

Zmiana sposobu użytkowania budynku, o której mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, może być spowodowana nie tylko przeprowadzeniem robót budowlanych w budynku, lecz także faktyczną zmianą sposobu jego użytkowania (Wyrok NSA z 15 lutego 2018 r., II OSK 3220/17).

Istota sporu w powołanej sprawie sprowadzała się do oceny, czy skarżący zmienili sposób użytkowania budynku gospodarczo-mieszkalnego jak uznały organy nadzoru budowlanego, czy też użytkowali piętro tego budynku zgodnie z przeznaczeniem, a więc na cele mieszkalne.

Po pierwsze Naczelny Sąd Administracyjny poparł pogląd wyrażony przez NSA w wyroku, który zapadł już w powołanej sprawie, wskazujący, że piętro spornego budynku gospodarczo-mieszkalnego było, zgodnie z pozwoleniem na budowę przeznaczone na cele mieszkalne. Po drugie, funkcji tej części budynku nie zmieniły prace wykonane przez inwestora. Przeprowadzona w stosunku do nich i zakończona decyzją procedura naprawcza nie dała podstawy do stwierdzenia zmiany sposobu użytkowania. Po trzecie, Naczelny Sąd Administracyjny uznał za zasadny zarzut kasacyjny WINB, że organ ten nie naruszył art. 7, 77 § 1, 80 i art. 107 § 3 k.p.a., nie rozwiewając rzekomych wątpliwości dotyczących tego, czy zmiana sposobu użytkowania spornych pomieszczeń wymagała wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, czy wykonania takich robót nie wymagała.

Naczelny Sąd Administracyjny nie wykluczył sytuacji, w której od strony formalnej decyzja uniemożliwia kwalifikację robót w pomieszczeniach mieszkalnych budynku jako prowadzących do zmiany sposobu ich użytkowania. NSA podkreślił bowiem, że odmiennie aniżeli wskazują na to skarżący kasacyjnie, do zastosowania art. 71 ust. 1 pkt 2 p.p. dochodzi nie tylko na skutek przeprowadzenia robót budowlanych w budynku, lecz także na skutek faktycznej zmiany sposobu użytkowania budynku. Działalność tego rodzaju może bowiem sama w sobie doprowadzić do konieczności wprowadzenia zmian zapewniających dalsze jego bezpieczne użytkowanie.

Jak wskazał NSA orzekając powtórnie w niniejszej sprawie sąd I instancji, bazując na zebranych materiale dowodowym, w ślad za organami obu instancji przyjął trafnie, że pokoje znajdujące się na piętrze budynku nie służyły skarżącym jako pomieszczenia mieszkalne. Były one wykorzystywane do okresowego najmu dla pracowników ekip budowlanych. Z tego powodu warunki higieniczno-sanitarne w tym budynku powinny podlegać ocenie właściwej dla budynków zamieszkania zbiorowego. Odmiennie zatem, aniżeli zostało to wskazane w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, sąd I instancji wskazał wyraźnie, że podjęcie przez inwestorów działalności hotelowej w należącym do nich budynku zmieniło warunki higieniczno-sanitarne jego funkcjonowania. Organ II instancji zauważył w tym zakresie, że wynajmowanie pokoi osobom trzecim nie pozostaje bez wpływu także na warunki bezpieczeństwa pożarowego, o których stanowi również art. 71 ust. 1 pkt 2 p.b.

Definicja budynku zamieszkania zbiorowego wynika z § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obiektem takim jest budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w tym m.in. hotel, motel, pensjonat albo dom wypoczynkowy. Dalsze przepisy rozporządzenia precyzują szczegółowe warunki techniczne, jakim powinien odpowiadać tego rodzaju budynek, w tym m.in. dotyczące względów higieniczno-sanitarnych (§ 82 ust. 1) oraz przeciwpożarowych (§ 209 ust. 1 pkt 1).

Prawodawca konstruując definicję budynku zamieszkania zbiorowego nie wprowadził dolnego limitu osób, których przebywanie w określonym budynku warunkuje zaliczenie go do tego rodzaju obiektu.

Faktyczna zmiana sposobu użytkowania budynku

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 14, kwiecień 2018 19:50

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 5657

Trudno w tym względzie polemizować ze skarżącym kasacyjnie, który wywodzi, że należący do Niego budynek w skali zamieszkania nie może zostać zrównany z żadnym obiektem wymienionym w § 3 pkt 5 rozporządzenia. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, budynek ten może zostać zrównany z każdym spośród wyżej wymienionych. Tak samo okoliczność wykonywania dla mieszkańców budynku dodatkowych usług, typu sprzątanie czy gotowanie, nie może mieć przesądzającego znaczenia w tej materii. Decydującym kryterium pozostaje przeznaczenie budynku do okresowego pobytu ludzi, a dalsze wyliczenie ma jedynie charakter przykładowy.

Źródło: [CBOSA](#)