

III SA/Gd 142/10 - Wyrok WSA w Gdańsku

Data orzeczenia	2010-06-10	<i>orzeczenie prawomocne</i>
Data wpływu	2010-04-12	
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku	
Sędziowie	Alina Dominiak Elżbieta Kowalik-Grzanka Marek Gorski /przewodniczący sprawozdawca/	
Symbol z opisem	6219 Inne o symbolu podstawowym 621	
Hasła tematyczne	Inne	
Sygn. powiązane	IOSK 1449/10 - Wyrok NSA z 2011-02-01	
Skarżony organ	Samorządowe Kolegium Odwoławcze	
Treść wyniku	Uchylono postanowienie I i II instancji	
Powołane przepisy	Dz.U. 2002 nr 153 poz 1270 art. 145 § 1 ust. 1 lit. a) i c) <i>Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.</i> Dz.U. 2000 nr 80 poz 903 art. 2 ust. 2, art. 4 <i>Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - tekst jedn.</i>	

SENTENCJA

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w składzie następującym: Przewodniczący: Sędzia NSA Marek Gorski (spr.) Sędziowie: Sędzia WSA Alina Dominiak Sędzia WSA Elżbieta Kowalik-Grzanka Protokolant Starszy sekretarz sądowy Anna Zegan po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 czerwca 2010 r. sprawy ze skargi Gminy na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 8 lutego 2010 r. nr [...] w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych 1. uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Starosty z dnia 1 lipca 2009 r. nr [...]; 2. zasądza od Samorządowego Kolegium Odwoławczego na rzecz Gminy kwotę 340 zł (trzysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16 czerwca 2009 r. Gmina zwróciła się do Starosty Powiatowego o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali oznaczonych numerami od [...] do [...], usytuowanych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym w K. G. na terenie działki ewidencyjnej nr [...].

Do przedmiotowego wniosku załączono kserokopię mapy z operatu ewidencyjnego z zaznaczeniem pomieszczeń pomocniczych, wskazanie lokalizacji ustępów dla lokali nr [...],[...] i [...], określenie WC w łazience dla lokali [...] i [...] oraz określenie, że klatka schodowa stanowi część wspólną budynku.

Starosta postanowieniem z dnia 1 lipca 2009 r., działając na podstawie art. 123 i 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) odmówił Gminie wydania zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych oznaczonych numerami [...], [...] i [...] usytuowanych w w/w budynku.

W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia organ pierwszej instancji przywołując definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego zawartą w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazał, że w/w lokale nie spełniają wymagań stawianych przez ustawę. Pomieszczenia WC dla tych lokali, będące tzw. pomieszczeniami pomocniczymi usytuowane zostały bowiem poza budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. W świetle ustawy o własności lokali jedynie pomieszczenia przynależne (m.in.

piwnica, strych, komórka, garaż) mogą być położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

W zażaleniu na powyższe postanowienie Gmina wskazała, że ustawa o własności lokali nie zawiera definicji pomieszczeń pomocniczych ani pomieszczeń przynależnych. Co więcej, z treści art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali nie można wyprowadzić wniosku, że pomieszczenia pomocnicze muszą znajdować się w lokalu.

W ocenie strony te pomieszczenia mogą znajdować się w obrębie budynku. Umieszczenie urządzeń sanitarnych poza lokalem (nawet poza budynkiem, ale w obrębie nieruchomości) nie pozbawia bowiem lokalu cechy samodzielności.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie Starosty Starogardzkiego.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia organ odwoławczy odnosząc się do przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) podniósł, że pomieszczenia pomocnicze (w odróżnieniu od pomieszczeń przynależnych) zawsze służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Ustawa nie przewiduje zaś możliwości położenia pomieszczeń pomocniczych, służących zaspokajaniu potrzeb higieniczno - sanitarnych poza budynkiem, w którym mieści się lokal.

W takim stanie faktycznym lokal nie spełnia bowiem cechy samodzielności i właściwy organ powinien odmówić wydania stosownego zaświadczenia.

W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku Gmina zarzucając organowi administracji publicznej błędną wykładnię art. 2 ust. 2-5 ustawy o własności lokali wniosła o uchylenie wydanych w sprawie postanowień.

W uzasadnieniu skargi wskazano, że wykładnia gramatyczna oraz celowościowa art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wbrew twierdzeniom organu poprzemawiają za uznaniem, iż pomieszczenia pomocnicze nie muszą się znajdować się w lokalu, a nawet w obrębie budynku.

Co nadto istotne, sporne lokale znajdują się w budynku wybudowanym w latach 40 - tych XX wieku. Należy więc dostrzec ich specyfikę i brak możliwości ewentualnej przebudowy mającej umiejscowić łazienki wewnątrz lokali.

W odpowiedzi na skargę Samorządowe Kolegium Odwoławcze wniosło o jej oddalenie, podtrzymując argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Nadto Kolegium wskazało, że celem ustawy o własności lokali - wbrew twierdzeniom skargi - nie jest dążenie do tego, by wszystkie lokale w budynkach wybudowanych w początkach XX wieku uznać za samodzielne. Treści przepisu nie można bowiem dostosowywać do stanu faktycznego contra legem.

Co więcej, w spornym budynku znajdują się lokale wyposażone w pomieszczenia łazienki i w.c. istnieje zatem techniczna możliwość urządzenia takich pomieszczeń w lokalach o numerach 1. 3 i 4.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku zważył, co następuje:

W świetle art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.

U. Nr 153, poz. 1269 ze zm.) sąd administracyjny w zakresie swojej właściwości ocenia zaskarżoną decyzję administracyjną, postanowienie lub inne rozstrzygnięcie z zakresu administracji publicznej dotyczące uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, jedynie z punktu widzenia ich zgodności z prawem materialnym i przepisami postępowania administracyjnego, według stanu faktycznego i prawnego obowiązującego w dacie wydania tych aktów.

Co istotne, sąd administracyjny nie ocenia przy tym rozstrzygnięcia organu administracji pod kątem jego słuszności, bądź też celowości, nie rozpatruje również sprawy, kierując się zasadami współżycia społecznego.

Kontrola zaskarżonego postanowienia dokonana w oparciu o w/w kryterium prowadzi do wniosku, że skarga zasługiwała na uwzględnienie.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w art. 2 ust. 2 stanowi, że samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Ustawa nie definiuje pojęcia - pomieszczenie pomocnicze.

W art. 4, art. 2 ustawodawca zawarł wyraźny zapis, iż do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe pomieszczenia, chociażby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż (zwane pomieszczeniami przynależnymi). Jak się wydaje nie jest to katalog zamknięty.

Brak w ustawie dookreślenia pojęć "izba", "pomieszczenie pomocnicze" a także pojęcia "pomieszczenie przynależne" nasuwa w praktyce trudności interpretacyjne. Dokonanie podziału tych pojęć ze względów funkcjonalnych jest równie nie do zaakceptowania jak dokonanie podziału ze względu na miejsce położenia. Istotnie za samodzielny lokal mieszkalny nie można uznać lokalu, którego użytkownicy nie mają dostępu do urządzeń sanitarnych, chyba że ogólnodostępne urządzenia sanitarne znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej (por. Komentarz Becka pod redakcją R. Strzelczyka i A. Turlej - "Własność lokali"). Oznacza to, iż pomieszczenie WC jako przynależne nie musi się znajdować w obrębie budynku byleby znajdowało się na tej samej nieruchomości na której znajduje się lokal mieszkalny.

W przedmiotowym lokalu jak wynika nie dość jasno z rysunków technicznych dołączonych do akt sprawy a przedstawiających rzuty lokalu jedynie pomieszczenie WC znajduje się w segmencie na zewnątrz budynku położonym na tej samej nieruchomości na której znajduje się budynek mieszkalny.

Sąd w składzie orzekającym podziela pogląd funkcjonujący w piśmiennictwie, iż także pomieszczenia pomocnicze służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych nie muszą znajdować się tak jak izby mieszkalne w obrębie budynku. Gdyby taki był zamiar ustawodawcy treść art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wyrażałaby się słowami "samodzielny lokal mieszkalny" w rozumieniu ustawy jest to wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku "izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniem pomocniczym." "Wyrzucenie" poza ten zapis "pomieszczenie pomocnicze" zdaniem składu orzekającego, wskazuje na to, iż dla pomieszczeń pomocniczych tak jak przynależnych nie ma wymogu aby były one wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku tak jak izby.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie czy pomieszczenia WC znajdują się w obrębie tej samej nieruchomości co budynek mieszkalny, czy stanowią one współwłasność czy są współużytkowane przez wszystkich mieszkańców budynku czy też przypisane są do użytkownika użytkownikowi konkretnego lokalu mieszkalnego pomieszczenia zewnętrznego lokalu mieszkalnego.

Przy ponownym rozpatrzeniu sprawy organy administracyjne będą miały powyższe na uwadze.

Z tych względów Wojewódzki Sąd Administracyjny na mocy art. 145 § 1 ust. 1 lit. a) i c) ustawy p.p.s.a. uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie organu pierwszej instancji.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 200 p.p.s.a.