

**II SA/Gd 378/07 - Wyrok WSA w Gdańsku**

<b>Data orzeczenia</b>	2007-07-12	<i>orzeczenie prawomocne</i>
<b>Data wpływu</b>	2007-05-18	
<b>Sąd</b>	Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku	
<b>Sędziowie</b>	Dorota Jadwiszczok Janina Guść Krzysztof Ziółkowski /przewodniczący sprawozdawca/	
<b>Symbol z opisem</b>	6079 Inne o symbolu podstawowym 607	
<b>Sygn. powiązane</b>	<a href="#">I OSK 1728/07 - Wyrok NSA z 2008-11-27</a>	
<b>Skarżony organ</b>	Samorządowe Kolegium Odwoławcze	
<b>Treść wyniku</b>	Oddalono skargę	

**SENTENCJA**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia NSA Krzysztof Ziółkowski (spr.) Sędziowie: Sędzia WSA Janina Guść Sędzia WSA Dorota Jadwiszczok Protokolant: Starszy Sekretarz Sądowy Agnieszka Szczepkowska po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2007 r. na rozprawie sprawy ze skargi K. Ch. na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 kwietnia 2007 r., nr [...] w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia o niesamodzielnosci lokalu mieszkalnego oddala skargę.

**UZASADNIENIE**

Pismem z dnia 12 stycznia 2004 r. K. Ch. wystąpiła z wnioskiem o unieważnienie zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta z dnia 7 listopada 2001 r., nr [...], w którym stwierdzono, że lokal mieszkalny znajdujący się w budynku przy ul. [...] w G. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2004 r., nr [...], Prezydent Miasta odmówił unieważnienia zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ul. [...] w G.. Rozpoznając odwołanie K. Ch. Wojewoda postanowieniem z dnia 30 grudnia 2004 roku, nr [...], utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

W następstwie rozpoznania skargi K. Ch. od wskazanego postanowienia Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 24 maja 2006 r., sygn. akt II SA/Gd 123/05, uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Prezydenta Miasta z dnia 5 listopada 2004 r., nr [...]. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że od zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu nie przysługuje żaden środek zaskarżenia pozwalający uzyskać jego zmianę lub uchylenie. Kwestionowanie treści zaświadczenia może nastąpić jedynie w drodze ponownego złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia o określonej treści, a w razie wydania postanowienia o odmowie – żalić się do organu wyższego stopnia, a później skarżyć postanowienie tego organu do sądu administracyjnego. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie koniecznym było ustalenie w sposób nie budzący wątpliwości treści złożonego przez skarżącą wniosku z dnia 12 stycznia 2004 r., tj. wyjaśnienie czy skarżąca domaga się rzeczywiście stwierdzenia nieważności wydanego wcześniej zaświadczenia z dnia 7 listopada 2001r., czy też stanowi żądanie wydania nowego zaświadczenia o określonej treści.

Ponownie rozpatrując sprawę Prezydent Miasta wezwał skarżącą do sprecyzowania wniosku. Skarżąca pismem z dnia 7 listopada 2006r. wskazała, że żąda:

1. unieważnienia zaświadczenia wydanego dnia 7 listopada 2001r., sygn. akt [...] o samodzielności

lokalu przy ul. [...] w G.,

2. wydanie zaświadczenia o tym, że w/w lokal nie jest i nie może być lokalem samodzielnym w oparciu o opinie architektoniczne wydane przez mgr architekta R. Sz. i przez A sp. z o.o. w G.,

3. poszerzenia lokalu przy ul. [...], stanowiącego własność skarżącej o w/w lokal celem przywrócenia pierwotnego stanu, przez umożliwienie wykupu części poszerzonej przez skarżącą.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2006 r., nr [...], odmówił wydania zaświadczenia o żądanej treści, tj. o niesamodzielnosci lokalu mieszkalnego położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. [...] w G.. W uzasadnieniu organ administracji wskazał, iż K. Ch. posiada uprawnienia strony do żądania zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu, gdyż jest właścicielem lokalu jako odrębnej nieruchomości i członkiem wspólnoty mieszkaniowej tego budynku. Nadto, wyjaśnił, iż w odpowiedzi na wezwanie do sprecyzowania żądania wniosku skarżąca wskazała, że wnosi o unieważnienie zaświadczenia z dnia 7 listopada 2001 r. oraz o wydanie zaświadczenia, że lokal przy ul. [...] nie jest i nie może być lokalem samodzielnym. Do treści pierwszego żądania organ nie odniósł się jako do niedopuszczalnego. W odniesieniu do żądania wydania zaświadczenia o niesamodzielnosci lokalu organ wyjaśnił, że w trybie uproszczonego postępowania uregulowanego w dziale VII k.p.a. organy administracji wydając zaświadczenia potwierdzają urzędowo istniejący stan faktyczny lub prawny. W przedmiotowej sprawie lokal w budynku przy ul. [...] w G. ma charakter lokalu samodzielnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a w konsekwencji nie można stwierdzić, że lokal ten jest niesamodzielnym i wydać zaświadczenie o treści żądanej przez skarżącą.

W zażaleniu na powyższe postanowienie skarżąca wskazała, że przy ocenie samodzielności lokalu organ nie wziął pod uwagę opinii sporządzonych przez architektów R. Sz. w 2001 r. oraz M. M. i M. S. w 2002 r., według których przedmiotowy lokal nie jest samodzielny.

Rozpoznając odwołanie Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2007 r., sygn. akt [...], utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie. W uzasadnieniu organ odwoławczy stwierdził, że nie ma podstaw, aby lokal uznać za lokal niesamodzielnym w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Przywołano również stanowisko doktryny, zgodnie z którym z lokalem samodzielnym mamy do czynienia wtedy, gdy do korzystania z niego nie jest konieczne korzystanie z urządzeń znajdujących się w innych lokalach. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że lokal znajduje się na parterze budynku przy ul. [...], posiada wejście z klatki schodowej, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni, łazienki oraz w.c. Wysokość pomieszczeń wynosi 3 m. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, wodną, sanitarną i c.o. z sieci miejskich. Lokal ten jest wyodrębniony trwałymi ścianami w obrębie budynku, a z lokalem sąsiaduje ścianą. Do korzystania z lokalu nie jest konieczne korzystanie z urządzeń znajdujących się w innych lokalach. Stwierdzenia zawarte w opiniach przedłożonych przez skarżącą nie mogą mieć wpływu na ocenę lokalu jako w pełni samodzielnego. Fakt, iż ściana oddzielająca lokale nie zapewnia właściwej izolacji akustycznej czy to, że nie jest zlokalizowana w sposób zapewniający optymalne korzystanie z pomieszczeń, nie może przesądzać o samodzielności bądź nie lokalu. Funkcjonalność rozwiązań architektonicznych, grubość ścian oraz ich walory akustyczne nie są przesłankami, od których zależy uznanie określonego lokalu za samodzielny, albowiem art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali takich wymogów nie wprowadza. Oznacza to, że wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, stanowią samodzielny lokal mieszkalny. W tym stanie

rzeczy brak jest podstaw do wydania zaświadczenia o niesamodzielności lokalu.

W skardze na powyższe postanowienie K. Ch. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Prezydenta Miasta z dnia 30 listopada 2006 r. lub o stwierdzenie nieważności ww. postanowień. Ewentualnie wniosła o uchylenie lub zmianę wskazanych postanowień oraz orzeczenie zgodnie z wnioskiem o niesamodzielności lokalu w formie zaświadczenia. Zażądała także zasądzenia od organu na jej rzecz kosztów postępowania. Skarżąca zarzuciła zaskarżonym postanowieniom, iż zostały wydane z naruszeniem:

- przepisów prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz § 3 ust. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- przepisów prawa procesowego - art. 7-11, 75, 77 § 1, 80, 89 § 1 i 2 k.p.a.

W uzasadnieniu skarżąca stwierdziła, że z przedłożonych przez nią opinii wynika jednoznacznie pierwotny charakter obu lokali oznaczonych numerami przy ul. [...] w G. jako jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego przed dokonaną adaptacją przez ówczesne organy administracji budowlanej niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz sztuką budowlaną. W ocenie skarżącej autorzy opinii wyraźnie wskazali, na cechy dyskwalifikujące samodzielność lokalu. Zdaniem skarżącej w przedmiotowej sprawie mogą mieć zastosowanie jedynie przepisy prawa budowlanego obowiązujące w dacie opróżnienia lokalu oznaczonego oraz złożenia wniosku przez skarżącą, a nie przepisy obowiązujące przed około pięćdziesięciu laty, które były obarczone błędami i wypaczeniami. Skarżąca wskazała, że jej stanowisko poparli radni Miejskiej Rady Narodowej.

Nadto skarżąca w sposób jednoznaczny oświadczyła w skardze, że " jej zmodyfikowany wniosek skierowany do organów samorządowych po zapadnięciu wyroku Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 maja 2006r., sygn. akt II SA/Gd 123/05, jest oparty na podstawie prawnej - art. 219 kpa, a sprecyzowane jego żądanie sprowadza się do wydania zaświadczenia o niesamodzielności lokalu oznaczonego przy ul. [...] w G., a nie do uchylenia lub stwierdzenia nieważności poprzednio wydanego zaświadczenia przez organy samorządowe."

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

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku zważył, co następuje:

Art. 1 § 1 oraz art. 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. nr 153, poz. 1269 ze zm.) stanowi, iż sąd administracyjny sprawuje, w zakresie swej właściwości, kontrolę pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej.

Zgodnie z art. 134 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. nr 153, poz. 1270 ze zm.), sąd rozstrzyga w granicach danej sprawy nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Organy administracji rozpoznały sprawę jedynie w zakresie żądania skarżącej wydania nowego zaświadczenia stwierdzającego niesamodzielność lokalu i tylko w tym zakresie sprawa podlega rozpoznaniu przez Sad administracyjny. W kwestii stwierdzenia nieważności zaświadczenia wydanego dnia 7 listopada 2001r. (co do którego Wojewódzki Sad Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia

24 maja 2006 r., sygn. akt II SA/Gd 123/05 wyraził ocenę prawną wiążącą, zgodnie z art. 153 p.p.s.a. organ administracji i ten sąd ) skarżąca w skardze –jak wyżej wskazano- sprecyzowała, że nie żądała nieważności poprzednio wydanego zaświadczenia. Jeśli idzie o kwestię poszerzenia lokalu o lokal przez umożliwienie skarżącej wykupu tego lokalu, to nie jest ona przedmiotem niniejszej sprawy i nie podlega kognicji Sadu administracyjnego.

W tej sytuacji Wojewódzki Sąd Administracyjny zobowiązany był do rozpatrzenia skargi K. Ch. w zakresie w jakim organy administracji rozstrzygnęły kwestię wydania zaświadczenia stwierdzającego, że lokal przedmiotowy nie spełnia wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Organy administracji obu instancji rozstrzygając tę sprawę dokonały prawidłowych ustaleń faktycznych, prowadziły postępowanie w zgodzie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego oraz zastosowały właściwe przepisy prawa administracyjnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80, poz. 903 ze zm.) jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W doktrynie przyjmuje się zgodnie, iż z lokalem samodzielnym mamy do czynienia wtedy, gdy do korzystania z niego nie jest konieczne korzystanie z urządzeń znajdujących się w innych lokalach (G. Bieniek, (w:) Prawo obrotu nieruchomościami, (pod red.) S. Rudnickiego, Warszawa 2001, s. 215). Z powyższego wynika, iż zamknięta przestrzeń wyodrębnionego lokalu powinna wystarczać do wypełnienia przez ten lokal podstawowej funkcji, tzn. zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przez urządzenia znajdujące się w jego obrębie. Spełnienie wymagań decydujących o samodzielności lokalu stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

Z akt sprawy wynika, że lokal znajduje się w budynku położonym w G. przy ul. [...]. Lokal jest umiejscowiony na parterze, posiada wejście z klatki schodowej, składa się z przedpokoju, jednego pokoju, kuchni, łazienki i w.c. Pomieszczenia w lokalu mają 3 m wysokości. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, wodną, sanitarną i c.o. z sieci miejskich. Lokal ten sąsiaduje z lokalem, od którego oddzielony jest ścianą. Jest on wyodrębniony trwałymi ścianami w obrębie budynku. W obrębie przedmiotowego lokalu możliwe jest niezależne korzystanie ze wszystkich urządzeń przesądzających o jego autonomii.

W świetle powyższego oraz wobec prawidłowych ustaleń organów administracji obu instancji oczywistym jest, iż lokal jest lokalem samodzielnym w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Oceny tej w żadnej mierze nie zmieniają opinie architektów, na które powołuje się skarżąca. Opinia architektów reprezentujących A sp. z o.o. w G. nie dotyczy przedmiotowego lokalu, lecz lokalu stanowiącego własność skarżącej o czym jednoznacznie świadczy jej treść i określenie, że inwentaryzacji architektonicznej poddano tylko lokal. Negatywna ocena prawidłowości dokonanej w latach 60-siątych XX w. podziału pierwotnego lokalu na dwa odrębne lokale nie ma wpływu na ustalenie samodzielności lokalu.

Świadczy natomiast tylko o tym, iż ścianę działową między lokalami wykonano w sposób nie zapewniający właściwej izolacji akustycznej i że została wybudowana "na styk, bez strzępi w powierzchni ścian". Powyższe świadczące o ewentualnym naruszeniu zasad sztuki budowlanej oraz to, że w wyniku podziału lokalu pierwotnego w lokalu nr 1 znajdują się dwa pokoje o pow. mniejszych niż 16m<sup>2</sup> nie świadczy o niesamodzielności lokalu.

Należy tu wskazać, że powierzchnia pokoju w lokalu wynosi 12,90m<sup>2</sup> i jest mniejsza niż 16m<sup>2</sup> i o jakich mowa w § 94 pkt 2 rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140 i Nr 44, poz. 434, z 2000 r. Nr 16, poz. 214 oraz z 2001 r. Nr 17, poz. 207) oraz rozporządzeniu 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.) lecz trzeba uwzględnić, że przebudowa lokalu nastąpiła przed kilkadziesiąt laty, wg wówczas obowiązujących norm. Nie można do takich lokali stosować późniejszych norm wynikających z w/w rozporządzeń, gdyż w przeciwnym razie większość lokali wybudowanych w latach pięćdziesiątych czy sześćdziesiątych ubiegłego wieku, w szczególności na gdańskiej starówce trzeba niespełniałaby wymogów samodzielnych lokali mieszkalnych.

Także opinia architektoniczna mgr arch. R. Sz. nie wskazuje na niesamodzielność lokalu, lecz negatywnie ocenia dokonany w przeszłości podział pierwotnego lokalu. Wskazuje, że ścianka działowa nie została wykonana właściwie, gdyż psuje proporcje pokoju w lokalu i nie zapewnia właściwej izolacji akustycznej oraz ustala, iż przedmiotowy podział drastycznie zmniejszył powierzchnię mieszkania należącego do skarżącej.

Również złożone na rozprawie przez stronę skarżącą dowody w postaci zdjęć ilustrujących stan "stropu przegrody między lokalami" w żadnym razie nie ma znaczenia dla oceny samodzielności lokalu, a jedynie świadczy o niewłaściwym stanie technicznym tej części budynku. Także oferowane zdjęcie "rury wentylacyjnej w pomieszczeniu piwnicznym, która obsługuje lokale", - którego Sąd nie przyjął jako dowodu w sprawie uznając go za zbędny dla jej rozstrzygnięcia – mogłoby jedynie świadczyć o niewłaściwym wykonaniu instalacji wentylacyjnej lub niewłaściwym jej stanie wymagającym naprawy.

Reasumując należy stwierdzić, iż w/w opinie i podnoszona przez stronę skarżącą argumentacja w żadnym razie nie podważają stanowiska organów, że spełnione zostały przesłanki art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, od których zależy uznanie określonego lokalu za samodzielny. Zatem stwierdzić należy, iż skoro z prawidłowo poczynionych ustaleń organów administracji wynikało, że lokal ma charakter lokalu samodzielnego to nie było podstaw faktycznych i prawnych do uczynienia zadość żądaniu skarżącej i wydania zaświadczenia o niesamodzielności lokalu.

Wobec powyższego, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku, na podstawie art. 151 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. nr 153, poz. 1270 ze zm.), orzekł, jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie:

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi skarżącej – bez pouczenia,
3. przedłożyć z wpływem lub 40 dni od doręczenia.