

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 24, październik 2020 08:18

Bartłomiej Zydel

Odłony: 1964

---

„Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w ramach którego działa wspólnota mieszkaniowa, może być stroną postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę tylko i wyłącznie wtedy, gdy wykaże, że planowana inwestycja będzie miała – w powiązaniu z odpowiednimi przepisami prawa materialnego – bezpośredni wpływ na jego prawa lub obowiązki, że będzie ingerować w wykonywane przez niego prawo własności do lokalu. Innymi słowy poszczególni współwłaściciele nieruchomości objętą wspólnotą mieszkaniową, w sprawach z zakresu prawa budowlanego, nie mają legitymacji do udziału w postępowaniu administracyjnym na prawach strony, chyba że posiadają własny interes prawny podlegający ochronie na podstawie przepisów prawa cywilnego lub prawa administracyjnego.” – tak orzekł niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi.

WSA przypomniał o tym, że w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, według którego w sprawach pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w budynku wielorodzinnym, ingerujących w jego części wspólne – i w ramach którego funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa – to ona, a nie poszczególni współwłaściciele, jest stroną postępowania administracyjnego, co wynika to ze szczególnych uregulowań ustawy o własności lokali. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 6 tej ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, a wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. WSA przypomniał ponadto o tym, że ustawa o własności lokali reguluje również zasady zarządu nieruchomością wspólną – stosownie do art. 19 ustawy o własności lokali w tzw. małej wspólnotcie mieszkaniowej do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności; jeżeli natomiast mamy do czynienia z tzw. dużą wspólnotą, to właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 30 września 2020 r., II SA/Łd 248/20*

Źródło: [CBOSA](#)