

Zainwestowali, mają problem. Urzędnicy nie uznają tych lokali za mieszkania

232



Spore zyski i atrakcyjne lokalizacje - w ten sposób deweloperzy namawiali Polaków, aby inwestowali w apartamenty inwestycyjne i zarabiali na wynajmie. Pojawił się jednak problem, ponieważ "dość" patodeveloperce powiedzieli stołeczni urzędnicy. Niewykluczone, że podobne decyzje będą zapadać w całym kraju.



Wyodrębnione lokale użytkowe są sprzedawane często jako apartamenty (East News, Tomasz Jastrzebowski/REPORTER)

W ostatnich latach inwestycje związane z apartamentami na wynajem powstawały jak grzyby po deszczu. **Lokale oferowane z 23-procentowym podatkiem VAT często miały metraż poniżej 25 mkw.** Deweloperzy oferowali je jako apartamenty inwestycyjne. **Kusili zwrotem na poziomie nawet od 6 do 8 proc. rocznie.**

Osoby, które kupiły takie lokale, mogą mieć teraz kłopoty. Niedawno stołeczny ratusz odmówił spółce J.W. Construction wydania decyzji stwierdzającej samodzielność 157 lokali w inwestycji Bliska Wola Tower w Warszawie. W efekcie klienci, którzy zapłacili za nieruchomości, nie mogą teraz podpisać aktów notarialnych i stać się właścicielami.

Urzędnicy wzięli się za walkę patodeveloperką

Warszawscy urzędnicy tłumaczą odmowę tym, że w praktyce lokale są częścią hotelu, a nie samodzielnym lokalem.

Zwracają także uwagę na istniejące na rynku praktyki związane z tym, że "wyodrębnione lokale niemieszkalne są sprzedawane na wolnym rynku i reklamowane jako apartamenty". "To określenie nie jest jednoznaczne z pojęciem lokalu mieszkalnego, ale najprawdopodobniej tak bywa odczytywane przez rynek nieruchomości" – twierdzą, cytowani przez "Gazetę Wyborczą".

Tomasz Bleszyński, ekspert rynku nieruchomości, zgadza się z tą argumentacją. Uważa jednak, że w tej sprawie należy rozgraniczyć dwie kwestie.

- Osobną grupą są lokale budowane w obiektach hotelowych. Nie widzę przeszkód, aby nie wyodrębnić ich, nawet jeśli niektóre apartamenty hotelowe są mniejsze niż 25 mkw. powierzchni. Jednak pod warunkiem, że one zbudowane zgodnie z odpowiednimi wymogami technicznymi i przeciwpożarowymi charakterystycznymi dla obiektów hotelowych – mówi. Jednocześnie ekspert rozumie obawy urzędników. **- Często się zdarza, że inwestor najpierw deklaruje, że będzie budować aparthotel, a pół roku później, już po wyodrębnieniu samodzielności lokali, zmienia ich przeznaczenie z hotelowego na mieszkalne,** oczywiście bez informowania urzędu. Najem krótkoterminowy zmienia się więc w długoterminowy. Dlatego nie dziwię się nieufności urzędników w stosunku do takich projektów – podkreśla.

Inwestorzy mogą mieć problem z wynajmem

Z tą oceną nie zgadza się dr Piotr Pałka, radca prawny i wspólnik DERC Pałka Kancelaria Radców Prawnych. – Moim zdaniem w tym wypadku rację ma deweloper. Miasto może jedynie sprawdzić, czy mieszkania są oddzielone ścianami i czy zgadzają się z zapisami planu. Nie może powoływać się zatem na przepisy dotyczące hoteli – wskazuje.

W jego ocenie zakres działania urzędu wyznacza tylko art. 2 ustawy o własności lokali, w tym zapis dotyczący samodzielności lokali. **W myśl tego przepisu samodzielnym lokalem mieszkalnym "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".



Tę zasadę stosuje się również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, a więc właśnie do przypadku np. osiedla Bliska Wola Tower. Jeżeli te warunki zostają spełnione, nie można odmówić wydania takiego zaświadczenia. Nieuzasadniona odmowa może stanowić podstawę do dochodzenia odszkodowania od miasta. Biorąc pod uwagę liczbę lokali, może to być niebagatelna kwota, nawet 100 mln zł – twierdzi.

Prawnik przyznaje jednocześnie, że **inwestorzy mogą mieć też trudności z wynajmem mieszkań.** - Jeżeli ktoś kupował taki lokal na potrzeby działalności gospodarczej, można mówić nie tylko o poniesionej szkodzi, ale także o utraconych korzyściach, co będzie zwiększało wysokość odszkodowania. Jeżeli lokale te spełniały cechy samodzielności, to działanie takie rzeczywiście może zostać uznane za ingerencję w konstytucyjne prawo własności – podkreśla.

Urzędnicy odmawiają deweloperom

Agata Lickiewicz, radca prawny z kancelarii Lickiewicz, ekspertka Rady Społeczno – Gospodarczej przy Uczelni Łukaszewski w Warszawie, zwraca uwagę na inną kwestię. - Samo ustanowienie tzw. samodzielności lokalu nie jest związane z określoną powierzchnią. Lokal może mieć więc nawet 40 mkw., a deweloper i tak może dostać odmowę – mówi. Jak tłumaczy, może być to np. spowodowane brakiem odpowiednich instalacji w lokalu.

Ekspertka uważa także, że inwestowanie na rynku tzw. nieruchomości alternatywnych (zarówno apartamentów inwestycyjnych, jak i np. prywatnych akademików), wiąże się z dużym ryzykiem. Jednak wciąż mało się o tym mówi.



Większość umów zawieranych w tego typu inwestycjach przewiduje, że zanim dojdzie do ustawienia samodzielności lokalu, bez której nie można sporządzić aktu notarialnego, przyszli właściciele muszą najpierw wpłacić dużą część ustalonej sumy, a czasami nawet 100 proc. – wyjaśnia.

Dodaje, że należy pamiętać, że zawarcie umowy przedwstępnej i zapłata nawet całej ceny nie oznacza automatycznego nabycia prawa własności do lokalu. - Zawsze w takiej sytuacji niezbędne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu i zawarcie finalnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego – mówi.

Inwestorzy stają się więc właścicielami nieruchomości dopiero na końcu całego procesu.

- Jeśli więc w najbliższym czasie w urzędach pojawi się więcej odmów ustanowienia samodzielności apartamentów inwestycyjnych, wzrośnie też ryzyko osób, które w nie zainwestowały – podkreśla Agata Lickiewicz.

Deweloper i inwestor świadomie omijali przepisy

Tomasz Bleszyński uważa z kolei, że w przypadku inwestycji, które od początku powstają jako mieszkaniowe, mamy do czynienia z zupełnie inną sytuacją.



Skoro obowiązujące przepisy mówią jasno, że lokal mieszkalny powinien mieć minimum 25 mkw. powierzchni, to osoba kupująca lokal poniżej tego metrażu nie może zasłaniać się niewiedzą i stwierdzeniem, że kupiła go "w dobrej wierze". Udawanie, że ktoś nie zna przepisów, nie może być żadnym rozgrzeszeniem. W tym wypadku prawo powinno być twardo egzekwowane – uważa Tomasz Bleszyński.

Ekspert twierdzi, że w tym wypadku nie żadnych wątpliwości, że zarówno deweloper, który sprzedaje taki lokal, jak i kupujący, świadomie omijają przepisy. Nie ma w tym wypadku także znaczenia, z jakim podatkiem VAT sprzedawane są takie lokale. – **Ich nabywcy kupują je na własne ryzyko.** Dlatego zawsze mówię swoim klientom: jeżeli ryzykujesz i kupujesz takie nieruchomości, musisz zdawać sobie sprawę z konsekwencji – podkreśla. **Brakuje rozwiązań, które zabezpieczyłyby obie strony**

Ewa Palus, kierownik działu consultingu w Red Net Property Group, uważa z kolei, że odmowa wydzielania samodzielności lokali dla inwestycji Bliska Wola odbije się na całym segmencie apartamentów inwestycyjnych. W jaki sposób?



Nabywcy będą wstrzymać decyzje o zakupie takich lokali, a deweloperzy - hamować rozpoczęcie budowy takich inwestycji do czasu rozstrzygnięcia sporu. W efekcie segment apartamentów inwestycyjnych mogą dotknąć problemy. W najważniejszych ośrodkach miejskich takie inwestycje nie mają dużego udziału w ofercie, ale inaczej jest w miejscowościach turystycznych – wyjaśnia.

Agata Lickiewicz zwraca uwagę na fakt, że w polskim systemie prawnym wciąż brakuje regulacji prawnych, które zabezpieczyłyby każdą ze stron, zarówno inwestora, jak i dewelopera, co pomogłoby uporządkować ten rynek.

Dlatego jej zdaniem w tej chwili dochodzenie roszczeń, w sytuacji, gdy z jakichś powodów inwestor nie może podpisać ostatecznego aktu własności, jest trudne, skomplikowane i kosztowne. - Wiele w tym wypadku zależy od dobrej woli drugiej strony, czyli dewelopera. Jeżeli w grę wchodzi prężnie działający deweloper, to osiągnięcie porozumienia nie będzie trudne. Jednak na rynku wciąż jest wiele małych firm, które nie są powiązane z żadną dużą grupą kapitałową. Wówczas, mimo przysługujących nam roszczeń, może się okazać, że nasze środki będą niemożliwe do wyegzekwowania – podsumowuje.