

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

Tel. 22 622-49-61 do 64

NIP 526-16-56-044

REGON 010857000

ADE: AE:PL-20447-98957-IRWTT-32

ePUAP: /jk9lwj4533/SkrytkaESP

email: poczta@warszawa.sko.gov.pl

Warszawa, dnia 24.03.2025 r.

KOC/7210/Zs/24

POSTANOWIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w składzie orzekającym:

1. Maria Górzyńska - przewodnicząca
2. Sylwia Krasowicz - członek
3. Dorota Zmijewska - członek (spr.)

- działając na podstawie art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572.) w związku z art. 17 pkt 1 k.p.a. oraz art. 1 i 2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz.U. z 2018r. poz. 570.)

- po rozpatrzeniu zażalenia J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach repr. przez r.pr. Macieja Oborskiego z dnia 14 listopada 2024r. na postanowienie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 534/AM/WOL/PA/2024 z dnia 14 października 2024r. w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia żądanej treści: o samodzielności lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

orzeka

- na zasadzie art.138 § 2 k.p.a. w zw. z art. 144 k.p.a. zaskarżone postanowienie uchylić w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

UZASADNIENIE

W sprawie ustalono następujący stan faktyczny.

Wnioskiem z dnia 23 września 2022r., uzupełnionym pismem z dnia 17 października 2022r. J.W. Construction Holding S.A., powołując się na art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, wystąpiła do Prezydenta m.st. Warszawy o wydanie zaświadczenia o samodzielności:

1/. lokali mieszkalnych o numerach: od 1 do 22, 101 do 130, 201 do 234, 301 do 334, 401 do 434, 501 do 534, 601 do 634, 701 do 734, 801 do 834, 901 do 933, 1001 do 1033, 1101 do 1133, 1201 do 1223, usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29A, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

2/. lokali niemieszkalnych U1 i U6, usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29A, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

3/. lokali mieszkalnych o numerach: 212 do 217, 231 do 237, 252 do 257, 312 do 317, 331 do 337, 352 do 357, 412 do 417, 431 do 437, 452 do 457, 512 do 517, 531 do 537, 552 do 557, 612 do 617, 631 do 637, 652 do 657, 712 do 717, 731 do 737, 752 do 757, 812 do 817, 831 do 836, 851 do 857, 912 do 917, 931 do 937, 952 do 957, 1012 do 1017, 1031 do 1037, 1052 do 1057, 1112 do 1117, 1131 do 1137, 1152, 1157, 1210 do 1214, 1225 do 1228, 1241 do 1245, 1310 do 1314, 1325 do 1329, 1342 do 1346, 1410 do 1414, 1425 do 1429, 1442 do 1446, 1510 do 1514, 1525 do 1529, 1542 do 1546, 1601 do 1631, 1701 do 1731, 1801 do 1831, 1901 do 1906, 1908 do 1930, 2001, 2002, 2007 do 2026, 2101 do 2120, 2201 do 2220, 2301 do 2319, 2410 do 2409, 2501 do 2509, 2601, 2602, usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

4/. lokali niemieszkalnych U1 do U27, 101 do 146, 201 do 211, 218 do 230, 238 do 251, 301 do 311, 318 do 330, 338 do 351, 401 do 411, 418 do 430, 438 do 451, 501 do 511, 518 do 530, 538 do 551, 601 do 611, 618 do 630, 638 do 651, 701 do 711, 718 do 730, 738 do 751, 801 do 811, 818 do 830, 838 do 851, 901 do 911, 918 do 930, 938 do 951, 1001 do 1011, 1018 do 1030, 1038 do 1051, 1101 do 1111, 1118 do 1130, 1138 do 1151, 1201 do 1209, 1215 do 1224, 1229 do 1240, 1301 do 1309, 1315 do 1324, 1330 do 1341, 1401 do 1409, 1415 do 1424, 1430 do 1441, 1501 do 1509, 1515 do 1524, 1530 do 1541, usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29A, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

5/. lokalu niemieszkalnego garażu wielopoziomowego, usytuowanego w budynku przy ul. Kasprzaka 29A, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

6/. lokali od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524 jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej — usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

7/. lokalu niemieszkalnego - garażu wielopoziomowego, usytuowanego w budynkach przy ul. Kasprzaka 29 i Kasprzaka 29A, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;

8/. lokali niemieszkalnych U1 i U2, usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29D na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Postanowieniem Nr 575/WOL/2022 z dnia 25 października 2022r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności:

1/. lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524 jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy

ul. Kasprzaka 29 na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy,

2/. lokalu niemieszkalnego garażu wielopoziomowego, usytuowanego w budynkach przy ul. Kasprzaka 29 i Kasprzaka 29A, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 6 grudnia 2022r. nr KOC/6533/Zs/22 uchyliło postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 575/WOL/2022 z dnia 25 października 2022r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem Nr 63/WOL/2023 z dnia 3 lutego 2023r. wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy, odmówił wydania zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2023r. nr KOC/1116/Zs/23 uchyliło postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 63/WOL/2023 z dnia 3 lutego 2023r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W uzasadnieniu postanowienia Kolegium wskazało, że zaskarżone postanowienia zostało wydane z naruszeniem art. 6 k.p.a. oraz art. 2 ustawy o własności lokali, gdyż w jego uzasadnieniu organ nie uzasadnił odmowy wydania zaświadczenia o żądanej treści w kontekście przesłanek wynikających z ustawy o własności lokali. Okolicznością niesporną jest spełnienie przez lokale niemieszkalne wymogu samodzielności technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (organ I instancji okoliczności tej nie zakwestionował). Drugą przesłanką, którą organ jest zobowiązany zbadać przed wydaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu niemieszkalnego, zgodnie z art. 2 ust. 1a u.w.l., jest ustalenie, czy ustanowienie odrębnej własności samodzielnego (samodzielności) lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy. Zaskarżone postanowienie organu I instancji nie zawiera w uzasadnieniu żadnych odniesień co do zgodności z przepisami wskazanymi w art. 2 ust. 1a u.w.l. Ponownie rozpoznając sprawę organ I instancji winien ocenić, czy wskazane we wniosku lokale są lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy oraz czy ustanowienie odrębnej własności samodzielnego (samodzielności) lokalu jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z pozwoleniem na użytkowanie.

Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem Nr 238/WOL/2023 z dnia 24 maja 2023r. wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy, ponownie odmówił wydania zaświadczenia, stwierdzającego samodzielność lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o

nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. W uzasadnieniu postanowienia organ I instancji stwierdził po pierwsze, że – jak wynika z przedłożonej przez Spółkę inwentaryzacji oraz części rysunkowej zatwierdzonego projektu budowlanego wynika, że zaznaczone w inwentaryzacji „lokale niemieszkalne” oznaczone numerami: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, wydzielone są trwałymi ścianami i posiadają wejścia z korytarza, a zatem pod względem technicznym spełniają wymóg z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jako przyczynę odmowy wydania zaświadczenia o żądanej treści organ I instancji wskazał natomiast, że zarówno z projektu budowlanego, jak i pozwolenia na użytkowanie wynika, że w budynku przewidziana była wyodrębniona część hotelowa, dla której wydzielono odrębne zespoły recepcyjne na parterze budynku. Nigdzie w projekcie ani w pozwoleniu na użytkowanie nie wskazano, że projektuje się niezależne lokale usługowe o funkcji hotelowej. Zgodnie zaś z art. 36 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. z 2020.r poz. 2211), hotele to „obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów”. Zdaniem organu I instancji, zaprojektowanie i oddanie do użytkowania części hotelowej o kategorii XIV, posiadającej 170 jednostek hotelowych, oraz analiza projektu budowlanego wskazują, że jest to całość funkcjonalna, wydzielona z budynku, a poszczególne jednostki hotelowe nie są samodzielnymi lokalami. Wnioskodawca określił funkcje lokali użytkowych jako samodzielne lokale w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), co jest sprzeczne z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na użytkowanie. Tak więc zdaniem organu I instancji, pomimo technicznego wydzielenia jednostek hotelowych trwałymi ścianami – ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524 jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, byłoby niezgodne z pozwoleniem na budowę oraz pozwoleniem na użytkowanie, zatem nie spełniałoby przesłanki z art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpoznaniu zażalenia J.W. Construction Holding S.A., postanowieniem nr KOC/3823/Zs/23 z dnia 20 września 2023r. wydanym na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 w zw. z art. 144 k.p.a. orzekło utrzymać w mocy postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 238/WOL/2023 z dnia 24 maja 2023r. W ocenie Kolegium w sprawie nie jest sporne, że w świetle przedłożonej przez Spółkę inwentaryzacji oraz części rysunkowej zatwierdzonego projektu budowlanego "lokale niemieszkalne" oznaczone numerami: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, pod względem technicznym spełniają wymóg z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (są wydzielone są trwałymi ścianami i posiadają wejścia z korytarza). Przedmiotem sporu jest natomiast to, czy "lokale niemieszkalne" oznaczone tymi numerami, spełniają przesłankę z art. 2 ust. 1a tej ustawy. Kolegium podzieliło stanowisko organu I instancji, że ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych o ww. numerach jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego) byłoby niezgodne z pozwoleniem na budowę oraz pozwoleniem na użytkowanie, zatem nie spełniałoby przesłanki z art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali. Zdaniem Kolegium zaprojektowanie i oddanie do

użytkowania części hotelowej o kategorii XIV, posiadającej 170 jednostek hotelowych oraz analiza projektu budowlanego wskazują, że jest to całość funkcjonalna, wydzielona z budynku, a poszczególne jednostki hotelowe nie są samodzielными lokalami. Wnioskodawca określił funkcje lokali użytkowych jako samodzielne lokale w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), co jest sprzeczne z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na użytkowanie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie prawomocnym wyrokiem z dnia 28 czerwca 2024r. sygn. akt VII SA/Wa 2617/23 uchylił zaskarżone postanowienie SKO w Warszawie z dnia 20 września 2023r. Nr KOC/3823/Zs/23 i poprzedzające je postanowienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 maja 2023r. Nr 238/WOL/2023. W uzasadnieniu wyroku WSA wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy, poza sporem pozostawało ustalenie, że oznaczone na wstępie lokale spełniają warunek technicznej samodzielności. Jak wskazywały organy, są one wydzielone trwałymi ścianami i posiadają wejścia z korytarza, a zatem pod względem technicznym spełniają one warunek, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Ustalenie to nie budziło również wątpliwości Sądu rozpoznającego sprawę, ponieważ korzystanie z tych lokali nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innych lokalach. Przedmiotem sporu była natomiast okoliczność, czy przedmiotowe lokale niemieszkalne spełniają przesłankę z art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali. WSA zwrócił uwagę, że aktualnie obowiązujące przepisy definiują jedynie "samodzielny lokal mieszkalny" (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali). Brak jest natomiast definicji lokalu o przeznaczeniu na cele inne niż mieszkalne. Ustawodawca w tym zakresie odsyła do "odpowiedniego stosowania" przepisu o samodzielnym lokalu mieszkalnym. Kluczowym zatem pozostaje ustalenie zakresu "odpowiedniego" stosowania przepisu o samodzielnym lokalu mieszkalnym do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe (art. 2 ust. 2 zdanie drugie ustawy o własności lokali). Jak podkreśla się w orzecznictwie z uwagi na fakt, że w obowiązujących przepisach brak jest definicji lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (z wyjątkiem odniesienia zawartego z zdaniu drugim art. 2 ust. 2 ustawy), posiłkować należy się przepisem § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), gdzie w pkt 9 - 14 zamieszczono kolejno definicje: mieszkania, pomieszczenia mieszkalnego, pomieszczenia pomocniczego, pomieszczenia technicznego, pomieszczenia gospodarczego oraz lokalu użytkowego. Ten ostatni został definiowany jako "jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym" (§ 3 pkt 14 ww. rozporządzenia). Lokalem samodzielnym innym niż lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali może być zatem lokal użytkowy/usługowy, ale również lokal o innym przeznaczeniu np. gospodarczym, o ile jest to izba w budynku (lub zespół izb wydzielony trwałymi ścianami. Nie jest przy tym konieczny wymóg jego przeznaczenia na stały pobyt ludzi (por. wyroki WSA w Krakowie z 30 lipca 2021 r. sygn. akt II SA/Kr 580/21). Innymi słowy pojęcie "lokalu o innym przeznaczeniu" należy uznać za pojęcie szersze niż pojęcie lokalu użytkowego. "Lokal o innym przeznaczeniu" to zatem inna wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub też zespół izb, która z założenia nie spełnia funkcji mieszkaniowej, co obejmuje zarówno lokale służące działalności produkcyjnej, usługowej, handlowej, garaże, pracownie, jak i może co do zasady dotyczyć apartamentu udostępnianego w ramach usług hotelarskich (por. wyrok WSA w Krakowie z 15 listopada 2022 r. sygn. akt II SA/Kr 917/22 – orzeczenia przywołane w uzasadnieniu niniejszego wyroku są dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych pod adresem internetowym: orzeczenia.nsa.gov.pl). Wobec powyższego należało przyjąć, że lokalem wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem na cele

inne niż mieszkalne, o którym mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l. może być lokal użytkowy przeznaczony pod określoną działalność. O rodzaju działalności prowadzonej w samodzielny lokal niemieszkalny decyduje jego przeznaczenie ustalone według przepisów odrębnych. Może to być także działalność hotelarska. Obowiązujące przepisy nie wyłączają bowiem przeznaczenia lokalu o funkcjach innych niż mieszkalne na okresowy pobyt ludzi, jeśli lokal spełnia w tym zakresie odpowiednie wymagania. Lokal niemieszkalny, może być przeznaczony na pobyt ludzi, ale nie jest wówczas wykorzystywany jako mieszkanie, w którym prowadzone jest gospodarstwo domowe. Taki lokal nie jest też przeznaczony na stały pobyt ludzi (por. wyrok WSA w Lublinie z 21 listopada 2019 r. sygn. akt III SA/Lu 297/19 oraz wyrok WSA w Gdańsku z 9 marca 2023 r. sygn. akt III SA/Gd 845/22). Żaden też przepis nie wskazuje, że "lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkalne" ma być "lokalnym przeznaczonym na stały pobyt ludzi", o którym mowa także w Prawie budowlanym (§ 4 ww. rozporządzenia). Takie założenie nie może wynikać z odpowiedniego stosowania definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego, a wręcz pozostaje w sprzeczności z logiką. "Odpowiednie" stosownie danej normy nie oznacza dosłownego odniesienia wszystkich jej elementów do innego stanu faktycznego, lecz takiej jej zastosowanie, które odpowiada istocie regulacji. Tym samym, lokal niemieszkalny, a więc niebędący "mieszkaniami" również może być przeznaczony na pobyt ludzi, jednakże wykorzystywany w innym celu niż mieszkanie w celu prowadzenia gospodarstwa domowego (wyrok WSA w Krakowie z 29 stycznia 2019 r. sygn. akt II SA/Kr 1429/18). WSA zwrócił uwagę, że stanowisko zbieżne w powyższym wyrażał również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w prawomocnym wyroku z 13 września 2019 r. (sygn. akt VII SA/Wa 764/19), w sytuacji analogicznej do przedmiotowej, odnośnie tego samego inwestora i budynku znajdującego się obok budynku przedmiotowego. Również w literaturze branżowej aprobatę zyskuje stanowisko, że ustawa o własności lokali nie wprowadza zakazu wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w budynku "hotelowym". Okoliczność bowiem, że właściciel przedmiotowego obiektu z punktu widzenia działalności gospodarczej prowadzi działalność hotelową, w istocie rzeczy nie stoi w sprzeczności, że ta działalność jest ściśle powiązana z oddawaniem lokalu do użytkowania innej osobie na zasadzie najmu. Skoro nie budzi wątpliwości, że samodzielne lokale mogą mieć następujące funkcje: mieszkalne, usługowe, handlowe, biurowe, przemysłowe, hotelowe (o ile samodzielny hotel składałby się co najmniej z 10 pokoi), to nie powinno się wyłączać możliwości uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu w przedmiotowym obiekcie prowadzonym w ramach działalności gospodarczej. Ponadto słusznie wydaje się rozróżnienie pojęcia samego hotelu od prowadzenia usług hotelarskich, które stosownie do treści art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek mogą polegać np. na krótkotrwałym, ogólnie dostępnym wynajmowaniu domów, mieszkań, ale także pokoi i miejsc noclegowych oraz świadczeniu, w obrębie obiektu, usług z tym związanych, przy czym usługi hotelarskie mogą być świadczone w obiektach, spełniających wymagania określone w art. 35 ustawy, w tym w hotelach (art. 36 pkt 1). WSA stwierdził, że w realiach niniejszej sprawy organy, odmawiając skarżącej Spółce wydania żądanego zaświadczenia skoncentrowały się wyłącznie na funkcji budynku hotelu jako obiektu, w którym świadczone są usługi hotelarskie. Z tego też błędnie wywnioskowały, że określone w projekcie budowlanym jako "jednostki hotelowe" nie mogą samodzielnie funkcjonować w ramach części hotelowej obiektu budowlanego. Jak trafnie uwagę skarżąca Spółka, jest to jedynie kwestia użytego nazewnictwa i nie może być przesądzająca o tym, że stanowią one faktycznie i prawnie niezależny lokal usługowy o funkcji hotelowej. Określenie lokalu jako "jednostka hotelowa" nie ma znaczenia nadanego mu przepisem prawnym. Nie można także uznać za prawidłowe stanowisko zaprezentowanego przez organy wydające kontrolowane w sprawie postanowienia, że stwierdzenie samodzielności lokali niemieszkalnych w budynku użytkowanym jako hotel jest co do zasady niedopuszczalne. Jak słusznie zauważa skarżąca Spółka nie ma przepisu prawa, który zakazywałby prowadzenia działalności hotelarskiej

w obiekcie, który będzie składać się z co najmniej 10 samodzielnych lokali mieszkalnych. Za nieuzasadnioną należy natomiast obawę, że wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali doprowadzi do zmiany przeznaczenia budynku, bowiem wydanie zaświadczenia umożliwi jedynie ustanowienie odrębnej własności lokali. Sam natomiast fakt ustanowienia odrębnej własności lokalu nie zmienia w żaden sposób przeznaczenia czy sposobu użytkowania lokalu. W szczególności ustanowienie odrębnej własności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nie spowoduje, że lokal stanie się lokalem mieszkalnym i zacznie być jako taki użytkowany. Stanowisko to nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia w obowiązujących przepisach. Nie ma też żadnych podstaw faktycznych twierdzenie, że wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy zaświadczenia o spełnieniu wymagań określonych w art. 2 ust. 1a – 2 ustawy o własności lokali spowoduje zmianę przeznaczenia poszczególnych lokali w hotelu, a tym bardziej całego budynku. W ocenie WSA nie stanowi także przeszkody do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu okoliczność, że wyodrębnione lokale mogą być przedmiotem własności różnych podmiotów oraz przedmiotem dalszego obrotu cywilnoprawnego. Stosunki własnościowe nie mają bowiem znaczenia dla oceny spełnienia warunku samodzielności lokalu oraz spełnienia warunków określonych w art. 2 ust. 1a u.w.l. Także ewentualna późniejsza zmiana sposobu użytkowania lokalu czy budynku, do której mogłoby dojść na skutek wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, nie ma wpływu na ocenę spełnienia wymogów, określonych w art. 2 ust. 1a – 2 u.w.l. Kompetencja Prezydenta m.st. Warszawy jest ograniczona do stwierdzenia spełnienia wymagań określonych w ustawie i wydania stosownego zaświadczenia, które może stać się podstawą ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 2 ust. 3 u.w.l.). Z tych też przyczyn WSA w Warszawie nie dopatrył się zarzucanej inwestorowi przez organy niezgodności z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie.

Odnosząc się do kwestii zgodności lokalu z przepisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, WSA stwierdził, że określone we wniosku "lokale użytkowe w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego)", są zgodne z przeznaczeniem podstawowym ustalonym w planie dla jednostki W1b-U "usługi i/lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna". Z uwagi na powyższe WSA w Warszawie uwzględnił wszystkie podniesione w rozpoznawanej skardze zarzuty naruszenia art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. oraz art. 2 ust. 1a i ust. 2 ustawy o własności lokali. W konsekwencji tego podzielił również zarzuty dotyczące zasad ogólnych prowadzenia postępowania administracyjnego wymienionych w art. 6, art. 7, art. 8 i art. 12 k.p.a. WSA zobowiązał organy ponownie rozpoznające sprawę wydania zaświadczenia o treści żądanej we wniosku do uwzględnienia przedstawionej w wyroku oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania.

Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem Nr 534/AM/WOL/PA/2024 z dnia 14 października 2024r. wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy, odmówił wydania zaświadczenia o żądanej treści: o samodzielności lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, jako lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), usytuowanych w budynku przy ul. Kasprzaka 29, na terenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 3/15 z obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. W uzasadnieniu postanowienia organ I instancji wskazał, że ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524 jako pojedynczych lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej byłoby niezgodne z pozwoleniem na użytkowanie oraz nie

wypełniałoby kryterium samodzielności, a tym samym nie spełniałoby przesłanki art. 2 ust 1a i 2 ustawy o własności lokali.

Na postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy nr 534/AM/WOL/PA/2024 z dnia 14 października 2024r. zażalenie wniosła J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach repr. przez r.pr. Macieja Oborskiego, z zachowaniem ustawowego terminu. Żaląca się podniosła, że zaskarżonym postanowieniem organ I Instancji ponownie (po raz czwarty) odmówił Spółce wydania zaświadczeń o samodzielności niektórych lokali w budynkach wybudowanych przez Spółkę przy ul. Kasprzaka 29 i 29A w Warszawie. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia wraz z precyzyjnymi wytycznymi, zgodnymi z wytycznymi Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, zawartymi w prawomocnym wyroku z dnia 28 czerwca 2024 r. sygn. akt VII SA/Wa 2617/23.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze zważyło, co następuje.

Zgodnie z dyspozycją art. 153 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024r. poz. 935 ze zm.) ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie organy, których działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia, a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie. Przez ocenę prawną rozumie się powszechnie wyjaśnienie istotnej treści przepisów prawnych i sposobu ich stosowania w rozpoznawanej sprawie. Natomiast wskazania co do dalszego postępowania stanowią z reguły konsekwencje oceny prawnej i dotyczą sposobu działania w toku ponownego rozpoznania sprawy w celu uniknięcia błędów już popełnionych oraz wskazania kierunku, w którym powinno zmierzać przyszłe postępowanie. Przepis art. 153 p.p.s.a. ma charakter bezwzględnie obowiązujący, wobec czego ani organ administracji publicznej, ani sąd administracyjny orzekając ponownie w tej samej sprawie, nie mogą pominąć oceny prawnej wyrażonej we wcześniejszym orzeczeniu.

W niniejszej sprawie organy są zatem związane oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w prawomocnym wyroku WSA w Warszawie z dnia 28 czerwca 2024r. sygn. akt VII SA/Wa 2617/23.

Podstawę żądania wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu stanowi przepis art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r. poz. 1048 ze zm., zwanej dalej w skrócie: u.w.l.). Przepis ten stanowi co następuje:

1.Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości.

1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.

1b. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.

1c. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które

zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r.

2. 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 zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

3. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby 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 dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

5. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

6. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

W aktualnym stanie prawnym zaświadczenie o samodzielności lokalu potwierdza nie tylko spełnienie przesłanek z art. 2 ust. 2 u.w.l., ale równocześnie przesłanek określonych w art. 2 ust. 1a u.w.l. Jedynie te lokale, które spełniają łącznie przesłanki określone w przepisach art. 2 ust. 1a i ust. 2 u.w.l., mogą zostać uznane za lokale samodzielne. Zatem wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu wymaga weryfikacji spełnienia przez lokal warunków samodzielnego lokalu w znaczeniu technicznym i funkcjonalnym, a także w sensie prawnym.

W zaskarżonym postanowieniu organ I instancji odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności lokali objętych wnioskiem wskazując w uzasadnieniu, że ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych o numerach: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524 jako pojedynczych lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej byłoby niezgodne z pozwoleniem na użytkowanie oraz nie wypełniałoby kryterium samodzielności, a tym samym nie spełniałoby przesłanki art. 2 ust 1a i 2 ustawy o własności lokali.

W kwestii spełnienia przesłanki z art. 2 ust. 2 u.w.l. organ wskazał, że po dokonaniu analizy zgromadzonych dokumentów, m.in. projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę stwierdził, że część budynku jest funkcjonalnie wydzielona jako hotelowa. W ocenie organu, pozwolenie na budowę, opis techniczny, a przede wszystkim projekt wskazują, że zrealizowany budynek posiada część mieszkalną, biurową i hotelową. Taka kwalifikacja obiektu objętego ww. dokumentami pozwala uznać, że znajdujące się w nim wskazane we wniosku lokale mają przypisaną funkcję hotelu, których działania regulują przepisy obowiązującego prawa dotyczące konkretnego rodzaju - w tym przypadku części budynku. Również decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 13 września 2022r., Nr IOT/92/U/2022 udzielała inwestorowi J.W. Construction Holding S.A. pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego DK z usługami, biurami, częścią hotelową,

garażem podziemnym. Funkcja oraz kategoria (m.in. XIV) budynku, w którym znajdują się wspomniane na wstępie lokale, została określona w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Organ wskazał, że z załączonych rysunków dotyczących inwentaryzacji powykonawczej wynika, że jednostki stanowiące element hotelu, mają dostęp z korytarza połączonego z komunikacją do pomieszczeń części biurowej. Samodzielność lokalu charakteryzuje się zaś tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali. O samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali decydują kryteria dotyczące jego konstrukcji i funkcjonalności. To czy dany lokal jest samodzielny, zależeć będzie od jego funkcji. Różne funkcje wymagają spełnienia różnych warunków i norm technicznych (np. minimalna wielkość powierzchni użytkowej).

Ponadto w ocenie organu I instancji zachodzi niezgodność wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali z ww. dokumentami przyjętymi na etapie planowania inwestycji, o której mowa w art. 2 ust. 1a u.w.l., z tymi założeniami projektowymi zatwierdzonymi ww. decyzją o pozwoleniu na budowę i decyzją o pozwoleniu na użytkowanie. Projekt budowlany, zatwierdzony decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 maja 2018r., w części rysunkowej przedstawiał część hotelową, część biurową i część mieszkaniową. W ustaleniach § 17 ust. 1 pkt 1 miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Prądzyńskiego zatwierdzonego uchwałą NR XXXIX/1011/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lipca 2012 r., teren oznaczony symbolem W1b - U/MW przeznaczony jest pod usługi i/lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Natomiast w § 2 pkt 16 ww. uchwały jest mowa o usługach rozumianych jako obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². W § 3 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225) ustawodawca określił, że jeśli mowa o „lokalu użytkowym to należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym”. Znajdująca się w budynku Dk część hotelowa jako hotel nie może być utożsamiana z lokalami użytkowymi w ramach funkcji hotelowej — usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego) bądź lokalami niemieszkalnymi, bowiem hotel nie składa się z niezależnych i samowolnych elementów, lecz stanowi spójną i nierozłączną całość funkcjonalną i techniczną (por. wyrok II SA/Kr 1242/20). Na taki rodzaj i funkcję lokalu Wnioskodawca uzyskał w dniu 4 lipca 2023 r. zaświadczenie Nr 285/2023 o samodzielności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - U 28 o funkcji hotelowej.

W ocenie składu orzekającego Kolegium w niniejszej sprawie, zarzuty podniesione w zażaleniu winny zostać uwzględnione, bowiem organ I instancji w zaskarżonym postanowieniu nie uwzględnił wytycznych Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wskazanych w prawomocnym wyroku. WSA w Warszawie nie dopatrył się zarzucanej inwestorowi przez organy niezgodności z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie. W ocenie WSA lokal niemieszkalny, a więc niebędący "mieszkaniem" również może być przeznaczony na pobyt ludzi, jednakże wykorzystywany w innym celu niż mieszkanie w celu prowadzenia gospodarstwa domowego. Ustawa o własności lokali nie wprowadza zakazu wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w budynku "hotelowym". W ocenie WSA organy, odmawiając skarżącej Spółce wydania żądanego zaświadczenia skoncentrowały się wyłącznie na funkcji budynku hotelu jako obiektu, w którym świadczone są usługi hotelarskie. Z

tego też błędnie wywnioskowały, że określone w projekcie budowlanym jako "jednostki hotelowe" nie mogą samodzielnie funkcjonować w ramach części hotelowej obiektu budowlanego. Określenie lokalu jako "jednostka hotelowa" nie ma znaczenia nadanego mu przepis prawny. Nie można także uznać za prawidłowe stanowisko zaprezentowanego przez organy wydające kontrolowane w sprawie postanowienia, że stwierdzenie samodzielności lokali niemieszkalnych w budynku użytkowanym jako hotel jest co do zasady niedopuszczalne. Nie ma przepisu prawa, który zakazywałby prowadzenia działalności hotelarskiej w obiekcie, który będzie składać się z co najmniej 10 samodzielnych lokali mieszkalnych. WSA w Warszawie odniósł się także do kwestii zgodności wyodrębnienia przedmiotowych lokali z przepisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając, że określone we wniosku "lokale użytkowe w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego)", są zgodne z przeznaczeniem podstawowym ustalonym w planie dla jednostki W1b-U "usługi i/lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną".

Odnosząc się natomiast do oceny spełniania przez lokale objęte wnioskiem o wydanie zaświadczenia przesłanki z art. 2 ust. 2 u.w.l skład orzekający Kolegium wskazuje, że przez samodzielność rozumie się odrębność techniczną - lokal jest oddzielony od pozostałych lokali i innych części budynku, a korzystanie i używanie lokalu mieszkalnego jest niezależne od korzystania z innych lokali.

W świetle przedłożonej przez Spółkę inwentaryzacji oraz części rysunkowej zatwierdzonego projektu budowlanego „lokale niemieszkalne” oznaczone numerami: od 318 do 330, od 418 do 430, od 518 do 530, od 618 do 630, od 718 do 730, od 818 do 830, od 918 do 930, od 1018 do 1030, od 1118 do 1130, od 1215 do 1224, od 1315 do 1324, od 1415 do 1424 i od 1515 do 1524, są wydzielone są trwałymi ścianami i posiadają wejścia z korytarza, a zatem pod względem technicznym spełniają wymóg z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Jak wynika z uzasadnienia prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. akt VII SA/Wa 2617/23 spełnianie przez lokale objęte wnioskiem o wydanie zaświadczenia przesłanki samodzielności technicznej nie budziło również wątpliwości Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, skoro korzystanie z tych lokali nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innych lokalach.

W związku z powyższym skład orzekający Kolegium, będąc związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wynikającymi z prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2024r. sygn. akt VII SA/Wa 2617/23, uznał za konieczne wydanie postanowienia kasacyjnego i przekazanie sprawy organowi I instancji celem ponownego rozpatrzenia. Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy z wniosku J.W. Construction Holding S.A. o wydanie zaświadczenia Prezydent m.st. Warszawy powinien uwzględnić wskazane wyżej okoliczności, którymi jest związany z mocy art. 153 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Kompetencja Prezydenta m.st. Warszawy jest ograniczona do stwierdzenia spełnienia wymagań określonych w ustawie i wydania stosownego zaświadczenia, które może stać się podstawą ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 2 ust. 3 u.w.l.).

Jednocześnie Kolegium wskazuje, że jako organ odwoławczy nie jest władne do wydania rozstrzygnięcia reformatoryjnego, tzn. uchylającego zaskarżone postanowienie organu I instancji i orzeczenie w tym zakresie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem zawartym w zażaleniu. Zgodnie bowiem z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2009r. sygn. akt II OSK 443/08: „kompetencja organu administracji publicznej do wydania zaświadczenia nie może być przeniesiona na organ II instancji rozpatrujący zażalenie na

postanowienie odmawiające wydania zaświadczenia. Organ odwoławczy może uchylić postanowienie organu pierwszej instancji o odmowie wydania zaświadczenia, gdy uzna je za błędne i przekazać mu sprawę do ponownego rozpatrzenia także wówczas, gdy nie będzie to wiązało się z koniecznością przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części”.

Mając powyższe na względzie, należało postanowić jak w sentencji.

Postanowienie niniejsze jest ostateczne w trybie instancyjnym, może być jednak zaskarżone z powodu niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa w terminie 30 dni od daty doręczenia.

Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonego postanowienia, żądanie jego uchylecia oraz oznaczenie organu, który wydał zaskarżone postanowienie. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom.

Pismo strony powinno ponadto zawierać w przypadku - gdy jest pierwszym pismem w sprawie:

- a) oznaczenie miejsca zamieszkania, a w razie jego braku - adresu do doręczeń, lub siedziby i adresów stron, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników,*
- b) numer PESEL strony wnoszącej pismo, będącej osobą fizyczną, oraz numer PESEL jej przedstawiciela ustawowego, jeżeli są obowiązani do jego posiadania albo posiadają go, nie mając takiego obowiązku, lub*
- c) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, a w przypadku jego braku - numer identyfikacyjny REGON albo numer w innym właściwym rejestrze lub ewidencji, albo numer identyfikacji podatkowej strony wnoszącej pismo, niebędącej osobą fizyczną, która nie ma obowiązku wpisu we właściwym rejestrze lub ewidencji, jeżeli jest ona obowiązana do jego posiadania,*
- d) oznaczenie przedmiotu sprawy;*

Koszty sądowe regulują przepisy art. 211 – 238 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (w skrócie p.p.s.a.).

Od pism (skarga, sprzeciw od decyzji, skarga kasacyjna, zażalenie oraz skarga o wznowienie postępowania) wszczynających postępowanie przed sądem administracyjnym w danej instancji pobiera się wpis stosunkowy lub stały.

Wysokość wpisu reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Przy uiszczaniu wpisu - zarówno gotówką do kasy właściwego sądu administracyjnego, jak i na rachunek bankowy tego sądu - należy wskazać tytuł wpłaty, rodzaj pisma, od którego wpis jest uiszczany, oraz sygnaturę akt sądowych.

Strona niemająca dostatecznych środków umożliwiających jej prowadzenie sprawy przed sądem administracyjnym może ubiegać się o przyznanie przez sąd administracyjny prawa pomocy w postępowaniu sądo-administracyjnym w zakresie zwolnienia od kosztów sądowych (tj. opłat – wpisu i opłaty kancelaryjnej, zwrotu wydatków), ustanowienia profesjonalnego

pełnomocnika (art. 244 p.p.s.a).

Skład Orzekający

1/.....2/.....3/.....

Otrzymują:

- 1/. R.pr. Maciej Oborski (pełnomocnik J.W.Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach), ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki,
- 2/. Prezydent m.st. Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa (z aktami sprawy),
- 3./ a/a.