

## Ułożone na ziemi kostki i bloczki betonowe to nie fundament

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 03, luty 2022 17:04

Mariusz Korcyl

Odśloni: 3965

---

Tytułowa teza pochodzi z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. Przedmiotem sporu pomiędzy stroną a organami Nadzoru Budowlanego pozostawało, czy obiekt budowlany pełniący rolę sanitariatu o konstrukcji drewnianej, posadowiony na kostkach betonowych jest budynkiem trwale z gruntem związanym, czy też zabudowa tego rodzaju nie jest w ogóle budynkiem? Sąd opowiedział się za trafnością tego ostatniego poglądu. Dlaczego WSA tak postanowił?

WSA wskazał, że ustalenia dotyczące konieczności dokonania zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych należało dokonać na podstawie przepisów obowiązujących w okresie wybudowania spornego obiektu. Tego organy Nadzoru Budowlanego nie zrobiły, gdyż weryfikacji obiektu dokonały wyłącznie na podstawie przepisów obowiązujących w dacie wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia. WSA oparł się przy tym na art. 3 pkt 2 ustawy prawo budowlane, którego brzmienie uległo zmianie na przestrzeni lat. Przepis ten stanowi, że przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Zdaniem Sądu zasadniczymi elementami budynku są ściany, dach i fundamenty, których istnienie w efekcie prowadzi do trwałego związania z gruntem obiektu. Związanie z gruntem jest więc konsekwencją zastosowania fundamentów, nie zaś cechą samą w sobie. Opierając się na wyroku NSA z 26 maja 2021 r., II OSK 2344/19, Sąd wywiódł następnie, że najbardziej powszechnym sposobem trwałego związania obiektu budowlanego z gruntem jest zagłębienie go w ziemi poprzez wykonanie fundamentów.

Powołując się na definicje słownikowe, Sąd przyjął, że fundamentem będzie osadzona w ziemi dolna część budynku w związku z czym przeniesienie go w inne miejsce będzie wymagało prac ziemnych. Innymi słowy fundament stanowi element konstrukcyjny budynku, który zapewnia jego stabilność i trwałość, a w tym przenosi ciężar budynku na grunt.

Mając na uwadze powyższe WSA zajął stanowisko, że usadowienie obiektu na kostkach betonowych nie ma charakteru niewzruszalnego, co oznacza brak trwałego związania takiej zabudowy z gruntem. Dopiero zatem trwała konstrukcja pozwala na kwalifikację zabudowy jako budynku - przy spełnieniu pozostałych ustawowych wymogów, tj. wydzielenia go z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiadania dachu. Takich wymogów, jak uzasadnił ostatecznie WSA, nie spełniają zaś ułożone na ziemi kostki i bloki betonowe.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 5 stycznia 2022 r., sygn. II SA/Gd 527/21.  
Wyrok nie jest prawomocny.*

Źródło: [CBOSA](#)