

A/A

Ząbki, dnia 16 maja 2025 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze

W Warszawie

za pośrednictwem

Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy

Al. Jerozolimskie 44

00-024 Warszawa

Strona:

J.W. Construction Holding S.A.

Ul. Radzymińska 326

05-091 Ząbki

zastępowana przez:

Radcę prawnego Macieja Oborskiego

Ul. Radzymińska 326

05-091 Ząbki

Dot. AM-AS.7120.33.2022.DKA (44.AWL)

Zażalenie na postanowienie nr 213/AM/WOL/PA/2025

Działając w imieniu J.W. Construction Holding S.A. w Ząbkach (Spółka) (pełnomocnictwo w aktach), niniejszym składam zażalenie na postanowienie nr 213/AM/WOL/PA/2025 z dnia 5 maja 2025 r., doręczone pełnomocnikowi Spółki – Panu Rafałowi Kościesza w dniu 12 maja 2025 r. Postanowienie zaskarżam w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucam, iż wydane zostało z:

A) naruszeniem szeregu przepisów postępowania administracyjnego, mającym istotny wpływ na wynik sprawy, polegającym na zebraniu, rozpatrzeniu oraz dokonaniu przez ten organ oceny

materiału dowodowego wbrew regułom wynikającym z art. 7, 77 § 1 oraz art. 80 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, w szczególności poprzez nieprawidłową ocenę, iż zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na dokonanie pozytywnej oceny co do samodzielności lokali, o której mówią przepisy ustawy o własności lokali, bowiem przedmiot żądania nie jest zgodny z przedłożonymi decyzjami o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie, z których nie wynika możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali, a to z tej przyczyny, że projekcie architektoniczno-budowlanym część budynku została wydzielona funkcjonalnie jako część hotelowa w liczbie pojedynczej, a nie wiele części hotelowych czy „jednostek hotelowych”, podczas gdy w świetle mocy wiążącej wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2024 r. (WA/Sa 2617/23) okoliczność ta nie stanowi przeszkody w wydaniu wnioskowanych przez Spółkę zaświadczeń o samodzielności lokali;

B) z naruszeniem przepisów prawa materialnego, tj.: art. 2 ust. 1 a i 2 ustawy o własności lokali poprzez ponowne uznanie, iż samodzielny lokal w części budynku pełniący funkcję hotelową musi spełniać samodzielnie wymagania funkcjonalne wynikające z przepisów ustawy o usługach hotelarskich, podczas gdy wymóg taki nie wynika z ustawowych przesłanek samodzielności lokalu określonych ww. przepisach ustawy o własności lokali, a nadto brak powyższej korelacji potwierdzony został w świetle mocy wiążącej wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2024 r. (WA/Sa 2617/23);

C) z naruszeniem naczelnych zasad postępowania administracyjnej tj.:

- art. 6 kpa (Zasada praworządności - legalizmu działania organu administracji),
- art. 7a kpa (Zasada rozstrzygnięcia wątpliwości na korzyść strony,
- art. 8 kpa (Zasada pogłębiania zaufania obywateli i utrwalaonych praktyk rozstrzygnięcia spraw,
- art. 12 kpa (Zasada szybkości i prostoty postępowania)
- Art. 153 ppsa (zasada związania organu oceną prawną sądu administracyjnego)

Na podstawie art. 219 kpa w zw. z art. 132 § 1 kpa i art. 144 kpa, wnoszę o uchylenie zaskarżonego postanowienia przez organ, który je wydał i wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali zgodnie z wnioskiem Spółki.

W razie niezastosowania trybu z art. 132 § 1 kpa przez organ I instancji, wnoszę o uchylenie zaskarżonego postanowienia przez organ odwoławczy 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. ws VII SA/Wa 2617/23 (Wyrok).

Ponadto, z uwagi na to, że sprawa niniejsza staje przed tut. Kolegium po raz piąty, a to wyłącznie wskutek nierespektowania przez organ I Instancji wytycznych SKO zawartych w poprzednich rozstrzygnięciach a także rozważań i wytycznych poczynionych przez WSA w Wyroku, co oznacza, że dotychczasowe środki odwoławcze podjęte przez Spółkę okazały się bezskuteczne mimo ich czterokrotnej skuteczności, w tym mimo precyzyjnego wskazania w postanowieniu SKO z dnia 24 marca 2025 r. (KOC/7210/Zs/24) zakresu związania organów w nin. sprawie prawomocnym Wyrokiem, **w trybie art. 20 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz. U. t.j. 2018, poz. 570) ponownie wnoszę o zwrócenie się do Prezesa tut. Kolegium o wydanie postanowienia sygnalizacyjnego** stwierdzającego istotne uchybienia w pracy organu jednostki samorządu terytorialnego, tj. Prezydenta m. st. Warszawy – Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

Uzasadnienie

1. Zaskarżonym postanowieniem organ I Instancji po raz piąty odmówił Spółce wydania zaświadczeń o samodzielności niektórych lokali w budynkach wybudowanych przez Spółkę przy ul. Kasprzaka 29 i 29A w Warszawie.
2. Odmowa wydania zaświadczenia o samodzielności lokali dotyczy lokali niemieszkalnych o nr 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, od 1515 do 1524, których funkcję określono jako lokale użytkowe w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego).
3. Podkreślenia wymaga, że nin. sprawa (z tego samego wniosku Spółki z dnia 23 września 2022 r.) staje przed tut. Kolegium po raz piąty. Postanowieniami z dnia 6 grudnia 2022 r. ws KOC/6533/Zs/22 oraz z dnia 12 kwietnia 2023 r. tut. Kolegium uchylało postanowienia Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 25 października 2022 r. nr 575/WOL/2022 oraz z dnia 3 lutego 2023 r. nr 63/WOL/2023 o odmowie wydania zaświadczenia dotyczącego tych samych lokali. Z kolei postanowienie SKO z dnia 20 września 2023 r. ws KOC/3823/Zs/23 zostało uchylone, łącznie z postanowieniem organu I instancji nr 238/WOL/2023 z dnia 24 maja 2023 r., prawomocnym Wyrokiem. Ostatnio, postanowieniem z dnia 24 marca 2025 r. ws

KOC/7210/Zs/24 SKO uchyliło czwarte postanowienie odmowne Prezydenta Miasta st. Warszawy nr 534/AM/WOL/PA/2024 z dnia 14 października 2024 r.

4. W postanowieniu SKO z dnia 6 grudnia 2022 r. na ostatniej stronie uzasadnienia postanowienia wskazało, że *ponownie rozpoznając sprawę organ I instancji oceni, 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*. Ponownie rozpoznając sprawę organ I instancji nie zastosował się jednak do powyższych wskazań.
5. Zamiast tego, postanowieniem z dnia 23 stycznia 2023 r. nr 36/WOL/2023 nałożył na Spółkę obowiązek złożenia wyjaśnień poprzez przedłożenie informacji o zaszerogowaniu obiektu hotelarskiego do odpowiedniego rodzaju i kategorii zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz wykazanie spełnienia minimalnych wymagań co do wyposażenia innych obiektów świadczących usługi hotelarskie, o których mowa w art. 35 ust. 2 ww. ustawy w związku z § 2 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie.
6. Spółka, choć zgodnie z treścią pouczenia zawartego w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2023 r., nie mogła go zaskarżyć, odniosła się do niego w piśmie z dnia 26 stycznia 2023 r., wskazując, że jest ono niezgodne ze wskazaniami tut. Kolegium poczynionymi w postanowieniu z dnia 6 grudnia 2022 r. co do zakresu koniecznej oceny przy ponownym rozpatrywaniu sprawy, a taki sposób procedowania przekracza granice kompetencji organu I instancji. Przypomnieć jedynie wypada, że ww. postanowieniu z dnia 6 grudnia 2022 r. tut. Kolegium wskazało, że powoływanie się przez Prezydenta m. st. Warszawy na przepisy ustawy o usługach hotelarskich nie uzasadnia odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności lokali niemieszkalnych.
7. Jednakże organ i Instancji ponownie rozpatrując sprawę ponownie, postanowieniem nr 63/WOL/2023 z dnia 3 lutego 2023 r., odmówił wydania Spółce wnioskowanego zaświadczenia. Uzasadnił odmowę brakiem możliwości weryfikacji kategoryzacji obiektu hotelowego, wymagań co do wyposażenia, zakresu świadczonych usług, w tym gastronomicznych dla hoteli i moteli oraz minimalnych wymagań co do wyposażenia innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie. Ponadto organ stwierdził, że nie ma możliwości weryfikacji, czy w ww. lokalach niemieszkalnych nie będą prowadzone samodzielne gospodarstwa domowe.

8. W zażaleniu wniesionym do SKO w dniu 15 lutego 2023 r. Spółka wykazała niezasadność (nielegalność) ww. postanowienia organu I Instancji.
9. Spółka wskazała, że celem uzasadnienia swojego stanowiska organ I Instancji przywołał wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 30 listopada 2020 r., sygn. akt II SA/Kr 1242/20. Wyrok ten jednak ma się nijak do stanu faktycznego w niniejszej sprawie. W sprawie rozpoznawanej przez WSA w Krakowie zachodziła bowiem sprzeczność między przedłożonymi dokumentami, tj. decyzją o pozwoleniu na budowę oraz decyzją o pozwoleniu na użytkowanie a dokumentacją inwentaryzacyjną. Jak czytamy w wyroku WSA *w przedmiotowej funkcji wnioskowano o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali o przeznaczeniu innym, niż wynikające z dokumentów (ww. decyzji), tj. z dokumentów wynikało, że lokale mają przeznaczenie hotelowe, a miałyby być samodzielnymi lokalami biurowymi. W związku z czym, jak wskazuje dalej WSA, w pierwszej kolejności Wnioskodawca powinien był zgłosić zamiar zmiany sposobu użytkowania części hotelowej na 18 lokali usługowych, albowiem inne są wymagania w zakresie warunków technicznych dla części hotelowej, a inne dla części usługowej z przeznaczeniem na lokale usługowe – biurowe. Ostateczna konstatacja WSA w części zważeniowej wyroku była taka, iż nałożono na starostę obowiązek badania nie tylko technicznych właściwości lokalu (wydzielenie ścianami trwałymi), ale również zgodność z aktami lub rozstrzygnięciami podjętymi na etapie planistycznym lub budowlanym, o ile w świetle obowiązujących przepisów prawa określone zmiany zagospodarowania lub sposobu użytkowania wymagają takich rozstrzygnięć.*
10. W sprawie niniejszej natomiast, uwarunkowania faktyczne są zupełnie odmienne, aniżeli uwarunkowania będące podstawą ww. wyroku WSA. Nie doszło do jakiegokolwiek zmiany przeznaczenia któregoś z lokali. Tak więc przywołany przez organ I instancji wyrok WSA w Krakowie jedynie pozornie, a nie rzeczywiście stanowić może uzasadnienie dla odmowy wydania wnioskowanego zaświadczenia o samodzielności lokali.
11. Spółka przypominała także, że już wcześniej, przy zakończeniu realizacji jednego z poprzednich etapów inwestycji w rejonie ulicy Kasprzaka, z próbą „wymuszenia” przez organ w ramach postępowania o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali niemieszkalnych, dokonania uprzedniej zmiany sposobu użytkowania części wybudowanego obiektu. Obiekt został wybudowany jako obiekt o funkcji mieszanej, tj. hotelowo-usługowo-biurowej, co znajdowało odzwierciedlenie w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Podobnie jak w niniejszej sprawie organ odmawiał jednak wydania zaświadczeń o samodzielności lokali w części hotelowej, sugerując Spółce zmianę sposobu użytkowania. Spółka wystąpiła więc z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania, wskazując, że zmiana ta będzie polegała na tym, iż obiekt będzie wykorzystywany w całości jako obiekt usługowo-biurowy (z pominięciem słowa

hotelowy) wraz z garażem podziemnym, tj. w ten sposób, że kondygnacje naziemne II i III przeznaczone będą na samodzielne lokale biurowe, a pozostałe kondygnacje nadziemne na lokale usługowe, tj. lokale użytkowe przeznaczone na stały pobyt ludzi w związku ze świadczeniem w lokalu usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokali samodzielnego gospodarstwa domowego). Wojewoda Mazowiecki decyzją z dnia 3 lipca 2019 r. nr 585/OPON/2019 utrzymał w mocy decyzję organu I instancji umarzającą postępowanie. Wojewoda wskazał w uzasadnieniu swej decyzji, że nie sposób nie dostrzec, że nowa funkcja (wskazana we wniosku) pozostaje w zgodzie z dotychczasowym sposobem wykorzystania budynku i podkreślił, że *sam fakt zmiany funkcji budynku nie przesądza automatycznie, że nastąpiła zmiana sposobu jego użytkowania w rozumieniu art. 71 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego*. Treść ww. decyzji wojewody jest znana organowi I instancji w nin. sprawie z urzędu. Do zażalenia z 15 lutego 2023 r. Spółka dołączyła dowód na powyższe okoliczności w postaci decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 lipca 2019 r. nr 585/OPON/2019.

12. W konsekwencji w tamtej sprawie organ wydał w dniu 23 września 2019 r. zaświadczenie o samodzielności lokali użytkowych – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego).
13. Spółka wykazała więc, że prowadzenie procedury zmiany sposobu użytkowania obiektu tylko w kierunku takim, aby usunąć z opisu funkcji budynku słowo „hotelowy” jest bezprzedmiotowe, ponieważ lokal o funkcji z przeznaczeniem na świadczenie usług zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego) pozostaje w zgodzie ze sposobem wykorzystywania budynku określonym w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Inaczej rzecz mogłaby się przedstawiać w stanie faktycznym jak w ww. wyroku WSA w Krakowie, gdzie doszło do zamiany przeznaczenia lokali z hotelowych na lokale biurowe.
14. Tak więc zakres badanych przez organ I instancji uwarunkowań, był sprzeczny nie tylko ze wskazaniem tutaj. Kolegium przekazany organowi w postanowieniu z dnia 6 grudnia 2022 r., ale także sprzeczny z treścią przepisów ustawy o własności lokali, będących podstawą wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali.
15. Spółka, odpowiadając na postanowienie organu I instancji z dnia 23 stycznia 2023 r., uzasadniła dlaczego nie może przedłożyć żądanych przez organ informacji, a także dlaczego, żądanie takie przekracza granice kognicji organu I instancji ws dotyczącej wydania zaświadczenia o samodzielności lokali.
16. Spółka ponownie więc wskazywała w zażaleniu z 15 lutego 2023 r., że zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy o usługach hotelarskich, *Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie*

hotelarskim, o którym mowa w art. 35 ust. 1, przedsiębiorca jest obowiązany uzyskać zaszeregowanie tego obiektu do odpowiedniego rodzaju i kategorii. Spółka jest deweloperem, którego zadaniem jest wzniesienie obiektu budowlanego i sprzedaż lokali w nim się znajdujących klientom. Spółka nie jest przedsiębiorcą, który będzie świadczył usługi hotelarskie w wybudowanym obiekcie. Norma prawna płynąca z art. 39 ust.1 ustawy nie jest więc skierowana do Spółki. Spółka, obiektywnie rzecz biorąc, nie może więc dostarczyć informacji o zaszeregowaniu obiektu hotelarskiego. W związku z tym organ nie może w toku postępowania o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu oczekiwać od Spółki przedłożenia informacji o zaszeregowaniu obiektu. Na marginesie dodać należy, że organ w toku postępowania o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali nie ma podstaw do weryfikowania wymagań co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, albowiem Spółka jest deweloperem i co do zasady nie wyposaża lokali i nie świadczy w obiekcie jakichkolwiek usług hotelarskich.

17. Zgodnie natomiast z art. 35 ust. 2 ustawy o usługach hotelarskich Usługi hotelarskie mogą być świadczone również w innych obiektach, jeżeli obiekty te spełniają minimalne wymagania co do wyposażenia, o których mowa w art. 45 pkt 4, oraz wymagania określone w ust. 1 pkt 2. Natomiast zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 3 (choć prawdopodobnie chodziło organowi o § 2 ust. 3) Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, Minimalne wymagania co do wyposażenia innych obiektów, świadczących usługi hotelarskie, o których mowa w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych, określa załącznik nr 7 do rozporządzenia. Jeżeli więc organowi chodzi o zweryfikowanie, czy w lokalu znajduje się np. dozownik do płynnego mydła i ręcznik papierowy (l.p. 13 pkt 7 załącznika nr 7), to Spółka wyjaśnia, że takie elementy „wyposażenia” nie wchodzą w zakres realizacyjny Spółki jako dewelopera. Takie elementy wyposażenia leżą po stronie właściciela lokalu, który nabędzie lokal od Spółki i będzie miał zamiar prowadzić w nim określoną działalność, zobowiązującą go do spełnienia ww. wymagań co do wyposażenia. Nie może natomiast budzić wątpliwości, że istnieje możliwość (potencjał), aby w lokalach tych w każdej chwili (czyli w chwili zamiaru rozpoczęcia prowadzenia określonej działalności) znalazły się wszystkie elementy wyposażenia wymienione w załączniku do rozporządzenia.
18. Tak więc weryfikacja elementów wyposażenia dotyczy zupełnie innego etapu, tj. etapu związanego z zamiarem świadczenia określonego rodzaju usług w lokalu przez jego właściciela i ma się nijak do aktualnego etapu, tj. postępowania o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali. Adresatem przepisów ustawy o usługach hotelarskich oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie są podmioty, które prowadzą lub

zamierzają prowadzić w określonym obiekcie usługi hotelarskie. Wnioskująca Spółka jest natomiast deweloperem i nie prowadzi ani nie zamierza prowadzić w lokalach usług hotelarskich. Obowiązki, o których mowa w ustawie dotyczą podmiotów zamierzających prowadzić działalność hotelarską, którymi mogą być w przyszłości właściciele lokali lub operator hotelowy, o ile wolą właściciele zostanie ustanowiony. Powstaniu własności lokali stoi jednak na przeszkodzie brak zaświadczenia o samodzielności lokali.

19. W zażaleniu z dnia 15 lutego 2023 r. Spółka odniosła się także do stanowiska organu I Instancji, iż organ ten nie może zweryfikować, czy w ww. lokalach nie będą prowadzone samodzielne gospodarstwa domowe, a brak możliwości weryfikacji tegoż ma uzasadniać odmowę wydania zaświadczenia. Otóż, zgodzić się można tylko z tym, że organ nie ma obiektywnie możliwości weryfikacji, na etapie postępowania ws zaświadczeń, czy w lokalach nie będą prowadzone samodzielne gospodarstwa domowe. Jednak nie jest w żadnym razie tak, że niemożność takiej weryfikacji wynika z nieprzedłożenia przez Spółkę informacji, które są wymagane ustawą o usługach hotelarskich od przedsiębiorcy, który w konkretnym obiekcie/lokalu zamierza rozpocząć świadczenie usług hotelarskich. Tak samo bowiem organ nie jest w stanie zweryfikować, czy np. w lokalach biurowych nie będą prowadzone samodzielne gospodarstwa domowe albo czy w lokalach mieszkalnych nie będzie prowadzona działalność gospodarcza. Jeśli zaś organowi I instancji chodzi o ryzyko meldowania się osób we wnioskowanych lokalach na pobyt stały, to trzeba zaakcentować, że ryzyko to mitygować może sam Prezydent m. st. Warszawy, który nie powinien meldować ma pobyt stały osób w lokalach, które zgodnie z aktami notarialnymi sprzedaży będą lokalami użytkowymi (a nie mieszkalnymi) w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego). Podobnie jeśli idzie o zmianę przeznaczenia lokalu, właściwym organem do rozpatrywania takich ewentualnych wniosków jest, w przypadku m. st. Warszawy, Prezydent m. st. Warszawy.
20. Organ I instancji ponownie, w zaskarżonym aktualnie postanowieniu z dnia 5 maja 2025 r. powołuje się na powyższe obawy uzasadniając odmowę wydania zaświadczeń o samodzielności lokali, mimo że kwestia ta była już przedmiotem rozważań SKO, a nadto, jest przedmiotem wiążącej oceny prawnej wyrażonej przez WSA w Wyroku.
21. Prawidłowość stanowiska Spółki, a także tutaj Kolegium zawartego w postanowieniu z dnia 6 grudnia 2022 r., w zakresie kognicji organu w postępowaniu o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 kwietnia 2020 r. ws III SA/Gd 332/20. W wyroku tym WSA wskazał, że *W celu rozważenia dopuszczalności wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu konieczne jest*

ustalenie przez organ przeznaczenia tego lokalu poprzez interpretację zapisów miejscowego planu przestrzennego zgodnie z terminologią przewidzianą w prawie budowlanym, a nie jak sugeruje strona skarżąca także w oparciu o przepisy służące celom podatkowym, ewidencyjnym czy kartograficznym. Nadto WSA wskazał, że Z tego względu nie budzi wątpliwości Sądu, że w celu rozważenia dopuszczalności wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu konieczne jest ustalenie przez organ przeznaczenia tego lokalu poprzez interpretację zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z terminologią przewidzianą w prawie budowlanym, a nie jak sugeruje strona skarżąca także w oparciu o przepisy służące celom podatkowym, ewidencyjnym czy kartograficznym. W postępowaniu o wydanie zaświadczenia ocena organu co do spełniania wymagań określonych w art. 2 ust. 1a-2 u.w.l. nie powinna być zatem dokonywana - jak żąda tego strona - w oparciu o Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych ani też w oparciu o zapisy ewidencji gruntów i budynków, szczególnie, że te ostatnie mają charakter wtórny w stosunku do wydanego pozwolenia na budowę i ocena prawidłowości dokonanych przez organy ewidencyjne czynności materialno-technicznych wykracza poza zakres postępowania o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Jak wskazano wyżej, zakres postępowania o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego wynika bowiem jasno i wyczerpująco z art. 2 u.w.l. Z tego względu dołączone do skargi wypis i wyrys z ewidencji gruntów oraz wypis z kartoteki budynków -klasyfikujące działkę (...) jako tereny o symbolu B - tereny mieszkaniowe zabudowane, a posadowione na działce budynki jako wymienione w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynki mieszkalne jednorodzinne - pozostają bez znaczenia dla ustalenia stanu faktycznego sprawy, w zakresie tego, czy posadowione na działce budynki, a w konsekwencji wydzielone w nich lokale mają charakter mieszkalny, gdyż u.w.l. punktem odniesienia w kontrolowanym przez Sąd postępowaniu czyni wyłącznie dokumenty wymienione w art. 2 ust. 1a. W przedmiotowej sprawie dokumenty te obejmują zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenie na budowę i zaświadczenie o zakończeniu budowy, gdzie ostatni z tych dokumentów, jak podnosi strona skarżąca należy w przedmiotowej sprawie traktować jako dokument przy pomocy którego dokonano skutecznego zawiadomienia o zakończeniu budowy.

22. W postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2023 r. SKO wskazało, że okolicznością niesporną jest spełnienie przez przedmiotowe lokale wymogu samodzielności technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. SKO wskazało natomiast, że uzasadnienie postanowienia organu I instancji o odmowie wydania zaświadczenia z dnia 3 lutego 2023 r. nie zawiera żadnych odniesień co do zgodności z przepisami wskazanymi w art. 2 ust. 1a ustawy o

własności lokali. SKO poleciło więc organowi I instancji, aby przy ponownym rozpatrywaniu sprawy przeanalizował:

- czy wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- czy wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali byłoby niezgodne z decyzją o udzieleniu pozwolenia na budowę i decyzją o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,

Przy czym SKO wskazało, że nie podziela stanowiska Prezydenta m. st. Warszawy, że podstawą odmowy wydania zaświadczenia może być brak możliwości zweryfikowania kategoryzacji obiektu hotelowego, wymagań co do wyposażenia, zakresu świadczonych usług oraz minimalnych wymagań co do wyposażenia innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie.

23. W postanowieniu nr 238/WOL/2023 z dnia 24 maja 2023 r., Prezydent m. st. Warszawy:

- ponownie potwierdził spełnianie przez przedmiotowe lokale samodzielności technicznej;
- zweryfikował i potwierdził, że funkcja przedmiotowych lokali nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- stwierdził, że wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali byłoby sprzeczne z decyzją o pozwoleniu na budowę (i zatwierdzonym projektem budowlanym) oraz decyzją o pozwoleniu na użytkowanie.

24. Sprzeczność z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie organ I instancji uzasadnił w ten sposób, że *zdaniem organu, 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*. Nadto, organ wskazał, że określenie przez Spółkę funkcji przedmiotowych lokali jako lokali w ramach funkcji hotelowej – usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego), sprzeczne jest z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na użytkowanie.

25. Powyższe stanowisko organu I instancji okazało się całkowicie chybione, o czym orzekł WSA w Wyroku.

26. WSA zważył bowiem w Wyroku m.in. że:

- Funkcja lokali – usługi hotelowe nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu oznaczonego symbolem „W1b-U/MW”.
- 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 niniejszą sprawę, skoro korzystanie z tych lokali nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innych lokalach.

- Lokal o innym przeznaczeniu (innym niż mieszkalne) to 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.
- rodzaju działalności prowadzonej w samodzielnym lokalu niemieszkalnym decyduje jego przeznaczenie ustalone według przepisów odrębnych. Może to być 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.
- W realiach niniejszej sprawy organy, odmawiając Skarżącej Spółce wydania żądanego zaświadczenia skoncentrowały się wyłącznie na funkcji hotelu jako obiektu, w którym świadczone są usługi hotelarskie. Z tego też błędnie wywnioskowały, że określone w projekcie budowlanym jako „jednostki hotelowe” pomieszczenia nie mogą samodzielnie funkcjonować w ramach części hotelowej obiektu budowlanego. Jak słusznie zauważyła skarżąca Spółka, nie ma przepisu prawa, który zakazywałby prowadzenia działalności hotelarskiej w obiekcie, który będzie składać się z co najmniej 10 samodzielnych lokali.
- Nieuzasadniona jest obawa, że wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali doprowadzi do zmiany przeznaczenia budynku, bowiem wydanie zaświadczenia umożliwi jedynie ustanowienie odrębnej własności lokali. Sam 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.
- 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.
- Sąd nie dopatrzył się zarzucanej inwestorowi przez organ niezgodności z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie.
- Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu na uwzględnienie zasługiwały 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 podzielić należało również zarzuty dotyczące zasad ogólnych prowadzenia postępowania administracyjnego wymienionych w art. 6, art. 7, art. 8 i art. 12 k.p.a.

27. W powyższych uwarunkowaniach prawnych i faktycznych Prezydent m. st. Warszawy po raz kolejny (czwarty) odmówił wydania wnioskowanego zaświadczenia.

28. Organ I Instancji w czwartym postanowieniu odmownym z dnia 14 października 2024 r. nie uwzględnił jednak wytycznych WSA wskazanych w Wyroku. Organ bowiem po dokonaniu ponownej analizy zatwierdzonego projektu budowlanego, ponownie stwierdził, że część budynku jest funkcjonalnie wydzielona jako hotelowa, a korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali, podczas gdy z załączonych rysunków dotyczących inwentaryzacji powykonawczej jednostki stanowiące element hotelu, mają dostęp z korytarza połączonego z komunikacją do pomieszczeń części biurowej. Tym razem więc Organ I Instancji uznał – wbrew wcześniej zajmowanemu stanowisku – iż wnioskowane lokale nie posiadają przymiotu samodzielności technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 2 uwl.
29. Tut. Kolegium, postanowieniem z dnia 24 marca 2024 r. (KOC/7210/Zs/24) uchyliło ww. czwarte postanowienie odmowne precyzyjnie wskazując zakres związania organów w nin. sprawie prawomocnym Wyrokiem WSA, wyjaśniając jednocześnie, iż SKO nie posiada kompetencji ustawowej do wydania rozstrzygnięcia reformatoryjnego i nakazując organowi I Instancji uwzględnienie wytycznych wynikających z Wyroku WSA w ramach mocy wiążącej Wyroku.
30. W zaskarżonym aktualnie postanowieniu, Organ I Instancji ponownie przekroczył jednak granice mocy wiążącej prawomocnego Wyroku WSA. Bez znaczenia pozostaje przy tym akcentowana przez organ okoliczność, iż w sentencji Wyroku brak jest nakazu wydania żądanego zaświadczenia, ponieważ Organ I Instancji po raz kolejny uzasadnia odmowę wydania zaświadczenia okolicznościami, które były już przedmiotem oceny zarówno przez SKO jak i WSA w Wyroku.
31. Organ I Instancji ponownie rozstrzygnął sprawę sprzecznie z zakresem mocy wiążącej Wyroku WSA, ponieważ WSA odnosił się wprost do lokali objętych wnioskiem w nin. sprawie, wyjaśniając obszernie brak przeszkód prawnych stwierdzenia przez organ ich samodzielności.
32. Tymczasem w zaskarżonym aktualnie postanowieniu, Organ I Instancji dokonuje zręcznego zabiegu redakcyjnego, wskazując, iż zgadza się z oceną WSA, iż hotel może być uznany za samodzielny lokal pod warunkiem, że składa się on co najmniej z 10 pokoi. W tym celu cytuje fragment innego wyroku WSA (ws VII SA/Wa 764/19), który był cytowany przez WSA w prawomocnym Wyroku, pomijając jednak przy tym całkowicie kontekst przywołania ww. wyroku w niniejszej sprawie. Zarzuca przy tym, że stanowisko prezentowane przez Spółkę, iż każda pojedyncza jednostka hotelowa może być uznana za samodzielny lokal użytkowy stanowi nieuprawnione przeinaczenie treści Wyroku i jego prawnej wykładni.
33. WSA w Wyroku przywołał wyrok ws VII SA/Wa 764/19 w celu wskazania, że inne sądy również zajmowały stanowisko **zbieżne** ze stanowiskiem WSA w sprawie niniejszej. WSA wskazuje bowiem, że: *Stanowisko zbieżne z 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, podkreślając przy tym, że 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 z co najmniej 10 pokoi), to nie powinno się wyłączać możliwości uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu w przedmiotowym obiekcie prowadzonych w ramach działalności gospodarczej. Ponadto słuszne 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 a 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). W realiach niniejszej sprawy organy odmawiając skarżącej Spółce wydania wnioskowanego 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 „jednostki hotelowe” nie mogą samodzielnie funkcjonować w ramach części hotelowej obiektu budowlanego.** 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 (podkreślenia własne).**

34. Z kolei fragment wyroku WSA z 13 września 2020 r. ws VII SA/Wa 764/19, do którego referował WSA w Wyroku, brzmi następująco: *Na uwagę zasługuje tu również stanowisko Departamentu Polityki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (przywoływane w literaturze, zob. T. Filipowicz, M. Stawiarz, Nieruchomości 2018, nr 12, dostępne w: legalis C.H. BECK), zdające się potwierdzać ww. opinię, w którym co prawda wskazano, że „lokale mieszkalne mogą być zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych”, ale dalej wyjaśniono, że „Budynki zamieszkania zbiorowego (jak: hotele, motele, pensjonaty, schroniska, domy studenckie, a także **aparthotele – pomimo niezdefiniowania tych ostatnich w systemie prawnym**), nie*

spełniają przesłanki umożliwiające prowadzenie w nich samodzielnego gospodarstwa domowego, a tym samym nie mogą posiadać mieszkań w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków oraz służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ponieważ służą wyłącznie do okresowego pobytu ludzi". Także 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 lokal składałby się z co najmniej 10 pokoi), to nie powinno się wyłączać możliwości uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu w przedmiotowym obiekcie prowadzonym w ramach działalności gospodarczej. W kontekście samodzielności lokali hotelowych organu uznają takie działania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.jedn. Dz. U. 2017 r., poz. 1553 ze zm.), w której zdefiniowano, że hotel musi składać się co najmniej z 10 pokoi (art. 36 pkt 1 ww. ustawy) (tak: A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, A. Kosicki, *Condohotele i apartohotele w Polsce – uwarunkowania prawne* [w:] *Nieruchomości 2019*, nr 2).

35. Przytoczenie powyższych, obszernych cytatów z Wyroku oraz z wyroku ws VII SA/Wa 764/19 okazało się konieczne, ponieważ tylko całe powyższe fragmenty ww. orzeczeń unaocniają, że to Organ I Instancji w zaskarżonym postanowieniu przeinacza treść Wyroku. W istocie bowiem stanowisko, iż hotel może być uznany za samodzielny lokal pod warunkiem, że składa on z co najmniej 10 pokoi, jest poglądem wyrażonym przez jednego z przedstawicieli doktryny. Stanowisko to nie jest oceną prawną wyrażoną przez WSA w Wyroku. Ocena prawna wyrażona w Wyroku jest bowiem jednoznaczna i wynika z niej, że określone w projekcie budowlanym w niniejszej sprawie „jednostki hotelowe” mogą samodzielnie funkcjonować w ramach części hotelowej obiektu budowlanego. Organ I instancji rozstrzygnął więc sprawę sprzecznie z mocą wiążącą Wyroku.
36. Wskazać też należy, że przywołane powyżej stanowisko, iż hotel może być uznany za samodzielny lokal pod warunkiem, że składa się on co najmniej z 10 pokoi, dotyczy *stricte* hotelu, jako jednej z dopuszczalnych (możliwych) form prowadzenia działalności hotelarskiej lub turystycznej i nie dotyczy tzw. apartohoteli. Wynika to właśnie z przywołanej powyżej w

wyroku WSA z 13 września 2020 r. ws VII SA/Wa 764/19 publikacji¹. W publikacji tej wskazano bowiem m.in., że *aparthotele są to obiekty budowlane realizowane jako składające się, z punktu widzenia architektoniczno-budowlanego, z wyodrębnionych technicznie lokali mieszkalnych o charakterze apartamentów. Osoby nabywające prawo do takich lokali na podstawie aktu cywilnoprawnego – umowy z właścicielem obiektu, są zainteresowane jego szczególnym charakterem, poza tym że właściciel lokalu ma takie same prawa jak każdy inny dysponent lokalu mieszkalnego. Pod względem prawnym nie różni się to praktycznie od zakupu mieszkania. W księgach wieczystych znajduje się nazwisko nabywcy i może on swobodnie dysponować nieruchomością lokalową.*

- 37.** *Nota bene* Organ I Instancji posiada z urzędu wiedzę, że również w sprawie lokali w inwestycji, która była przedmiotem rozważań w wyroku WSA ws o sygn. akt VII SA/Wa 764/19, Organ I Instancji wydał zaświadczenia o samodzielności lokali „hotelowych”, a lokale te nie składały się z co najmniej 10 pokoi.
- 38.** Stanowisko organu wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, iż organ *nie może też zgodzić się z interpretacją przedstawioną przez Inwestora w toku postępowania o wydanie zaświadczenia, zgodnie z którą określenie „jednostka hotelowa” stanowi tylko niefortunnie dobrane nazewnictwo, które nie może przesądzać o możliwości uznania takiej jednostki za odrębny lokal* pozbawione jest aktualnie doniosłości prawnej, ponieważ nie jest to już tylko stanowisko Spółki lecz nadto ocena prawna WSA wiążąca organ w nin. sprawie. WSA wskazał bowiem w Wyroku: *Jak trafnie (zwraca) 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 przez przepis prawny.*
- 39.** Organ wskazuje, że zna zatwierdzoną dokumentację i wie, co w niej zatwierdził i sugeruje, że WSA żongluje obecnie pojęciami dowolnie interpretując pojęcia. Zwrócić należy uwagę, że nie jest sporne, w jakim kształcie projekt budowlany został zatwierdzony i jakie pojęcia zostały użyte przez architekta w projekcie budowlanym. Istotne jest to, że w świetle mocy wiążącej Wyroku, niezależnie od tego, czy w projekcie operowano by pojęciem „jednostka hotelowa” czy też pojęciami „jednostka mieszkalna” lub „jednostka apartamentowa” (co jak wskazuje organ byłoby prawidłowe w przypadku budynku o funkcji hotelowej; *nota bene* zatwierdzając projekt budowlany organ nie kwestionował użytego w projekcie budowlanym nazewnictwa), jednostki te – wbrew wywodom organu I Instancji – mogłyby stanowić samodzielne lokale.

¹ A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, A. Kosicki, Condohotele i aparthotele w Polsce – uwarunkowania prawne [w:] *Nieruchomości* 2019, nr 2

Również i w tym zakresie więc argumentacja Organu I Instancji jest bezprzedmiotowa w uwarunkowaniach nin. sprawy. Innymi słowy, z zakresu mocy wiążącej Wyroku wynika, że stanowisko organu I Instancji, iż budynek o funkcji hotelowej nie może składać się z samodzielnych lokali, spośród których żaden z nich samodzielnie nie realizuje w całości programu funkcjonalnego hotelu lecz program taki lokale te mogą realizować dopiero łącznie wraz z innymi częściami budynku o funkcji hotelowej (lub części budynku o funkcji hotelowej) jest *in toto* błędne.

40. Nadto ponowne powoływanie się przez Organ I Instancji na zaświadczenie nr 285/2023 z dnia 4 lipca 2023 r. o samodzielności lokalu U 28 jest irrelewantne w niniejszej sprawie. Organ nie może się na nie powoływać ani dla uzasadnienia odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności wnioskowanych lokali ani dla uzasadnienia trafności poglądu o samodzielności wydzielonej części hotelowej obiektu. Brak jakiegokolwiek doniosłości prawnej zaświadczenia o samodzielności lokalu U 28 w niniejszej sprawie wynika z faktu, iż Organ I Instancji nie działa z urzędu lecz wydaje zaświadczenia na wniosek zainteresowanego. Gdyby nie wniosek Spółki o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu U28 organ takiego zaświadczenia by nie wydał i nie mógłby na nie się powoływać w zaskarżonym postanowieniu.
41. Ponadto, istnienie zaświadczenia nr 285/2023 nie wyłącza możliwości wydania zaświadczeń o samodzielności wnioskowanych lokali, ponieważ to, że lokal U 28 jest samodzielny w ocenie organu, nie wyłącza możliwości uznania, że ta część budynku, której przypisano w projekcie budowlanym funkcję hotelową składa się jednocześnie z wielu samodzielnych lokali o ile spełniają one ustawowe przesłanki samodzielności, co zostało zresztą w nin. sprawie potwierdzone w Wyroku.
42. Zaakcentować wypada, że wniosek o wydanie zaświadczenia dla lokalu U 28 Spółka złożyła z ostrożności, po wydaniu przez Organ I Instancji w dniu 24 maja 2023 r. trzeciego postanowienia o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności wnioskowanych lokali. Spółka podjęło bowiem rozmowy z klientami odnośnie do możliwości zmiany przedmiotu umowy z samodzielnego lokalu na udział we własności lokalu U28. Klienci Spółki, co do zasady jednak nie byli zainteresowani zmianą przedmiotu umów. Jednocześnie złożenie takiego wniosku z ostrożności bynajmniej nie oznaczało, że Spółka utraciła wolę uzyskania wnioskowanego zaświadczenia o samodzielności poszczególnych lokali. Wręcz przeciwnie, Spółka dalej czyniła starania o uzyskanie takiego zaświadczenia, składając trzecie zażalenie do SKO oraz skargę do WSA, co skutkowało wydaniem Wyroku, w którym WSA w pełni podzielił argumentację Spółki o braku podstaw prawnych (legalności) odmowy wydania Spółce wnioskowanego zaświadczenia i czyni te starania w dalszym ciągu, składając niniejsze, piąte zażalenie.

43. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia organ I Instancji ponownie podejmuje próby uzasadnienia odmowy wydania wnioskowanych zaświadczeń treścią przepisów ustawy o usługach hotelarskich. Czyni to jednak podejmując polemikę z ocenami prawnymi wyrażonymi przez WSA w Wyroku, co również świadczy o sprzeczności rozstrzygnięcia organu z mocą wiążącą Wyroku. W Wyroku WSA zajął przeciwz jednoznaczne stanowisko, iż określone w projekcie budowlanym „jednostki hotelowe” mogą samodzielnie funkcjonować w ramach części hotelowej obiektu budowlanego i nie ma przepisu prawa, który zakazywałby prowadzenia działalności hotelarskiej w obiekcie, który będzie składać się z co najmniej 10 samodzielnych lokali.
44. W tym miejscu Spółka zmuszona jest poczynić uwagę, że wywód Organu I Instancji poczyniony w zaskarżonym postanowieniu, iż w lokalu mieszkalnym nie można jako samodzielnych lokali wydzielić poszczególnych jego pomieszczeń, np. łazienki czy kuchni, ponieważ mimo że pomieszczenia te będą samodzielnie technicznie (będą wydzielone trwałymi przegrodami) to jednak dopiero razem zaspakajają potrzeby mieszkaniowe, jest chybiony i zupełnie nieadekwatny do problematyki samodzielnego lokalu hotelowego. W lokalu mieszkalnym chodzi bowiem o to, żeby jego właściciel mógł z wyłączeniem właścicieli innych lokali korzystać z własnej łazienki, dlatego łazienka jest elementem *sine qua non* samodzielnego lokalu mieszkalnego. W lokalu hotelowym zaś znajdującym się w budynku o funkcji hotelowej nie chodzi o to, żeby właściciel lokalu mógł z wyłączeniem innym właścicieli lokali hotelowych korzystać np. z recepcji, ponieważ pomieszczenie recepcji, jest pomieszczeniem służącym wszystkim właścicielom lokali hotelowych lub gościom hotelowym a wyłącznie apartament hotelowy (samodzielny lokal hotelowy) jest pomieszczeniem z którego może korzystać jego właściciel lub gość hotelowy z wyłączeniem właścicieli innych lokali hotelowych lub innych gości hotelowych. Z tych przyczyn nie jest warunkiem *sine qua non* samodzielności lokalu hotelowego znajdującego się w budynku hotelowym, istnienie w każdym z lokali hotelowych pomieszczeń służących wszystkim właścicielom lokali hotelowych lub wszystkim gościom hotelowym, ponieważ każdy właściciel lokalu hotelowego czy każdy gość hotelowy ma swobodny dostęp do pomieszczeń o takich funkcjach w ramach „hotelowej” części budynku. Wystarczy, że wyjdzie z lokalu hotelowego na korytarz i w przypadku recepcji zejdzie schodami lub zjedzie windą do recepcji. Wydaje się to nieszczerze skomplikowane.
45. Wypada w tym miejscu przytoczyć kolejny cytat z Wyroku: *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.* Zatem WSA w Wyroku odniósł się również do formułowanych, także w zaskarżonym postanowieniu, obaw Organu I Instancji co do przekształcenia lokali w lokale

mieszkalne, w tym tzw. „mikrokawalerki”, wskazując, że tego typu obawy nie mogą uzasadniać w świetle obowiązujących przepisów odmowy wydania wnioskowanego zaświadczenia.

- 46. Z tych przyczyn zaskarżone postanowienie jest ponownie oczywiście sprzeczne z oceną prawną wyrażoną przez WSA w Wyroku, która wiązała Organ I instancji przy ponownym rozpatrywaniu sprawy.** W istocie Organ I instancji po raz piąty odmówił wydania zaświadczenia z takiej samej przyczyny, która sprowadza się do nietrafnego poglądu (brak podstawy prawnej tego poglądu potwierdza Wyrok), iż w budynku o funkcji hotelowej nie mogą funkcjonować samodzielne lokale niemieszkalne.
47. Kończąc, z uwagi na to, że część uzasadnienia zaskarżonego postanowienia ma charakter publicystyczny i w zasadzie autor nin. zażalenia, kierując się regułami deontologii zawodowej powinien te części uzasadnienia, jako irrelewantne prawnie, pominąć w nin. piśmie, to wyjątkowy charakter tej sprawy przejawiający się m.in. w treści publicznych wypowiedzi przedstawicieli Organu I Instancji w tej sprawie oraz konieczności wywiedzenia zażalenia po raz piąty, uzasadnia odniesienie się do niektórych aspektów poruszonych w uzasadnieniu z uwagi na konieczność ochrony interesów Spółki.
48. Gołosłowne i nieprawdziwe jest twierdzenie Organu I Instancji, iż w budynku sąsiednim, przy ul. Kasprzaka 31 w Warszawie, spółka z grupy kapitałowej Spółki świadczy w budynku o funkcji hotelowej usługi najmu lokali w celu prowadzenia samodzielnych gospodarstw domowych. W samodzielnych lokalach znajdujących się w tym budynku nie są prowadzone samodzielne gospodarstwa domowe lecz działalność biznesowa polegająca na wynajmie lokali głównie turystom oraz osobom przyjeżdżającym do stolicy czasowo w celach zawodowych. Nawet więc w przypadku najmów kilkumiesięcznych, nie jest tak, że lokal staje się na stałe tzw. centrum życia najemcy, ponieważ takie centrum najemca posiada zazwyczaj w innej miejscowości lub w innym kraju. Prawdą natomiast jest, że w lokalach tych znajdują się np. kuchnie, co jest doskonałą alternatywą dla ww. osób względem pokoi „hotelowych”, ponieważ w podstawowym zakresie istnieje możliwość przyrządzenia posiłku w lokalu we własnym zakresie, co bywa ważne np. dla osób oddelegowanych czasowo do pracy w Warszawie lub których budżet nie sprzyja codziennemu korzystaniu z usług restauracji w czasie pobytu w Warszawie. Obiekt ten, to klasyczny przykład obiektu tzw. aparthotelowego, czyli prowadzonego w formule znanej i z powodzeniem stosowanej w gospodarkach wolnorynkowych w zasadzie na całym świecie.
49. Gołosłowne i nieprawdziwe jest również twierdzenie Organu I Instancji, iż działania *wyraźnie wskazują na świadome działania inwestora i zaplanowaną próbę obchodzenia przepisów prawa budowlanego i lokatorskiego oraz jednoznacznie obnażają rzeczywiste intencje Inwestora.* Te nieprzyjemne słowa, naładowane dużym ładunkiem negatywnych emocji, nie

mają jednak związku z rzeczywistością. Trzeba przypomnieć, że budynki przy ul. Kasprzaka 29 i 29A mają funkcje mieszaną: mieszkalną, usługową, biurową oraz hotelową. Intencją Spółki było wybudowanie budynku zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę, tj. w tym lokali o funkcji hotelowej i ich sprzedaż nabywcom. Z zwartych przez Spółkę umów z nabywcami lokali hotelowych nie wynika, że przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne. Wręcz przeciwnie, Spółka akcentowała w tych umowach użytkowy charakter lokalu, stosowała wyższą stawkę podatku VAT aniżeli w stosunku do lokali mieszkalnych, oraz zawierała w tych umowach, zgodnie z oczekiwaniami formułowanymi przez Prezesa UOKiK, postanowienia dodatkowe informujące o istotnych różnicach pomiędzy lokalem hotelowym oraz mieszkalnym, w szczególności o braku możliwości meldowania się w takich lokalach na pobyt stały. Chybione jest więc twierdzenie, że Spółka zamierza wykorzystywać budynek w sposób niezgodny z wydanym pozwoleniem na budowę oraz pozwoleniem na użytkowanie. Bardziej prawdopodobne jest, że osoby dzwoniące do Organu I Instancji to nabywcy lokali mieszkalnych a nie hotelowych, czyli ta grupa nabywców, która jest najbardziej pokrzywdzona brakiem wnioskowanych w niniejszej sprawie zaświadczeń o samodzielności lokali, ponieważ brak tych zaświadczeń uniemożliwia przeniesienie przez Spółkę na te osoby własności lokali mieszkalnych. Brak zaświadczeń o samodzielności wszystkich lokali w przedmiotowym budynku uniemożliwia właściwą, zgodną z zatwierdzonym projektem budowlanym, kompozycję części wspólnych, która musi być precyzyjnie określona z chwilą podpisania pierwszego aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, i która to – jak podnosi się w doktrynie – stanowi tzw. trzeci rodzaj własności, który najwyraźniej kompletnie uszedł uwadze organu I instancji w nin. sprawie.

50. Organ I instancji twierdzi, że przedmiotowa sprawa jest jaskrawym przykładem tzw. patodeweloperki, opisywanej przez media. Warto jednak być precyzyjnym. W zebranych przez Spółkę publikacjach medialnych dotyczących nin. sprawy określenie „patodeweloperka” pada z ust przedstawicieli Organu I Instancji, np. Pana Dyrektora Bartosza Rozbiewskiego lub Pana Dariusza Bartoszewicza, a przedstawiciele mediów jedynie przytaczają słowa ww. osób. Zresztą zastrzeżenia Organu I Instancji są ogólnikowe i w istocie bezosobowe w tym sensie, że odnoszą się deweloperów w ogólności a nie do Spółki. Organ nie wskazał ani jednego zarzutu względem Spółki, który pozwalałby na twierdzenie, że Spółka obchodzi przepisy prawa. Przypomnieć trzeba, że przedmiotem wniosku Spółki w nin. sprawie nie jest wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych lecz „hotelowych”, w związku z czym opisywana sytuacja polegająca na wybudowaniu budynku zamieszkania zbiorowego a następnie wnioskowanie o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, nie dotyczy Spółki.

51. Nie dotyczy Spółki również uwaga, iż skutkiem powstawania takich obiektów jest degradacja ładu przestrzennego – poprzez zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w aktach prawa miejscowego. Spółka zrealizowała przedmiotowy budynek w zgodzie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zresztą potwierdził również WSA w Wyroku. Idea prezentowana przez Organ I Instancji jest w uwarunkowanych nin. sprawy ideą pustą, bezwartościową, za którą nie stoi jakikolwiek słuszny interes społeczny. Budynek został dopuszczony do użytkowania i czy w jego części o funkcji hotelowej funkcjonował będzie hotel czy też prowadzona będzie tzw. działalność aparthotelowa, czy nawet jakkolwiek inna, nie zmieni już nic w zakresie ładu przestrzennego.
52. Na marginesie wypada odnotować, że wnioskując z fragmentu uzasadnienia: *Deweloperzy nie mogąc formalnie zrealizować inwestycji mieszkaniowych, budują aparthotele lub inne budynki zamieszkania zbiorowego, a następnie próbują wydzielać w nich samodzielne lokale wykorzystywane do stałego zamieszkania*, organ I Instancji potwierdza dopuszczalność legalnego wnoszenia w Polsce budynków składających się z lokali aparthotelowych. Cieszy to słuszne spostrzeżenie Organu i Instancji, niemniej jednak wypada je uzupełnić o wskazanie, że funkcja budynku, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, w którym projektuje się lokale aparthotelowe, musi zostać określona jako hotelowa w braku odrębnej kategorii w postaci aparthotelu.
53. Dalej organ przejawia troskę o mieszkańców wskazując, że lokale o niewielkich metrażach powodują istotne obniżenie jakości życia, co prowadzi do trwałego naruszenia interesu publicznego. Abstrahując od tego, że wnioskowane w sprawie lokale nie mają charakteru mieszkalnego, wskazać trzeba, że rynkiem rządzi zasada podaży i popytu, w związku z czym logicznie uprawniony jest wniosek, że co najmniej nabywcy lokali hotelowych chcieli nabyć przedmiotowe lokale i nie czują się pokrzywdzeni tym, że niektóre z tych 157 lokali posiadają metraż mniejszy niż 25 m². Wręcz przeciwnie, są żywo zainteresowani tym, aby móc wreszcie zawrzeć akty notarialne przenoszące na nich własność przedmiotowych lokali. Wydaje się, że gdyby działa się krzywda nabywcom tych lokali związana z ich metrażem, nabywcy zrezygnowali by z nabycia tych lokali.
54. Organ I Instancji nie przedstawia jakiegokolwiek argumentu, który świadczy o obchodzeniu przez Spółkę w niniejszej sprawie przepisów prawa. W istocie bowiem obchodzeniem prawa Organ I Instancji nazywa obawy związane z tym, że *de facto* w lokalach „hotelowych” zamieszkają ich właściciele lub wynajmą je osobom trzecim na cele mieszkalne wbrew „prawnemu” przeznaczeniu lokalu. Nawet przy najbardziej elastycznym podejściu do problematyki czynności prawnej *in fraudem legis*, obawy powyższe nie mogą stanowić obejścia

prawa przez Spółkę; Spółka nie dokonuje bowiem jakiegokolwiek czynności, która byłaby sprzeczna z prawem.

55. Organ I Instancji wyraża wobec SKO oczekiwanie, że Kolegium spojrzy na sprawę w sposób kompleksowy, uwzględniając nie tylko brzmienie przepisów, ale także ich cel oraz realne skutki społeczne argumentując, że przepisy ustawy o własności lokali dotyczące stwierdzenia samodzielności lokali nie są doskonałe i mogą budzić wątpliwości interpretacyjne. Po pierwsze zauważyć należy, że wyłącznie Organ dostrzega wątpliwości interpretacyjne tych przepisów. Nie budzą one wątpliwości Spółki, radców prawnych i adwokatów, z którymi Spółka sprawę konsultuje, WSA ani SKO, skoro SKO już trzykrotnie w nin. sprawie uchylało postanowienia Organu I Instancji. Po drugie, organ władzy publicznej zobligowany jest do działania w granicach prawa i ciężą na nim szczególne, kwalifikowane powinności płynące z art. 7 Konstytucji a także z przepisów postępowania administracyjnego, w tym zasad głównych prowadzenia tego postępowania, wielokrotnie już naruszonych przez organ I Instancji, co nie umknęło również uwadze WSA. Po trzecie, jeżeli w ocenie Organu I Instancji przepisy dotyczące stwierdzenia samodzielności lokali są niedoskonałe, to postulaty *de lege ferenda*, organ powinien kierować do organów stanowiących prawo lub podmiotów posiadających inicjatywę ustawodawczą a nie do organu wyższego stopnia, który inicjatywy ustawodawczej nie posiada. Po czwarte, na marginesie, sposób procedowania nin. sprawy przez Organ I Instancji może stanowić doskonale uzasadnienie dla zarysowującej się aktualnie w przestrzeni publicznej potrzeby deregulacji jako jaskrawy przykład „bezduszności urzędniczej” i swoistego pata proceduralnego niesłużącego jakiegokolwiek słusznej idei.

56. W tym miejscu, mimo upływu 6 lat, aktualny pozostaje komentarz przedstawicieli doktryny, iż: *W pierwszym rzędzie wypada zauważyć, że kwestia powstawania w kraju wymienionego rodzaju obiektów jest w Polsce traktowana, zdaniem autorów, przez administrację budowlaną nieodpowiednio, bez uznania aktualnego społecznego i gospodarczego zapotrzebowania na nie, co w konsekwencji (pogrubienie własne) wymaga wręcz pilnego rozważenia przystąpienia do opracowania właściwej regulacji prawnej. Wprowadzie pojawiają się w kraju tego rodzaju obiekty, jednakże uważane są one, zwłaszcza przez administrację właściwą do spraw mieszkaniowych, jako powstałe nielegalnie lub co najmniej w wyniku nadużycia prawa. W żadnym razie nie poddaje się analizie kwestii zapotrzebowania społecznego na nie przy uwzględnieniu w szczególności realiów ogólnościwiatowych, jak gdybyśmy tkwili w znacznie wcześniejszej epoce. I dalej, jak wskazują autorzy: Skoro bowiem są podmioty zainteresowane z omawianej formy działalności budowlanej i gospodarczej, to nie należy podchodzić do omawianego zagadnienia jako bezprzedmiotowego względnie mało ważnego. Błąd m.in. tkwi w tym, że dopatruje się tu wyłącznie interesu fiskalnego deweloperów, którzy przecież*

dokonują analiz rynku i nie podejmą co do zasady działalności społecznie nie akceptowalnej lub niepożądaną, gdyż nie mieli by szansy na osiągnięcie zysków².

57. Nie ulega wątpliwości, że Organ I Instancji prowadzi niniejsze postępowanie w taki sposób, aby wnioskowanego zaświadczenia Spółce nie wydać. Przy czym, czyni to w sposób sprzeczny z zasadami prowadzenia postępowania administracyjnego, ponieważ w kolejnych postanowieniach odmownych „powraca” do używanych we wcześniejszych postanowieniach argumentów, które zostały już poddane krytycznej ocenie przez Organ II Instancji oraz WSA. Dot. to np. samodzielności technicznej lokali, kwestii wymagania przedłożenia kategoryzacji hotelowej, obaw co do zamieszkania w lokalu oraz zmiany *de facto* przeznaczenia lokalu.
58. Z uznaniem należy więc odnotować, że Organ I Instancji cechuje się wysokim poziomem samoświadomości, albowiem odmowy wydania Spółce wnioskowanych zaświadczeń uzasadnia obawami przed własnymi słabościami. Trzeba przypomnieć, że te obawy Organ I Instancji definiuje w dwóch postaciach. Po pierwsze, Organ obawia się, że w lokalach hotelowych ludzie będą się meldować na pobyt stały. Po drugie, Organ obawia się, że będzie dochodzić do zmiany przeznaczenia lokali hotelowych w lokale mieszkalne. W obu ww. kategoriach spraw administracyjnych, tj. w zakresie obowiązku meldunkowego oraz w zakresie zmiany przeznaczenia lokalu właściwy jest Organ I Instancji, tj. Prezydent m. st. Warszawy. Wystarczy więc, że w sklepach, biurach i hotelach Organ odmawiał będzie zameldowania na pobyt stały. Wystarczy więc, że jeżeli wniosek obywatela o zmianę sposobu użytkowania lokalu będzie niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub funkcją obiektu, w którym lokal się znajduje, Organ sprzeciwi się wnioskowanej zmianie. Problem w tym, że i w tych sprawach Organ nie zawsze sobie radzi, a Spółka w ramach doświadczeń w prowadzonej działalności gospodarczej dysponuje przykładami konkretnych tego typu sytuacji. Np. znana jest Spółce niedawna sytuacja, w której doszło do zmiany przeznaczenia lokalu niemieszkalnego, znajdującego się w budynku o funkcji niemieszkalnej, w obszarze, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazuje lokalizowania funkcji mieszkalnej, w lokal mieszkalny, w ten sposób, że obywatel poprzez narzędzie epuap zgłosił Organowi zamiar zmiany sposobu użytkowania lokalu nie załączając przy tym żadnych wymaganych dokumentów, a Organ nie wniósł w terminie ustawowym sprzeciwu, wskutek czego doszło poprzez milczącą akceptację do zmiany sposobu użytkowania lokalu. W efekcie Organ wskutek własnej bierności wykreował sytuację patologiczną a polegającą na tym, że w budynku typowo niemieszkalnym, w którym znajduje się około 100 lokali niemieszkalnych, a miejscowy plan

² tamże

zagospodarowania przestrzennego nie zezwala na lokowanie mieszkań, znajduje się jeden lokal mieszkalny.

59. Idąc dalej, podążając za logiką Organu I Instancji, skoro odmowę wydania wnioskowanych zaświadczeń determinują obawy o to, że *de facto* lokale hotelowe będą wykorzystywane jak mieszkalne, należałoby dojść do wniosku, że Organ I Instancji powinien odmawiać wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w ogóle, w tym odniesieniu do lokali mieszkalnych. W odniesieniu do lokali mieszkalnych również istnieją bowiem rozmaite obawy. Np. obawa, że *de facto* w lokalu mieszkalnym podejmowana będzie działalność gospodarcza polegająca na wynajmie krótkoterminowym np. poprzez platformę „booking”. W ocenie Spółki, to w takich właśnie sytuacjach interes społeczny (polegający na dyskomforcie stałych mieszkańców budynku, prowadzących w swoich lokalach gospodarstwa domowe) w większym stopniu zasługuje na ochronę aniżeli w sytuacji takiej jak w niniejszej sprawie, gdzie inwestor „skumulował” w jednej części budynku, odseparowanej od części mieszkalnej, lokale hotelowe. Zatem nawet, jeżeli ktoś *de facto* zdecyduje się na prowadzenie gospodarstwa domowego w takiej części budynku, to zrobi to na własne ryzyko, mając przecież świadomość, że mieszkać będzie w części budynku o funkcji hotelowej z wszelkimi mankamentami z takiego stanu rzeczy wynikającymi. A jeśli już mowa o interesie społecznym, to warto zważyć, dlaczego taka osoba na taki krok by się zdecydowała. Wydaje się, że „odkrycie” rzeczywistych przyczyn takiego stanu rzeczy, mogłoby pozwolić Organowi I Instancji formułować słuszne postulaty *de lege ferenda*. Być może jednak, ze względu na obawy związane z *de facto* innym sposobem korzystania z lokalu aniżeli prawne jego przeznaczenie, Organ I Instancji pójdzie w kierunku odmawiania wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w ogóle, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Z nich też przecież *de facto* można korzystać inaczej aniżeli wynikałoby to z ich przeznaczenia.
60. Z uwagi na długotrwałość nin. postępowania, używanie takich samych argumentów w poszczególnych postanowieniach odmownych, mimo ich krytycznej oceny przez WSA w wyroku i brak uwzględnienia w swoim stanowisku ważnego czynnika społecznego, z dezaprobatą z kolei należałoby odnotować, że Organ przejawia cechy socjopatyczne. Zna bowiem obowiązujące go reguły postępowania, w tym normy prawne, jednak świadomie je przekracza i łamie (lekceważenie mocy wiążącej Wyroku). Nadto, za powierzchowną „maską” walki o jakąś słuszną ideę, przejawiającą się w powoływaniu się na ważny interes społeczny (nieistniejący w tej sprawie), odmawiając wydania zaświadczeń o samodzielności lokali, skrywa w rzeczywistości traktowanie Spółki oraz nabywców lokali w zrealizowanej inwestycji przedmiotowo i pogardliwie nie respektując ich słusznych interesów i praw, czyli pomijając rzeczywiście istniejący w sprawie ważny interes społeczny. Ponad 1000 klientów Spółki

wskutek bezprawnych odmów wydania zaświadczeń o samodzielności lokali od ponad 2,5 roku nie może zawrzeć ze Spółką umów ustanawiających odrębną własność lokali. Winą za taki stan rzeczy Organ I Instancji obarcza Spółkę (także w publicznych wypowiedziach i pismach kierowanych do klientów Spółki) dopuszczając się jedynie z pozoru zręcznej manipulacji poprzez nazywanie Spółki patodeweloperem a zrealizowanej inwestycji klasycznym przykładem patodeweloperki. Winy oczywiście organ w sobie nie dostrzega żadnej. Opinia publiczna może się bowiem dowiedzieć, że np. za ową degradację ładu przestrzennego – w ocenie Organu - odpowiedzialny jest nie Organ, lecz „urząd dzielnicy” (zob. rozmowa rapera Wini z Prezydentem m. st. Warszawy, publikacja: <https://www.youtube.com/watch?v=cGhkp8t7V-w>, choć ten sposób uniknięcia odpowiedzialności za degradację – w ocenie organu - ładu przestrzennego jest nieskuteczny z dwóch powodów: po pierwsze decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę wydał w 2018 roku Organ I Instancji (tj. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego a nie Burmistrz Dzielnicy) a po drugie burmistrzowie dzielnic warszawskich działają również w ramach Organu I Instancji, tj. Prezydenta m. st. Warszawy. Działanie takie cechuje więc wysoki stopień społecznej szkodliwości, ponieważ nie dość że bezprawnie pozbawia się ochrony słusznym interesów i praw nabywców lokali i Spółki, to dodatkowo manipuluje się faktami w taki sposób, aby wyłącznie siebie przedstawić w korzystnym świetle. Powoduje to istotną dezinformację w odbiorze społecznym, której Organ I Instancji jako organ władzy publicznej, do którego w sposób szczególny adresowany jest art. 7 Konstytucji RP powinien się wyrzekać. Nadto Organ powinien zawsze zachowywać się przyzwoicie, w szczególności w sytuacjach, w których – być może - nie wie jak się zachować i w żadnym razie nie powinien przekraczać swoich kompetencji.

61. W tym miejscu wypada jeszcze wspomnieć, że Spółka powzięła wiedzę, że Organ I Instancji w pismach kierowanych do klientów Spółki, nazywa inwestycję Spółki patodeweloperką oraz sugeruje, że Spółka oszukuje swoich klientów celowo wprowadzając ich w błąd. Doradza nadto, aby klienci pozywali Spółkę. Wszystko to w sytuacji, w której Spółka nie podjęła ani jednej czynności *in fraudem legis*, natomiast Organ ani razu nie wydał rozstrzygnięcia zgodnego z prawem, a nadto już dwukrotnie rozstrzygnął sprawę sprzecznie z zakresem mocy wiążącej Wyroku, czy tym tylko w jeszcze dotkliwszym stopniu, aniżeli rozstrzygając sprawę trzykrotnie zanim zapadł Wyrok, potwierdził działanie z przekroczeniem kompetencji ustawowych i wbrew powinnościom wynikającym z art.7 Konstytucji.
62. Całokształt działań Organu I Instancji w nin. sprawie uzasadnia ocenę, iż jest to przykład swoistej totalnej aberracji intelektualnej i przedkładania bliżej niesprecyzowanych celów politycznych, pozbawionych jakiegokolwiek słusznej idei, nad obowiązujące prawo. Działanie to

nie przynosi nikomu żadnych korzyści. Działanie to jest bezcelowe. Działanie to jest w wysokim stopniu szkodliwe społecznie. Odmowa wydania zaświadczeń o samodzielności lokali ani nie spowoduje zmiany ładu przestrzennego (budynek istnieje i uzyskał pozwolenie na użytkowanie) ani nie usunie obaw co do faktycznego sposobu korzystania z lokali hotelowych przez ich posiadaczy. Odmowa wydania zaświadczeń szkodzi wyłącznie nabywcom lokali w przedmiotowym budynku oraz Spółce.

63. Mając na uwadze wszystko powyższe, piąte zażalenie okazało się konieczne i jest w pełni uzasadnione. Nadto, wobec nierespektowania przez Organ I instancji wytycznych SKO w nin. sprawie oraz mocy wiążącej Wyroku, ponowny wniosek o wystąpienie do Prezesa tut. Kolegium w trybie art. 20 ustawy o samorządowych kolegiach odwoławczych w celu wydania tzw. postanowienia sygnalizacyjnego, jest w jeszcze wyższym stopniu uzasadniony merytorycznie niż w poprzednim zażaleniu z 14 listopada 2024 r.
64. Celem rozwiania ewentualnych wątpliwości, Spółka wskazuje, że dopóty dopóki będzie posiadać interes prawny w żądaniu wydania wnioskowanych zaświadczeń (dopóki nie ustanowi odrębnej własności wszystkich lokali w przedmiotowym budynku) będzie podejmować – w granicach przysługujących środków prawnych - wszelkie akty staranności zmierzające do spowodowania, aby rozstrzygnięcie sprawy przez Organ I Instancji było zgodne z prawem, słuszne i zwyczajnie przyzwoite.

Maciej Oborski

radca prawny
WA-765P

