Przebudowa obiektu budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 03, styczeń 2014 23:00
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 18664

Przez „przebudowę" w języku potocznym, rozumie się zmianę istniejącego stanu na inny.

Ustawa Prawo budowlane zawiera definicję pojęcia przebudowa. W myśl art. 3 ust. 7a za przebudowę należy uważać 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.

Przebudowa wyłączona została z pojęcia budowy ze względu na fakt, że wyróżnikiem budowy jest powstanie nowej substancji budowlanej w znaczeniu „zmiany charakterystycznych parametrów danego obiektu" - np. zwiększenie kubatury obiektu. W przypadku przebudowy obiekt budowlany może zmienić się, poprzez np. zmianę parametrów technicznych, układ funkcjonalny budynku - pod warunkiem, że parametry charakterystyczne zachowają swoją wielkość sprzed rozpoczęcia przebudowy (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 stycznia 2013 r. II OSK 627/2012).

W wyniku przebudowy obiektu budowlanego nie może powstać nowa substancja budowlana.

Orzecznictwo wskazuje przykładowe roboty budowlane, które można lub nie można zakwalifikować jako przebudowę:

1. Wykonanie robót budowlanych wewnątrz pomieszczenia budynku z usytuowaniem kominka może stanowić jego przebudowę, z kolei zmiany w układzie ścian (ich wyburzanie i wznoszenie nowych)- w zależności od ich rodzaju - można zakwalifikować jako remont lub przebudowę (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 4 stycznia 2011 r. II SA/Gd 679/2010)
2. W odróżnieniu od robót w ścianach nośnych, które ingerują w konstrukcję obiektu, postawienie wewnątrz budynku ścianki działowej, wykucie w niej otworów, przesunięcie jej bądź usunięcie nie może być zakwalifikowane jako przebudowa obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 7a ustawy Prawo budowlane z 1994 r. Zmieniając jedynie wewnętrzny wygląd pomieszczeń w żadnej mierze nie zmienia ono bowiem rzeczywistych parametrów użytkowych lub technicznych całości budynku, nie wpływa na jego kubaturę, powierzchnię zabudowy, wysokość, długość, szerokość, liczbę kondygnacji (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 30 listopada 2007 r. II SA/Gl 524/2007)
3. Wykonanie okna nawet w tym samym miejscu, w którym przed wielu laty ono istniało, wymagało pozwolenia na budowę. Jest to bowiem przebudowa obiektu budowlanego, a co za tym idzie roboty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo. Rozpoczęcie robót budowlanych co do zasady wymaga uzyskania pozwolenia na budowę – art. 28 Prawa budowlanego (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2000 r. II SA/Gd 414/98)

Phoca PDF