

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku niejako skomentował przepis art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego, według którego przez przebudowę należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.

Sąd zauważył po pierwsze, że na tle powyższej definicji w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż legalna definicja pojęcia przebudowy w zakresie przesłanki zmiany parametrów użytkowych lub technicznych odnosi się do obiektu budowlanego, a nie poszczególnych lokali mieszkalnych w nim się znajdujących – czym innym jest bowiem przebudowa obiektu, a czym innym przebudowa lokalu mieszkalnego znajdującego się w takim obiekcie. Ponadto WSA wskazał, iż Prawo budowlane co do zasady interesuje natomiast obiekt budowlany, bezpieczeństwo jego konstrukcji i użytkowania, zaś do lokalu mieszkalnego odnosi się tylko, gdy przeprowadzane w nim roboty powodują ingerencję w budynek w ww. zakresie.

Zdaniem Sądu przez zmianę parametrów użytkowych lub technicznych w rozumieniu art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego nie można rozumieć zmiany jakichkolwiek parametrów tego typu, ale zmianę parametrów mogącą mieć znaczący wpływ na wymagania dotyczące budynku i warunków jego użytkowania, o jakich mowa w art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego. Według WSA w pierwszym wypadku praktycznie wszystkie roboty w budynku podlegałyby reglamentacji Prawa budowlanego, gdyż najczęściej zmierzają one do zmiany pewnych jego parametrów użytkowych. Przeciwno takiej wykładni przepisów w ocenie Wojewódzkiego Sądu przemawia nadto wykładnia celowościowa i systemowa Prawa budowlanego, albowiem założeniem ustawodawcy nie była ingerencja organów budowlanych w jakiegokolwiek roboty związane z obiektami budowlanymi. Jak wskazał WSA kwalifikacji planowanych robót budowlanych jako przebudowy należy dokonywać z poszanowaniem wynikającej z art. 4 Prawa budowlanego zasady swobody prawa do zabudowy dla osób dysponujących nieruchomością na cele budowlane. Taka interpretacja jest szczególnie potrzebna w sytuacji, z którą mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdy sporne roboty z uwagi na swój zakres, charakter i miejsce ich wykonywania nie będą wpływać na sposób wykonywania prawa własności przez osoby trzecie oraz na bezpieczeństwo konstrukcji i użytkowania całego budynku – podkreślił Sąd.

W konsekwencji WSA stwierdził, że do tego, ażeby zakwalifikować zgłoszone roboty budowlane jako przebudowę organy architektoniczno-budowlane zobowiązane są wykazać, iż w wyniku wykonania danych robót, dojdzie do zmiany parametrów technicznych (ciężar konstrukcji, odporność przeciwpożarowa) bądź użytkowych (ilość pomieszczeń, dach, okna, schody) budynku. Do kategorii przebudowy mogą być bowiem zakwalifikowane takie tylko prace powodujące zmianę parametrów techniczno-użytkowych, co do których organowi udało się wykazać w postępowaniu wyjaśniającym, że ingerują one w układ obciążeń w sposób wymagający konstruowania struktury nośnej obiektu na nowo, tak jak dzieje się to podczas budowy nowego obiektu – stwierdził Wojewódzki Sąd.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 września 2020 r., II SA/Gd 239/20*

*Źródło: CBOSA*