

Dwa budynki w zabudowie bliźniaczej czy jeden budynek z dwoma lokalami?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 29, styczeń 2017 13:12

Bernadeta Skóbel

Odsłony: 35221

Pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zdefiniowane w art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego, nie może być rozumiane bez uwzględnienia w nim definicji budynku zamieszczonej w pkt 2 art. 3 powyższej ustawy. Wyrok NSA z 28 października 2016 r. sygn. II OSK 786/16.

W rozpatrywanej sprawie kwestią sporną było to, czy przedstawiony przez inwestora projekt budowlany w świetle obowiązujących przepisów prawa, należało zakwalifikować jako przedstawiający dwa budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, czy też jako jeden budynek jednorodzinny wolnostojący z wydzielonymi w nim dwoma lokalami mieszkalnymi.

Ponieważ istota sporu sprowadzała się do tego, czy projekt budowlany przedstawia dwa, czy jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, w ocenie Sądu należało odwołać się do ustawowej definicji budynku zamieszczonej w art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego. Zgodnie z tą definicją, budynkiem jest obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Skoro budynek jest również obiektem budowlanym w rozumieniu art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego, powinien posiadać instalacje zapewniające możliwość użytkowania go zgodnie z jego przeznaczeniem oraz powinien być wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej wymienione cechy charakterystyczne budynku, określone ustawowo Sąd doszedł do przekonania, że w rozpatrywanej sprawie projekt dotyczył dwóch odrębnych budynków, mogących funkcjonować całkowicie niezależnie. O istnieniu dwóch budynków świadczyła głównie ściana je oddzielająca, zaprojektowana jako podwójna z pustą 3 cm przestrzenią pomiędzy, która przez inwestora jest określana jako przegroda akustyczna, a przez organy jako dylatacja. Niezależnie od szczegółów technicznych wykonania, ściana ta stanowi też dla każdego z budynków przegrodę budowlaną wydzielającą go z przestrzeni. Dodatkowo o projekcie budowlanym dotyczącym dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mogły świadczyć osobne przyłącza gazowe, elektroenergetyczne, wodociągowe, dwa ciągi kominowe, dwa zbiorniki bezodpływowe na ścieki, dwa wejścia zewnętrzne do budynków i dwie klatki schodowe oraz projekt zagospodarowania terenu.

Źródło: [CBOSA](#)