

Stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w sprawie interpretacji art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, z późn. zm.).

Znowelizowany art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane stanowi, że nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych.

Zgodnie z przywołanym przepisem nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie:

- budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

z wyłączeniem przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych.

Brak w przywołanym przepisie przecinka po wyrazach „budynków mieszkalnych” jednorodzinnych” powoduje, że może on być rozumiany w ten sposób, że z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia zwolnione byłyby roboty budowlane polegające na przebudowie przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych w budynkach, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednak intencją ustawodawcy było niewprowadzanie zmian w zakresie art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a nowelizacji ustawy – Prawo budowlane, w stosunku do obowiązującego dotychczas stanu prawnego, zgodnie z którym z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia zwolnione są roboty budowlane polegające na przebudowie budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, oraz budynków jednorodzinnych, ale w obu przypadkach nie dotyczy to przebudowy przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych tych budynków.

Przyjęcie bowiem zawężającej wykładni przedmiotowego przepisu wskazującej, że wskazane w nim wyłączenie stosuje się tylko do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, prowadziłoby do absurdu. Bowiem przebudowa przegród

zewnątrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wymagałaby pozwolenia na budowę, a przebudowa przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków znacznie bardziej skomplikowanych i użytkowanych przez znacznie większą ilość osób (jak np. budynki mieszkalne wielorodzinne, hale sportowe, hotele) nie wymagałaby ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia.

Jednocześnie zgodnie z art. 29 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane remont tych przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych wymagałby dokonania zgłoszenia. Tym samym wykonanie remontu (będącego prostszą robotą budowlaną w stosunku do przebudowy) byłoby obwarowane dużo większymi obowiązkami administracyjnymi w stosunku do przebudowy.

Ponadto należy podkreślić, że ustawodawca oba rodzaje budynków umieścił we wspólnej literze, w której znajduje się wyłączenie, podczas gdy przebudowa innych obiektów (wśród których są też różnego rodzaju budynki) została wymieniona w kolejnych literach (lit. b-d w art. 29 ust. 4 pkt 1). Gdyby ustawodawca chciał, aby każda przebudowa budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, była zwolniona z pozwolenia na budowę i zgłoszenia, wymieniłby je w odrębnej literze, a nie umieszczał w literze, która charakteryzuje się posiadaniem wyłączenia.

Reasumując wyłączenie wskazane w art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane odnosi się zarówno do „budynków mieszkalnych jednorodzinnych”, jak i do „budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Niemniej jednak z uwagi na pojawiające się wątpliwości interpretacyjne dotyczące omawianego przepisu, w najbliższym możliwym terminie podjęte zostaną działania legislacyjne wprowadzające zmianę redakcyjną do art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane, polegającą na dodaniu w tym przepisie po wyrazach „budynków mieszkalnych jednorodzinnych” przecinka, tak by w sposób jednoznaczny wyrazić wyżej wskazane intencje projektodawcy.