

Należy wskazać, że zgodnie z przepisem art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Skoro zatem elementem pojęcia domu jednorodzinnego jest wyraźnie sformułowane ograniczenie możliwości wydzielenia w nim nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, to uznać należy za całkowicie niedopuszczalne wydzielenie większej ilości lokali.

W ocenie Sądu I instancji, definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawarta w ustawie Prawo budowlane nawiązuje do unormowań ustawy o własności lokali poprzez to, że odwołuje się do "wydzielania lokali mieszkalnych" a treść art. 2 ust. 2 tej ustawy określa kryteria samodzielności lokalu, decydujące o odrębnej własności lokalu.

Podkreślenia jednak wymaga, że wskazane w art. 2 ust. 2 ww. ustawy kryteria samodzielności lokalu mieszkalnego służą do wydania przez starostę zaświadczenia o ich spełnieniu (art. 2 ust. 3). Takie zaświadczenie, będące dokumentem urzędowym potwierdzającym, że dany lokal spełnia wymogi samodzielności lokalu jest niezbędne dla dokonania czynności wydzielenia lokalu, jako samodzielnej nieruchomości lokalowej z nieruchomości głównej. Wydzielenie zaś lokalu jako odrębnej nieruchomości jest niezbędne do ustanowienia dla danego lokalu prawa odrębnej własności. Czynności te dokonywane są przy sprzedaży lokali mieszkalnych określonym podmiotom w nowo wybudowanych obiektach. Tym samym zaświadczenie takie potwierdza, że dany lokal mieszkalny został wybudowany legalnie i zgodnie z prawem, co w dalszej kolejności prowadzi do konstatacji, że lokal taki może być przedmiotem obrotu. Zabezpiecza to interesy przyszłych nabywców takich lokali mieszkalnych, wybudowanych zgodnie z prawem. Od dnia 11 września 2017 r. ustawodawca dodał do art. 2 ustęp 1a, określający warunki ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że okoliczność, czy lokal został wybudowany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym niewątpliwie wpływa na treść wydawanego zaświadczenia o samodzielności lokalu, gdy uwzględni się cel jakiemu on służy. Sąd I instancji dokonując samodzielnej oceny projektu budowlanego uznał, wbrew treści tego projektu, że dotyczy on nie dwóch lecz trzech lokali mieszkalnych, co oznacza że budynki nie mogą być uznane za budynki jednorodzinne, a takich dotyczyła decyzja o warunkach zabudowy.

*Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2017 r. II OSK 2920/16*

Źródło: [CBOSA](#)