

Czynności dotyczące "przywrócenia stanu poprzedniego"

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 15, czerwiec 2018 21:31

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 11299

Prawo budowlane zna czynności "przywrócenia stanu poprzedniego", jednak dotyczą one postępowania naprawczego i są konsekwencją wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, a nie samowolnej działalności inwestora, pomijającej obowiązki związane z reglamentacją działalności budowlanej (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 27 kwietnia 2018 r., II SA/GI 151/18).

W powołanej sprawie WINB stwierdził, że jak wynikało ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego współwłaściciele budynku dokonali zamurowania otworu wjazdowego do garażu. Następnie inni współwłaściciele dokonali wykucia na nowo zamurowanego otworu wjazdowego. Jak ustalił WINB pomieszczenie to przestało być garażem w momencie zamurowania wjazdu, natomiast ponownie stało się garażem w związku z późniejszym wyburzeniem ściany.

Zdaniem Sądu należało uznać, że przedmiotowe roboty wymagały uzyskania pozwolenia na budowę, albowiem tego rodzaju roboty stanowią przebudowę w rozumieniu art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego i w dacie ich realizacji nie zostały wymienione w art. 29 Prawa budowlanego jako zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Jak jednak wynika z akt, WINB stanął na stanowisku, że w świetle dokumentacji potwierdzającej wpis w rejestrze pozwoleń na budowę wykucie na nowo otworu wjazdowego było legalne, bowiem przywróciło stan poprzedni, tj. pomieszczenie stało się ponownie garażem.

Skoro organ ustala, że pomieszczenie "przestało być garażem" z chwilą zamurowania wjazdu, a stało się nim dopiero w związku z późniejszym wyburzeniem ściany, a przy tym roboty wymagały uzyskania pozwolenia na budowę, to nie jest zasadne powoływanie się na warunki techniczne obowiązujące w dacie uzyskania pozwolenia na budowę. Roboty budowlane były zupełnie innymi robotami budowlanymi. Skoro zlikwidowany garaż ponownie został urządzony (jeśli taką funkcję pełnił lub miał pełnić), to winien spełniać wszystkie wymagania, jakie wynikają z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym dotyczące wysokości, wymaganych instalacji, itp. Należy mieć na uwadze m.in., treść § 106 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym garaż znajdujący się w budynku o innym przeznaczeniu powinien mieć ściany i stropy zapewniające wymaganą izolację akustyczną, o której mowa w § 326, oraz szczelność uniemożliwiającą przenikanie spalin lub oparów paliwa do sąsiednich pomieszczeń, przeznaczonych na pobyt ludzi, usytuowanych obok lub nad garażem.

WINB napisał zaś o "przywróceniu stanu poprzedniego". Prawo budowlane zna tego rodzaju czynności (np. art. 50a, art. 51 ust. 1 pkt 1), jednak dotyczą one postępowania naprawczego i są konsekwencją wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, a nie samowolnej działalności inwestora, pomijającej obowiązki związane z reglamentacją działalności budowlanej.

W tym kontekście jak zauważył Sąd pojawiła się kwestia uchybienia przez inwestorów przepisom dotyczącym samowolnej zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego. Zgodnie bowiem z art. 71 ust. 1 pkt 2 p.b. przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Z kolei wg art. 71 ust. 6 pkt 1 p.b. jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Czynności dotyczące "przywrócenia stanu poprzedniego"

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 15, czerwiec 2018 21:31

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 11299

W przypadku wykonywania robót w zakresie, który dotyczy części wspólnej nieruchomości, inwestor winien również legitymować się zgodą współwłaścicieli.

Orzeczenie nieprawomocne

Źródło: [CBOSA](#)