



Kącik Porad Obywatelskich

Uciążliwy sąsiad może ponieść przykre konsekwencje

Osoby decydujące się na zamieszkanie w budynku wielorodzinnym muszą pamiętać o tym, że będą zobowiązane do przestrzegania określonych zasad tzw. porządku domowego; mieszkańcy bloku nie mogą w szczególności zakłócać spokoju innym mieszkańcom. Lokator uciążliwy dla innych może nawet stracić mieszkanie.

Mieszkańcy budynków wielorodzinnych, a zatem popularnych „bloków” niejednokrotnie narzekają na uciążliwych sąsiadów. Skarżą się na szczekające psy, libacje alkoholowe, kłótnie i awantury oraz inne przypadki naruszania tzw. „ciszy nocnej”. Tego typu notorycznie powtarzające się sytuacje, częstokroć nie pozwalają normalnie funkcjonować we własnym mieszkaniu. Jeżeli nie pomagają prośby i tłumaczenia, właściciele (względnie najemcy) danego lokalu mogą zwrócić się o pomoc do zarządu wspólnoty, względnie zarządcy ustanowionego przez ogół właścicieli lokali w danym bloku.

Zgodnie z art. 13 ustawy z dn. 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko

porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Z a m i e s z k i w a n i e w budynku wielolokalowym rodzi określone obowiązki stosowania się do norm porządku domowego. Zasady porządku domowego ustalone przez uprawnione podmioty przyjmują postać regulaminu porządku domowego. Regulaminy te uchwalają - w zależności o charakteru danej nieruchomości - wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe lub właściciele (współwłaściciele) budynków wielolokalowych. Jeśli nie ma formalnie określonych zasad korzystania z tzw. nieruchomości wspólnej danego budynku i mieszczących się w nim lokali, znajdują zastosowanie odpowiednie regulacje zawarte w przepisach obowiązującego prawa (w szczególności odnośne przepisy k.c. dot. najmu lokalu, przepisy w/w ustawy o ochronie praw lokatorów oraz przepisy ustawy o własności lokali).

Jeżeli zdarzenia zakłócające porządek domowy stają

się uciążliwe należy zwrócić uwagę sąsiadowi, iż jego zachowanie uniemożliwia nam normalne funkcjonowanie. Jeżeli to nie skutkuje wówczas najlepiej wystosować pismo do zarządu albo zarządcy nieruchomości z prośbą o zainteresowanie się problemem i oficjalną interwencję – tj. upomnienie uciążliwego sąsiada i wezwanie go do zaniechania naruszeń porządku domowego. W przypadku, gdy działania zarządcy nie przyniosą pożądaných rezultatów możemy sięgnąć po pomoc policji lub straży miejskiej. Przedstawiciele obu służb zawsze sporządzają notatkę, która może stać się dowodem w postępowaniu wykroczeniowym.

Należy pamiętać, że cisza nocna obowiązuje, co do zasady od godziny 22 do 6 rano. To okres, w którym bezwzględnie przysługuje nam prawo do odpoczynku. Zakłócanie ciszy nocnej jest wykroczeniem; każdy, kto zakłóca ciszę w porze nocnej może zatem zostać pociągnięty do odpowiedzialności.

Zakłócenie spokoju publicznego to naruszenie równowagi psychicznej ludzi, powodujące negatywne przeżycia psychiczne nieoznaczonych osób, powstające z bezpośredniego oddziaływania na organy

zmysłów (wyrok SN z 2 grudnia 1992 r., III KRN 189/92, LEX nr 162227). Zarówno za incydentalne jak i uporczywe zakłócanie ciszy nocnej możemy zostać pociągnięci do odpowiedzialności przez odpowiednie organy, np. straż miejską lub policję. Mandat za zakłócanie ciszy nocnej wynosi 200,00zł.

Aby móc domagać się eksmisji lokatora, który swoim zachowaniem dokucza innym lokatorom danego budynku niezbędne jest wykazanie, że naruszanie porządku domowego ma charakter rażący lub uporczywy i że czyni to uciążliwym korzystanie z innych lokali. Pozbawienie prawa do lokalu (art. 13 ust. 1) musi znajdować podstawę zarówno w naganym zachowaniu lokatora (osób z nim zamieszkałych lub wywodzących od niego swoje prawo do zamieszkiwania w danym lokalu), jak i obiektywnej uciążliwości dla lokatora lub właściciela innego lokalu (innych lokali) w tym budynku. Obie przesłanki muszą wystąpić łącznie.

Przez rażące wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu należy rozumieć powtarzające się - o dużym nasileniu złej woli - naruszanie tego porządku. Natomiast naruszanie uporczywe - to naruszanie

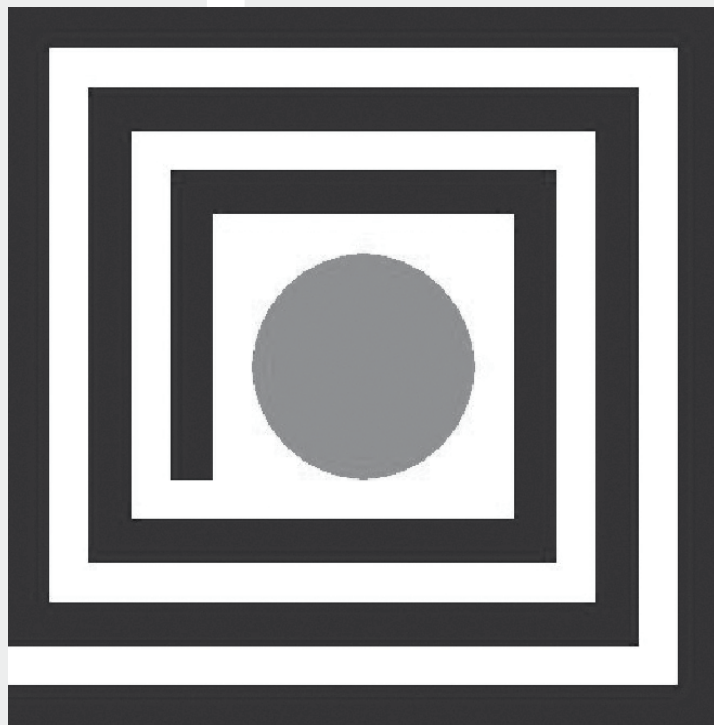
porządku domowego trwające nadal, pomimo upomnień ze strony wynajmującego lub innych najemców. Rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie może polegać np. na stałym nadużyciu alkoholu, a następnie dopuszczaniu się aktów przemocy stanowiących zagrożenie dla zdrowia innych lokatorów.

W celu eksmisowania lokatora należy wystąpić z pozwem do sądu właściwym według miejsca położenia budynku mieszkalnego. Z pozwem może wystąpić każdy z lokatorów, którzy posiadają lokal w tym budynku mieszkalnym lub współlokator. W pozwie należy krótko, lecz zarazem konkretnie opisać na czym polega negatywne zachowanie się pozwanego i w jaki sposób jego zachowanie wpływa na możliwość korzystania z innych lokali. Należy również powołać dowody (zwykle z zeznań świadków - wskazując imię, nazwisko i adres

świadka oraz okoliczność jaka ma potwierdzić), na potwierdzenie zasadności twierdzeń podniesionych w pozwie i zawnieść o ich przeprowadzenie.

Na zakończenie wskazać należy, iż uciążliwego sąsiada - właściciela mieszkania współtworzącego daną wspólnotę mieszkaniową pozostali członkowie tejże wspólnoty mogą pozbyć się korzystając z rozwiązań uregulowanych w ustawie o własności lokali. Kwestę tę poruszymy w odrębnym artykule.

Renata Pisuk



Podstawa prawna i wybrane orzecznictwo:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych
- Wyrok WSA w Warszawie z dn. 24.11.2006 r. - IV SA/Wa 1677/06
- Wyrok WSA w Łodzi z dn. 29.04.2010 r. - III SA/Łd 109/10

Biuro Porad Obywatelskich w Debrznie

Stowarzyszenie "Na Rzecz Rozwoju Miasta i Gminy Debrzno"
ul. Ogrodowa 26
77 - 310 Debrzno
tel. +48 59 833 57 50, +48 59 833 71 49
fax +48 59 833 71 79
www.bpo.stowdeb.pl

