodzenia.

Podkreślić też należy, iż zastosowanie przez organy nadzoru budowlanego przepisu art. 51 ustawy - Prawo budowlane nie jest w każdej sytuacji uzależnione od uprzedniego wydania przez organ postanowienia, o którym mowa w art. 50 ustawy - Prawo budowlane, tj. postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych. Z mocy art. 51 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane przepisy art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane zostały już wykonane. To zaś oznacza, że organ nadzoru budowlanego z mocy art. 51 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane posiada kompetencje do wydania decyzji na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 i [2](#) oraz ust. 3 ustawy - Prawo budowlane w przypadkach, gdy roboty budowlane zostały już wykonane.

W takiej sytuacji odpowiednie stosowanie przepisów oznacza, że organ jest uprawniony do wydania decyzji - jak w niniejszej sprawie na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane - mimo, że nie nastąpiło wstrzymanie robót budowlanych. Uprawnienie do takiego działania organu jest konsekwencją wdrożenia tzw. postępowania naprawczego po zrealizowaniu robót budowlanych.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2016 r. II OSK 817/15

Źródło: [CBOSA](#)