



AKADEMIA GÓRNICZO-HUTNICZA  
IM. STANISŁAWA STASZICA W KRAKOWIE

# Kontur budynku – weryfikacja i propozycje zmian w przepisach prawa

**Małgorzata Buśko**  
**Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska**  
**Katedra Geodezji Zintegrowanej i Kartografii**  
**[mbusko@agh.edu.pl](mailto:mbusko@agh.edu.pl)**

*Kraków, 6 grudnia 2018 r.*

# Teza i metoda badawcza

## **TEZA OPRACOWANIA:**

W celu zapewnienia możliwości pełnienia przez kataster nieruchomości funkcji referencyjnej bazy danych w zakresie budynków dla innych rejestrów publicznych i innych gałęzi gospodarki (art. 21. ust. 1. ustawy PGiK) należy zmienić sposób definiowania konturu budynku, gdyż aktualne brzmienie tych definicji nie oddaje stanu faktycznego, jaki budynek przyjmuje w terenie.

## **METODA BADAWCZA:**

- Analiza prawodawstwa polskiego w aspekcie stosowanej nomenklatury, definicji i spójności znaczeniowej danych ewidencyjnych dotyczących budynku w różnych aktach prawnych;
- Weryfikacja terenowa budynków o różnych rozwiązaniach architektonicznych, wraz z dokumentacją fotograficzną, sporządzaną w celu uzasadnienia proponowanych rozwiązań;
- Konsultacje z organami administracji geodezyjnej i organami nadzoru geodezyjnego w celu potwierdzenia skali nieprawidłowości.

## **EFEKT FINALNY:**

Propozycje zmian w przepisach prawa dotyczących konturu budynków, wraz z uzasadnieniem.

# Norma prawna i wykładnia prawa

Norma prawna to reguła postępowania, skonstruowana na podstawie przepisów, wydana lub usankcjonowana przez państwo i zagwarantowana przymusem państwowym. W normie prawnej można wyróżnić przynajmniej dwa spośród trzech następujących elementów:

- hipotezę, określającą sytuację, do której norma się odnosi
  - dyspozycję, wskazującą sposób zachowania się w tej sytuacji
  - sankcję, stanowiącą o ujemnych skutkach niedostosowania się do dyspozycji
- 
- **Rodzaje wykładni (interpretacji) prawa - ze względu na metodę:**
    1. **Językowa** (słowna) – na podstawie analizy języka przepisu.
    2. **Systemowa** (systematyczna) – na podstawie systemu prawa, w którym funkcjonuje przepis.
    3. **Celowościowa** – na podstawie celu, jaki ma realizować przepis.
    4. **Historyczna** – na podstawie kontekstu historycznego.
    5. **Porównawcza** – na podstawie porównania podobnych przepisów z innych krajów.
    6. ...

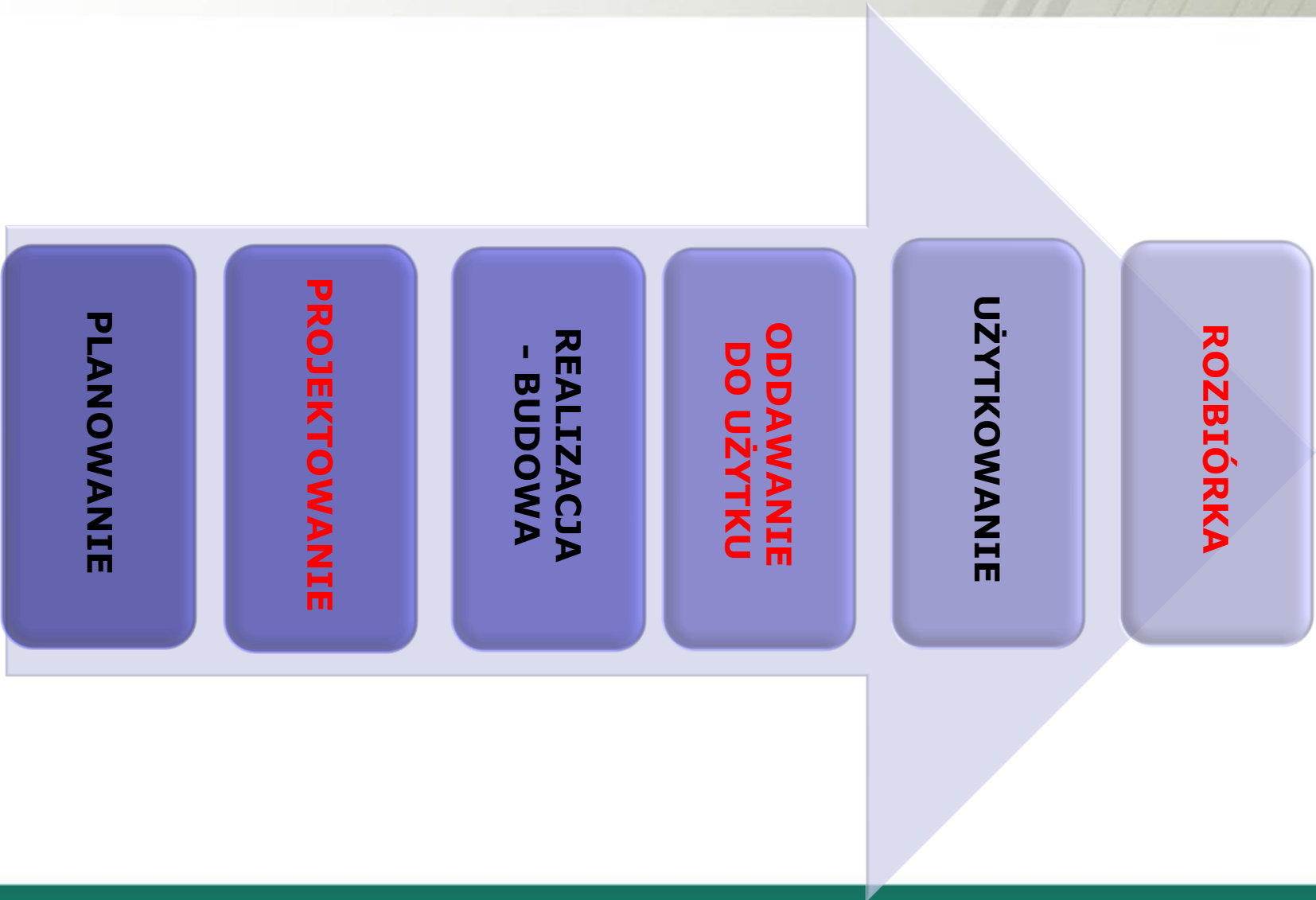
# Hierarchia wykładni prawa w orzecznictwie – priorytet wykładni językowej

## I OSK 372/16 - Wyrok NSA

Przypomnieć należy, że przy interpretacji przepisów prawa pierwszeństwo ma wykładnia językowa. Jeżeli zaakceptowanie jej pozwala na zrozumienie przepisu należy się do niej ograniczyć bez konieczności sięgania do wykładni systemowej czy celowościowej. Tylko wówczas posłużenie się tymi wykładniami jest konieczne, jeżeli wykładnia gramatyczna prowadziła do wniosków absurdalnych, nie dających się zaakceptować, czy powodowałaaby w rezultacie naruszenie prawa. Artykuł 12b ust. 5 p.g.ik., przed nowelizacją, był jasny i wyraźny. Jego interpretacja nie wymagała wykładni innej niż gramatyczna. Zastosowanie bowiem tej tylko wykładni nie prowadziło do sytuacji, która pociągałaby za sobą konieczność sięgania po pozostałe rodzaje wykładni.

# Budynek

## Etapy procesu inwestycyjnego



# Rola katastru nieruchomości jako bazy referencyjnej (art. 21. ust. 1. ustawy PGiK)



# Definicje konturu budynku w rozporządzeniach

ROZPORZĄDZENIE EGiB 2001, § 63:	ROZPORZĄDZENIE EGiB 2013, § 63 ust. 1a – 1c:	ROZPORZĄDZENIE EGiB 2015, § 63 ust. 1a – 1b
<p>3) numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą <u>zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej</u> budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, <u>kondygnacji opartej na tych filarach</u> — zwanego dalej konturem budynku,</p>	<p>1a. Przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu.</p> <p>1b. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się fundament budynku lub budynek posadowiony jest na filarach, konturem budynku jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się <u>zewnętrznych krawędzi fundamentu</u> lub <u>zewnętrznych krawędzi filarów</u> z powierzchnią terenu.</p> <p>1c. W przypadku budynków posiadających tylko kondygnacje podziemne konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi tego budynku.</p>	<p>1a. Przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu.</p> <p>1b. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych <u>zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach</u>, a w przypadku gdy na filarach oparty jest dach budynku – <u>zewnętrznych krawędzi dachu</u>.</p>
<p>2. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.</p>	<p>2. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w ust. <u>1a–1c</u>.</p>	<p>2. Przez pole powierzchni zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w ust. <u>1a</u> oraz <u>1b</u></p>

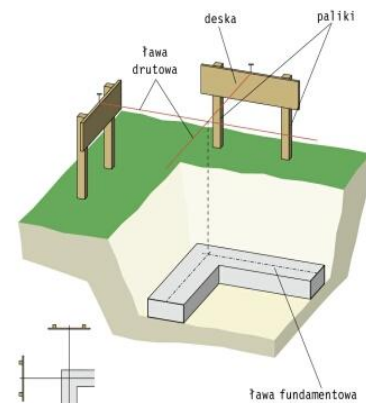


## Elementy budynku wyznaczające jego kontur

ROZPORZĄDZENIE EGİB 2001 2001 r. – 2013 r.	ROZPORZĄDZENIE EGİB 2013 2013 r. – 2015 r.	ROZPORZĄDZENIE EGİB 2015 od 2015 r.
zewnątrzne płaszczyzny ścian zewnątrznych kondygnacji przyziemnej	zewnątrzne ściany budynku	zewnątrzne ściany budynku
	jeśli ściana fundamentowa przecina się z powierzchnią terenu – zewnętrzne krawędzie <b><u>fundamentu</u></b>	jeśli ściana fundamentowa przecina się z powierzchnią terenu – zewnętrzne krawędzie <b><u>ścian kondygnacji</u></b> budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych
jeśli na kondygnacja na filarach - ściany zewnętrzne <b><u>kondygnacji</u></b> opartej na tych filarach	jeśli kondygnacja na filarach - zewnątrznych krawędzi <b><u>filarów</u></b>	jeśli kondygnacja na filarach - zewnątrznych krawędzi ścian <b><u>kondygnacji</u></b> budynku, które są oparte na filarach
		jeśli dach na filarach - zewnątrznych krawędzi <b><u>dachu</u></b>



# Budynki z ukośnymi ścianami kondygnacji przyziemnej



Ściana fundamentowa budynku przecina się z powierzchnią terenu



# Ściana fundamentowa budynku przecina się z powierzchnią terenu



Ściana fundamentowa tworzy kontur większy niż rzut pionowy ścian kondygnacji wyższej



# Rola ściany fundamentowej w aspekcie GESUT



# Elewacja po ociepleniu tworzy obrys większy niż kontur przyziemia budynku – zastosowanie pojęcia blok budynku



- jeżeli rozbieżność elewacji wyższej i konturu budynku wyznaczonego przez jego przyziemie jest mniejsza bądź równa 0.10m, wówczas należy dokonać generalizacji tego szczegółu i pozostawić tylko kontur budynku zgodny z jego przyziemem;
- jeżeli rzut pionowy elewacji kondygnacji wyższej odbiega od konturu o więcej niż 0.10m, wówczas należy ją wprowadzić do bazy danych jako blok budynku.



# Nawis budynku podparty filarem i nawis nie podparty filarem



Obecnie w polskim prawodawstwie nawis podparty filarami wchodzi w skład konturu budynku, a nawis nie podparty nie wchodzi w skład konturu (§63.1b. rozp. EGiB)

# Nawis budynku podparty filarem i nawis nie podparty filarem



Nawisy budynku, niezależnie od faktu podparcia ich filarami, powinny tworzyć bloki budynku. Fakt istnienia filarów jest odnotowany w bazie danych EGiB odrębnym symbolem kartograficznym, nie powinien wpływać na stan bazy katastru nieruchomości w aspekcie konturu budynku.

EGBP12\_02

podpora związana z budynkiem

Baza danych wykorzystywana do pozyskania obiektu

baza danych EGiB





# ROZPORZĄDZENIE EGİB 2015, § 63 ust. 1b: (...) gdy na filarach oparty jest dach budynku – zewnętrznych krawędzi dachu.



## Stosując wykładnię prawa według metody językowej (literalnie):

Taki przepis prawa stanowi, że rozwiązania architektoniczne, które wprowadzają filary jako podpory przedłużonych dachów budynków, powodują konieczność poprowadzenia konturu budynku według zewnętrznych krawędzi dachu.

# ROZPORZĄDZENIE EGİB 2015, § 63 ust. 1b: (...) gdy na filarach oparty jest dach budynku – zewnętrznych krawędzi dachu.

Dodatkowym problemem jest fakt, że w większości budynków wokół dachu usytuowane są **rynny**, które przesłaniają naroże dachu, czyniąc je często niemożliwym do pomiaru z dokładnością wymaganą dla szczegółów I grupy dokładnościowej.





# Wiaty jako szczególny rodzaj budynku według PKOB



W przypadku szczególnego rodzaju budynku, jakim jest wiata, podlegająca ujawnieniu w bazie danych katastru nieruchomości, jej konturem jest linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi dachu.

# Podsumowanie

## Propozycja definicji konturu budynku

**Przez kontur budynku rozumie się:**

1. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecinają się ściany fundamentowe lub ściany piwniczne budynku, konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą tych ścian fundamentowych lub piwnicznych.

2. W przypadku, gdy nie są widoczne ściany fundamentowe ani ściany piwniczne budynku, jego konturem jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się najniższych zewnętrznych krawędzi ścian budynku z powierzchnią terenu.



# Podsumowanie

## Propozycja definicji konturu budynku

3. W przypadku gdy budynek posadowiony jest w całości wyłącznie na podporach słupowych, konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych podporach.

4. W przypadku szczególnego rodzaju budynku, jakim jest wiata, podlegająca ujawnieniu w bazie danych katastru nieruchomości, jej konturem jest linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi dachu.





# Podsumowanie

## Propozycja definicji konturu budynku

5. W przypadku gdy w budynku wielokondygnacyjnym prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą niektórych jego kondygnacji nie pokrywają się z konturem budynku, albo gdy sąsiadujące budynki połączone są łącznikami, te części wyróżniają się w bazie katastru nieruchomości za pomocą numerycznego opisu jako bloki budynku.



# Podsumowanie

Podsumowując zaproponowane przeze mnie korekty definicji konturu budynku w rozporządzeniu w sprawie EGiB, w uzasadnieniu stwierdzam, że nie powinna być dłużej tolerowana sytuacja, gdy w katastrze nieruchomości operuje się pojęciem konturu budynku w sposób niejednolity. Obecnie, zgodnie z aktualnym stanem prawnym, w pewnych przypadkach zawiera on w sobie nawisy budynku, w pewnych przypadkach zawiera dachy budynku, prawie nigdy nie jest tożsamy z obrysem budynku w jego podstawie – czyli elementem, o którym wprost jest mowa w dyrektywie INSPIRE i aktach wykonawczych do niej:

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego z dnia 14 marca 2007 r., ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej (SDI) we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE);
- Ogólny Model Pojęciowy INSPIRE, zawarty w dokumencie INSPIRE D2.5, 2014, wydany w konsekwencji wdrażania dyrektywy;
- Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1205/2008, opracowane w związku z dyrektywą.

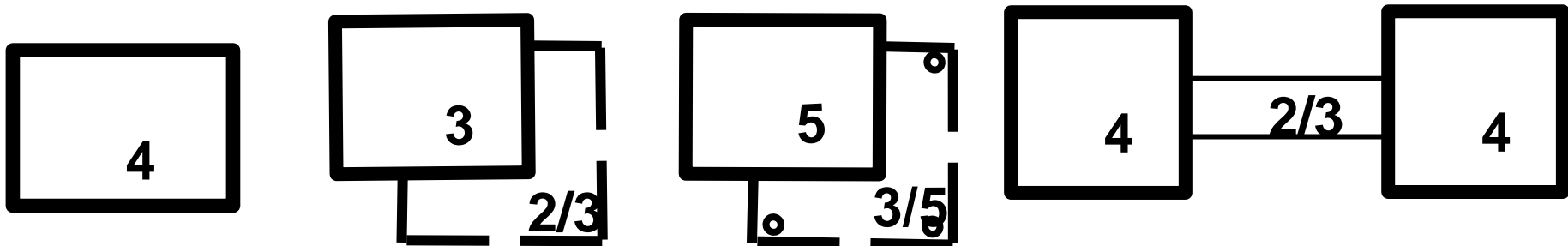
Zgodnie z tymi dokumentami w odniesieniu do obiektu *Building* niezbędny jest jego identyfikator w bazie danych oraz geometria opisująca **kształt budynku w jego podstawie**.

# Podsumowanie

Mając właściwie sformułowaną definicję konturu budynku oraz pamiętając, że budynek tworzą trzy powiązane ze sobą relacyjnie części zawarte w bazie danych EGiB:

- kontur budynku,
- bloki budynku,
- elementy trwale związane z budynkiem,

można będzie zapewnić bazie danych katastru nieruchomości rolę referencyjnej bazy danych w stosunku do innych baz czy rejestrów publicznych. Informacja o budynku, zawarta w katastrze nieruchomości będzie wówczas pełna, jednolita i obiektywna.



# Dziękuję za uwagę

**dr hab. inż. Małgorzata Buśko**  
**AGH Akademia Górniczo-Hutnicza**  
**im. Stanisława Staszica w Krakowie**  
**Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska**  
**Katedra Geodezji Zintegrowanej i Kartografii**  
***mbusko@agh.edu.pl***