



Wszystkie podkreślenia i wytłuszczenia w treści cytowanych dokumentów pochodzą od autorów artykułu

Ile to budynków?

arch. **Bożena Nieroda**, architekt IARP, arch. **Wojciech Gwizdak**, architekt IARP

Określenie liczby budynków znajdujących się na danym terenie tylko z pozoru jest oczywiste. W praktyce przysparza bowiem wielu problemów. Powodem są niejednoznaczne i często wykluczające się nawzajem przepisy oraz ich sądowe interpretacje.

Na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną, grupa osób chciała wybudować kilka domów jednorodzinnych. Z przyczyn funkcjonalnych, ekonomicznych i kompozycyjnych zaprojektowano pod nimi wspólny garaż podziemny. Negatywnej oceny projektu dokonanej w urzędzie, inwestorzy jednak nie przewidzieli. Któż z nich mógł bowiem przypuszczać, że domy, każdy z jednym mieszkaniem, tylko z powodu wspólnego garażu podziemnego, system uznać może za budynek wielorodzinny, a więc o funkcji naruszającej ustalenia planu miejscowego?

Jak prawo budowlane liczy budynki

Niemożliwość jednoznacznego określenia liczby obiektów budowlanych na działce ma swoje przyczyny i konsekwencje. Ponieważ pojawia się wątpliwość odnośnie sposobu liczenia budynków prowadzić może do kwestionowania ich funkcji (jedno- czy wielorodzinne) i odmowy zatwierdzenia dokumentacji budowlanej ze skutkami ekonomicznymi – warto zbadać źródło generujące problemy.

Analizę należałoby zacząć od stwierdzenia, że budynki mogą być wolnostojące lub zestawiane ze sobą. Gdy obiekty lokalizowane są w oddaleniu od siebie, ich liczenie najczęściej nie budzi wątpliwości. Spór ujawnia się, gdy budynki stykają się ścianami. W sytuacji, w której lokalizowane są w szeregu i w każdym segmencie mieści się jedno mieszkanie z położonym pod nim garażem, a segmenty dzielą podwójne ściany z dylatacją ❶, zespół raczej bezdyskusyjnie **uznawany jest za zabudowę jednorodziną**.

Każdy inny przypadek – to niepewny los projektu i w konsekwencji całej inwestycji,

bowiem w ostatnich latach coraz częściej pojawiają się rozbieżne interpretacje pociągające za sobą kłopoty przy kwalifikowaniu zabudowy do jedno- lub wielorodzinnej.

Przykładowo: jeżeli segmenty jednorodzinne oddzielone są ścianami pojedynczymi ❷, to taki szereg przez niektóre urzędy uznawany bywa za **zespół kilku, kilkunastu budynków jednorodzinnych**, a przez inne – za **jeden budynek wielorodzinny**. Częstotliwość orzeczeń mówiących, że mamy do czynienia z budynkiem wielorodzinnym rośnie, jeżeli pod segmentami jednorodzinymi dzielonymi pojedynczymi ścianami pojawia się wspólny garaż podziemny ❸. Jednak szczególnie osobliwym wydaje się przypadek, kiedy na terenie działki widoczne są „wolnostojące” obiekty każdy z 1 mieszkaniem, a pod nimi, ukryty dla oczu, znajduje się wspólny garaż podziemny ❹. Opisany układ według niektórych interpretacji – to **jeden budynek wielorodzinny**, chociaż wiele osób dostrzega tylko grupę kilku niewielkich willi mieszkalnych. Stan ten prowadzi do sytuacji, w której **ocena liczby budynków na działce przestaje być wynikiem prostego rachunku i wydaje się być zależna od trudnych do wskazania czynników**. I chociaż możemy przyjąć, że nie każdy musi postrzegać tak samo otaczającą nas materię, to **system prawny winien dysponować mechanizmem gwarantującym powtarzalność wyników obliczeń**.

Budynek jedno- czy wielorodzinny?

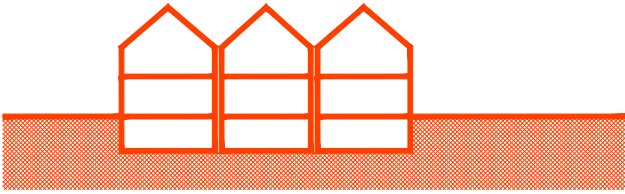
Poszukując przyczyn zawirowań interpretacyjnych pojawiających się wokół kwestii liczenia budynków, rozważania warto rozpocząć od zbadania znaczenia słów, którymi posługują się przepisy prawa budowlanego.

Niestety jak pokazuje poczyniona na potrzeby niniejszego artykułu analiza, nawet tak istotne i często stosowane w aktach prawa pojęcie jak „*budynek jednorodzinny*” bywa różnie rozumiane i potrafi przysporzyć problemów każdemu z uczestników procesu inwestycyjnego. Definicja „*budynku jednorodzinnego*” nie jest, a może przestała być na tyle klarowna, by odpowiednia klasyfikacja tego typu zabudowy nie wywoływała kontrowersji, które znajdują swój koniec w sądach administracyjnych.

A przecież koniecznością jest możliwość prostego odróżniania budynków jedno- od wielorodzinnych. Te dwa typy zabudowy rządzą się trochę innymi prawami. Inaczej organizują przestrzeń i powodują odmienne urbanistyczne skutki dla otoczenia, różnią się intensywnością zabudowy i dostępnością, wymagają innej infrastruktury, wielkości kwartałów itp. Inne są także wymagania dotyczące zabezpieczeń na wypadek pożaru, w tym dróg ewakuacyjnych.

Dlatego plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy precyzyjnie wskazują, jaki rodzaj zabudowy dopuścić można na danym terenie, a przepisy budowlane określają brzegowe parametry techniczne takich inwestycji. **Ponieważ podział na budynki jednorodzinne i wielorodzinne niesie istotne konsekwencje, winien odbywać się na podstawie jednoznacznych i logicznych kryteriów.**

Wszystkie strony procesu budowlanego powinny rozumieć określone pojęcia tak samo. Inwestor musi wiedzieć, co może zbudować, a właściciel nieruchomości – co może powstać na sąsiedniej działce. Podobnie, architekt winien wiedzieć, jaki obiekt ma projektować, a urzędnik – jak zakwalifikować i skontrolo-

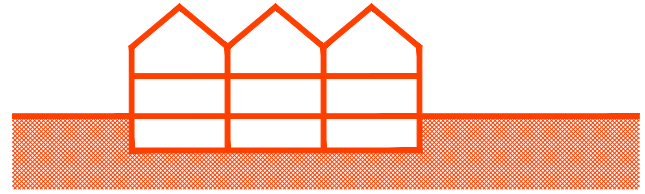


1

Zabudowa szeregowa:

- w każdym segmencie mieści się do dwóch mieszkań,
- segmenty rozdzielone są podwójnymi ścianami z dylatacją,
- pod każdym mieszkaniem znajduje się indywidualny garaż podziemny i piwnica.

Przepisy budowlane różnią w takim zespole bezdyskusyjnie **trzy budynki jednorodzinne**

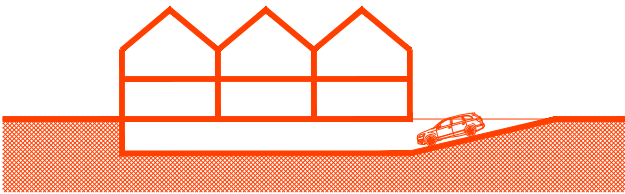


2

Zabudowa mieszkaniowa:

- w każdym segmencie mieści się do dwóch mieszkań,
- segmenty rozdzielone są pojedynczymi wspólnymi ścianami,
- pod każdym mieszkaniem znajduje się indywidualny garaż podziemny i piwnica.

Taki zespół **bywa** uznawany za **trzy budynki jednorodzinne w szeregu**, albo za **budynek wielorodzinny**



3

Zabudowa mieszkaniowa

- w każdym segmencie mieści się do dwóch mieszkań,
- segmenty rozdzielone są pojedynczymi wspólnymi ścianami,
- pod mieszkaniami znajduje się wspólny niezdyktowany garaż podziemny.

Taki zespół **często** jest uznawany za **jeden budynek wielorodzinny**



4

Zabudowa mieszkaniowa

Trzy „wolnostojące” domy jednorodzinne na wspólnym niezdyktowanym garażu podziemnym.

Według jednej z interpretacji – całość to **jeden budynek wielorodzinny**

wać zgodność takiego projektu z przepisami. Możliwość stosowania jednoznacznych i racjonalnych przepisów budowlanych nie jest chyba wygórowanym oczekiwaniem obywateli wobec państwa, któremu płacą podatki?

Niestety w polskim prawie inwestycyjnym brakuje bezpośredniej definicji zabudowy wielorodzinnej, a ta dotycząca budynku jednorodzinnej podana w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – **nie jest ani logiczna, ani jednoznaczna**. Przepis ten stanowi bowiem, że ilekroć w ustawie jest mowa o „*budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch*

lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”.

Definicja wprowadzona została ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 718). Trudno zrozumieć dlaczego w 2003 roku ustawodawca zdecydował się na taką korektę przepisów. **To, czy budynek stanowi „konstrukcyjnie samodzielną całość”, nie ma żadnego znaczenia urbanistycznego.**

Patrząc pod kątem urbanistycznym zabudowa pokazana na rys. 1 i rys. 2 niczym się nie różni, jednakże odmienna konstrukcja powoduje, że zabudowa z rys. 1 jest zawsze oceniana jako jednorodzinna, a ta z rys. 2 już niekoniecznie.

Z technicznego punktu widzenia pojęcie „konstrukcyjnie samodzielna całość” nosi cechy niejasnego i trudno stwierdzić, na czym taka konstrukcyjna samodzielność ma polegać. **Budynek stanowiący „konstrukcyjnie samodzielną całość” rozumieć można zarówno jako oddzielony zdylatowanymi przegrodami od innych, jak i oddzielony przegrodami bez dylatacji**, jednakże o odpowiedniej wytrzymałości konstrukcyjnej, zapewniającej przeniesienie obciążeń zarówno opisywanego budynku, jak i sąsiednich.

Problemu nie rozwiązuje § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stanowiący, że „*Części budynku, wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do przekrycia budynku – mogą być traktowane*” >>

» jako odrębne budynki”, bowiem magiczne słowo „mogą” sprawia, że i ten przepis niczego nie przesądza. Dodatkowym mankamentem jest umiejscowienie § 210 – nie w dziale zawierającym ogólne definicje, lecz w poświęconym bezpieczeństwu pożarowemu.

Podobne zamieszanie może wprowadzać § 217 ust. 2 tego samego rozporządzenia o brzmieniu: „Klasa odporności ogniowej ścian oddzielających segmenty jednorodzinnych budynków ZL IV: bliźniaczych, szeregowych lub atrialnych, powinna wynosić co najmniej – REI 60”. Przepis ten sugeruje, że w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się wspólne ściany, muszą one jednak spełniać parametr REI 60. Jeśli prawodawca chciał w 2003 roku wyeliminować wspólne ściany w zabudowie jednorodzinnej to powinien inaczej sformułować przepis. Chyba, że autor paragrafu specyficznie rozumie sens słowa „segment”, który przecież w żadnym przepisie nie został skonkretyzowany. Należy także zwrócić uwagę, że w definicji budynku jednorodzinnego wspomniano o zabudowie grupowej, a w § 217 już nie.

Definicja budynku jednorodzinnego nie porusza również tak ważnej kwestii jak możliwość funkcjonalnego łączenia zabudowy jednorodzinnej. Chodzi o wspomniane już, powstające dość powszechnie, segmenty mieszkalne z lokalizowanym pod nimi wspólnym garażem. Takie rozwiązanie jest korzystne urbanistycznie i ekonomicznie. Jeśli ustawodawca, dodając w 2003 roku zapis o samodzielności konstrukcyjnej, chciał stworzyć stan, w którym każdy właściciel segmentu mógłby wyburzać swój budynek i wstawiać nowy, to w przypadku wspólnego garażu, pomimo zdylatowania ścian i zastosowania niezależnej konstrukcji dla części podziemnej – nie zawsze może to uczynić. Samodzielność konstrukcyjna nie gwarantuje więc w pełni możliwości wymiany zabudowy.

Konstrukcyjnie samodzielna całość – czyli kult dylatacji

Brak jednoznacznego pojęcia „konstrukcyjnie samodzielna całość” sprawia, że dyskusje toczą się wokół technicznego pojęcia „dylatacja”, a strony postępowań administracyjnych oddają los projektowanych budynków w ręce sędziów sądów administracyjnych. Z różnym niestety efektem.

Przykładowo: w sprawie dotyczącej zabudowy szeregowej, która toczyła się przed

Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Szczecinie (wyrok sygn. II SA/Sz 217/08), strona skarżąca wskazywała, że wprawdzie brak jest legalnej definicji pojęcia „konstrukcyjnie samodzielna całość”, ale... „Nie oznacza to, że w innych aktach prawnych nie można znaleźć przepisów za pomocą, których można ustalić treść tego pojęcia.” Skarżący powoływał się tu na cytowany wyżej § 210 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, który omawiając przepisy przeciwpożarowe stanowi „części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do pokrycia dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki”. Strona podnosiła także, że „w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) w dziale 2 Pojęcia podstawowe stwierdza się, że »W przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowe), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeżeli jest oddzielony od innych jednostek ścian przeciwpożarową od fundamentu do pokrycia dachu. Gdy nie ma ścian przeciwpożarowej budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane”.

Stanowiska strony skarżącej nie poparł jednak WSA, który odnosząc się do § 210 stwierdził: „należy wyjaśnić, że wskazane w tym przepisie traktowanie części budynków jako odrębnych w sytuacji przedzielenia ich ścianami oddzielenia pożarowego od fundamentu do pokrycia dachu ma zastosowanie tylko przy określaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego wynikających z przepisów rozporządzenia”. WSA odniósł się także do przepisów rozporządzenia w sprawie PKOB – orzekając (dla nas z dużym zaskoczeniem), że „przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych nie mają zastosowania przy rozstrzygnięciu o oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane”.

Postępując taką wykładnią, WSA stwierdził, że „...każdy z segmentów zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie segmentowej musi być odrębnym budynkiem, »stanowiącym konstrukcyjnie samodzielną całość«, co oznacza, iż każdy musi mieć samodzielną konstrukcję opisaną w pkt 2, w tym mieć samodzielne fundamenty na całym swym obszarze”.

Poglądu tego nie podzieliła jednak wyższa instancja. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem sygn. II OSK 1601/08 uchylił wyżej przywołany wyrok WSA – stwierdzając „Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego posiadanie przez budynki w zabudowie szeregowej wspólnego fundamentu nie stanowi przeszkody aby uznać, że każdy budynek danego obiektu spełnia warunek samodzielności konstrukcyjnej mimo, że ściany działowe między poszczególnymi budynkami posadowione zostały na wspólnym fundamencie. Także istnienie wspólnego dachu nie wyłącza »a priori« możliwości zakwalifikowania budynku jako stanowiącego konstrukcyjnie samodzielną całość, jeśli jego konstrukcja nie powoduje istnienia części wspólnych poddasza, tym bardziej gdy w budynku zaprojektowano ścianę oddzielenia pożarowego od fundamentu aż po dach”.

Opisów podobnych potyczek z przepisami można znaleźć więcej. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu (sygn. II SA/Po 8/13) dotyczy sprawy, w której Prezydent Miasta odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego inwestycji polegającej na budowie trzech domów jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej z garażem podziemnym. W decyzji Urzędu użyto argumentu niezgodności projektu z ustaleniami planu miejscowego. Plan miejscowy dopuszczał realizację budynków jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych oraz domów mieszkalnych (2-4 mieszkania), natomiast z projektu budowlanego wynikało, że „inwestycja polega na realizacji trzech segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na wspólnej płycie garażowej”. Zdaniem organu odmawiającego wydania decyzji zezwalającej na budowę „projektowane trzy segmenty zabudowy szeregowej na wspólnym garażu stanowią jeden budynek wielorodzinny z sześcioma lokalami mieszkalnymi”, co czyni go niezgodnym z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wojewoda utrzymał w mocy zaskarżoną przez inwestora decyzję Prezydenta, a Wojewódzki Sąd Administracyjny uznał skargę za niezasadną. Uzasadniając stanowisko sądu przyjął, że wprawdzie przestrzeń podziemnego garażu podzielona miała być na boksy garażowe, jednakże „Hala garażowa miała posiadać wspólne wejścia dla wszystkich trzech segmentów mieszkalnych oraz wspólną dla”

Niejednoznaczne przepisy i ich sądowe interpretacje sprawiają, że ocena liczby budynków na działce przestaje być wynikiem prostego rachunku i wydaje się być zależna od trudnych do wskazania czynników.

I chociaż możemy przyjąć, że nie każdy musi postrzegać tak samo otaczającą nas materię, to system prawny winien dysponować mechanizmem gwarantującym powtarzalność wyników obliczeń.

Zwłaszcza, że wątpliwości mogą prowadzić do kwestionowania funkcji budynków (jedno- czy wielorodzinne) i odmowy zatwierdzenia dokumentacji budowlanej ze skutkami ekonomicznymi.

§ F. [Jeśli obywatel, którego sąsiada <jego> dom zawalił się lub pole sąsiada jego stało się nieużytkiem, do właściciela (domu) zrujnowanego¹⁴⁶ powie: „Zrujnowany (dom) twój] umocnij, (gdyż) od domu twego zawali się mój”, zaś do właściciela ugoru (powie:) „Nieużytek twój zagospodaruj, (gdyż) dom mój może zostać przedziurawiony¹⁴⁷”, (a) świadków postawi [i jeżeli] przez zrujnowany (dom) złodziej [włama się], [wszystko, co podczas włamania zginie], właściciel [(domu) zrujnowanego zwróci]; jeżeli zaś złodziej wyłom [uczyni], właściciel [nieużytku] cokol[wiek zginie] (tyle) zwró[ci mu]¹⁴⁸.

5

Fragment Kodeksu Hammurabiego

Tłumaczenie z oryginału na język polski
przygotował dr Marek Stępień
Edycja komputerowa:
www.zrodla.historyczne.prv.pl

» *nich drogę ewakuacyjną. Tym samym zdaniem Sądu projektowana inwestycja nie miała charakteru zabudowy szeregowej, bowiem planowane segmenty nie miały pełnej samodzielności konstrukcyjnej*”. Według informacji podanej w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych orzeczenie to jest nieprawomocne. Być może jakiś ciąg dalszy nastąpi w najbliższym czasie.

Trochę odmienny pogląd prezentuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie. W tekście wyroku sygn. VII SA/Wa 1520/13 opisana jest sytuacja, w której Prezydent Miasta odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i z garażem podziemnym, a Wojewoda utrzymał decyzję w mocy. W uzasadnieniu użyto argumentu, iż inwestycja narusza plan miejscowy ustalający „*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej z zakresu domów w typie kamieniczek zawierających od 4 do maksymalnie 8 mieszkań*”, natomiast obiekt inwestora to budynek mieszkalny wielorodzinny 16-lokalowy. Uznano, że „*Z dokumentacji projektowej wynika, iż obiekty oznaczone jako budynek 1 i budynek 2 nie mogą być uznane jako samodzielne budynki. (...) zdaniem organu należy stwierdzić, że zaprojektowanie wspólnego wjazdu i wyjazdu do garażu budynków 1 i 2, powoduje iż oba obiekty konstrukcyjnie tworzą jedną całość, a tym samym stanowią zabudowę wielorodzin-*

ną, z 16-stoma lokalami mieszkalnymi, co jest sprzeczne z wyżej wskazanym zapisem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zakazuje na terenie (...) zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej innej niż w typie »kamieniczek«”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił decyzje I oraz II instancji i stwierdził:

„... oceniając zgodność planowanej inwestycji pod kątem zgodności z planem organ winien mieć na uwadze wykładnię celowościową przepisów prawa, a więc ocenić czy inwestycja jest zgodna z celami jakie zakłada plan. (...) W ocenie Sądu projektowane budynki są zgodne z zapisami planu i na ocenę tę nie ma wpływu fakt, iż przewidziano dla dwóch budynków wspólny wjazd do garażu (podzielonych zresztą ścianami). Bowiem wspólny wjazd, a nawet wspólna przestrzeń garażowa nie pozbawia budynków charakteru odrębnych budynków »kamieniczek« i nie powoduje, że oba obiekty tworzą konstrukcyjnie jeden budynek wielorodzinny o 16 lokalach mieszkalnych”.

Czy wspólna ściana ma znaczenie?

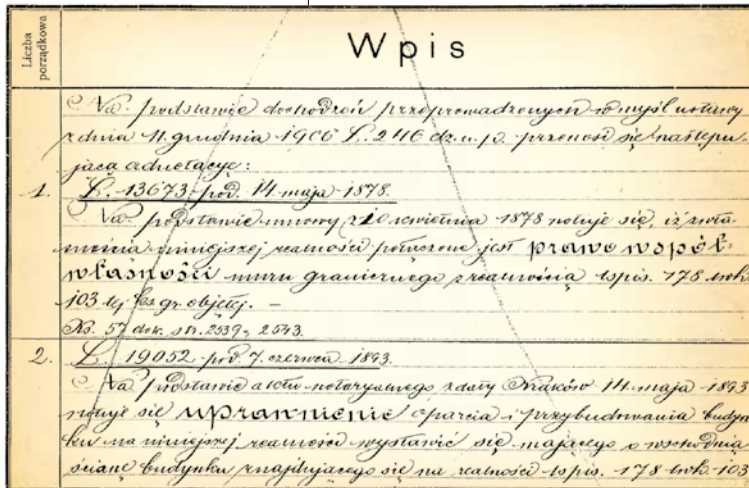
Lektura decyzji administracyjnych oraz wyroków sądów administracyjnych pokazuje, jak bardzo uwaga koncentrowana jest na temacie specyficznie rozumianej konstrukcyjnej samodzielności. Nadawanie temu zagadnieniu tak dużego znaczenia czyni inne kwestie, przeważnie poważniejsze – nieistotnymi. Warto w tym miejscu postawić pytanie o sens

rozstrzygnięcia przepisem prawa, zagadnień technicznych nie mających wpływu ani na jakość przestrzeni, ani na bezpieczeństwo użytkowników budynków. Wprowadzenie do definicji budynku jednorodzinnej, niezdefiniowanego pojęcia „*konstrukcyjnie samodzielna całość*” nie pomaga rozwiązywać żadnych realnych problemów. To raczej **przykład tego, że przepis generuje sztuczne dylematy, z którymi nie radzi sobie później cały system prawa inwestycyjnego**.

Sytuacja jest kuriozalna także dlatego, że temat nie jest nowy i trudno uzasadnić niemożność zredagowania bardziej racjonalnych przepisów. Przecież jak pokazuje historia, **problem zgłaszany był i rozsądnie rozwiązywany już w czasach pierwszych cywilizacji**.

Jeżeli sięgniemy do Kodeksu Hammurabiego z XVIII w. p.n.e. to znajdziemy w nim regulacje odnoszące się do ówczesnie wznoszonej zwartej zabudowy. Kodeks nie narzucał obowiązku budowania niezależnych konstrukcyjnie ścian, jednakże wystosowywał do obywateli nakaz: **zrujnowany dom twój umocnij, gdyż od domu twego zawali się mój** 5.

Skutecznie z zagadnieniem ściany przy granicy nieruchomości radziło sobie również **prawo starożytnego Rzymu**, wprowadzając regulację w postaci służebności, ustalającej **prawo do oparcia konstrukcji budynku o budynek wzniesiony na gruncie sąsiada**. Ten ostatni miał obowiązek utrzymać swój



budynek w takim stanie, aby sąsiad mógł korzystać z przystługującej mu służebności (*servitus oneris ferendi*).

Także w okresie późniejszym często wznoszono budynki na podobnych zasadach. Za przykład takiej procedury posłużyć mogą wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla jednej z krakowskich kamienic, informujące o prawie współwłasności muru granicznego (wpis z 1878 r.) oraz o **uprawnieniu do oparcia i przybudowania budynku** (wpis z 1893 r.). Na bazie umowy zawieranej między właścicielami nieruchomości, przybudowywany budynek korzystał ze ściany sąsiedniego obiektu, na której opierano stropy. Między kamienicami pojawiała się tylko pojedyncza ściana, co obniżało koszty budowy oraz pozwalało zwiększyć powierzchnię użytkową nowej kamienicy **6**.

Wnioski legislacyjne

Trudności z określaniem liczby budynków będące skutkiem wprowadzenia do przepisu prawa niedookreślonego pojęcia „*konstrukcyjne samodzielna całość*” pokazują, że problem winien zostać w trybie pilnym rozwiązany. Możliwe są różne scenariusze, lecz przy ich formułowaniu warto sięgnąć do sprawdzonych wzorców. Testowane przez kilka tysięcy lat rozwiązania wskazują, że ustalenia dotyczące „samodzielności” przegród oddzielających odrębnie użytkowane obiekty są zagadnieniem, które warto zostawić właścicielom gruntów. **Jeżeli sąsiedzi chcą**

mieć wspólną ścianę pomiędzy budynkami – to ich wola winna być przez system prawa szanowana. Regulacje o znaczeniu prawa powszechnie obowiązującego winny odnosić się w tej materii wyłącznie do zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa wszystkim użytkownikom obiektów budowlanych. **Nowe przepisy winny zapewniać nie tylko powtarzalność wyników obliczeń liczby budynków, ale i jednoznaczny ich podział na jedno- i wielorodzinne.**

Aby definicja rozgraniczająca była praktyczna i użyteczna musi być prosta (zawierać niewielką liczbę parametrów) i jednoznaczna (nie budząca wątpliwości). Powinna odpowiadać na pytania, na które nie odpowiada obecna, a są to kwestie istotne. Czy dopuszcza się powiązania funkcjonalne między budynkami w zabudowie jednorodzinnej? Jak należy traktować budynki powstałe pod rządami dawnych przepisów, czyli w przeważającej części ze wspólnymi ścianami między segmentami? Czy powstała dawniej zabudowę szeregową należy teraz traktować jak budynek wielorodzinny, jeśli jeden z właścicieli chciałby dokonać przebudowy?

Bożena Nieroda
architekt IARP

> napisz do autorki:
bozenanieroda@izbaarchitektow.pl



- 6** Przykładowe wpisy z XIX w. przechowywane w krakowskiej księdze wieczystej odnotowujące:
- prawo współwłasności muru granicznego,
 - **uprawnienie do oparcia** i przybudowania budynku

Konieczne jest także powiązanie w jeden system wszystkich przepisów regulujących procesy inwestycyjne. Niepokojącą jest bowiem sytuacja, w której WSA (wyrok sygn. II SA/Sz 217/08) stwierdza, że „*przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych nie mają zastosowania przy rozstrzygnięciu spraw w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane*”.

Podsumowując, należy stwierdzić, że ogromna ilość przepisów wyprodukowana przez struktury państwa stworzyła sytuację, w której gubi się i traci orientację już sam prawodawca. Zmieniając przepisy w jednym miejscu, zapomina o korektach w innych. Niejednoznaczność i niespójność systemu prawnego powoduje negatywne konsekwencje ekonomiczne dla całego społeczeństwa. ■

W tekście wykorzystano m.in.:

- > obowiązujące przepisy prawa
- > publikowane wyroki sądów administracyjnych
- > fragment Kodeksu Hammurabi, www.zrodla.historyczne.prv.pl
- > kserokopię fragmentu księgi wieczystej – materiały własne autorów
- > Prawo Rzymskie – Zarys wykładu wraz z podaniem źródeł, prof. Władysław Rozwadowski
- > rysunki własne autorów

Wojciech Gwizdak
architekt IARP

> napisz do autora:
wojciech.gwizdak@2gstudio.eu

