

Realizacja nowych, typowych inwestycji zwykle nie budzi wątpliwości odnośnie reżimu prawnego, jaki musi być zastosowany. Gorzej jest w przypadku inwestycji mniej standardowych – wówczas problemy z kwalifikacją zdarzają się zarówno inwestorowi, jak i organom administracji architektoniczno-budowlanej. Jednym z takich przykładów są tzw. pomosty pływające.

W ich przypadku inwestor często uznaje, że nie ma podstaw do zastosowania przepisów Prawa budowlanego, co z kolei prowadzi do sporów docierających przed sądy administracyjne. W mojej ocenie źródło problemu tkwi w niewłaściwej interpretacji pojęcia „pomost pływający”. W pierwszym skojarzeniu pojęcie pływający oznacza, że dany obiekt może przemieszczać się po powierzchni wody – tak jak statek (z napędem własnym), czy barka (bez napędu). Przy takim utożsamieniu twierdzi się, że pomost pływający nie może być zatem obiektem budowlanym, a tym samym podlegać pod przepisy Prawa budowlanego. W rzeczywistości w określeniu „pomost pływający” przymiotnik oznacza tyle, że konstrukcja pomostu jest wykonana w ten sposób, że może się on samodzielnie unosić na powierzchni wody. Zwykle na potrzeby eksploatacji jest jednak na trwale zakotwiczony w konkretnym miejscu za pomocą tzw. kotwicy martwej. Kotwica martwa w normalnej eksploatacji nie jest podnoszona – ma ona najczęściej postać bloku żelbetowego i to ukształtowanego w ten sposób, aby utrudnić jego podniesienie z dna. Okazuje się zatem, że wbrew pierwszemu wrażeniu pomost pływający w rzeczywistości może być dość trwale związany z gruntem, a tym samym być obiektem budowlanym.

W Prawie budowlanym nie jest to sytuacja wyjątkowa. Analogicznie przedstawia się przypadek pojazdów, które zostają na określony czas trwale unieruchomione w konkretnym miejscu. Najlepszym potwierdzeniem tej obserwacji jest odwołanie się do definicji tymczasowego obiektu budowlanego zawartej w art. 3 pkt 5 Prawa budowlanego. Obejmuje ona bowiem obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem wymieniając jako przykłady obok strzelnic, kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych, czy nawet przenośnych wolno stojących masztów antenowych również barakowozy. Barakowozy, które z samej swojej natury są możliwe do przemieszczenia, ale co do zasady są na trwale umieszczone w konkretnym miejscu. Orzecznictwo sądowe wskazało, że analogicznie przedstawia się status prawny przyczep kempingowych. NSA w wyroku z dnia 10 września 2019 r., sygn. II OSK 1941/17 słusznie wskazał, że „Nie ma znaczenia możliwość przemieszczenia przyczepy kempingowej. Fakt przystosowania takiej przyczepy także do przemieszczania jej po drogach nie przesądza o tym, że nie może ona być uznana za obiekt budowlany, w szczególności tymczasowy obiekt budowlany po ustawieniu jej na gruncie i to pomimo braku trwałego związku z gruntem.”. Ten sam sąd w wyroku z dnia 9 października 2019 r., sygn. II OSK 2779/17 wskazał, że „przyczepa campingowa typu "domek holenderski" powinna zostać zakwalifikowana jako tymczasowy obiekt budowlany. [...] Nawet fakt odłączenia domków typu holenderskiego od mediów oraz pozbawienie ich takich elementów, jak daszki, schody i tarasy, a nawet przemieszczenie ich w obrębie działki, na której były posadowione, nie sprawia, że tylko z tego powodu utraciły one cechy tymczasowego obiektu budowlanego. Fakt, że dla odzyskania przymiotu mobilności obiekt tego rodzaju został czasowo pozbawiony urządzeń ułatwiających zamieszkanie w nim, nie sprawia, iż nie może być on uznany za obiekt budowlany. Demontaż daszków, schodów i tarasów oraz odłączenie od mediów nie stanowi też rozbiórki takich obiektów.”.

Analogicznie należy traktować przypadek pomostów pływających trwale zlokalizowanych w konkretnym miejscu – ze wszystkimi tego konsekwencjami z punktu widzenia przepisów Prawa budowlanego.

Zaznaczyć należy, że sytuację komplikuje dodatkowo kwalifikacja pomostów pływających w świetle

Pomost pływający - liczą się szczegóły

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 03, maj 2020 19:35

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 4124

Prawa wodnego. To zagadnienie wykracza jednak poza zakres niniejszego artykułu.