

SŁONY RACHUNEK ZA HONGKONG



Nie mogąc wydać nabywcom lokali w warszawskiej inwestycji Bliska Wola Tower, JW Construction, spółka deweloperska **Józefa Wojciechowskiego**, poszła do sądu po odszkodowanie od miasta. Urzędnicy ratusza zarzucają jej, że obchodzi prawo. ►**4-5**

Warszawski Hongkong r

Nabywcy mieszkań w Bliska Wola Tower przekonują, że stołeczny ratusz pozbawia ich spokojnego snu, a przy tym podcina gałąź, na której sam siedzi

Anna
Gołasa

a.golasa@pb.pl

Bliska Wola Tower, zwana potocznie warszawskim Hongkongiem, to jedna z największych inwestycji mieszkaniowych w stolicy. W zbudowanych przez spółkę JW Construction trzech wieżach powstało niemal 900 mieszkań, ponad 150 apartamentów hotelowych, 380 biur i 33 lokale usługowe.

Choć budowę zakończono w II kw. 2022 r., żaden z nabywców nieruchomości nie otrzymał do tej pory aktu notarialnego. Powód? Ratusz konsekwentnie odmawia wydania zaświadczeń o samodzielności 157 lokali hotelowych. Deweloper twierdzi, że bez tego dokumentu nie może rozliczyć całej inwestycji, a w konsekwencji podpisać aktów notarialnych z nabywcami.

Od niemal trzech lat sprawa krąży między urzędem a sądami. JW Construction pięciokrotnie odwoływało się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) i raz do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA), które uchylały kolejne decyzje ratusza i kierowały sprawę do ponownego rozpatrzenia. Nabywcy nieruchomości nie rozumieją ruchów miasta, które – ich zdaniem – swoimi decyzjami także sobie strzela w kolano.

Kość niezgody

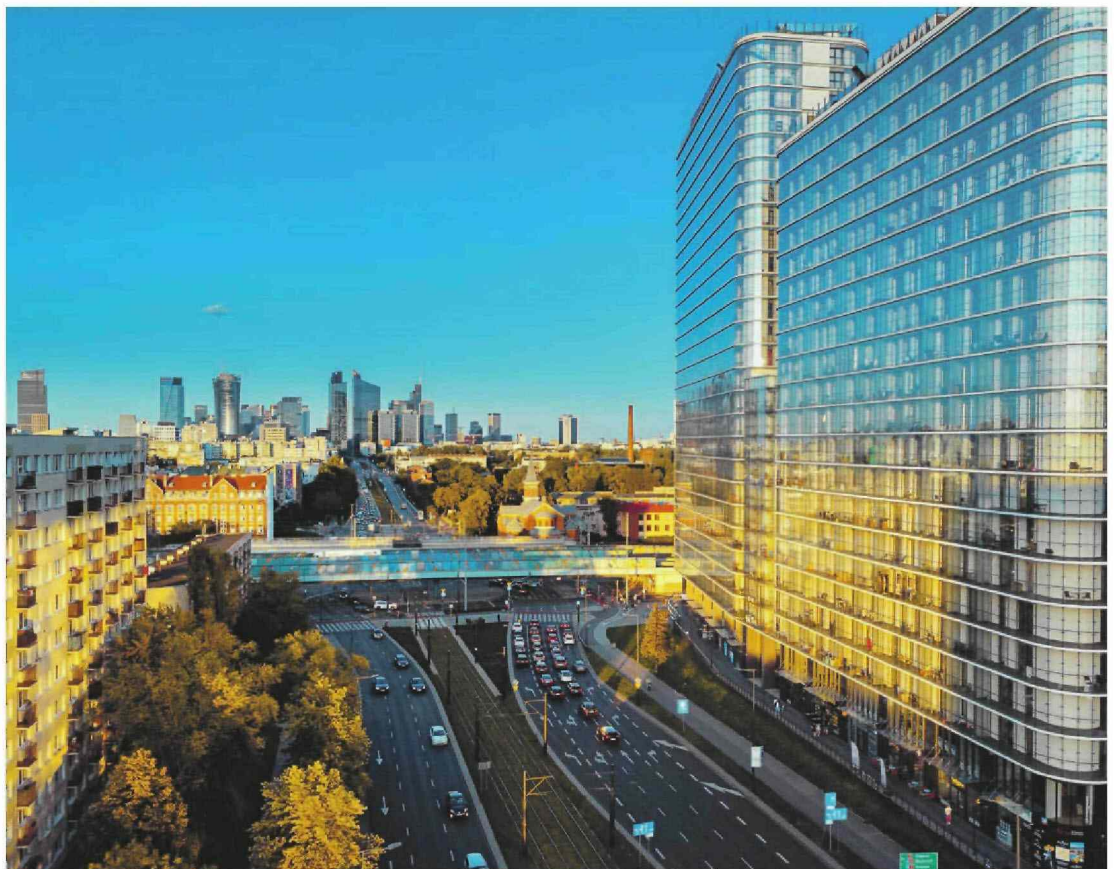
W projekcie budowlanym Bliska Wola Tower, a także w decyzji o pozwoleniu na budowę przewidziano funkcję hotelową obiektu, jednak – zdaniem ratusza – nie założono, że poszczególne lokale będą niezależnymi jednostkami. Urzędnicy twierdzą, że część hotelowa stanowi jedną funkcjonalną całość, a poszczególne pokoje czy apartamenty nie spełniają kryteriów samodzielności. Ratusz ma też obawy, że lokale hotelowe będą w rzeczywistości wykorzystywane jako mieszkania.

Miasto, zapytane przez nas, czy – jego zdaniem – jest szansa na polubowne zakończenie sporu i co musiałoby się wydarzyć, żeby nastąpiło, odpowiada krótko: „spółka powinna zawrzeć akty notarialne ze wszystkimi osobami, dla których lokale wystawione zostały zaświadczenia o samodzielności lokali, bowiem – wbrew twierdzeniu spółki – nie ma żadnych przeciwskażeń, aby przenieść własność lokali na ich nabywców”.

Wydaje się, że ratusz nie obawia się też sytuacji, w której musiałby zapłacić wielomilionowe odszkodowanie pokrzywdzonym w tym sporze.

Na nasze pytanie odpowiadał następująco: „Dotychczas, wbrew twierdzeniu spółki, miasto na żadnym etapie postępowania nie zostało zobowiązane do wydania zaświadczeń. Procedura jest w toku”.

Urzędnicy zwracają jednocześnie uwagę, że spór o Bliska Wola Tower wpisuje się w szerszy kontekst rynkowy.



► **TRZY WIEŻE:** Bliska Wola Tower spółki JW Construction to kompleks trzech wież o wysokości 92, 80 i 70 metrów. Są połączone wspólnym podium. Najwyższy z obiektów ma 27 kondygnacji naziemnych. [FOT. TOMEK PIKULA]

„Niektórzy deweloperzy, nie mogąc wybudować lokali mieszkalnych, budują hotel albo apartotel, a następnie próbują wydzielać samodzielność lokali, w których zamieszkują rodziny na pobyt stały. Lokale te nie spełniają standardów dla lokali mieszkalnych: brak miejsc postojowych, zaniżony metraż, brak spełnionych wymogów czasu nasłonecznienia mieszkań. Lokale »mieszkalne« wydzielane są w piwnicznych przyziemiach, o czym świadczy przykład z Krakowa. Ponadto niespełnione są standardy dotyczące akustyki przegród w budynkach, wentylacji lokali mieszkalnych, a także te dotyczące wymogów przeciwpożarowych (inne są dla hoteli, a inne dla mieszkań). Brakuje też spełnienia jakichkolwiek standardów w zakresie zieleni, placów zabaw, miejsc wypoczynku. Przykłady niespełnienia podstawowych standardów dla zamieszkania stałego można by mnożyć. To tworzenie substandardu mieszkaniowego na lata, z pokrzywdzeniem przyszłych właścicieli” – czytamy w piśmie ratusza.

Polityka czy prawo?

Największymi pokrzywdzonymi w sporze na linii ratusz-deweloper są jednak nabywcy mieszkań, zwłaszcza ci, którzy kupili je na kredyty.

– Banki wymagają aktu notarialnego, aby umowa kredytowa mogła dalej funkcjonować. Brak dokumentu może zagrozić stabilności całego finansowania. Ci, którzy zapłacili gotówką, zmagają się głównie z trudnościami przy sprzedaży lokalu oraz konsekwencjami podatkowymi – pięcioletni okres, po którym można sprzedać mieszkanie bez podatku, liczony jest dopiero od momentu podpisania aktu notarialnego – mówi jeden z mieszkańców chcący zachować anonimowość.

Właściciele zwracają też uwagę na rażącą niekonsekwencję urzędu.

– Skoro miasto zaakceptowało projekt i wydało pozwolenie na budowę, to nie powinno teraz blokować wyodrębnienia lokali. Mieszkańcy nie rozumieją tych decyzji i doszukują się w nich prywatnego konfliktu między panami Trzaskowskim a Wojciechowskim – mówi nam inny właściciel.

Jak tłumaczy, część osób rozważa sądowe wyodrębnienie lokali.

– Procedura kosztuje około 30-35 tys. zł i może trwać rok lub dłużej. Dla wielu rodzin – szczególnie z kredytami – to zbyt duże obciążenie – mówi asz rozmówca.

Niektórzy nabywcy uważają, że działania miasta mają podłoże polityczne.

– Obecna władza traktuje Warszawę jak swoje latyfundium. Bliska Wola Tower to nie jest samowola budowlana, tylko inwestycja z pozwoleniem. Czy miasto nie widzi, że na sporze JWC traci krocie? Tam jest 157 lokali hotelowych, od których mogłoby pobierać wysoki podatek. To pieniądze, które przelatują nam koło nosa. Prezydent Trzaskowski chodzi z plaketką „Konstytucja”, a nie egzekwuje prawa własności. To, że prawo ma lukę, to nie wina dewelopera, tylko ustawodawcy, który je stworzył. Warszawa jest najbardziej zadłużonym miastem w Polsce, a mimo to odzruca pieniądze, które są na wyciągnięcie ręki – mówi jeszcze inny nabywca lokalu w Bliska Wola Tower. © ©

ozpalony do czerwoności

Józef Wojciechowski: Ten spór może kosztować miasto miliony

Walka z ratuszem jest nie tylko bezcelowa, ale też kosztowna – twierdzi główny akcjonariusz JW Construction. Dlatego będzie się ubiegać o wielomilionowe odszkodowanie.

Budowa kompleksu Bliska Wola Tower zakończyła się trzy lata temu. Tymczasem 1,5 tys. mieszkańców wciąż nie może podpisać aktów notarialnych. Dlaczego?

Józef Wojciechowski, główny akcjonariusz i przewodniczący rady nadzorczej JW Construction: Zrealizowaliśmy inwestycję zgodnie z projektem, uzyskaliśmy wszystkie wymagane odbiory, mamy dokumenty i wyroki potwierdzające, że działaliśmy zgodnie z prawem. Pojawił się jednak problem dotyczący lokali, które powstały na podstawie pozwolenia na budowę dla hotelu. Ratusz uznaje je za część jednego obiektu hotelowego i odmawia ich wydzielenia. Oznacza to ogromne problemy dla naszych klientów, którzy są tutaj najbardziej poszkodowani.

Formalnie nie mają one nic wspólnego z mieszkaniami?

Nie są to mieszkania i nikt nie oczekuje, żeby nimi były. Są to apartamenty inwestycyjne, tzw. apartamenty. Spełniają wymagania, żeby funkcjonować jako samodzielne lokale. Ich właściciele mogą je wynajmować krótkoterminowo na zasadach takich jak hotel. Mimo to urząd miasta odmówił ich formalnego wyodrębnienia, co uniemożliwia prawidłowe rozliczenie udziałów części wspólnych, aby móc podpisać akty przeniesienia własności.

Jakie mają państwo argumenty w sporze z ratuszem?

Posiadamy już pięć orzeczeń Samo-rządowego Kolegium Odwoławczego (SKO), które jednoznacznie potwierdzają nasze stanowisko, a także prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W tej chwili SKO rozpatruje sprawę po raz szósty. Co więcej, na tym samym osiedlu są dwa inne budynki, wobec których początkowo również były zastrzeżenia, a jednak po odwołaniu do SKO wydano dla nich zaświadczenia o samodzielności lokali. Skoro wtedy było to możliwe, dlaczego teraz urząd

ignoruje orzeczenia wyższych instancji i nie respektuje postanowień SKO?

Ostatnią decyzję odmowną Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego wydało w maju tego roku. Jak ją uzasadniono?

Powtórzono argumenty, że lokale hotelowe będą faktycznie wykorzystywane do zamieszkania, oraz zarzut obchodzenia prawa, czyli opinie, które już wcześniej zostały uznane przez WSA za błędne. Wnieśliśmy na tę decyzję zażalenie, podkreślając, że urząd ponownie działa wbrew wyrokowi sądu. Wskazaliśmy w nim, że obawy dotyczące sposobu korzystania z lokali hotelowych nie mogą stanowić podstawy odmowy, bo w takim razie należałoby odmówić wydania zaświadczeń dla lokali mieszkalnych, które również można wykorzystać niezgodnie z przeznaczeniem, na przykład na wynajem krótkoterminowy. Ponadto zwróciliśmy się do prezesa SKO o wydanie tzw. postanowienia sygnalizacyjnego, które może skutkować postępowaniem dyscyplinarnym wobec urzędników.

Jak na ten spór zapatrują się nabywcy lokali?

Na początku pretensje kierowali do nas, ale teraz widzą, że problem leży po stronie miasta. Udostępniliśmy mieszkańcom wyrok WSA i postanowienia SKO, dzięki czemu klienci rozumieją, jaka jest sytuacja. Wyrok i orzeczenia są bardzo klarowne i widać jak na dłoni, że ratusz po prostu nie ma racji. Mieszkańcy próbują również działać i podsuwają pomysły, co można zrobić. Kierują pisma, byli nawet na spotkaniu z panią prezydent Kaznowską [wiceprezydent Warszawy odpowiedzialna za rozwój przestrzenny – red.], ale niestety ratusz wprowadza ich w błąd.

W jaki sposób?

Podobno ratusz spodziewał się, że SKO stanie po stronie miasta i utrzyma decyzję o odmowie wydania zaświadczeń w mocy. Stało się jednak inaczej. Żadnego z rzekomo nowych argumentów miasta nie uznano za słuszny, ponieważ w rzeczywistości były to te argumenty, które SKO uznało za błędne we wcześniejszych orzeczeniach. Urzędnicy twierdzą, że moglibyśmy podpisywać akty przeniesienia własności lokali na klientów, ale nie chcemy tego zro-

bić. To nieprawda. Jest tylko jedna nieruchomości i jedna księga wieczysta – nie możemy więc sprzedać ani jednego lokalu, dopóki nie zostaną wydzielone wszystkie. Bez tego nie da się prawidłowo ustalić udziałów w częściach wspólnych, co mogłoby doprowadzić do chaosu prawnego.

Sprawa o odszkodowanie trafiła do sądu. Jak długo może potrwać?

Jest szansa, że wyrok zapadnie jeszcze w tym roku. Każdy miesiąc przeciągania procesu oznacza dla miasta dodatkowe koszty. Początkowo wnieśliśmy o odszkodowanie w wysokości 2,5 mln zł, ale ponieważ nasze obciążenia spowodowane stanowiskiem miasta wciąż rosną, kwota może być trzykrotnie lub czterokrotnie większa. Nie mówiąc o odszkodowaniach w wypadku wniesienia indywidualnych roszczeń przez mieszkańców. Brak aktu notarialnego oznacza konieczność płacenia przez nich droższego kredytu pomostowego.

Według naszych wyliczeń to średnio 10 tys. zł na osobę. Zakładając, że każdy nabywca posilkował się kredytem, przy 1,5 tys. osób daje to 15 mln zł. Kwota do zapłacenia przez miasto powiększa się z każdym miesiącem.

Czy widzi pan w tym całym sporze złą wolę urzędników?

Nie wiem, czy to kwestia złej woli. W każdym razie zachowanie urzędników jest bardzo niestandardowe, bo działają wbrew regułom przeciwko prawomocnemu wyrokowi. Moja asystentka napisała do prezydenta Trzaskowskiego z prośbą o spotkanie, aby przedstawić mu problem. Odpowiedź? Prezydent nie ma czasu. Co ciekawe, gdy startował wcześniej w wyborach, znalazł drogę, by się ze mną spotkać i prosić o wsparcie kampanii.

Jakie miasto ma korzyści z tego, że nie pozwala na wydzielenie lokali?

Żadnych. Budynek stoi, zostały dokonane odbiory i ma pozwolenie na użytkowanie. Przedłużanie tego zamieszkania jest bezcelowe – zwłaszcza wobec perspektywy zapłaty przez miasto kary finansowej. Może urzędnicy wezmą to pod uwagę, bo dla miasta czy skarbu państwa wyrok zasądający odszkodowanie stanowi zawsze poważny problem. [FOT. WMI] ©

Anna Golasa
a.golasa@pb.pl



„Józef Wojciechowski, przewodniczący rady nadzorczej JW Construction, jest gotowy na spotkanie z prezydentem Warszawy Rafałem Trzaskowskim. Jego zdaniem spór toczący się wokół inwestycji Bliska Wola Tower powinien zakończyć się możliwie najszybciej, gdyż związane z nim koszty stale rosną.