

Wille całkiem łatwo przerobić na blok

NIERUCHOMOŚCI | Małe firmy deweloperskie chętnie budują domy jednorodzinne na zgłoszenie, a potem przerabiają je na bloki. Pomaga im w tym luka w prawie.

RENATA KRUPA-DĄBROWSKA

Deweloperzy mają swoje sposoby, by bez łamania przepisów stawiać budynki wielorodzinne wśród tylko domów jednorodzinnych.

Do tego celu wykorzystują prostą formę załatwienia formalności budowlanych, czyli zgłoszenie.

- Korzystają z tego mali deweloperzy, którzy chcą budować osiedla niskich bloków na terenach przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę jednorodzinna - mówi Bogdan Dąbrowski, radca prawny z Urzędu Miasta w Poznaniu.

Stawianie osiedla na skróty

Możliwość budowy domów na zgłoszenie istnieje od 28 czerwca 2015 r. Na jego podstawie inwestor ma prawo postawić wolno stojące domy jednorodzinne, które nie mają wpływu na zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości.

- To znacznie prostsza od pozwolenia forma załatwienia formalności. Nie wymaga prowadzenia postępowania, tym samym udziału stron, czyli np. sąsiadów. Nie wydaje się też decyzji, od której można się odwołać - tłumaczy Mariola Berdysz, dyrektor

82,8 tys.

pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych wydano w 2016 roku

5,3 tys.

osób zgłosiło w 2016 r. chęć wybudowania na terenie kraju wolno stojących wili

fundacji „Wszechnica Budowlana”.

Wprawdzie starosta może wnieść sprzeciw wobec zgłoszenia i nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, ale często jednak tego nie robi, ponieważ nie widzi, by doszło do naruszenia prawa.

W praktyce oznacza to, że deweloper bez wiedzy sąsiadów buduje dwulokalowe domy jednorodzinne, a następnie, jak to zrobi i załatwi formalności końcowe, występuje do starostwa o wpis do ewidencji gruntów i budynków już nie wolno stojących domów jednorodzinnych, tylko bliźniaków, każdy z co najmniej dwoma lokalami albo nawet czworaków z ośmioma lokalami.

Taki zabieg jest możliwy dzięki temu, że prawo budow-

lane dotyczące formalności nie jest spójne z prawem geodezyjnym i kartograficznym.

Każdy przepis sobie

Prawo geodezyjne nie przesądza bowiem, że w wypadku wpisu do ewidencji wiążące jest pozwolenie na budowę, czyli jeżeli mówi ono o wolno stojącym domu jednorodzinnym, to tylko budynek można do niej wpisać.

Jak już deweloper taki wpis uzyska, występuje o wydanie zaświadczeń odrębnej własności lokali znajdujących się w takim budynku i na tej podstawie sprzedaje mieszkania swoim klientom, a ci kupują, nie wiedząc „o nieczystym zagranium” przedsiębiorcy.

- Jeżeli widzimy, że jest to ewidentne naciąganie prawa, staramy się odmawiać wydawania zaświadczeń, powołując się na pozwolenie na budowę - mówi mec. Dąbrowski. Ale samorządowe kolegia odwoławcze - dodaje - uchylają nasze postanowienie. Twier-

dzą, że zaświadczenia są wydawane na podstawie kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o własności lokali, a ta w sprawach nieuregulowanych odsyła tylko do kodeksu cywilnego i koło się zamyka.

Poszkodowani klienci

W przyszłości konsekwencje działań dewelopera mogą ponieść osoby, które kupiły od niego mieszkania.

- To, w jakiej są one sytuacji, zależy od tego, czy nabyły je w dobrej czy w złej wierze, czyli np. czy w chwili nabywania lokalu (lub udziału we współwłasności nieruchomości) wiedziały, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazuje budowy bloków na tym terenie. Jeśli nie wiedziały, chroni je rękojmia wiary ksiąg wieczystych. Zmiany więc ich nie obejmą. W drugim wypadku już tak nie będzie i poniosą konsekwencje działań dewelopera - tłumaczy Józef Forystek, adwokat specjalizujący się w prawie nieruchomości.

Problem dostrzegł też resort infrastruktury i budownictwa. Zapowiada zmiany w przepisach. Na razie projektu jeszcze nie ma. ©©

© | masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

r.krupa@rp.pl

RZECZPOSPOLITA

PISALIŚMY O TYM:
Deweloper nie może przerabiać domów jednorodzinnych

„Z wili nie wolno robić bloków mieszkalnych” 10 marca 2016 r.

archiwum.rp.pl

21.02.2017