

II SA/Sz 959/07 - Wyrok WSA w Szczecinie

Data orzeczenia	2008-01-30	<i>orzeczenie prawomocne</i>
Data wpływu	2007-09-20	
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie	
Sędziowie	Arkadiusz Windak Elżbieta Makowska /przewodniczący/ Marzena Iwankiewicz /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	Oddalono skargę	
Powołane przepisy	Dz.U. 2002 nr 153 poz 1270 art. 151 <i>Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.</i> Dz.U. 2000 nr 98 poz 1071 art. 219, art. 217 par. 2 <i>Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego - tekst jednolity</i>	

SENTENCJA

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia NSA Elżbieta Makowska, Sędziowie Sędzia WSA Marzena Iwankiewicz (spr.), Sędzia WSA Arkadiusz Windak, Protokolant Krzysztof Chudy, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 stycznia 2008r. sprawy ze skargi I. S. na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia [...] nr [...] w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego oddała skargę

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta postanowieniem z dnia [...] Nr [...] odmówił I. S. wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w [...] przy [...]. W uzasadnieniu postanowienia organ wskazał, że lokal ten nie spełnia wymagań określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) ponieważ z przedłożonego fragmentu rzutu kondygnacji z oznaczonym planem lokalu wynika, że dojście do mieszkania nr [...] odbywa się przez wspólny korytarz z mieszkaniem nr [...], co oznacza, że lokal nr [...] nie jest lokalem samodzielnym w myśl ustawy o własności lokali.

W zażaleniu na to postanowienie I. S. podniosła, że lokal jest wyodrębniony trwałymi ścianami, w jego obrębie są [...] pokoje, kuchnia i łazienka co potwierdza decyzja o przydziale lokalu. Nie ma zatem podstaw do łączenia korytarza ani klatki schodowej do samodzielności lokalu. Ponadto, że lokal położony jest w budynku przedwojennym, który został zaadoptowany na nowe lokale mieszkalne, a także, że mieszkanie nr [...] położone piętro wyżej jest lokalem samodzielnym, pomimo, że klatka schodowa i korytarz jest taki sam jak w mieszkaniu nr [...].

Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem z dnia [...] Nr [...] utrzymało w mocy postanowienie organu I instancji. W uzasadnieniu wskazało, że pełnomocnik I. S. w trakcie postępowania odwoławczego podniósł, że korytarz został wyłączony z części wspólnej, oraz, że sprawa ta była przedmiotem postępowania przed sądem. Dlatego też organ odwoławczy pismem z dnia [...] zwrócił się do zarządcy budynku z pytaniem, czy korytarz prowadzący do lokalu nr [...] przy ul. [...] w [...] jest wspólny dla tego lokalu i dla lokalu nr [...] i czy najemcy wspólnie opłacają czynsz, czy też korytarz ten stanowi część wspólną budynku. Ponadto, czy w przedmiotowej sprawie toczy się postępowanie przed sądem. Odpowiadając na powyższe zapytanie Zarząd Budynków i Lokali

Komunalnych w [...] Rejon [...] będący zarządcą budynku przy [...] poinformował, że sporny przedpokój jest częścią wspólną dla lokali nr [...] i [...], za który najemcy wspólnie opłacają czynsz wliczony do powierzchni użytkowej mieszkania, przeliczony proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu. Zarządca poinformował ponadto, że nie ma żadnych informacji, by w przedmiotowej sprawie toczyło się postępowanie sądowe.

Kolegium wskazało, że zgodnie z art. 217 § 2 kpa zaświadczenie wydaje się jeżeli:

- 1) urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa,
- 2) osoba ubiega się o zaświadczenie ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego.

Zaświadczenie zatem można zdefiniować jako urzędowe potwierdzenie określonych faktów lub stanu prawnego, wydane przez właściwy organ administracji na żądanie osoby ubiegającej się o nie. Spełnienie jednego z ww. wymogów obliguje organ do wydania zaświadczenia wówczas, gdy żądanie dotyczy potwierdzenia faktów lub stanu prawnego wynikających z prowadzonej ewidencji, rejestrów lub innych posiadanych przez organ danych (art. 218 § 1 kpa), co oczywiście nie wyklucza możliwości przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Zatem odmowa wydania zaświadczenia może nastąpić wówczas, gdy osoba ubiegająca się nie wskaże przepisu prawa lub nie wskaże interesu prawnego w uzyskaniu zaświadczenia, albo gdy jej żądanie nie znajduje oparcia w dokumentach o których mowa w art. 218 § 1 kpa.

Stosownie do art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.) samodzielnym lokalem mieszkalnym, 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Zatem warunkiem niezbędnym do stwierdzenia, że lokal spełnia warunek samodzielności jest oddzielenie tego lokalu murami (trwałymi ścianami). Z materiału dowodowego sprawy wynika natomiast, że lokal nr [...] nie jest wydzielony trwałymi ścianami, bowiem w lokalu jest wspólny korytarz.

W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na powyższe postanowienie I. S. powtórzyła zarzuty wskazane w zażaleniu. Ponadto podniosła, że decyzja o przydziale lokalu z [...] r. wskazuje, iż lokal składa się z [...] pokoi i kuchni (przebudowanej następnie na kuchnię i łazienkę), nie obejmuje natomiast korytarza, dlatego brak jest podstawy prawnej do naliczania czynszu za części wspólne budynku. Do skargi I. S. dołączyła m. in. kserokopię pisma z dnia [...]. skierowanego do zarządcy budynku a dotyczącego czynszu za wspólny korytarz o pow. użytkowej [...]m².

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w odpowiedzi na skargę wniosło o jej oddalenie. Wskazało, że organ odwoławczy orzeka mając na uwadze istniejący w dniu orzekania stan faktyczny i prawny. Decyzja z dnia [...] o przydziale I. i R. S. lokalu mieszkalnego nr [...] przy [...], nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego zajmowanego przez skarżącą w chwili obecnej mieszkania. W piśmie z dnia [...] Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych stwierdził, że sporny przedpokój jest częścią wspólną dla lokali nr [...] i [...], za który najemcy wspólnie opłacają czynsz. Kolegium wskazało ponadto, że wszelkie spory dotyczące najmu, a zatem także czynszu rozstrzygają sądy powszechne.

Wojewódzki Sąd Administracyjny z w a ż y ł, co następuje:

Stosownie do art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153 poz. 1269) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem.

Badanie pod tym kątem zaskarżonego postanowienia doprowadziło do uznania przez Sąd, że postanowienie nie narusza prawa.

Podstawę materialno-prawną rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie stanowiły przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), która określa m. in. sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 2 ust 1 tej ustawy, samodzielny lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość.

W myśl art. 2 ust. 2 ww. ustawy, samodzielnym lokalem mieszkalnym, 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. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 tej ustawy).

Zaświadczenie, to w myśl przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (art. 217 i nast.) przewidziane w przepisach prawnych potwierdzenie pewnego stanu rzeczy przez właściwy organ administracji publicznej, na żądanie zainteresowanej osoby.

Zatem z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest tylko taki lokal który łącznie spełnia trzy przesłanki:

- 1) stanowi izbę lub zespół izb wydzielonych trwałymi ścianami w obrębie budynku;
- 2) został przeznaczony na trwały pobyt ludzi;
- 3) wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkańców tego lokalu.

Do uznania danego lokalu za samodzielny lokal mieszkalny nie wystarczy więc wydzielenie izby lub zespołu izb trwałymi ścianami w obrębie budynku, konieczne jest jeszcze ustalenie, że lokal – poza przeznaczeniem na trwały pobyt ludzi -wyposażony jest w pomieszczenia pomocnicze służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców tego lokalu (np. łazienka, WC, przedpokój itp.). Korzystanie z pomieszczeń pomocniczych wchodzących w skład lokalu, nie powinno się wiązać z koniecznością korzystania z innego samodzielnego lokalu.

W sprawie będącej przedmiotem rozpoznania, z wnioskiem o wydanie zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu mieszkalnego wystąpił najemca tego lokalu. Ze znajdującego się w aktach sprawy fragmentu rzutu kondygnacji budynku z oznaczonym planem lokalu wynika, że lokal nr [...] którego skarżąca jest najemcą posiada wspólny korytarz z lokalem mieszkalnym nr [...]. Zatem korytarz będący pomieszczeniem pomocniczym mieszkania skarżącej, służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców innego jeszcze lokalu mieszkalnego. Ustalenie, że lokal skarżącej obejmuje także wspólny z lokalem nr [...] korytarz, potwierdza znajdująca się w aktach sprawy decyzja o przydziale lokalu. Z decyzji tej wynika, że lokal nr [...] składa się z [...] pokoi i kuchni o łącznej powierzchni mieszkalnej [...]m². Natomiast z rzutu kondygnacji budynku załączonego do wniosku wynika, że [...] pokoje oraz kuchnia (przebudowana następnie na kuchnię i łazienkę) mają łączną powierzchnię [...] m². Przeprowadzone przez organ odwoławczy postępowanie wyjaśniające nie potwierdziło, by wspólny korytarz został wyłączony z mieszkania nr [...]. Korytarz jest wliczony do powierzchni użytkowej mieszkania, a najemcy obydwu lokali wspólnie opłacają czynsz za tę powierzchnię. W tej sytuacji

organy rozpoznające wniosek zasadnie uznały, że lokal mieszkalny, którego skarżąca jest najemcą nie jest samodzielny lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Częścią powierzchni tego lokalu (pomieszczeniem pomocniczym) jest bowiem wspólny korytarz, który służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców lokalu sąsiedniego. Zatem nie zostały spełnione dwie spośród wskazanych wyżej trzech przesłanek samodzielności lokalu mieszkalnego. Lokal jako zespół izb wraz z pomieszczeniem przynależnym nie jest wydzielony w obrębie budynku (od innego lokalu) trwałymi ścianami i jego część (korytarz) służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych także innych osób, oprócz mieszkających w tym lokalu. Nie jest więc samodzielny lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy.

Znajdujący się w aktach administracyjnych załącznik do zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr [...] przy [...] w [...], nie potwierdza zarzutu zawartego w zażaleniu a następnie w skardze do Sądu, że lokal ten ma podobne połączenie z klatką schodową jak lokal skarżącej, a pomimo tego zostało wydane zaświadczenie o samodzielności tego lokalu.

Z powyższych względów, skarga podlega oddaleniu na podstawie art. 151 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153 poz. 1270; zm. Dz. U z 2004 r. Nr 162 poz. 1692), zgodnie z którym sąd, w razie nieuwzględnienia skargi, skargę oddala.