

Nadbudowa wymaga zgody właścicieli

Czy zgoda na nadbudowę nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uchwały? - pyta Gazeta Prawna Tymoteusza Barańskiego z Kancelarii Prawniczej I&Z.

- W dużej wspólnocie zgoda na nadbudowę nieruchomości wspólnej wymaga, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, uchwały właścicieli lokali podjętej większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Wynika to z art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. Natomiast we wspólnotach małych stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. Nadbudowa budynku wymaga wówczas, stosownie do art. 199 kodeksu cywilnego, zgody wszystkich właścicieli. Gdyby takiej zgody nie można było uzyskać, właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej reprezentują co najmniej połowę, mogą zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu. Wskutek nadbudowy budynku dochodzi do powiększenia nieruchomości wspólnej, dlatego powstały w nadbudowie lokal przed jego wyodrębnieniem stanowi przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali.