

## Status prawny spółdzielni mieszkaniowej i jej członków w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę w świetle orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego

---

### Legal status of housing cooperative and its members in the construction proces in the light of the judicial decisions of the Supreme Administrative Court

*The article presents a judicial interpretation of the regulations of the Building Law, the Act on Housing Cooperatives and the Act on Ownership of Premises, defining the legal status of a housing cooperative and its members in the construction process. The evolving position of the Supreme Administrative Court in this respect shows that: 1) The applicable regulations limit the individual procedural rights of members of housing cooperatives that are owners of residential premises, which are assigned to a housing cooperative representing the interests of owners in proceedings for a building permit. 2) Participation of members of a housing cooperative in the procedure for a building permit appearing as a party "next to" a housing cooperative is allowed in the event of a conflict of interest between the housing cooperative and its members. 3) Recognition of a member of a housing cooperative, who is the owner of residential premises, as a party to the building permit proceedings is not dependent on the violation of the legal interest of the member, but on demonstrating that they have their own individual legal interest in the particular case.*

---

**Tomasz Bąkowski**

profesor nauk prawnych  
Uniwersytet Gdański

ORCID – 0000-0002-9363-2124

e-mail: tomasz.bakowski@prawo.ug.edu.pl

Słowa kluczowe:

spółdzielnia mieszkaniowa, członek  
spółdzielni mieszkaniowej, właściciel lokalu  
mieszkalnego, pozwolenie na budowę

Key words:

housing cooperative, member of housing  
cooperative, owner of residential premises,  
a building permit

<https://doi.org/10.36128/priv.vi43.569>

### Wprowadzenie

Pozwolenie na budowę stanowi jedno z zasadniczych prawnych elementów procesu budowlanego, określanego również mianem procesu inwestycyjno-budowlanego, rozumianego jako działalność obejmująca: 1) ustalanie przeznaczenia terenów pod zabudowę; 2) przygotowanie inwestycji do realizacji, w tym projektowanie zamierzenia; 3) realizację inwestycji (wykonanie robót budowlanych); 4) przystąpienie do użytkowania wybudowanych obiektów oraz 5) utrzymanie i rozbiórkę obiektów budowlanych<sup>1</sup>.

---

1 Por. Ludwik Bar, *Kodeks budowlany* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1978), 21;

Rozległe i wielopłaszczyznowe konsekwencje wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę stanowią prawnie doniosły przedmiot rozważań i analiz z perspektywy teorii i praktyki stosowania prawa. Wśród nich ważne miejsce zajmują zagadnienia prawnej i faktycznej sytuacji inwestora – głównego adresata tej decyzji oraz innych podmiotów (właściciele, użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich względem nieruchomości, do której odnosi się pozwolenie na budowę, oraz osób trzecich) zarówno w obszarach prawa publicznego, jak i prywatnego. Zagadnienia te zostały poddane regulacji przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>2</sup> (dalej: pr. bud.). Jednym z istotnych rozwiązań pr. bud. w tym zakresie jest określenie strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę odmienne od określenia strony postępowania administracyjnego, zdefiniowanego w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.). Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 2 pr. bud. stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, przez który – w myśl art. 3 pkt 20 pr. bud. – należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu<sup>3</sup>.

Z punktu widzenia omawianego zagadnienia istotne unormowanie zostało ujęte także w art. 5 ust. 1 pkt 9 pr. bud., z którego wynika, że obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. W literaturze podkreśla się, że uzasadnione interesy osób trzecich w rozumieniu tego przepisu to nie tylko interesy będące pod ochroną prawa prywatnego, ale również leżące w sferze prawa publicznego<sup>4</sup>.

---

Stanisław Jędrzejewski, *Nowe prawo budowlane* (Toruń: Comer, 1995), 5; Katarzyna Małysa-Sulińska, *Proces inwestycyjno-budowlany* (Kraków: Zakamycze, 2002), 25; Wojciech Sz wajdler, Tomasz Bąkowski, *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne* (Toruń: TNOiK, 2004), 14–15; Dominik Sypniewski, *Nadzór nad procesem budowlanym* (Warszawa: LexisNexis, 2011), 51.

- 2 Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.
- 3 Natomiast w myśl art. 28 k.p.a, stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.
- 4 Arkadiusz Despot-Mładanowicz, w *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Marek Wierzbowski i Alicja Plucińska-Filipowicz (Warszawa: Wolters Kluwer, 2021), 100.

Status prawny podmiotów zainteresowanych przebiegiem postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, w tym także udziałem w tym postępowaniu oraz jego rezultatem, jest kształtowany również przez tak zwane przepisy odrębne. Do nich należy zaliczyć między innymi przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>5</sup> (dalej: u.w.l.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>6</sup> (dalej: u.s.m.). Przepisy te adresowane do spółdzielni, jej członków oraz właścicieli lokali spółdzielczych, niebędących członkami spółdzielni, modyfikują przywołane wyżej regulacje pr. bud., normujące prawne możliwości i uwarunkowania udziału w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Na tle tych uwarunkowań prawnych powstaje szereg problemów, które wyłaniają się w praktyce stosowania prawa, mając jednocześnie, jak już wyżej sygnalizowano, równie istotny walor teoretyczny. Próby ich rozwiązywania, nierzadko kończące się powodzeniem, są podejmowane zarówno przez przedstawicieli doktryny prawa, jak i sądy administracyjne.

Analiza orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego w obszarze zagadnień związanych z udziałem wymienionych wyżej podmiotów w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę rzuca światło na kilka kluczowych kwestii.

### Zasady

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na podstawowe rozwiązanie będące pochodną relacji zachodzącej pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami, która wpływa na modyfikację ogólnej reguły wynikającej z przytoczonej powyżej treści art. 28 ust. 2 pr. bud., określającej katalog podmiotów posiadających status strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 maja 2016 r. wskazał, że zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem: „gdy inwestor nie wywodzi swego prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości albo z wyłącznego prawa własności lub wyłącznego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, to stroną postępowania w sprawie pozwolenia na budowę powinni być także wszyscy właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości”<sup>7</sup>.

Reguła ta ulega modyfikacjom wynikającym z konstrukcji wspólnoty mieszkaniowej, a co za tym idzie także zarządu nieruchomością wspólną sprawowaną przez spółdzielnię mieszkaniową. Zgodnie z art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m. zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony,

---

5 Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048.

6 Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm.

7 II OSK 2096/14, Lex nr 2083419.

o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Stosownie zaś do art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Należy przy tym zaznaczyć, że spółdzielnia mieszkaniowa staje się zarządcą nieruchomości wspólnych z chwilą ustanowienia i przeniesienia na członka tej spółdzielni prawa do lokalu w danym budynku. W tym przypadku nie zachodzi konieczność powierzenia zarządu na podstawie umowy<sup>8</sup>.

Odnosząc się do wskazanych regulacji, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 maja 2015 r. przyjął, że na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.: „Dopuszczalna jest wykładnia przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną, z której wyodrębniono własność lokali, według której ograniczenia praw współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) takiej nieruchomości mogą iść tak daleko, że nie tylko tracą oni na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (spółdzielni mieszkaniowej sprawującej zarząd powierzony) część uprawnień wynikających z prawa własności, ale także wiążące się z tym uprawnienia procesowe, mianowicie prawo do bycia stroną postępowania administracyjnego. Jednakże może to dotyczyć tylko tych sytuacji, w których niewątpliwie spółdzielnia mieszkaniowa działa w granicach swych uprawnień. Jeżeli kwestią sporną jest to czy te granice zostały przekroczone, to współwłaściciele (współużytkownicy wieczyści) nieruchomości wspólnej muszą być stroną postępowania. Nie można bowiem o tym czy spółdzielnia mieszkaniowa działa w granicach swych uprawnień, czy też z naruszeniem praw współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) nieruchomości wspólnej te granice przekroczyła, rozstrzygać bez udziału podmiotów, których praw rozstrzygnięcie dotyczy”<sup>9</sup>.

Wypada przy tym odnotować, że na kanwie sprawy i decyzji wydanej w stanie prawnym przed wejścia do obrotu prawnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Naczelny Sąd Administracyjny sformułował stanowisko, które nie tylko nie utraciło aktualności na gruncie obecnie obowiązujących przepisów u.s.m. (choć w tym zakresie są wyrażane odmienne poglądy, o czym poniżej), ale jest traktowane jako swoista zasada i przywoływane w wielu orzeczeniach. Według tego stanowiska: „Członkom spółdzielni mieszkaniowych nie przysługują prawa strony. Przepisy Prawa spółdzielczego z 16.09.1982 r. nie przyznają bowiem członkom spółdzielni prawa do korzystania z majątku spółdzielczego oraz do rozporządzania rzeczą w sensie art. 140 k.c. W obrocie publicznym członków spółdzielni reprezentuje jej zarząd. Członkowie spółdzielni kwestionujący działalność zarządu mają prawo czynić to bądź to w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego, bądź też na

8 Adam Doliwa, *Prawo mieszkaniowe* (Warszawa: C.H. Beck, 2015), 537.

9 II OSK 2648/13, Lex nr 1780518.

zasadach ogólnych na drodze postępowania sądowego. Od przedstawionego wyżej stanowiska dopuszczalny jest wyjątek jedynie w sytuacji, gdy członek spółdzielni wykaże, iż w związku z naruszeniem przepisów prawa materialnego naruszony został jego »własny, zindywidualizowany i skonkretyzowany interes«<sup>10</sup>. Przy czym o istnieniu i naruszeniu takiego interesu członka spółdzielni, będącego właścicielem lokalu nie świadczy przykładowo „potencjalna możliwość pozbawienia (...) szczelności budynku, utlenienia się styropianu wewnątrz budynku, pozbawienie ścian zewnętrznych cech niezniszczalności poprzez pokrycie innym materiałem, konieczność dokonywania konserwacji»<sup>11</sup>.

Dopełnienie głównego kierunku wykładni przepisów dotyczących relacji spółdzielnia mieszkaniowa – członkowie spółdzielni mieszkaniowej w kontekście robót budowlanych (choć w tym przypadku nieodnoszącej się wprost do udziału w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę w charakterze strony, lecz statusu prawnego spółdzielni w tym zakresie) stanowi treść uchwały 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r., w myśl której: „Zakres realizacji planowanych prac budowlanych obejmujących utrzymanie zarządzanej nieruchomości wspólnej, wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uprawnia ją do samodzielnego dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy – pr. bud. bez potrzeby uzyskania zgody poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności»<sup>12</sup>.

### Wyjątki

Jak wynika z zacytowanego fragmentu wyroku NSA dnia 3 lipca 2001 r., wyjątek od zrekonstruowanej w nim zasady zachodzi w wówczas, gdy członek spółdzielni wykaże, że w związku z naruszeniem przepisów prawa materialnego naruszony został jego „własny, zindywidualizowany i skonkretyzowany interes”. Przy czym, co niejednokrotnie wybrzmiało w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego: „Prawo członka spółdzielni do lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności nie jest wystarczające do uznania go za stronę postępowania w sprawie pozwolenia na budowę o wydanie pozwolenia na budowę zainicjowanego przez spółdzielnię na terenie stanowiącym współwłasność inwestora i pozostałych członków spółdzielni»<sup>13</sup>. W takich przypadkach obowiązuje zasada mająca swoje normatywne umocowanie w art. 18 ust. 1 u.w.l. i art. 27 ust. 2 u.s.m.

10 Wyrok NSA w Warszawie z 3.07.2001 r., IV SA 1610/99, Lex nr 53445.

11 Wyrok NSA z 3.07.2014 r., II OSK 245/13, Lex nr1519317.

12 II OPS 2/12, ONSAiWSA 2013/2/23.

13 Wyrok NSA z 19.04.2011 r., II OSK 696/10, Lex nr 1081852. Podobnie wyrok NSA z 23.07.2010 r., II OSK 1255/09, Lex nr 693526.

Za okoliczność, która niewątpliwie uzasadnia przyznanie członkowi spółdzielni (posiadającemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy też prawo do odrębnej własności lokalu) ochrony prawnej w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, należy uznać powstanie konfliktu interesów pomiędzy nim a będącą inwestorem spółdzielnią. Pogląd taki został zaprezentowany m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 stycznia 2011 r. i sprowadza się do stwierdzenia, że: „W sytuacji, kiedy trudno przyjąć, że interes prawny inwestora (Spółdzielni Mieszkaniowej) jest zbieżny z interesem prawnym osoby posiadającej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku leżącym w obszarze oddziaływania obiektu, które zgodnie z art. 244 k.c. jest ograniczonym prawem rzeczowym, do ochrony którego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 k.c.), przepis art. 28 ust. 2 p.b. nie może wykluczać ochrony wynikającej z art. 5 ust. 1 pkt 9 tej ustawy”<sup>14</sup>. Nie wymaga w tym zakresie uzasadnienia, że zacytowane stanowisko należałoby odnieść zarówno do członków spółdzielni dysponujących prawem do odrębnej własności lokalu, jak też właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych, którzy nie są członkami spółdzielni.

W wyroku tym Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił też, że możliwość kwestionowania decyzji spółdzielni w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego regulowanego przepisami ustawy z dnia 13 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych bądź też na zasadach ogólnych na drodze postępowania cywilnego nie może zastępować i wykluczać udziału osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jako strony w innych postępowaniach prowadzonych na podstawie przepisów prawa administracyjnego.

Powyższe prowadzi do wniosku, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo do odrębnej własności lokalu, pomimo ograniczeń wynikających z przepisów pr. bud. oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powinni mieć przymiot strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę w okolicznościach istniejącej sprzeczności interesów zachodzącej pomiędzy nimi i spółdzielnią mieszkaniową, będącą inwestorem albo stroną powyższego postępowania, w którym inwestorem jest osoba trzecia. Nie można bowiem w takich przypadkach oczekiwać, aby spółdzielnia mieszkaniowa w postępowaniu administracyjnym czy też sądownoadministracyjnym reprezentowała interes członka spółdzielni (właściciela lokalu mieszkalnego niebędącego członkiem spółdzielni).

---

14 II OSK 69/10, Lex nr 953084.



**„Zdania odrębne”**

Ewoluujące uwarunkowania prawne oraz różnorodne okoliczności faktyczne towarzyszące procesowi inwestycyjno-budowlanemu sprawiają, że na tle ugruntowanej praktyki orzeczniczej bazującej na tezie, w myśl której w obrocie publicznoprawnym członków spółdzielni reprezentuje jej zarząd, zaś członkowie kwestionujący działania zarządu mogą dochodzić swoich racji w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym, pojawiają się „rysy” w postaci rozstrzygnięć modyfikujących tradycyjne podejście bądź będących wyraźnym przeciwieństwem sformułowanych i przyjmowanych dotychczas zasad.

Do takich rozstrzygnięć należy zaliczyć wyrok z dnia 5 sierpnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1283/09, w którym Naczelny Sąd Administracyjny uchylił wyrok sądu pierwszej instancji oraz decyzję organu odwoławczego umarzającego postępowanie odwoławcze w sprawie o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę (choć – co należy zaznaczyć – nie rozstrzygnął kategorycznie o statusie osoby odwołującej się w sprawie objętej sądową kontrolą).

W sprawie kontrolowanej przez Naczelny Sąd Administracyjny, zdaniem organu drugiej instancji, powodem umorzenia postępowania odwoławczego było nieposiadanie statusu strony przez osobę wnoszącą odwołanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia inwestorowi pozwolenia na budowę stacji bazowej telefonii cyfrowej oraz urządzeń nadawczo-odbiorczych umieszczonych w kontenerze, na dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego spółdzielni mieszkaniowej. Osobą wnoszącą odwołanie była właścicielka lokalu mieszkalnego znajdującego się w tym budynku.

Naczelny Sąd Administracyjny, uchylając orzeczenie sądu pierwszej instancji oraz powyższą decyzję, wyjaśnił, że: „Aktualnie stosunki własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych oraz wzajemne relacje pomiędzy organami spółdzielni mieszkaniowej a jej członkami, oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, są bardziej skomplikowane, gdyż w większym zakresie niż dawniej, oparte są na przepisach Kodeksu cywilnego, które należy niewątpliwie uwzględnić<sup>15</sup>. Wychodząc z tego założenia, Sąd wskazał na okoliczności faktyczne, w tym na to, że: „dach budynku, na którym ma być usytuowana stacja bazowa telefonii cyfrowej, należy do nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, co oznacza w kategoriach prawa cywilnego współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo do odrębnej własności lokalu<sup>16</sup>. Następnie zarzucił, że w decyzji umarzającej

---

15 Lex nr 737698.

16 Lex nr 737698.

postępowanie odwoławcze wymienione elementy stanu faktycznego i wynikające z nich konsekwencje prawne nie były brane pod uwagę.

Odnosząc się zaś do stanowiska organu odwoławczego, który w odpowiedzi na skargę argumentował słuszność umorzenia postępowania odwoławczego m.in. dominującym w orzecnictwie poglądem, że w postępowaniu administracyjnym członek spółdzielni mieszkaniowej reprezentowany jest przez statutowo właściwe organy spółdzielni, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że: „tzw. utrwalona linia orzecnictwa w tej sprawie, jak i w każdej innej, nie może zastąpić merytorycznego rozpoznania sprawy, opartego na dokładnym ustaleniu stanu faktycznego i odniesieniu tego do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Odwoływanie się do utrwalonej linii orzecnictwa, nie może być też bezkrytyczne, gdyż zmiany przepisów obowiązującego prawa wymagają niekiedy zmiany, a przynajmniej rewizji utrwalonej linii orzecnictwa”<sup>17</sup>.

Ponadto Naczelny Sąd Administracyjny zaznaczył, że nie można umarzać postępowania odwoławczego w stosunku do współwłaścicielki nieruchomości wspólnej bez dokładnych ustaleń stanu faktycznego sprawy, bez analizy postanowień Statutu Spółdzielni, znajomości treści innych aktów (umów) mogących powierzać zarząd nieruchomością wspólnymi innym podmiotom niż Spółdzielnia oraz bez rozpatrzenia jej praw do nieruchomości w świetle przepisów art. 28 ust. 2 oraz art. 3 pkt 11 pr. bud.

W tym samym wyroku pojawia się kolejna istotna teza, kwestionująca dominującą dotychczas linię orzeczniczą. Otóż Naczelny Sąd Administracyjny nie zgodził się z wyrażanym w orzecnictwie poglądem, podzielanym również przez sąd pierwszej instancji, że „w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę aby być stroną tego postępowania, to członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu jednocześnie przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, musi wykazać, że naruszony został jego interes prawny”<sup>18</sup>. Zwrócił przy tym uwagę, że „przepis art. 28 ust. 2 pr. bud., który powinien mieć zastosowanie w tej sprawie, nie wymaga naruszenia interesu prawnego współwłaściciela nieruchomości (budyńku), na której ma być realizowana budowa, aby ten miał przymiot strony w postępowaniu”<sup>19</sup>. Warto odnotować, że również w innych orzeczeniach Naczelny Sąd Administracyjny rezygnuje z twierdzenia, iż koniecznym wymogiem uzyskania legitymacji strony w sprawie pozwolenia na budowę przez wymienione wyżej podmioty jest naruszenie ich interesu prawnego, przyjmując, że warunkiem uznania za stronę jest wykazanie własnego indywidualnego interesu prawnego<sup>20</sup>.

---

17 Lex nr 737698.

18 Lex nr 737698.

19 Lex nr 737698.

20 Wyrok NSA z 19.04.2011 r., II OSK 694/10, Lex nr 1081850.



## Podsumowanie

Już na tle tej ograniczonej z uwagi na charakter niniejszego opracowania prezentacji rysuje się złożony obraz relacji zachodzących pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo do odrębnej własności lokalu oraz właścicielami lokalu mieszkalnego w spółdzielczym budynku mieszkalnym, niebędącymi członkami spółdzielni, w sprawach pozwolenia na budowę, w których spółdzielnia występuje w roli inwestora bądź innego podmiotu wymienionego w art. 28 ust. 2 pr. bud. Dokonując zatem koniecznych i jak się wydaje dopuszczalnych uproszczeń, można by przyjąć, że na tle dotychczasowego dorobku orzeczniczego Naczelnego Sądu Administracyjnego tytułowy status prawny spółdzielni mieszkaniowej i jej członków w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę przedstawia się następująco:

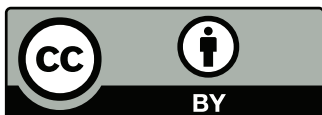
1. Prawne uwarunkowania, kształtujące sytuację spółdzielni mieszkaniowej oraz wskazanych powyżej podmiotów, znajdujące swą podstawę w art. 28 ust. 2 pr. bud., art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz art. 28 ust. 2 u.s.m., ograniczają, ale nie wyłączają uprawnień procesowych członków spółdzielni i właścicieli lokali mieszkalnych w spółdzielczym budynku mieszkalnym, niebędących członkami spółdzielni.
2. Udział tych podmiotów w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę w charakterze strony „obok” spółdzielni mieszkaniowej, sprawującej zarząd powierzony, jest dopuszczalny w przypadku powstania konfliktu interesów między spółdzielnią i jej członkami (jak również właścicielami lokali mieszkalnych w spółdzielczym budynku mieszkalnym niebędących członkami spółdzielni).
3. Uznanie za stronę postępowania w sprawie pozwolenia na budowę członka spółdzielni dysponującego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego oraz pozostałych wyżej wymienionych podmiotów nie jest uzależnione od naruszenia ich interesu prawnego, ale od wykazania, że w danej sprawie podmioty te posiadają swój własny indywidualny interes prawny.

## Bibliografia:

- Bar, Ludwik. *Kodeks budowlany*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1978.
- Despot-Mładanowicz, Arkadiusz. W *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Marek Wierzbowski i Alicja Plucińska-Filipowicz, 100. Warszawa: Wolters Kluwer, 2021.
- Doliwa, Adam. *Prawo mieszkaniowe*. Warszawa: C.H. Beck, 2015.
- Jędrzejewski, Stanisław. *Nowe prawo budowlane*. Toruń: Comer, 1995.
- Małyśa-Sulińska, Katarzyna. *Proces inwestycyjno-budowlany*. Kraków: Zakamycze, 2002.

Sypniewski, Dominik. *Nadzór nad procesem budowlanym*. Warszawa: Lexis-Nexis, 2011.

Szwajdler, Wojciech i Tomasz Bąkowski. *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*. Toruń: TNOiK, 2004.



This article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International license.

For guidelines on the permitted uses refer to <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>