

## 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 lipca 2025r.

KOC/3129/Zs/25

### POSTANOWIENIE

#### Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w składzie orzekającym:

1. Agnieszka Dubas - przewodnicząca (spr.)
2. Maria Górzyńska - członek
3. Małgorzata Grochocka - członek

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 reprezentowanej przez r.pr. Macieja Oborskiego na postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 213/AM/WOL/PA/2025 z dnia 5 maja 2025r. o odmowie wydania zaświadczenia żądanej treści potwierdzającego samodzielność lokali 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 samodzielnych lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego) znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym DK z usługami, biurami, częścią hotelową, garażem podziemnym usytuowanego na terenie działki nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 przy ul. Kasprzaka 29 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

Orzeka:

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

### UZASADNIENIE

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 obrębem 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 obrębem 6-05-05 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 6 grudnia 2022r. znak 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., 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.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2023r. znak 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.

Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem nr 238/WOL/2023 z dnia 24 maja 2023r., 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 z dnia 20 września 2023r., znak KOC/3823/Zs/23 wydanym na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 w związku z art. 144 k.p.a. utrzymało 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 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.

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., znak KOC/3823/Zs/23 i poprzedzające je postanowienia Prezydenta m.st. Warszawy nr 238/WOL/2023z dnia 24 maja 2023r.

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 obrębu 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.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, postanowieniem z dnia 24 marca 2025r. znak KOC/7210/Zs/24, uchyliło postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy nr 534/AM/WOL/PA/2024 z dnia 14 października 2024r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem nr 213/AM/WOL/PA/2025 z dnia 5 maja 2025r. ponownie odmówił wydania zaświadczenia żądanej treści potwierdzającego samodzielność lokali 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 samodzielnych lokali użytkowych w ramach funkcji hotelowej - usługi zakwaterowania w celu okresowego pobytu (bez możliwości prowadzenia w lokalu samodzielnego gospodarstwa domowego) znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym DK z usługami, biurami, częścią hotelową, garażem podziemnym usytuowanego na terenie działki nr ew. 3/15 z obrębu 6-05-05 przy ul. Kasprzaka 29 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. W uzasadnieniu ww. postanowienia organ I instancji m. in. stwierdził, że przedłożone dokumenty nie dają możliwości wydania zaświadczenia żądanej treści, potwierdzającego samodzielność ww. lokali, albowiem przedmiot żądania nie wynika z dokumentów będących w posiadaniu organu tj. nie wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę ani z zatwierdzonego nią projektu budowlanego, jak również nie wynika z wydanej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Co więcej, Inwestor uzyskał już zaświadczenie dotyczące części hotelowej jako całości, potwierdzające spełnienie wymagań dla obiektu hotelarskiego zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Zatem wydanie kolejnego zaświadczenia, rozczłonkującego część hotelową na pojedyncze jednostki hotelowe, stałoby w sprzeczności z wydanym już zaświadczeniem. Powstałaby sytuacja, w której dwa dokumenty urzędowe odnosiłyby się do tego samego obiektu i tego samego zatwierdzonego projektu budowlanego, czyli tego samego stanu prawnego i tych samych rozwiązań projektowych, a mimo to potwierdzałyby różne stany prawne. Stanowiłoby to naruszenie treści art. 218 k.p.a. Odnosząc się do materii art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali organ I instancji wskazał, że ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, albo uchwałą 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. Wymienione przesłanki mają charakter kumulatywny, co oznacza, że brak spełnienia choćby jednej z nich skutkuje niemożnością ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz wydania zaświadczenia potwierdzającego jego samodzielność. Organ nie ma w tym zakresie dowolności i jest związany oceną prawną wynikającą z przepisów obowiązującego prawa. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ww. ustawy, samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obręb 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. Co oznacza, że także lokale użytkowe muszą spełniać odpowiednie wymagania dotyczące ich funkcji, układu funkcjonalno-przestrzennego oraz przeznaczenia zgodnego z decyzjami administracyjnymi i zatwierdzoną dokumentacją projektową. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2 stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

Obowiązek ten ma charakter formalny i materialny, co oznacza, że Organ wydający zaświadczenie musi dokonać rzeczywistej weryfikacji przesłanek samodzielności lokalu na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, a nie jedynie na podstawie twierdzeń Inwestora. Zdaniem organu I instancji jedynie te lokale, które spełniają łącznie przesłanki określone w przepisach art. 2 ust. 1a i ust. 2 ustawy o własności lokali, mogą zostać uznane za lokale samodzielne. Wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu wymaga zatem weryfikacji spełnienia przez lokal warunków samodzielnego lokalu w znaczeniu technicznym (wydzielenie trwałymi przegrodami budowlanymi) i funkcjonalnym (przeznaczenie lokalu na odpowiedni cel), ale także w sensie prawnym (zgodność z decyzjami administracyjnymi i przepisami prawa miejscowego). W przypadku lokali mieszkalnych, jak i lokali o innym przeznaczeniu, istotą ich samodzielności, jest to, że zespół pomieszczeń stanowiących ten lokal, ma służyć odpowiednio zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych (w przypadku lokali mieszkalnych) albo zaspokojeniu potrzeb generowanych przez inne docelowe przeznaczenie lokalu (w przypadku lokali niemieszkalnych o innym przeznaczeniu). Tak jak nie można w lokalu mieszkalnym jako samodzielnym lokalu wydzielić jego poszczególnych pomieszczeń (odrębnie kuchni, pokoju czy łazienki), gdyż pomimo iż każde z nich będzie się charakteryzowało samodzielnością techniczną (tj. wydzieleniem trwałymi przegrodami), to jednak dopiero razem zaspokajają potrzeby mieszkaniowe. Zdaniem organu I instancji tak samo należy rozpatrywać obiekty takie jak hotele świadczące usługi hotelarskie. Jednostka hotelowa, choćby wydzielona trwałymi przegrodami, nie może stanowić samodzielnego lokalu, gdyż nie spełnia samodzielnie funkcji zaspokajania potrzeb związanych z funkcjonowaniem hotelu jako całości, bowiem jest częścią większego organizmu funkcjonalnego, obejmującego też m.in. recepcję, powierzchnie ruchu czy pomieszczenia techniczne. Należy odróżnić jednostkę hotelową od lokalu hotelowego, które jest pojęciem szerszym i obejmuje zespół pomieszczeń tworzących razem całość funkcjonalną a jednostka hotelowa jest tylko jego częścią i nie może być traktowana jako lokal samodzielny; Fakt, że pomieszczenie wydzielone jest ścianami trwałymi nie przesądza o jego samodzielności. Lokal użytkowy bowiem jest zespołem pomieszczeń, które mają służyć zaspokojeniu pewnych potrzeb, odpowiednich do przypisanej funkcji. Lokalami o innym przeznaczeniu mogą więc być tylko te części budynku, które celowo zostały zaprojektowane i wybudowane w sposób odpowiedni do prowadzenia w nich określonej działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym przypadku do prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług hotelarskich zgodnie z ich definicją). Jeżeli więc z decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zatwierdzonego nią projektu budowlanego, jak również z pozwolenia na użytkowanie nie wynika możliwość ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu, brak jest tym samym podstaw do wydania zaświadczenia potwierdzającego samodzielność lokalu (por. wyrok NSA z 24 maja 2023 r. sygn. akt II OSK 1890/20). Obiekty hotelarskie nie mogą być projektowane dowolnie i nie mogą składać się jedynie z jednej jednostki hotelowej. Zarówno obecnie, jak i w czasie projektowania przedmiotowego obiektu, obowiązywały minimalne wymagania dotyczące funkcjonowania takich obiektów, wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących usług hotelarskich. Zatem stwierdzając brak zgodności z wydanym pozwoleniem na budowę (brak spełnienia przesłanki samodzielności w sensie prawnym) oraz brak zgodności wskazanych lokali o innym przeznaczeniu z obowiązującymi przepisami ustalającymi wymagania dla obiektów hotelarskich i usług hotelarskich (brak spełnienia przesłanki samodzielności funkcjonalnej), pomijając fakt wydania już zaświadczenia o samodzielności części hotelowej budynku, Organ nie może wydać zaświadczenia żądanej treści. Działając w oparciu o zasadę prawdy obiektywnej i kierując się zasadą swobodnej oceny dowodów (opartej nie tylko na zasadach logiki, doświadczeniu, ale również o przepisy prawa, w tym znajomości skutków jakie prawo przypisuje poszczególnym

zdarzeniom prawnym przypisanym określonym stanom faktycznym) organ I instancji stwierdził że wydanie zaświadczenia o samodzielności poszczególnych jednostek hotelowych jako samodzielnych lokali, nie jest zgodne z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi: o pozwoleniu na budowę i o pozwoleniu na użytkowanie i nie spełnia wymagań funkcjonalnych stawianych funkcji jaką mają pełnić. Jego zdaniem przekształcenie poszczególnych jednostek hotelowych w odrębne lokale może prowadzić do powstania lokali mieszkalnych, zwanych już jako „mikrokawalerki”, czyli lokali o minimalnych metrażach, niespełniających jakichkolwiek wymagań higieniczno-sanitarnych, norm dotyczących nasłonecznienia ani budowlanych, obciążonych 23% podatkiem VAT. W konsekwencji sukcesywna sprzedaż jednostek hotelowych doprowadzi do utraty przez obiekt statusu hotelu w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych i tym samym doprowadzi do całkowitej zmiany jego funkcji użytkowej, ustalonej w decyzjach: o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie. Prowadziłoby to do niezgodności rzeczywistego przeznaczenia obiektu z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi. Organ I instancji uznał, iż działania Inwestora zmierzają do wykorzystywania budynku w sposób niezgodny z wydanym pozwoleniem na budowę oraz pozwoleniem na użytkowanie. Żądane przez Inwestora zaświadczenie o samodzielności lokali miałyby w istocie jedynie zalegalizować istniejący stan faktyczny, do którego powstania Inwestor sam doprowadził naruszając ustalenia zawarte w decyzjach administracyjnych.

Ww. postanowienie zostało odebrane w dniu 12 maja 2025r.

Na ww. postanowienie z zachowaniem terminu zażalenie wniosła J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach reprezentowana przez r.pr. Macieja Oborskiego. Pełnomocnik Spółki wskazał na naruszenie przepisów postępowania administracyjnego mające istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na zebraniu, rozpatrzeniu oraz dokonaniu przez organ I instancji oceny materiału dowodowego wbrew regułom wynikającym z art. 7, art. 77 § 1 oraz art. 80 k.p.a., 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 2024r., sygn akt VII WA/Sa 2617/23 okoliczność ta nie stanowi przeszkody w wydaniu wnioskowanych przez Spółkę zaświadczeń o samodzielności lokali; z naruszeniem przepisów prawa materialnego tj.: art. 2 ust. 1 a i 2 ustawy o własności lokali. Nadto pełnomocnik Spółki wskazał na naruszenie art. 2 ust. 1a 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 ww. wyroku. Pełnomocnik Spółki wskazał również na naruszenie naczelnych zasad postępowania administracyjnej tj.: art. 6 k.p.a., art. 7a k.p.a., art. 8 k.p.a., art. 12 k.p.a. oraz art. 153 p.p.s.a.

W dniu 8 lipca 2025r. prokurator zgłosił swój udział do postępowania zainicjowanego zażaleniem J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach reprezentowanej przez r.pr. Macieja Oborskiego na postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 213/AM/WOL/PA/2025 z dnia 5 maja 2025r.

## **Samorządowe Kolegium Odwoławcze zważyło, co następuje:**

Rozstrzygnięcie organu I instancji zapadło po wydaniu wiążącego organ wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2024 r., sygn akt VII SA/Wa 2617/23, a zatem granice rozpoznania sprawy wyznacza art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 935, dalej "p.p.s.a.") 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.*

Z powyższego przepisu wynika, że organ rozpatrując sprawę ponownie, związany jest oceną prawną i wskazaniami co do dalszego postępowania wyrażonymi w ww. wyroku. W orzecznictwie podkreśla się, że ustanowiona w art. 153 p.p.s.a. zasada związania oceną prawną powoduje, że skutki wyroku sądu administracyjnego dotyczą każdego nowego postępowania prowadzonego w zakresie danej sprawy i obejmują zarówno postępowanie sądoadministracyjne, w którym orzeczenie zostało wydane, postępowanie administracyjne, w którym zapadło zaskarżone rozstrzygnięcie administracyjne, jak i wszystkie przyszłe postępowania administracyjne i sądoadministracyjne dotyczące danej sprawy administracyjnej (por. wyroki NSA z dnia 20 stycznia 2006 r., sygn. akt I FSK 505/05, z dnia 16 maja 2007 r., sygn. akt I FSK 857/06 oraz z dnia 16 października 2014 r., sygn. akt II FSK 2506/12, CBOSA).

Powołany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że ani organ administracji publicznej, ani sąd, orzekając ponownie w tej samej sprawie, nie mogą nie uwzględnić oceny prawnej i wskazań wyrażonych wcześniej w orzeczeniu sądu, gdyż są nimi związane. Nieprzestrzeganie tego przepisu w istocie podważałoby obowiązującą w demokratycznym państwie prawnym, zasadę sądowej kontroli nad aktami i czynnościami organów administracji i prowadziło do niespójności działania systemu władzy publicznej.

Przez "ocenę prawną" rozumie się wyjaśnienie istotnej treści przepisów prawnych i sposobu ich zastosowania w rozpoznanej sprawie. Pojęcie to obejmuje zarówno krytykę sposobu zastosowania normy prawnej w zaskarżonym akcie, jak i wyjaśnienie, dlaczego stosowanie tej normy przez organ, który wydał dany akt, zostało uznane za błędne, bądź za prawidłowe. Natomiast "wskazania co do dalszego postępowania" dotyczą sposobu działania w toku ponownego rozpoznania sprawy i mają na celu uniknięcie błędów już popełnionych oraz wskazanie kierunku, w którym powinno zmierzać przyszłe postępowanie dla uniknięcia wadliwości w postaci np. braków w materiale dowodowym lub innych uchybień procesowych (por. A. Kabat (w:) B. Dauter i in., Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Komentarz, Warszawa 2018).

W wyroku z dnia 28 czerwca 2024r., sygn akt VII SA/Wa 2617/23 WSA jednoznacznie wskazał: „(...)W realiach niniejszej sprawy organy, odmawiając skarżącej Spółce wydaniażądanego 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 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. 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.*

*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 ustawy o własności lokali. 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 ustawy. 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 ustawy o własności lokali). (...)*

WSA w ww. wyroku jednoznacznie wskazał, iż „nie dopatrył się zarzucanej inwestorowi przez organy niezgodności z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie.”

Wobec takiego sformułowania nieuzasadnione jest ponowne rozpatrywanie przez organ I instancji zgodności z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie. Zwłaszcza, iż „odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 153 p.p.s.a. może dotyczyć tylko dwóch sytuacji. Pierwsza z nich związana jest z ewentualną zmianą stanu faktycznego, gdy w trakcie ponownego rozpatrywania sprawy organ stwierdzi, że stan faktyczny uległ zasadniczej zmianie i jest odmienny od przyjętego przez sąd, natomiast drugi z przypadków utraty mocy wiążącej oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania wyrażonych w wyroku sądu to zmiana stanu prawnego po wydaniu orzeczenia przez sąd.” (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2025r., sygn akt I SA/Po 68/25, LEX nr 3855311). Związanie sądu wykładnią prawa, czy oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania oznacza, że nie można formułować nowych ocen prawnych sprzecznych z wyrażonym przez Sąd poglądem.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 10 stycznia 2012 r. (sygn. akt II FSK 1328/10) wyjaśnił, że wyrażone w cytowanym przepisie "związanie oceną prawną" oznacza, że ani organ administracji, ani sąd administracyjny, nie mogą w przyszłości formułować innych, nowych ocen prawnych, które pozostawałyby w sprzeczności z poglądem wcześniej wyrażonym w uzasadnieniu wyroku i mają obowiązek podporządkowania się temu w pełnym zakresie.

Wobec związania ww. wyrokiem organ I instancji niezasadnie wskazał na okoliczności niemające wpływu na rozstrzygnięcie wniosku Spółki, w szczególności dotyczy to „prześledzenia jak funkcjonują w rzeczywistości i w odbiorze społecznym przywołane przez Inwestora budynki znajdujące się przy ul. Kasprzaka 31 i przy ul. Prymasa Tysiąclecia 83A”, gdzie organ I instancji stwierdził, że „weryfikacja ta jednoznacznie dowodzi, że w rzeczywistości obiekty te nie funkcjonują jako hotele - nie zostały bowiem wpisane do Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich (Rejestr CWOH) prowadzonego przez Marszałka Województwa Mazowieckiego.”

Budzi również zastrzeżenia załączenie screenu z forum mieszkańców budynków na Kasprzaka 29 i 29A zawiązanego na popularnym portalu społecznościowym, a dokumentującego rzeczywistą sytuację części hotelowej budynku, gdzie mieszkańcom udziela

się określonych instrukcji. Okoliczność ta jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Organ I instancji, przy rozpoznaniu wniosku Spółki wobec związania oceną prawną wynikającą z ww. wyroku, nie jest uprawniony do dokonywania analizy działań inwestora w zakresie „zaplanowanej próby obchodzenia przepisów prawa budowlanego i lokatorskiego” i „rzeczywistych intencji inwestora.”

Jeżeli w postępowaniu sądowoadministracyjnym zapadło prawomocne orzeczenie sądu administracyjnego, to stanowisko, jakie zostało w nim zajęte, jest wiążące dla organu administracji publicznej, i jeżeli nie zaszły okoliczności uzasadniające odstępianie od tego stanowiska - zmiana stanu faktycznego, prawnego albo podjęcie uchwały przez Naczelny Sąd Administracyjny - to organ administracji publicznej jest zobowiązany z urzędu uwzględnić takie stanowisko. Organ administracji publicznej ma więc obowiązek postępować według zaleceń sądu administracyjnego, aby rozstrzygnąć sprawę co do jej istoty i ponownie rozpoznając sprawę nie może pominąć zaleceń wynikających z wyroku sądu administracyjnego bowiem do ich uwzględnienia jest wyraźnie zobligowany na mocy art. 153 p.p.s.a. Jeżeli organ administracji publicznej uchylił się od obowiązku realizacji zaleceń, jakie skierował do niego sąd administracyjny albo przyjął odmienną wykładnię przepisów prawa niż przeprowadził ją sąd, świadczy to o wadliwości postanowienia, co kwalifikuje je do uchylecia.

Ponownie należy wskazać, iż jak wskazał WSA w ww. wyroku ustawa o własności lokali nie wprowadza zakazu wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w budynku "hotelowym", natomiast odmawiając skarżącej Spółce wydania żądanego zaświadczenia organ I instancji skoncentrował się wyłącznie na funkcji budynku hotelu jako obiektu, w którym świadczone są usługi hotelarskie, błędnie wnioskując, 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 stanowiska, 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. Sąd 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 wielorodzinna".

W związku z powyższym Skład Orzekający, 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 okoliczności, którymi jest związany z mocy art. 153 p.p.s.a. 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.

Mając powyższe na względzie, należało postanowić jak w sentencji.

Od niniejszego postanowienia skarga nie przysługuje, jednakże zgodnie z art. 64f ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z

2024r., poz. 935, dalej p.p.s.a.) strona niezadowolona z treści postanowienia może wnieść od niej sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (ul. Jana Kazimierza 10) za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa), w terminie czternastu dni od dnia jego doręczenia.

Sprzeciw winien czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonego postanowienia, żądanie jego uchylenia oraz oznaczenie organu, który wydał zaskarżone postanowienie, jak również numer PESEL strony wnoszącej pismo, będącej osobą fizyczną.

Wysokość wpisu reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2003r. Nr 221 poz.2193 ze zm.).

Strona niemająca dostatecznych środków umożliwiających jej prowadzenie sprawy przed sądem administracyjnym może ubiegać się o ustanowienie przez sąd administracyjny prawa do pomocy w postępowaniu sądowo-administracyjnym w zakresie zwolnienia od kosztów sądowych (tj. 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. Prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie (dot. 2010-6.Pa.17.2025)
4. Aa.