

III SA/Gd 213/08 - Wyrok WSA w Gdańsku

Data orzeczenia	2008-12-11	<i>orzeczenie prawomocne</i>
Data wpływu	2008-06-06	
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku	
Sędziowie	Anna Orłowska Elżbieta Kowalik-Grzanka /przewodniczący sprawozdawca/	
Symbol z opisem	645 Sprawy nieobjęte symbolami podstawowymi 601644 oraz od 646-652	
Hasła tematyczne	Administracyjne postępowanie	
Skarżony organ	Samorządowe Kolegium Odwoławcze	
Treść wyniku	Uchylono zaskarżone postanowienie	
Powołane przepisy	Dz.U. 2000 nr 80 poz 903 art.2ust.2 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - tekst jedn. Dz.U. 2000 nr 98 poz 1071 art.7,77par.1,107par.3 Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego - tekst jednolity	

SENTENCJA

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia NSA Anna Orłowska, Sędziowie: WSA Alina Dominiak, WSA Elżbieta Kowalik-Grzanka (spr.), Protokolant Starszy Sekretarz Sądowy Kinga Czernis, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 grudnia 2008 r. sprawy ze skargi "A" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 kwietnia 2008 r. sygn. akt [...] w przedmiocie wydania zaświadczenia o samodzielności lokali użytkowych 1. uchyla zaskarżone postanowienie w części dotyczącej lokali oznaczonych literami "G", "H", "J", "L", "P" i "R"; 2. oddala skargę w części dotyczącej lokalu oznaczonego literą "A"; 3. zasądza od Samorządowego Kolegium Odwoławczego na rzecz "A" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwotę 178,50 zł (sto siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

W następstwie wniosku z dnia 5 czerwca 2007 r. Prezydent Miasta postanowieniem z dnia 30 października 2007 r. odmówił "A" Sp. z o.o. wydania zaświadczenia o samodzielności lokali użytkowych oznaczonych literami "A", "G", "H", "J", "L", "P" i "R" położonych w budynku Centrum [...] w G. przy ul. [...].

W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia organ I instancji wskazał, że złożona przez wnioskodawcę dokumentacja techniczna oraz wizja przeprowadzona na terenie obiektu pozwalają stwierdzić, iż w/w lokale nie spełniają wymagań stawianych samodzielnym lokalom. Lokale te nie odpowiadają bowiem definicji zawartej w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdyż będąc połączonymi z pasażem stanowiącym części wspólne budynku nie są wydzielone trwałymi ścianami w jego obrębie. Co równie istotne, w złożonej dokumentacji nie określono w sposób jednoznaczny, które pomieszczenia techniczne wraz z urządzeniami służą potrzebom całego budynku a które służą poszczególnym lokalom.

W zażaleniu na powyższe postanowienie "A" Sp. z o.o. wskazała, że wydane postanowienie nie precyzuje w jakim zakresie wyróżnione lokale nie odpowiadają definicji samodzielnego lokalu.

Nadto organ nie wziął pod uwagę specyfiki obiektu zaprojektowanego tak aby w okresie największego ruchu klientów funkcjonowało kilkadziesiąt stanowisk kasowych. W takim przypadku to linia kas stanowi odpowiednik trwałej ściany, oddzielającej halę sprzedaży od reszty budynku. Budowa trwałej

przegrody za linią kas jedynie dla potrzeb formalnego wydzielenia lokalu nie ma uzasadnienia, zwłaszcza, jeżeli weźmie się pod uwagę zagrożenie pożarem lub konieczność szybkiego opuszczenia lokalu.

W odniesieniu zaś do butików usytuowanych w galerii handlowej i wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej, trwale przegrody od strony ciągu komunikacyjnego stanowią kraty rolowane, witryny szklane lub tradycyjne ściany.

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2008 r. (z uwagi na oczywiste omyłki pisarskie sprostowanym następnie postanowieniem z dnia 16 czerwca 2008 r.) Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie Prezydenta Miasta.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia organ odwoławczy odnosząc się do przepisów ustawy o własności lokali, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego problematyki pomieszczeń przynależnych podniósł, że "odpowiednie" stosowanie art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne oznacza, że lokal taki musi być wydzielony trwałymi ścianami (przegrodami budowlanymi). Tym samym w pełni prawidłowa była argumentacja organu I instancji odmawiająca wyróżnionym lokalom samodzielności w rozumieniu cytowanego przepisu ustawy.

W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku "A" Sp. z o.o. zarzucając błędną wykładnię art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz naruszenie art. 7, 77 i 107 § 3 k.p.a. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

W uzasadnieniu skargi spółka powtarzając w istocie argumentację zawartą w uzasadnieniu zażalenia na postanowienie organu I instancji wskazała, że z uwagi na specyficzny charakter obiektu i względy celowości za linią kas nie buduje się ściany oddzielającej hipermarket od korytarza budynku centrum handlowego. Ściana taka stanowiłaby bowiem znaczne utrudnienie dla klientów, którzy zamiast swobodnego wyjścia kierować by się musieli do jednego, ewentualnie kilku wyjść. Nie można zatem pominąć specyfiki hipermarketu rozstrzygając o kwestiach samodzielności lokalu będącego potencjalnie przedmiotem odrębnej własności. W takim obiekcie brak jednej ściany hipermarketu (zastąpionej linią kas) jest bowiem cechą powszechną i w żadnej mierze nie może pozbawiać skarżącej możliwości dokonywania obrotu takim lokalem.

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

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 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 współzycia społecznego.

Mając na uwadze złożony stan faktyczny przedmiotowej sprawy, w tym specyfikę znajdujących się w obiekcie handlowym lokali oraz obowiązujący w dacie wydania zaskarżonego aktu stan normatywny, Sąd doszedł do przekonania, że skarga w odniesieniu do lokali oznaczonych literami "G", "H", "J", "L", "P" i "R" zasługuje na uwzględnienie.

W części dotyczącej lokalu oznaczonego literą "A" skarga podlega oddaleniu.

W świetle zarzutów w niej podniesionych punkt wyjścia do rozważań na temat prawidłowości prowadzonego przez organy administracji postępowania jak i wydanych w jego toku rozstrzygnięć stanowić winna wykładnia art. 2 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U z 2000r. nr 80 poz.903), który w treści swej konstruuje przesłanki uznania za lokal samodzielny lokalu wykorzystywanego zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Samodzielność lokalu - stwierdzona w drodze zaświadczenia przez starostę - jest bowiem podstawą ustanowienia jego odrębnej własności.

W świetle wskazanego przepisu odnoszącego się do definicji lokalu mieszkalnego, samodzielność lokalu determinuje jego realne wydzielenie w obrębie danego budynku ścianami trwałymi, przy czym muszą być to ściany wykonane z trwałych, solidnych materiałów.

Z oczywistych względów kryteriów takich nie spełniają doraźne przegrody czy też "ściany" pełniące w istocie funkcję prowizoryczną, w tym wykonane z materiałów nie gwarantujących trwałości, takich jak np. płótno, cienka dykta czy folia. Podobny charakter przypisać należy linii kas, która co prawda faktycznie oddziela halę sprzedaży hipermarketu od korytarza budynku centrum handlowego nie mniej jednak nie stanowi trwałej ściany w rozumieniu w/w przepisu.

Odmienne poglądy strony skarżącej - odwołujący się do specyfiki hipermarketu, względów celowościowych i wykładni przepisów na potrzeby obrotu gospodarczego - nie znajduje umocowania w podstawie prawnej, właściwej do zastosowania w niniejszej sprawie.

O samodzielności określonego lokalu decyduje bowiem wyłącznie kryterium normatywne, tj. spełnienie przez niego warunków określonych przez ustawodawcę w dyspozycji art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie można zatem uznać za lokal samodzielny w rozumieniu cytowanego przepisu lokalu, który de facto nie posiada jednej trwałej ściany.

Etymologicznie trwałość oznacza bowiem swego rodzaju cechę niezmienności, względnie cechę powodującą niemożliwość usunięcia bądź modyfikacji danego stanu rzeczy. W ocenie Sądu użycie przez ustawodawcę w cytowanym przepisie sformułowania "stosuje się odpowiednio" nie pozwala na eliminację przesłanki "trwałości" w odniesieniu do ścian mających wydzielać dany lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne w obrębie konkretnego budynku. Sąd nie podziela argumentów skarżącego w tym zakresie, uznając, że "odpowiednie" stosowanie o jakim mowa w tym przepisie, nie oznacza obowiązku interpretacji uwzględniającej zmienność warunków, do których należy dostosować istniejące prawo. W ocenie Sądu zaproponowaną przez skarżącą wykładnię aktualnie obowiązującego przepisu, należy postrzegać jedynie w ramach postulatu de lege ferenda. Odnośnie występującego w skardze argumentu, iż w innych częściach kraju zarówno notariusze dokonują w umowach wyodrębnienia identycznych lokali a sądy wieczystoksięgowe ujawniają je w księgach wieczystych, podkreślić trzeba, iż nie jest to argument prawny przemawiający za dopuszczalnością takiej wykładni omawianego przepisu jaką proponuje

skarżąca. Wiadomo bowiem, że zarówno notariusze jak i sądy wieczystoksięgowe nie mają kognicji do zakwestionowania zaświadczenia o samodzielności lokalu wydanego przez właściwy organ administracji. Kontrola prawna postępowania w tym przedmiocie możliwa jest dopiero przed sądem administracyjnym na skutek złożenia skargi a niniejsze postępowanie przed Sądem w tej sprawie, jak oświadczył na rozprawie pełnomocnik skarżącej, ma charakter precedensowy. Tak więc nie można mówić o żadnym dorobku orzecznictwa w tym zakresie.

Z powyższych względów nie można uznać za lokal samodzielny lokalu oznaczonego w operacie inwentaryzacyjnym literą "A" (hipermarket). Rozstrzygnięcia administracyjne dotyczące tego lokalu wydane w I i II instancji są zatem w ocenie Sądu prawidłowe.

Zgoła odmienny charakter – czego nie dostrzegł organ II instancji na etapie odwoławczym (i co prowadzi do uwzględnienia skargi w tej części) – mogą mieć lokale tworzące galerię handlową a oznaczone literami "G", "H", "J", "L", "P" i "R", które w świetle znajdujących się w aktach dowodów są odgródzone, w tym od strony ciągu komunikacyjnego, za pomocą krat rolowanych, szklanych tafli bądź też zwykłych ścian (vide: Inwentaryzacja dla celów ustalenia odrębnej własności lokalu – rzut parteru).

Ogólnikowe i nie poparte należyłą argumentacją ustalenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w tej materii, Sąd poczytuje za niewystarczające dla ostatecznego rozstrzygnięcia wydanego w sprawie. Organ administracji publicznej weryfikujący rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta wszystkie lokale wyróżnione przez skarżącą traktuje niemalże jednolicie, co w świetle złożoności materiału dowodowego sprawy (dotyczącego szeregu lokali) jest nieuprawnione i nie znajduje uzasadnienia. Przede wszystkim organy nie czynią żadnych rozważań w kontekście przesłanki wymaganej na podstawie przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali odnośnie poszczególnych lokali objętych wnioskiem. Brak jednoznacznej oceny z jakich przyczyn wykorzystane w charakterze ściany -tafle szklane czy wręcz dosłownie ściany - nie stanowią "wydzielenia trwałymi ścianami" jak wymaga tego w/w przepis, uznać należy za naruszenie dyspozycji art. 7 i 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 3 k.p.a. a zarzut w tej części za uzasadniony co jest podstawą do wyeliminowania wydanego rozstrzygnięcia z obrotu prawnego w odpowiedniej części.

W reasumpcji powyższych rozważań Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku uwzględnił skargę w części w oparciu o art. 145 § 1 pkt 1 lit c) ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) i orzekł jak w pkt I wyroku.

O oddaleniu skargi w pozostałej części (pkt II wyroku) Sąd orzekł w oparciu o art. 151 przedmiotowego aktu normatywnego.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów ma swoją podstawę w art. 206 w/w ustawy, przy czym Sąd uznał, że skarżącej wobec częściowego uwzględnienia skargi należy się od organu administracji publicznej zwrot połowy kosztów postępowania.

W dalszym toku postępowania organ administracji publicznej uwzględni rozważania mające za przedmiot wykładnię art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz okoliczności wynikające ze zgromadzonych w sprawie dowodów.

