

# Komunikat KR PZD w sprawie sprzedaży działek z ponadnormatywną altaną - 19.02.2016

## UWAGA OSTRZEŻENIE!!!

### Nie kupuj kłopotów

Na wielu popularnych portalach internetowych, gdzie zamieszcza się różnego rodzaju informacje o kupnie, sprzedaży lub wynajmie nieruchomości ukazują się również ogłoszenia, w których oferowana jest sprzedaż domu mieszkalnego na działce rekreacyjnej. Sprzedający wszelkimi sposobami i metodami zachwalają swoje budynki, ich wyposażenie, usytuowanie i wszystkie wygody, w jakie zostały wyposażone prezentowane domy. Dołączają też wiele zdjęć, na których widać, że rzeczywiście są to bardzo ładne i gotowe do zamieszkania domy jednorodzinne. Ceny oferowane przez sprzedających są zróżnicowane, ale wydają się rażąco niskie w porównaniu z cenami domów na innych terenach. I to powinno u każdego, kto choćby z ciekawości przegląda ogłoszenia o zamiarze nabycia działki z altaną, zrodzić podstawowe pytanie: dlaczego tak jest i czy to aby nie jest ogłoszenie, które wprowadza potencjalnego kupca w błąd i nie przysporzy mu w przyszłości samych kłopotów?

Odpowiedź może być tylko jedna. Oczywiście, że te ogłoszenia wprowadzają kupujących w poważny błąd i mogą być przyczyną wielu problemów w przyszłości.

Nie ma przepisu, zakazującego działkowcom, którzy chcą zrezygnować z dzierżawy działkowej umieszczania ogłoszeń na portalach internetowych. Znajdujące się na działce nasadzenia i altana stanowią bowiem własność działkowca, który ma prawo oszacować ich wartość. Takie ogłoszenie nie może jednak wprowadzać potencjalnego działkowca w błąd co do formy prawnej nabycia prawa do działki. Wystawiane ogłoszenia są jednak prezentowane w taki sposób, że opis działki jest formułowany tak, jakby była to faktycznie samodzielna, własnościowa działka rekreacyjna, a nie działka w ROD.

W trosce o dobro przyszłych działkowców wyjaśniamy, na jakie informacje podane w ogłoszeniach należy zwracać szczególną uwagę, żeby nie kupić działki, która jest zagospodarowana w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

Żeby lepiej zrozumieć, jakie metody stosują sprzedający, aby pozbyć się problemu i jeszcze na tym zarobić, prezentujemy poniżej dosłownie kilka autentycznych ogłoszeń wraz ze zdjęciami, które zostały zamieszczone na różnego rodzaju portalach internetowych. Wskazujemy również, jakie przepisy powszechnie obowiązujące lub wewnątrzdziałkowe zostały naruszone.

*„Zapraszam do kupna domu z zagospodarowanym ogrodem nie wymagającym nakładów finansowych. Dom położony w zaciszu, w bliskiej okolicy miejsca spacerowe oraz lokale handlowe. Parking (monitorowany całodobowo) zamknięty do dyspozycji. Opis domu: parter: taras, korytarz, kuchnia, salon, łazienka, piętro: garderoba, pokój dziecięcy, sypialnia, górny taras. Osobne wejście do pomieszczenia gospodarczego (warsztat). Wyposażenie obiektu: ogrzewanie - kominek, brama przesuwana wjazdowa wraz z podjazdem, pomieszczenie gospodarcze, studnia kopana, miejsce do przechowywania drewna kominkowego, na ogrodzie zbudowany własnoręcznie domek z tarasem do zabawy dla dzieci, na ogrodzie liczne nasadzenia oraz wysoki na 2,5 metra żywopłot oddzielający od sąsiadów. Cena 210 tys. zł”.*



„Sprzedam bez pośredników dom na działce ogrodowej. W skład kompleksu wchodzi w sumie trzy działki (dwie na których zbudowany jest dom plus trzecia z wejściem do drogi publicznej), dom o powierzchni łącznej 82 m<sup>2</sup>, tzn. dwa pokoje i wc na piętrze, pokój, kuchnia, łazienka na parterze oraz trzy pomieszczenia piwniczne. Dodatkowo drewniana altana na narzędzia. Cena 2073,17 zł/m<sup>2</sup>”.



„Dom w rekreacyjnym ogrodzie działkowym, 5 pokoi, 135 m<sup>2</sup>. Ocieplony kryty dachówką. W piwnicy 2 pokoje + pom. gospodarcze, letnia kuchnia + WC, z piwnicy wyjście na taras grillowy. Parter otwarty z aneksem kuchennym. Z parteru wyjście na duży balkon w kształcie litery L. Na poddaszu wychodzimy ładnymi schodami, tu 2 sypialnie + duża łazienka. Do zrobienia ogrzewanie np. nadmuchowe kominkiem lub piecem na węgiel, możliwość włączenia częściowego ogrzewania elektrycznego, 3 fazy, taryfa nocna, oraz do zrobienia studnia, np. głębinowa, bo sąsiedzi też chcą wodę. Działka dzierżawa wieczysta. Cena 239 tys. zł”.



„Polecam domek całoroczny- letniskowy (ok. 70 m) na działce ROD. Bardzo dobry dojazd z Poznania. 70 m<sup>2</sup>, trzy pokoje. Na parterze znajduje się salon z kominkiem który ogrzewa cały dom, na półpiętrze kuchnia z jadalnią oraz łazienka z kabiną prysznicową w gustownych płytkach. Na piętrze 2 sypialnie (mała i duża). Dom ocieplony i otynkowany, dach dwuspadowy ciekawy projekt budynku. Piwnica pod częścią budynku (1000 litrowy zbiornik hydroforowy oraz bojler na ciepłą wodę). Działka ok. 400 m zagospodarowana: ozdobne drzewka i tuje, oczko wodne z kaskadą oraz brukowany podjazd - miejsce na 2 samochody. Możliwość całorocznego zamieszkania i stałego meldunku. Cena 169 tys. zł”.



„Polecam na sprzedaż działkę w ROD o powierzchni 780 m<sup>2</sup> zabudowaną komfortowym, całorocznym domem o powierzchni 120 m<sup>2</sup>. Dom nowy z 2008 r., ocieplony, piętrowy, z dużym zadaszonym tarasem i bezpośrednim wyjściem z salonu na taras. Parter i piętro jako dwie otwarte powierzchnie po około 60 m. Na parterze salon o pow. 50 m<sup>2</sup> z aneksem kuchennym, z piecem grzewczym na drewno, piec można zamienić na kominek, łazienka z oknem, ciepła woda. Cena 190 tys. zł”.



„Domek letniskowy na działce ROD nad Zalewem Koronowskim w przepięknej okolicy, tylko 150 m do wody!!!!!! Domek o pow. 105 m<sup>2</sup> zawierający trzy kondygnacje, każda po 35 m<sup>2</sup>. Na I piętrze 2 sypialnie w tym jedna z balkonem, na parterze pokój 35 m<sup>2</sup> z kominkiem, w części piwnicznej pomieszczenie gospodarcze, łazienka i kuchnia z wyjściem pod taras i do ogrodu, duży nasłoneczniony taras oraz zacienione miejsce pod tarasem. Cena 180 tys. zł”.



We wszystkich prezentowanych ogłoszeniach wiele podanych informacji mija się z prawdą.

Po pierwsze każdy, kto nabywa działkę w ROD powinien mieć świadomość, że zgodnie z art. 7 ustawy o ROD rodzinne ogrody działkowe są zakładane na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. W większości przypadków PZD ma prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których znajdują się ogrody działkowe i nie może tego prawa przenieść na indywidualnych działkowców. **Żaden działkowiec nie jest więc właścicielem gruntu. W związku z tym nie może on stanowić elementu sprzedaży.** W przypadku kupna nabywa się więc tylko własność nasadzeń i obiektów znajdujących się na działce, a nie gruntu, na którym znajduje się altan. Nowy działkowiec może stać się dzierżawcą działki, a nie jej właścicielem, ponieważ wchodzi w prawo do dzierżawy gruntu, a nie w prawo własności. Zatem osoba, która zamieściła to ogłoszenie nie może zgodnie z prawem sprzedać działki. Informacja podana w ogłoszeniu jest więc nieprawdziwa.

### **Czy kupienie działki to właściwa forma jej nabycia?**

Przypominamy że samo „kupienie”, czyli przekazanie żądanej sumy pieniężnej dla zbywcy nie jest właściwą formą wstąpienia w prawo do działki. Zasady obrotu działkami są uregulowane w ustawie o ROD. Wprowadzono w niej jasne mechanizmy pozwalające działkowcom przenieść swoje prawo do działki na inną osobę. Zgodnie z przepisami ustawy o ROD działkowiec może przenieść za życia prawo dzierżawy działkowej na pełnoletnią osobę fizyczną zamieszkałą na terytorium RP. Procedura przeniesienia prawa do działki jest taka sama dla wszystkich, niezależnie od tego, czy działkowiec chce przenieść swoje prawo na osobę bliską, np. matka na syna, czy na osobę z nim niespokrewnioną. Przeniesienie następuje w drodze umowy, którą trzeba zawrzeć na piśmie. Następnie należy ją podpisać w obecności notariusza, żeby mógł on urzędowo potwierdzić własnoręczność podpisów stron. Nie jest wymagana forma aktu notarialnego. Chodzi jedynie o to, aby autentyczność podpisów stron została poświadczona przez notariusza. **Niezachowanie tej formy spowoduje nieważność umowy.** Następnie należy złożyć wniosek do zarządu ogrodu o zatwierdzenie przeniesienia prawa do działki z załączoną umową. Tylko taka procedura jest właściwa i zgodna z prawem. Należy bezwzględnie pamiętać, że niedostosowanie się do

wskazanych wyżej wymogów spowoduje, że sporządzona między stronami umowa będzie nieważna. Jej zawarcie w inny sposób, np. przez umowę kupna-sprzedaży będzie traktowane tak, jakby w ogóle nie doszło do przeniesienia prawa do działki.

W wielu ogłoszeniach są informacje, że dom może służyć do całorocznego zamieszkiwania. Jest to kolejny wybieg sprzedających. **Altana działkowa nie może być przeznaczona do zamieszkiwania.** Zgodnie z definicją jest to bowiem budynek o ściśle określonych wymiarach, który służy do zaspokajania potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych działkowca. Zgodnie z art. 12 ustawy o ROD na terenie działki obowiązuje całkowity zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. W związku z tym nabywając taki budynek nie będzie można w nim absolutnie zamieszkiwać.

Na prezentowanych zdjęciach widzimy piękne, duże domy o powierzchni 70-80 m<sup>2</sup>, a nieraz nawet 120, wyposażone w kuchnię, 2-3 pokoje, łazienkę. Po raz kolejny informujemy, że **nie można budować domów mieszkalnych na działkach w ROD.** Wyposażenie działki może stanowić jedynie altana, która spełnia określone prawem wymogi. Zgodnie z prawem budowlanym, ustawą o ROD i regulaminem ROD może ona mieć powierzchnię zabudowy do 35 m<sup>2</sup>. Jest to największa powierzchnia, jaką dopuszczają wszystkie przepisy, obowiązujące niemal od początku istnienia ogrodów działkowych. Altana o wymiarach przekraczających normy określone w prawie budowlanym jest samowolą budowlaną i stanowi rażące naruszenie prawa, ponieważ zgodnie z art. 13 ustawy o ROD budynki, których wymiary przekraczają dozwoloną powierzchnię zabudowy i wysokość nie powinny znajdować się na działkach w ROD. Chcąc zostać działkowcem należy więc zwrócić szczególną uwagę czy altana, którą zamierzamy kupić ma odpowiednie wymiary.

Wiele altan zilustrowanych na zdjęciach jest piętrowych. Przepisy nie zakazują budowy altan piętrowych, jednak trzeba pamiętać, że zgodnie z § 44 pkt 3 regulaminu ROD altana może mieć wysokość do 5 metrów przy dachu stromym i 4 metrów przy dachu. Wysokość altany mierzy się od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu płaskim.

Niektórzy posuwają się nawet do tego, że informują potencjalnych nabywców o możliwości powiększenia altany, która już jest ponadnormatywna. Z całą stanowczością podkreślamy, że nie można jeszcze dodatkowo powiększać altany, która ma już przekroczone gabaryty. Wręcz przeciwnie, jeżeli nowy działkowiec wstępuje w prawo do działki, na której znajduje się już wybudowana wcześniej ponadnormatywna altana, to jest on zobowiązany do tego, aby doprowadzić ją do stanu zgodnego z prawem. Powinien więc dostosować ją do wymogów prawa budowlanego i ustawy o ROD i zmniejszyć jej powierzchnię do 35 m<sup>2</sup>.

W wielu ogłoszeniach napisano również, że oprócz altany na działce znajduje się pomieszczenie gospodarcze za budynkiem lub garaże. Przypominamy, że zgodnie z § 68 regulaminu ROD zabrania się stawiania na działce szop i komórek, czyli wszelkiego rodzaju pomieszczeń gospodarczych. Działkowiec, który postawił taki budynek działał niezgodnie z przepisami i powinien go usunąć.

Sprzedający chwają się tym, że na działce znajduje się murowany grill, jednak takich grilli nie wolno stawiać na działce w ROD. W § 41 regulaminu ROD zostały wymienione urządzenia, w jakie może być wyposażona działka. Jest to katalog zamknięty. W związku z tym urządzenia, które nie są wymienione we wskazanym przepisie, nie powinny znajdować się na działce. W omawianym paragrafie nie znajdujemy zapisu, że działka może być wyposażona w grill murowany. W związku z tym działkowiec nie może postawić takiego grilla na działce w ROD.

Na zdjęciach wyraźnie widać, że niektóre altany mają bardzo okazałe balkony, tarasy, werandy, nieraz zadaszone lub całkowicie zabudowane. Zgodnie z § 44 ust. 2 do powierzchni zabudowy altany nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>. Nie wolno ich rozbudowywać ponad wyznaczony metraż. Taras weranda lub ganek mogą być zadaszone, ale powinny być otwarte, w związku z tym nie wolno ich zabudowywać. Jeżeli jednak działkowiec mimo zakazu zabuduje taras, ganek, lub werandę, to ich powierzchnia będzie wliczana do normatywnej powierzchni altany.

Niektórzy sprzedający mówią także o tym, że ogrodzenie działki stanowi wysoki na 2,5 metra żywopłot. Jest to oczywiście kolejne działanie niezgodne z regulaminem ROD, ponieważ zgodnie z

§ 52 regulaminu ROD na granicy działek, za pisemną zgodą użytkownika sąsiedniej działki można zakładać żywopłoty, z tym, że nie może on przekraczać 1 metra.

W jednym z zaprezentowanych ogłoszeń jest informacja, że w skład sprzedawanego kompleksu wchodzi w sumie trzy działki. Zgodnie z ustawą o ROD umowa nie może być zawarta w celu ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki, dlatego jedna osoba może mieć tylko jedną działkę w ROD, a nie trzy, jak wskazuje sprzedający.

Po raz kolejny ostrzegamy wszystkich, którzy chcą zostać działkowcami. Uważajcie na ogłoszenia z fałszywymi informacjami. Najczęściej osoby, które wybudowały ponadnormatywne altany zrobiły to świadomie. Teraz chcąc pozbyć się narastającego problemu szukają nabywcy, na którego spadnie cały problem. Należy bardzo uważnie czytać wszystkie ogłoszenia i zwracać szczególną uwagę na wielkość altany. Jeżeli zakupimy działkę z ponadnormatywną altaną, to wszystkie konsekwencje spadną właśnie na kupującego.

W przypadku, kiedy w umowie zbywca działki oświadczył nieprawdę, ponieważ stwierdził, że altana działkowa ma dopuszczalne wymiary i działka zagospodarowana jest zgodnie z przepisami, naruszył prawo. Zarząd ogrodu uchwałą zatwierdza przeniesienie prawa do działki, dlatego powinien zbadać zgodność z prawdą oświadczeń złożonych przez strony w umowie. Wynika to z konieczności kontroli obrotu działkami, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie ogrodu. Ponadto zarząd ROD musi mieć możliwość wyrażenia stanowiska w tej sprawie, dlatego powinien odmówić zatwierdzenia takiej umowy, jako ważny powód podając fakt, że zbywca oświadczył w umowie nieprawdę, ponieważ obiekty znajdujące się na działce są niezgodne z prawem. W takim przypadku, mimo, że kupujący pokrył koszty zakupu działki, nie będzie mógł zostać działkowcem. Należy więc bardzo uważać i dokładnie sprawdzać zgodność z prawdą oświadczeń składane przez sprzedających w umowie, aby nie zapłacić za coś co powstało w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

### **Jakie mogą być konsekwencje nabycia działki z ponadnormatywną altaną?**

Gdy zarząd ROD stwierdzi, że działkowiec wybudował, nadbudował lub rozbudował altanę działkową z naruszeniem przepisów regulaminu, będzie zobowiązany do usunięcia nieprawidłowości, a nawet do rozebrania budowanej lub rozbudowanej altany działkowej, jeżeli naruszenia nie mogą zostać usunięte w inny sposób. Natomiast w przypadku powzięcia informacji, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, zarząd ROD w imieniu PZD, zgłasza naruszenie do właściwego organu administracji publicznej, jakim jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Jeżeli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdzi naruszenie prawa dotyczącego altany, wówczas stanowi to podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

Poza tym w przypadku wygaśnięcia prawa do działki działkowcowi nie przysługuje wynagrodzenie za obiekty, w tym również i altanę wybudowane niezgodnie z prawem. Odszkodowanie za taką altanę nie przysługuje także w przypadku likwidacji ROD.

Krajowa Rada PZD