

**URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Dot. Zaświadczeń o samodzielności lokalu

Zgodnie z art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ administracji publicznej wydaje zaświadczenie na żądanie osoby ubiegającej się o zaświadczenie. Zaświadczenie wydaje się, jeżeli urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa (art. 217 § 2 pkt 1).

W celu ustalenia treści zaświadczenia o samodzielności lokalu, należy odwołać się do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2015.1892), w tej bowiem ustawie odnajdujemy przepis prawa, który wymaga potwierdzenia określonych faktów (art. 2 ust. 2 i 3).

Według tego przepisu, samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne). Spełnienie wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

Podstawową i pierwszą metodą wykładni przepisów jest wykładnia gramatyczna (literalne brzmienie przepisu). Odczytując zapis art. 2 ustawy o własności lokali należy stwierdzić, że zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego potwierdza spełnienie przez określony lokal (nie lokale) ustalonych w ust. 2 wymagań, tj. wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Z tak sformułowanego zapisu art. 2 ustawy o własności lokali – w związku z art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego – wynika, w mojej ocenie, że zaświadczenie o samodzielności lokalu może potwierdzać określone fakty (spełnienie wymogów ustawy o własności lokali) w odniesieniu do jednego lokalu.

W konsekwencji – zgodnie z załącznikiem do z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej – za wydanie każdego zaświadczenia (dotyczącego pojedynczego lokalu) należy pobrać opłatę skarbową w kwocie 17 zł. Nie ma oczywiście przeszkód, aby złożony jeden wniosek dotyczył wielu lokali, ale nie zmienia to faktu, że również w takim przypadku należy wydać osobne zaświadczenie dla każdego lokalu objętego wnioskiem.