

II OSK 1193/16 - Wyrok

Data orzeczenia	2018-03-07
Data wpływu	2016-05-18
Sąd	Naczelny Sąd Administracyjny
Sędziowie	Andrzej Wawrzyniak /przewodniczący sprawozdawca/ Anna Łuczaj Marta Laskowska - Pietrzak
Symbol z opisem	6014 Rozbiórka budowli lub innego obiektu budowlanego, dokonanie oceny stanu technicznego obiektu, doprowadzenie obiektu do s
Hasła tematyczne	Inne
Sygn. powiązane	VII SA/Wa 1068/15
Skarżony organ	Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
Treść wyniku	Oddalono skargę kasacyjną
Powołane przepisy	Dz.U. 2004 nr 141 poz 1492; art. 3 ust. 2 w zw z a.r. 13 ust1; Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Sentencja

Dnia 7 marca 2018 roku Naczelny Sąd Administracyjny w składzie: Przewodniczący: sędzia NSA Andrzej Wawrzyniak /spr./ Sędziowie sędzia NSA Anna Łuczaj sędzia del. WSA Marta Laskowska-Pietrzak Protokolant asystent sędziego Tomasz Bogdan Godlewski po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2018 roku na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej skargi kasacyjnej Wspólnoty Mieszkaniowej "W." w W. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 stycznia 2016 r. sygn. akt VII SA/Wa 1068/15 w sprawie ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej "W." w W. na decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia [...] marca 2015 r. nr [...] w przedmiocie nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oddała skargę kasacyjną

Uzasadnienie

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 12 stycznia 2016 r., po rozpoznaniu sprawy ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej "W." (dalej również jako "skarżąca" bądź "Wspólnota") na decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (dalej również jako "organ", "MWINB") z dnia [...] marca 2015 r., w przedmiocie nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w punkcie I uchylił zaskarżoną decyzję w części - punkt 13, 14 i 15, w punkcie II oddalił skargę w pozostałej części, zaś w punkcie III zasądził od organu na rzecz Wspólnoty zwrot kosztów postępowania sądowego.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym i prawnym sprawy:

Decyzją z dnia [...] września 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy (dalej również jako "PINB") na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 3, art. 66 ust. 2 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.; dalej: "prawo budowlane") oraz art. 104 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 267 ze zm., dalej "k.p.a.") nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej "W." usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w stanie technicznym tarasu przynależnego do lokalu [...], poprzez wykonanie wskazanych w tej decyzji robót budowlanych.

Odwołanie od powyższej decyzji złożyła Wspólnota Mieszkaniowa "W." w W. Wniosła o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji jako wydanej z naruszeniem przepisów prawa materialnego, tj. art. 66 prawa budowlanego oraz z naruszeniem przepisów postępowania, tj. art. 7, art. 77, art. 80, art. 107 § 1 k.p.a. i przekazanie sprawy organowi I instancji do

ponownego rozpatrzenia. W ocenie strony skarżącej organ powiatowy nie przeprowadził prawidłowych ustaleń, a ponadto wydał decyzję w oparciu o nieprawidłową podstawę prawną.

Decyzją z dnia [...] marca 2015 r. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił w całości zaskarżoną decyzję PINB z dnia [...] września 2014 r. i na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 prawa budowlanego nakazał Wspólnocie usunięcie – w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia decyzji – nieprawidłowości stwierdzonych w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. C. w W. w części dotyczącej tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr [...] oraz nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych nr [...] i [...].

Skargę na powyższą decyzję złożyła Wspólnota Mieszkaniowa "W.", wnosząc o jej uchylenie i zasądzenie kosztów postępowania. Decyzji tej zarzuciła naruszenie art. 3 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; dalej "ustawa o własności lokali"), art. 66 ust. 1 pkt 3 prawa budowlanego oraz art. 7 w zw. z art. 77 w zw. z art. 89 § 2 k.p.a. i art. 79 k.p.a.

W odpowiedzi na skargę MWINB wniósł o jej oddalenie i podtrzymał argumenty przedstawione w uzasadnieniu decyzji.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydając opisane wyżej rozstrzygnięcie podał, że z niekwestionowanych przez strony ustaleń i opinii wynika, że jedyną przyczyną powstałych w lokalu mieszkalnym nr [...] oraz w usytuowanym na niższej kondygnacji lokalu mieszkalnym nr [...] rozległych zawilgoceń i zniszczeń nimi spowodowanych jest nieszczelna izolacja przeciwwodna samego tarasu wraz z obróbkami blacharskimi w bezpośrednim sąsiedztwie. Prawidłowe wskazanie adresata decyzji nakazującej usunięcie tych nieprawidłowości wymagało więc ustalenia, komu przysługuje prawo własności tej części obiektu budowlanego. Wnioskując a contrario z treści art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali należy przyjąć, iż skoro przedmiotowy taras jest częścią budynku służącą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu mieszkalnego nr [...], to nie wchodzi on w skład nieruchomości wspólnej, dlatego powinien być uznany za część składową tego lokalu. Prawo własności przysługujące właścicielom lokalu nr [...] obejmuje więc również taras, a dokładnie jego wierzchnią warstwę wykończeniową oraz przestrzeń wykorzystywaną do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez właścicieli lokalu. Tylko w tym zakresie właściciel ten ma – wynikający z art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali - obowiązek utrzymywania przynależnego do niego tarasu w należyтым stanie.

W niniejszej sprawie zachodzi szczególna sytuacja, gdyż taras jest jednocześnie stropodachem dla lokalu mieszkalnego nr [...] znajdującego się na niższej kondygnacji i w związku z tym stanowi on również jeden z elementów konstrukcyjnych całego budynku. W tej części nie jest on wykorzystywany wyłącznie przez właścicieli lokalu nr [...] do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych, gdyż korzysta z niego również właściciel lokalu mieszkalnego znajdującego się na niższej kondygnacji. Sąd podkreślił, że dachy wraz z ich konstrukcją nośną oraz stropy między poszczególnymi kondygnacjami zalicza się do nieruchomości wspólnej. Remont i bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej należy do obowiązków wspólnoty mieszkaniowej (art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali). Sąd podzielił opinię organu odwoławczego, iż konieczność ingerencji w wewnętrzne warstwy tarasu, tj. w warstwy zabezpieczające płytę tarasową, stanowiącą jednocześnie konstrukcję stropodachu oznacza, że prace naprawcze będą dotyczyć konstrukcji budynku, a zatem części wspólnej nieruchomości, nie pozostającej w wyłącznej dyspozycji właściciela lokalu. Z tych względów zakres obowiązków określonych w decyzji MWINB w punktach od 1 do 12 Sąd uznał za mieszczący się w dyspozycji art. 66 ust 1 pkt 3 prawa budowlanego i skierowany do prawidłowego adresata jakim jest Wspólnota Mieszkaniowa "W." Nieruchomości przy ul. C. w W.

Skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia wniosła Wspólnota Mieszkaniowa "W.", reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagając uchylenia zaskarżonego wyroku w punkcie II i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Warszawie, a także zasądzenia kosztów postępowania. Wyrokowi temu zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 3 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji nietrafne przyjęcie, że poszczególne warstwy izolacyjne tarasu, w tym warstwa izolacji przeciwwodnej tarasu służącego wyłącznie do użytku właściciela lokalu nr [...] są częścią nieruchomości wspólnej.

Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 183 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1369 ze zm.; dalej p.p.s.a.), Naczelny Sąd Administracyjny rozpoznaje sprawę w granicach skargi kasacyjnej, bierze jednak z urzędu pod rozwagę nieważność postępowania. W niniejszej sprawie nie występują, enumeratywnie wyliczone w art. 183 § 2 p.p.s.a., przesłanki nieważności postępowania sądoadministracyjnego. Z tego względu, przy rozpoznaniu sprawy Naczelny Sąd Administracyjny związany był granicami skargi kasacyjnej. Granice te są wyznaczone każdorazowo wskazanymi w skardze kasacyjnej podstawami, którymi – zgodnie z art. 174 p.p.s.a. – może być: 1) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub 2) naruszenie przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Związanie Naczelnego Sądu Administracyjnego granicami skargi kasacyjnej polega na tym, że jest on władny badać naruszenie jedynie tych przepisów, które zostały wyraźnie wskazane przez stronę skarżącą. Ze względu na ograniczenia wynikające ze wskazanych regulacji prawnych, Naczelny Sąd Administracyjny nie może we własnym zakresie konkretyzować zarzutów skargi kasacyjnej, uściślać ich, ani w inny sposób korygować.

Rozpoznając w tak zakreślonych granicach skargę kasacyjną wniesioną w tej sprawie należy stwierdzić, iż nie została ona oparta na usprawiedliwionych podstawach.

W niniejszej sprawie skarga kasacyjna oparta została na zarzucie naruszenia prawa materialnego, to jest art. 3 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji nietrafne przyjęcie, że poszczególne warstwy izolacyjne tarasu, w tym warstwa izolacji przeciwwodnej tarasu służącego wyłącznie do użytku właściciela lokalu, są częścią nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ww. ustawy, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Przepis art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Problem sporny w rozpatrywanej sprawie sprowadza się do tego, kto powinien wykonać roboty budowlane dotyczące warstw izolacyjnych tarasu, będącego jednocześnie stropodachem nad lokalem mieszkalnym usytuowanym bezpośrednio po tym tarasem.

Wbrew wywodom skarżącej kasacyjnie Wspólnoty Mieszkaniowej, warstwy zabezpieczające, izolacyjne, należą do części wspólnych budynku, bo ich zadaniem jest ochrona nie tarasu, lecz

innego lokalu niż lokal, do którego należy przedmiotowy taras, to jest lokalu znajdującego się pod stropodachem. Konieczność zabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi lokali znajdujących się w budynku należy do całej wspólnoty, a nie właścicieli poszczególnych lokali.

Części wspólne, to w szczególności ściany i stropy budynku. Gdyby podzielić argumentację strony skarżącej kasacyjnie, to stropy oddzielające lokale usytuowane na różnych kondygnacjach nie stanowiłyby części wspólnej, lecz należałyby do właściciela lokalu położonego na wyższej kondygnacji, bo do niego należy podłoga, pod którą jest ten strop. Takiego stanowiska podzielić nie można.

Jak trafnie podkreślano w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, prawo własności przysługujące właścicielom poszczególnych lokali obejmuje również tarasy, a dokładnie ich wierzchnią warstwę wykończeniową oraz przestrzeń wykorzystywaną do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez właścicieli lokalu. Tylko w tym zakresie właściciele ci mają – wynikający z art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali – obowiązek utrzymywania przynależnego do nich tarasu w należyтым stanie. Podobne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 10/08 (opubl. Biuletyn SN 2008/3/6), w której stwierdzono: "właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową". W związku z tym, że tarasy pełnią podobną funkcję jak balkony, przynależne do konkretnych lokali mieszkalnych, wyrażoną w tej uchwale tezę należy analogicznie odnieść do stanu faktycznego niniejszej sprawy. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż pod pojęciem "balkonu" jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem (por. wyrok NSA z 28 marca 2017 r., II OSK 1929/15).

W przywołanym wyżej wyroku z dnia 28 marca 2017 r., II OSK 1929/15, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że w sytuacji, gdy tarasy stanowią jednocześnie stropodach, to płyta podłogowa (stropowa) stanowi element konstrukcyjny budynku służący do ogólnego użytku i stanowi element, za którego stan ponosi odpowiedzialność Wspólnota Mieszkaniowa. Jest to element architektoniczny konstrukcji tarasu trwale połączony z bryłą budynku i nie jest od niej oddylatowany. W omawianym wyroku NSA podkreślił, że skoro z ekspertyzy technicznej wynika, iż powstawanie zacieków od strony wewnętrznej ścian w poziomie tarasów spowodowane jest niewłaściwie wykonanym spadkiem tych tarasów, brakiem prawidłowej izolacji przeciwwodnej poziomej, niezapewnieniem właściwego przepływu wód z powierzchni tarasów przez przewody, to nie można przyjąć, by obowiązki dotyczące tarasów dotyczyły tych ich części, które wykorzystywane są tylko do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalach do których te tarasy przynależą. Są to bowiem elementy konstrukcji architektonicznej budynku, które winny być zakwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną.

W pełni dzielając powyższą argumentację stwierdzić trzeba, że skoro przedmiotowy taras jest jednocześnie stropodachem, to stanowi on element konstrukcyjny budynku, a więc jego część wspólną.

W tym stanie rzeczy za pozbawiony usprawiedliwionych podstaw uznać należy podniesiony w

skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego, to jest art. 3 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Mając na względzie powyższe Naczelny Sąd Administracyjny na podstawie art. 184 p.p.s.a. orzekł jak w sentencji.