



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 28 lutego 2024 r.

Opinia nr ZR 278
Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Zwracam się o opinię Zespołu Rzecznawców MPOIA RP w sprawie dotyczącej stosowania par. 308 ust. 1 i 2 Warunków Technicznych. Projektuję budynek wysoki mieszkalno-usługowy. Usługi zlokalizowane na parterze i I piętrze, zaś pozostałe 15 kondygnacji powyżej stanowią część mieszkaniową. Część mieszkaniowa ma 2 poziomy dachów – nad kond. +10 oraz nad kond. +17. W części mieszkaniowej projektuję 2 klatki schodowe (wyłącznie do ewakuacji części mieszkaniowej). Jedna z klatek schodowych prowadzi na dach najwyższy +55 m – warunek spełniony. Druga z klatek schodowych zanika na kond. +10 bowiem nie jest potrzebna wyżej. W tym kontekście klatka schodowa urywa się 7 kond. poniżej dachu i jest niecelowe, aby prowadzić ją na dach – choć literalnie warunek par. 308.2 WT jest niespełniony. Część usługowa zajmuje wyłącznie 2 najniższe kondygnacje w budynku i jest obsługiwana lokalną klatką łączącą wyłącznie parter z I piętrzem. Klatka ta zanika całe 15 kondygnacji poniżej dachu. Nie ma możliwości, aby zapewnić z niej wyjście na dach, bo prowadziłoby to do absurdu. Niemniej jednak przepis jest napisany w mojej ocenie błędnie, bowiem nie bierze pod uwagę klatek schodowych które zanikają poniżej dachu budynku wysokiego.

W jaki sposób należy zapewnić zgodność z przepisami technicznymi w tej sytuacji?

Podstawy prawne:

[1] USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414)

Art. 9. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu (D.U.2022.1225)

§ 308. 1. W budynkach o dwóch lub więcej kondygnacjach nadziemnych należy zapewnić wyjście na dach co najmniej z jednej klatki schodowej, umożliwiające dostęp na dach i do urządzeń technicznych tam zainstalowanych.

2. W budynkach wysokich (W) i wysokościowych (WW) wyjścia, o których mowa w ust. 1, należy zapewnić z każdej klatki schodowej.

[3] Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., sygn. akt. III CZP 37/04

W doktrynie i w orzecznictwie trafnie akcentuje się prymat wykładni językowej nad pozostałymi rodzajami wykładni, tj. systemową i celowościową. Jednocześnie przyjmuje się słusznie, że w wyjątkowych sytuacjach wolno odstąpić od literalnego znaczenia przepisu. Może to mieć miejsce, gdy wykładnia językowa pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią innych norm, prowadzi do absurdalnych z punktu widzenia społecznego lub ekonomicznego konsekwencji, rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub pozostaje w oczywistej sprzeczności z powszechnie

akceptowanymi normami moralnymi (por. np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego dnia 28 czerwca 2000 r. K 25/99, OTK 2000, nr 5 poz. 141 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1993 r., III ARN 84/92, OSNC 1993, nr 10, poz. 183, z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7, uchwały z dnia 3 listopada 1997 r., III ZP 38/97, OSNAP 1998, nr 8, poz. 234, z dnia 8 lutego 2000 r., I KZP 50/99, OSNKW 2000, nr 3–4, poz. 24 i uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 1).

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Jak słusznie zauważył autor pytania przepis § 308 ust. 1. i ust. 2. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych [2] nie bierze pod uwagę klatek schodowych budynku wysokiego (W) i wysokościowego (WW), które zanikają poniżej dachu. Dlatego § 308. ust. 1. i ust. 2. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych [2] nie może być zastosowany w opisanym w pytaniu projektowanym budynku.

Zdaniem Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP dla przypadku zawartego w pytaniu ma miejsce sprzeczność opisana w cytowanej powyżej *Uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego* [3], gdzie stosowana powszechnie „wykładnia językowa pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią innych norm, prowadzi do absurdalnych z punktu widzenia społecznego lub ekonomicznego konsekwencji, rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć” – w tym przypadku istotny jest aspekt ekonomiczny. Dlatego należałoby tutaj „odstąpić od literalnego znaczenia przepisu” [3]. Najlepszym, rekomendowanym rozwiązaniem byłoby zrobienie wyjścia na dach z jednej klatki schodowej, która prowadzi na najwyższy dach, a następnie należałoby umożliwić dostęp dla służb technicznych np. drabiną z dachu wyższego ponad kondygnacją +15 na dach niższy ponad kondygnacją +10. Dla tego rozwiązania należy uzyskać uzgodnienie rzeczoznawcy ppoż. i rzeczoznawcy ds. BHP.

Jednak doświadczenie wskazuje, że są jednostki Nadzoru Budowlanego które nie akceptują takiego rozwiązania, żądając spełnienia literalnego znaczenia przepisu § 308 ust. 1. i ust. 2. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych [2]. Autorowi opinii znany jest przypadek, kiedy w analogicznej sytuacji w jednym z miast wojewódzkich – budynek wysoki z tego powodu nie otrzymał odbioru Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W zaistniałej sytuacji Inwestor został zmuszony do wykonania kosztem powierzchni i układu funkcjonalnego mieszkań – poziomego korytarza łączącego zanikającą klatkę schodową (w jej najwyższym poziomie), z drugą klatką schodową która dochodziła do dachu budynku.

Jeszcze uwaga do zakwalifikowania budynku z uwagi na jego wysokość. Jeżeli w budynku pojawia się funkcja usługowa, to przedmiotowy, wymieniony w pytaniu budynek przekraczając wysokość 55 m powinien zostać zakwalifikowany jako budynek wysokościowy (WW).

Wnioski:

Rekomendowanym rozwiązaniem dla przedmiotowego budynku jest zrobienie wyjścia na dach wyłącznie z jednej klatki schodowej, która prowadzi na wyższy dach ponad kondygnacją +15. Następnie należy umożliwić dostęp dla służb technicznych np. drabiną z dachu wyższego ponad kondygnacją +15, na dach niższy ponad kondygnacją +10. Jednakże, z uwagi na nie spełnienie literalnego znaczenia przepisu § 308 ust. 1. i ust. 2. WT [2], aby zagwarantować odbiór budynku przez PINB, przed wykonaniem powyższego rozwiązania projektowego możliwe jest uzyskanie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych zgodnie z art. 9. ust. 1. Ustawy Prawo budowlane [1].

(KS)



arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP



arch. **Marek Kaszyński**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy