

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach 17 listopada 2025 r. wydał wyrok (sygn. II SA/GI 1207/25) w sprawie dotyczącej wykonania robót budowlanych w lokalu mieszkalnym, uchylając tym samym decyzję Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (dalej: ŚWINB). Sprawa jest również istotna dla praktyki powiatowych organów nadzoru, ponieważ dotyczy granic stosowania art. 138 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz sposobu kwalifikowania obowiązków dotyczących lokali i części wspólnych budynków wielorodzinnych.

Spór powstał w związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (dalej: PINB) z 27 czerwca 2025 r., nakładającą na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek przeprowadzenia szeregu prac naprawczych w jednym z lokali. Zakres nakazanych działań obejmował m.in. odgrzybianie, usuwanie tynków i powłok malarskich, położenie nowych warstw wykończeniowych oraz wykonanie zewnętrznego otworu nawiewnego. Obowiązki te miały służyć usunięciu korozji biologicznej oraz poprawie mikroklimatu pomieszczenia. Po odwołaniu złożonym przez spółdzielnię, ŚWINB uchylił decyzję powiatowego organu, powołując się na art. 138 § 2 k.p.a., a także wskazując przy tym na konieczność ponownego zbadania, czy poszczególne prace rzeczywiście powinny obciążać zarządcę budynku, czy też właściciela mieszkania. W następstwie tego właściciel przedmiotowego lokalu wniósł sprzeciw, kwestionując zasadność rozstrzygnięcia oraz podnosząc, że zagrzybienie dotyczy ściany stanowiącej część wspólną budynku, a lokal od lat użytkowany jest w niezmienionej formie.

WSA analizując zakres kompetencji organu odwoławczego, zwrócił uwagę na ograniczenia wynikające z konstrukcji decyzji kasacyjnej. Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 64a p.p.s.a., od decyzji, o której mowa w art. 138 § 2 k.p.a. nie przysługuje skarga, jednakże strona niezadowolona z treści decyzji może wnieść od niej sprzeciw. WSA podkreślił ponadto, że instytucja sprzeciwu została wprowadzona po to, by umożliwić kontrolę prawidłowości stosowania decyzji kasacyjnych, a sam sprzeciw ma charakter wyłącznie formalny. Ocenie podlega zatem wyłącznie to, czy organ odwoławczy miał podstawy do zastosowania art. 138 § 2 k.p.a.

Sąd wskazał, że w aktach sprawy znajdował się kompletny materiał, a w szczególności ekspertyza dotycząca przyczyn zawilgocenia, pozwalający ocenić, które obowiązki dotyczą lokalu, a które części wspólnych. W ocenie WSA organ odwoławczy powinien był indywidualnie zbadać każdy z obowiązków, a następnie orzec merytorycznie przynajmniej w odniesieniu do tych działań, które dotyczą części wspólnych, takich jak wykonanie otworu nawiewnego w ścianie zewnętrznej.

Sąd podkreślił również, że sytuacja, w której część obowiązków dotyczy różnych adresatów, nie uzasadnia automatycznego uchylecia decyzji organu I instancji. W takim przypadku organ odwoławczy może uchylić decyzję w całości, ale musi jednocześnie samodzielnie rozstrzygnąć o tych obowiązkach, które dotyczą zarządcy nieruchomości. Natomiast w odniesieniu do obowiązków dotyczących lokalu organ I instancji powinien wszcząć odrębne postępowanie wobec właściciela mieszkania.

WSA uznał, że decyzja kasacyjna została wydana przedwcześnie i naruszała przesłanki art. 138 § 2 k.p.a. Tym samym zaskarżona decyzja została uchylona, a na rzecz skarżącego zasądzono 100 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

*Wyrok WSA w Gliwicach z 17 listopada 2025 r. (sygn. II SA/GI 1207/25)*

*Źródło: CBOSA*