

## Przebudowa czy nadbudowa?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 09, sierpień 2023 10:18

Bernadeta Skóbel

Odslony: 873

---

WSA we Wrocławiu - użycie przez skarżącego określonej nazwy wobec planowanej inwestycji nie zwalnia organu z ustalenia rzeczywistego charakteru prawnego przedsięwzięcia, i odpowiedniego przypisania go pojęciem Prawa budowlanego.

Istotą sporu była klasyfikacja i reglamentacja prawna planowanej przez skarżącego inwestycji budowlanej w zakresie formy prawnej, jaką powinny być objęte planowane roboty budowlane. Skarżący twierdził, że wystarczające było zgłoszenie robót. Organy stały na stanowisku, że konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Sam inwestor nazwał swoją inwestycję „rozbudową w pionie”.

Sąd zwrócił uwagę, że nieruchomość, której dotyczyła planowana inwestycja jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym skarżący dysponuje tytułem prawnym jedynie do określonego lokalu. Tym samym odpada dla skarżącego możliwość przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych na podstawie zgłoszenia, ponieważ możliwością taką ustawodawca zadysponował wobec budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Sąd uwzględnił i podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Naczelnego głoszące, że przy kwalifikacji danych robót do kategorii montażu, rozbudowy, bądź przebudowy nie ma miejsca na automatyzm. W każdym przypadku właściwe zakwalifikowanie takich robót musi poprzedzać szczegółowa analiza technicznych założeń projektu przewidzianego do realizacji lub zrealizowanego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 lutego 2021 r. sygn. II OSK 286/21, CBOIS).

Z tej perspektywy użycie przez skarżącego określonej nazwy wobec planowanej inwestycji nie zwalnia organu, w świetle obecnych w sprawie dokumentów, z ustalenia rzeczywistego charakteru prawnego przedsięwzięcia, i odpowiedniego przypisania go pojęciem Prawa budowlanego.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego (projekt budowlany, dokumentacja fotograficzna) Sąd podzielił ustalenia, że zgłoszone roboty budowlane wkraczają swoim zasięgiem w kubaturę budynku oraz w jego wysokość, ponieważ podwyższenie ściany szczytowej spowoduje zamknięcie ścianami zewnętrznymi wolnej przestrzeni, do tej pory niestanowiącej bryły budynku.

W konsekwencji planowane przez skarżącego przedsięwzięcie budowlane nie jest przebudową, ale nadbudową, czyli faktycznie rozbudową polegającą na powiększeniu istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości, ale z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowanej (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 marca 2017 r. sygn. II OSK 1750/15, CBOIS). Planowana inwestycja nie może być kwalifikowana jako przebudowa w świetle art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego, ponieważ przy przebudowie nie może mieć miejsca zmiana takich charakterystycznych parametrów budynku jak np. jego wysokość i kubatura. Tymczasem inwestycja skarżącego takie zmiany przewidywała.

*Wyrok WSA we Wrocławiu z 11 maja 2023 r. sygn. II SA/Wr 551/22 - Wyrok WSA we Wrocławiu*

*Źródło: [CBOSA](#)*