



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

WAŻNE DLA WŁAŚCICIELI MIEJSC PARKINGOWYCH

Informacja dot. stanu prawnego Działki D na terenie Osiedla Zielone Zacisze przy św. Wincentego 110, 112, 114 w Warszawie

*Niniejsze obszernie pismo przygotowaliśmy z uwagi, iż nie wszyscy znają stan faktyczny i prawny związany z miejscami postojowymi (parkingowymi) ulokowanymi na działce D na osiedlu „Zielone Zacisze”. Poniższa informacja została przygotowana w porozumieniu z prawnikiem specjalizującym się w tej problematyce. **Mamy nadzieję, że przedstawione poniżej aspekty prawne będą wystarczające dla zaakceptowania naszych wezwań do zapłaty, które pozostaje w mocy.** Jesteśmy gotowi do udzielania wszelkich dodatkowych informacji, jednakże prosimy o przystąpienie do sukcesywnego regulowania należności, jak czynią to pozostałe osoby.*

Na terenie naszego osiedla „Zielone Zacisze” zlokalizowane są 4 nieruchomości gruntowe. Na 3 z nich znajdują się budynki mieszkalne (św. Wincentego 110, 112, 114) i grunt pod tymi budynkami jest częścią wspólną właścicieli lokali znajdujących się w tych budynkach – do tych działek ma zastosowanie ustawa o własności lokali. **Na jednej działce (wewnętrznej – tzw. „Działce D”) znajdują się: plac zabaw** (teren ulokowania zabawek, kort/boisko oraz otoczenie w postaci zieleni), **miejsca postojowe** oraz **droga**. Jest to nieruchomość gruntowa będąca 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 następane).

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 – w przypadku Państwa są to miejsca postojowe, z drogi i placu zabaw mają prawo korzystać wszyscy 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 naszej działce przez dewelopera.

Zgodnie z art. 196 § 1 k.c. „*Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną*”. W naszym przypadku mamy do czynienia ze współwłasnością ułamkową – każdy z Państwa w akcie notarialnym miejsca postojowego ma wskazaną wielkość swojego 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”.**



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

Na naszej działce większościovym udziałowcem był na początku deweloper, a obecnie jest Stowarzyszenie Bursa, a na podstawie umowy z 14 września 2010 r. rolę tę wypełnia Stowarzyszenie Mieszkańców „Zielone Zacisze”.

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 naszej 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, tak więc Państwa zgoda na sprawowanie zarządu nie była potrzebna.** Po sprzedaży lokali pobyt dewelopera na osiedlu i naszej działce przestał być potrzebny. Ponieważ nie było prawnej możliwości, aby naszą działkę zakupiła lub przyjęła w drodze darowizny któraś ze Wspólnot, problem ten deweloper rozwiązał przekazując swoje udziały Stowarzyszeniu Bursa, które z kolei upoważniło Stowarzyszenie do pobierania opłat i sprawowania opieki nad działką. To działanie podjęte zostało przez współwłaściciela dysponującego większością udziałów i nie było przez pozostałych współwłaścicieli kwestionowane.

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 wyłączonego korzystania z przydzielonego mu miejsca postojowego, to każdy z w/w również współwłaścicielem placu zabaw i drogi, które musi utrzymywać.

Wobec wątpliwości w sprawie sprzątania miejsc parkingowych, wyjaśniamy, że 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 pacholek.



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 Państwa 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 Państwa 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 za Państwa 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 naszej działce.

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