

Zaświadczenie o samodzielności lokali

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 17, listopad 2017 14:53

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 4806

Budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Skoro powyższy przepis uniemożliwia wyodrębnienie więcej niż dwóch lokali w domu jednorodzinnym, to dopóki budynkowi przysługuje status takiego domu, to nie jest dopuszczalne wydanie zaświadczeń o samodzielności większej liczby lokali. Nie można poprzez działania faktyczne, tj. podział istniejącego samodzielnego lokalu na dwa mniejsze, i uzyskanie "zatwierdzającego" te działania zaświadczenia, dążyć do zmiany statusu prawnego budynku z jednorodzinnego na wielomieszkaniowy. Sąd zauważa, że zaświadczenie o samodzielności lokalu jest niezbędne dla dokonania czynności wydzielenia lokalu, jako samodzielnej nieruchomości lokalowej z nieruchomości głównej.

Wydzielenie zaś lokalu jako odrębnej nieruchomości jest niezbędne do ustanowienia dla danego lokalu prawa odrębnej własności. Czynności te dokonywane są przy sprzedaży lokali mieszkalnych określonym podmiotom w nowo wybudowanych obiektach. Tym samym zaświadczenie takie potwierdza, że dany lokal mieszkalny został wybudowany legalnie i zgodnie z prawem, co w dalszej kolejności prowadzi do konstatacji, że lokal taki może być przedmiotem obrotu. Skoro zatem wnioskodawca zamierza wyodrębnić w budynku jednorodzinnym trzy lokale mieszkalne, to oznacza, że budynek ten - przed wyodrębnieniem dodatkowego lokalu mieszkalnego - powinien zostać dopuszczony do użytkowania jako budynek wielomieszkaniowy.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2017 r. VII SA/Wa 2084/16

Źródło: [CBOSA](#)