



Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”

Warszawa 03-291, ul. Św. Wincentego 114, klatka VII

email: biuro@zielonezacisze.org.pl; www.zielonezacisze.org.pl

NIP 524-270-33-11; KRS 0000339284

Konto Volkswagen Bank Polska nr 77 2130 0004 2001 0531 5163 0001

Problemy prawne dotyczące tzw. „Działki D” na terenie Osiedla Zielone Zacisze przy św. Wincentego 110, 112, 114 w Warszawie

Niniejsze opracowanie przedstawia dane nt. aspektów prawnych dotyczących tzw. działki D tj. dziedzina na osiedlu „Zielone Zacisze” przy ulicy św. Wincentego nr 110, 112, 114 w Warszawie wg dostępnych nam informacji w sierpniu 2014 r.

Informacje zgromadził i udostępnia Zarząd Stowarzyszenia Mieszkańców „Zielone Zacisze”.

Informacje ogólne

Na terenie osiedla „Zielone Zacisze” przy św. Wincentego 110, 112, 114 w Warszawie zlokalizowane są cztery nieruchomości gruntowe. Na trzech z nich znajdują się budynki mieszkalne (tzw. A, B i C - św. Wincentego 110, 112, 114). **Natomiast na jednej działce (tzw. „Działce D”), o kształcie trójkąta położonego wewnątrz osiedla pomiędzy trzema budynkami, znajdują się: plac zabaw (teren ulokowania zabawek, kort/boisko oraz otoczenie w postaci zieleni), miejsca postojowe oraz droga.** Ta działka jest przedmiotem niniejszego opracowania.

Deweloper, który wybudował osiedle - spółka Turret Poland – oddawał budynki do użytku nie jednocześnie, a po kolei - w odstępach około roku, w drodze aktów notarialnych dla poszczególnych nabywców (ok. 300 lokali w każdym budynku). Zgodnie z aktami notarialnymi każdy z właścicieli nabywał też ułamkową część gruntu z danej działki. Tak więc grunt pod budynkami Wincentego 110, 112 i 114 (tzw. działki A, B, C) jest częścią wspólną właścicieli lokali znajdujących się w tych budynkach (do tych działek ma zastosowanie ustawa o własności lokali). Te działki nie stanowią przedmiotu naszego tu zainteresowania. Z chwilą sprzedaży już wszystkich mieszkań w trzech budynkach deweloper pozostawał nadal właścicielem placu wewnętrznego (tzw. działka D). W celu definitywnego zakończenia inwestycji spółka Turret Polska zaproponowała przekazanie Wspólnotom związanym w w/w trzech budynkach praw własności do działki D. Jednakże wszystkie trzy Wspólnoty odmówiły przyjęcia własności kierując się analizami prawnymi (nie przytoczę tu konkretnej podstawy prawnej).

W rezultacie, przez około rok od czasu zasiedlenia ostatniego z 3 budynków, dziedziniec na środku osiedla pozostawał bez zarządzania, stopniowo niszczały postawione tu urządzenia (huśtawki, altana, ogrodzenie wokół boiska). Doszło do wypadków wynikających z braku konserwacji, nagromadziły się śmieci. Formalny właściciel – Turret Polska – który zlikwidował jakiegokolwiek swoje przedstawicielstwo na tym terenie, w obawie przed odpowiedzialnością za wypadki, wprowadził zagrodzenia dostępu i wywiesił informację ZAKAZ WSTĘPU. W ten sposób kilka tysięcy mieszkańców, pod swoimi oknami mieli zrujnowany i zamknięty plac.

Poszukując rozwiązania, grupa zdesperowanych mieszkańców (pomimo istnienia trzech Wspólnot) zawiązała Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”, jako odrębny podmiot w celu zarządzania działką D.

Deweloper złożył propozycję przekazania Stowarzyszeniu praw własności do Działki D. Jednakże nie było to możliwe w związku z uzasadnioną obawą, iż zarówno sprzedaż jak i darowizna będą wiązały się z wysokim podatkiem, a stowarzyszenie nie dysponowało żadnymi środkami. Deweloper nawiązał współpracę ze Stowarzyszeniem Samopomocy Bursa im. Hansa Kofoeda, korzystającym ze statusu Organizacji Pożytku Publicznego, które zgodziło się przyjąć darowiznę i stać się właścicielem działki. Status OPP chronił ich przed podatkiem od darowizny. W roku 2010 podpisany został akt notarialny,



Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”

Warszawa 03-291, ul. Św. Wincentego 114, klatka VII

email: biuro@zielonezacisze.org.pl; www.zielonezacisze.org.pl

NIP 524-270-33-11; KRS 0000339284

Konto Volkswagen Bank Polska nr 77 2130 0004 2001 0531 5163 0001

w którym w/w Stowarzyszenie Bursa zobowiązało się przekazać prawo własności Stowarzyszeniu Mieszkańców „Zielone Zacisze”, z chwilą uzyskania przez nie statusu OPP, a bieżący zarząd nad działką D sprawuje Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”. Jednakże utrzymuje się niepewność czy własność działki w jakimś momencie nie trafi w ręce podmiotu, który zmieni status dziedziczna z miejsca rekreacji np. na inwestycję budowlaną i spowoduje degradację wartości lokali na osiedlu.

Sformułowanie problemu

Opisane powyżej tymczasowe rozwiązanie pozwala Stowarzyszeniu Mieszkańców „Zielone Zacisze” na zarząd zwykły – dbanie o zieleń, czystość, odśnieżanie, konserwacje i bieżące naprawy. Jednakże upływ czasu powoduje konieczność poważniejszych inwestycji, np. wymiana oświetlenia, wykonanie stałego ogrodzenia placu zabaw (wymóg SANEPID), ogrodzenie i nawierzchnia boiska (zaczyna stanowić zagrożenie). Do takich inwestycji niezbędne jest:

- status właścicielski

- znaczne zasoby finansowe (szacowane kwoty w/w inwestycji przekraczają 150.000 zł).

Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze” nie dysponuje ani jednym ani drugim. Jednocześnie wyrażany jest przez członków stowarzyszenia i innych mieszkańców pogląd, że rola inwestora nie powinna być zadaniem stowarzyszenia społecznego (zbyt duża odpowiedzialność, pracochłonny projekt, brak zasobów ludzkich i finansowych).

Poszukujemy rozwiązania prawnego pozwalającego na:

- trwale uregulowanie własności działki D w sposób korzystny dla mieszkańców
- znalezienie podmiotu, który przeprowadzi niezbędne inwestycje.

Osiedle „Zielone Zacisze” funkcjonuje w ramach wspólnego ogrodzenia i z jedną drogą wjazdową, ma wypracowanych wiele wspólnych rozwiązań (np. ochrona), ale teren wewnętrzny ma status tymczasowy. Na terenie działają trzy Wspólnoty Mieszkańców, które dysponowałyby wystarczającymi zasobami aby realizować w/w cele, jednakże rozwiązania prawne nie pozwalają na to.

Warto zaznaczyć, że docelowe rozwiązanie nie musi wiązać się z trwałym istnieniem Stowarzyszenia Mieszkańców. Powstało ono głównie w celu rozwiązania problemu zarządzania działką D, więc przy wskazaniu innego zarządzającego cel ten przestanie istnieć. Z drugiej strony, mało realne jest wypracowanie statusu Organizacji Pożytku Publicznego przez to stowarzyszenie, gdyż działa głównie na terenie osiedla o ograniczonym dostępie dla otoczenia.

Szczegółowe przepisy istotne dla zarządzania działką D, w tym pobierania opłat za miejsca parkingowe

Działka D to nieruchomość gruntowa będąca obecnie przedmiotem współwłasności ułamkowej Stowarzyszeniem Samopomocy Bursa im. Hansa Kofoeda (wcześniej dewelopera - spółki Turret Poland) oraz ok. 70 osób, które mają zlokalizowane na tej działce miejsca postojowe. Do tej nieruchomości zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego o współwłasności (art. 200 i następne).

We współwłasności prawo własności przysługuje niepodzielnie kilku uprawnionym osobom. Na omawianej działce dokonano tzw. podziału do korzystania polegającego na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej (miejsca postojowe), a z drogi i placu zabaw mają prawo korzystać wszyscy



Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”

Warszawa 03-291, ul. Św. Wincentego 114, klatka VII

email: biuro@zielonezacisze.org.pl; www.zielonezacisze.org.pl

NIP 524-270-33-11; KRS 0000339284

Konto Volkswagen Bank Polska nr 77 2130 0004 2001 0531 5163 0001

współwłaściciele (działki D oraz działek A, B i C). Osoby, będące właścicielami mieszkań w blokach pod nr 110, 112 i 114, które nie mają na działce D miejsc postojowych, mają prawo korzystać tylko z placu zabaw i drogi na mocy służebności ustanowionych na działce przez dewelopera.

Zgodnie z art. 196 § 1 k.c. „*Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną*”. W omawianym przypadku mamy do czynienia ze współwłasnością ułamkową – w każdym akcie notarialnym dotyczącym miejsca postojowego jest wskazana wielkość udziału. O nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności decydują wszyscy współwłaściciele, **decyzje w sprawach zwykłego zarządu (art. 201 kc) podejmuje większość współwłaścicieli, zaś zgodnie z art. 204 k.c. „Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów”.**

Zgodnie z art. 200 k.c. „Każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną”. Współdziałanie przy wykonywaniu zarządu jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli. Polega ono na podejmowaniu przez poszczególnych współwłaścicieli czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa w ich wspólnym interesie. Mogą to być różnorodne czynności faktyczne i prawne konieczne w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten normalny tok (np., utrzymanie zieleni, odśnieżanie, opłacanie podatku gruntowego). W praktyce bardzo często się zdarza, że zarząd faktyczny wykonuje tylko jeden ze współwłaścicieli, na podstawie orzeczenia sądu, umowy lub w sposób dorozumiany. Tak też jest na w/w działce. **Zarząd od początku sprawował deweloper, który ustalił też wysokość comiesięcznej opłaty, czego nikt nigdy nie zakwestionował. Zarząd wykonywał więc jeden współwłaściciel w sposób dorozumiany – ukształtował się zwyczaj, który wszyscy pozostali współwłaściciele zaakceptowali. Nadto decyzję podjął współwłaściciel dysponujący większością udziałów.**

Nadto wykonywanie zarządu przez jednego współwłaściciela, czy to na podstawie umowy czy poprzez zaakceptowanie istniejącego stanu rzeczy, wyłącza uprawnienie pozostałych współwłaścicieli do wykonywania tego zarządu (tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28.04.2005 r., III CK 504/04).

Zarząd w zakresie czynności tzw. zwykłego zarządu może wykonywać jeden współwłaściciel bez zgody pozostałych.

Z przepisu art. 199 k.c. wynika, że **zgoda wszystkich współwłaścicieli jest niezbędna tylko w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu** – takie sprawy nie miały na razie miejsca, zaś wszelkie czynności polegające na pobieraniu i ustalaniu opłat czy utrzymaniu nieruchomości są czynnościami zwykłego zarządu.

Niezależnie od tego, że każdy z właścicieli miejsc parkingowych ma prawo wyłącznego korzystania z przydzielonego mu miejsca postojowego, to każdy z w/w również współwłaścicielem placu zabaw i drogi, które musi utrzymywać.

Umowy na utrzymanie czystości działki D nie obejmują poszczególnych miejsc postojowych, a jedynie drogi dojazdu do nich. Wynika to z ewentualnej odpowiedzialności za uszkodzenia parkującego pojazdu (np. podczas usuwania śniegu). Jednocześnie pozwala to na utrzymanie kosztów umowy na niższym poziomie. Umowa ta nie obejmuje też konserwacji pachołków.



Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”

Warszawa 03-291, ul. Św. Wincentego 114, klatka VII

email: biuro@zielonezacisze.org.pl; www.zielonezacisze.org.pl

NIP 524-270-33-11; KRS 0000339284

Konto Volkswagen Bank Polska nr 77 2130 0004 2001 0531 5163 0001

To, że każdy z właścicieli we własnym zakresie utrzymuje swoje miejsce postojowe, nie zwalnia ich z obowiązku utrzymywania placu zabaw i drogi, które ulegają przecież zużyciu. Uiszczanie co miesiąc niewielkiej kwoty nie stanowi znacznego obciążenia, a pozwala na skumulowanie środków na przyszłe remonty. Jeśli np. droga ulegnie uszkodzeniu i trzeba będzie wymieniać nawierzchnię, to każdy z właścicieli miejsc parkingowych będzie obowiązany zapłacić na jej remont kwotę odpowiadającą wysokości jego udziału we współwłasności, a w razie braku partycypacji w kosztach utrzymania placu zabaw i drogi roszczeniem o zapłatę będzie mógł wystąpić nie tylko współwłaściciel większościowy, ale i każdy z pozostałych współwłaścicieli, który będzie musiał utrzymywać nieruchomość wspólną, w zakresie większym niż wynikający z wielkości jego udziału.

Od października 2013 roku Stowarzyszenie Mieszkańców dołączyło do umowy zawartej z firmą ochroniarską przez trzy Wspólnoty, wobec czego pracownicy ochrony są obecnie uprawnieni i obowiązani do czuwania także na działce D.

Podsumowując: opłaty od współwłaścicieli są niezbędne dla utrzymania całej nieruchomości.

Zarząd Stowarzyszenia, a także Komisja Rewizyjna, dokładają wszelkiej staranności, aby zapewnić racjonalność wydatków w Stowarzyszeniu i pełną ich transparentność. Rozumiejąc, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo żądać sprawozdania z zarządu nad działką, Zarząd Stowarzyszenia przedstawia na zakończenie każdego roku stosowne sprawozdanie wraz z uzasadnieniem wysokości miesięcznej opłaty pobieranych za miejsca parkingowe.

Zarząd
Stowarzyszenia Mieszkańców ZIELONE ZACISZE
Kontakt: biuro@zielonezacisze.org.pl

Załączniki:

1. Plan działki
2. Umowa z 14 września 2010 r. pomiędzy Turret Polska a Stowarzyszeniem Bursa i Stowarzyszeniem Mieszkańców „Zielone Zacisze”