

Rozbudowa a przebudowa wg WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 29, marzec 2019 10:31

Monika Małowiecka

Odsłony: 12759

O ile przebudowę obiektu stanowią takie roboty budowlane, których wynik w żaden sposób nie zmienia bryły obiektu budowlanego, to w sytuacji nawet nieznacznej zmiany tej bryły mamy do czynienia z rozbudową lub nadbudową. Należy bowiem podkreślić, że zgodnie z § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przykrytych części zewnętrznych budynku, jak loggie i tarasy, podlega wliczeniu do kubatury brutto budynku. Jednym zaś z charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego - których to parametrów zmiana oznacza rozbudowę obiektu budowlanego - jest wymieniona *expressis verbis* (a contrario) w art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego "kubatura" obiektu.

Zgodnie z art. 3 pkt 7a tej ustawy pod pojęciem przebudowy 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. Zmiana parametrów w zakresie kubatury obiektu budowlanego wiąże się w konsekwencji nie z jego przebudową, lecz rozbudową. Z kolei, zgodnie z art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego pod pojęciem budowy należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego rozbudowę.

W orzecznictwie przyjmuje się, że w przypadku rozbudowy budynku zmiana jego kubatury może polegać w szczególności na zmianie dotychczasowej proporcji pomiędzy kubaturą części zamkniętych budynku a kubaturą jego części nie zamkniętych do pełnej wysokości, lecz przykrytych, czyli na zwiększeniu tej pierwszej "kosztem" tej drugiej (poprzez zabudowę), co niewątpliwie prowadzi do zmiany bryły budynku i zmiany jej granic przestrzennych wyznaczonych dotychczasową powierzchnią ścian zewnętrznych. Podobnie, dobudowanie tarasów powoduje istotne wzbogacenie substancji budowlanego budynku i jako takie stanowi rozbudowę obiektu budowlanego, które - w myśl art. 28 Prawa budowlanego - wymaga pozwolenia na budowę.

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 20 lutego 2019 r., sygn. akt: II SA/Gd 626/18