

Sadowie 28.12.2015r.

URZĄD GMINY

w SADOWIU

Wpłynęło dn.29.12.2015

Nr 4204 zał.

Mieszkańcy
Małej Wspólnoty
Mieszkaniowej
Sadowie 93
27-580 Sadowie

P. K. Protnyła
proszę przełożyć
P. PEG

Do
Rady Gminy Sadowie

Na wstępie naszego pisma chcieliśmy odnieść się do poruszonego na sesji Rady Gminy w dniu 11.12.2015r. problemu w zakresie wjazdu na teren posesji nieruchomości ogrodzonej pod adresem Sadowie 93.

Mając powyższe na uwadze pragniemy zauważyć, że poruszony temat w zakresie udostępnienia dojazdu, wjazdu na część nieruchomości ogrodzonej na której znajduje się wyłącznie jeden dojazd oraz trzy miejsca postojowe mają dla nas charakter dyskryminujący oraz bezzasadne ograniczenie nas w korzystaniu z uprawnień mieszkańców.

Do takiego wniosku prowadzi analiza przeznaczenia działki zlokalizowanej pod adresem Sadowie 93 (nie wydzielonych współwłaścicielom), które zawarto w aktach własności jakie posiadamy a mianowicie, że służą do celów zamieszkania jak również korzystania w częściach nieruchomości gruntowej każdemu mieszkańcowi.

W naszej opinii tak zróżnicowane przeznaczenie nieruchomości o łącznej powierzchni 2300m² na której znajdują się:

- budynek o powierzchni około 400m²,
- usytuowany na nieruchomości zbiornik na nieczystości ciekłe o powierzchni około 120m²,
- udostępniony plac na miejsca postojowe oraz wjazd dla inwalidów usytuowane od drogi powiatowej o łącznej powierzchni około 300 m²,
- chodniki i wejścia do „Ośrodka Zdrowia” od tylnej części budynku wraz z placem na którym ułożona została kostka betonowa o łącznej powierzchni około 80m²,

oraz jeden jedyny dojazd na nieruchomość w części ogrodzonej o powierzchni około 260m² nie pozwala na równe nas traktowanie.

Trudno jest znaleźć jakiegokolwiek obiektywne przesłanki, które przemawiałyby za koniecznością udostępnienia naszych działek najemcy nieruchomości wzięwszy pod uwagę, że pozostało jej dla każdego mieszkańca tak niewiele.

W naszym przekonaniu sprawa naszej nieruchomości poruszona na sesji, nie traktuje w sposób równy mieszkańców którzy są współwłaścicielami nieruchomości, skoro najemca nieruchomości (nie właściciel) zajmuje część nieruchomości w najbardziej dogodnym usytuowaniu posiadając dojazd i dojazd od drogi powiatowej co jednocześnie może świadczyć o nierównym i nieusprawiedliwionym traktowaniu mieszkańców posiadających mieszkania i nieruchomości niezabudowane w tej samej strefie.

W naszej sprawie nie sposób znaleźć takiego obiektywnego kryterium z uwagi na fakt, że w sprawy należące wyłącznie do właścicieli nieruchomości pod adresem Sadowie 93 ingerują osoby z zewnątrz, nie mające związku z tą nieruchomością bądź osoby, które do Ośrodka Zdrowia muszą dojść z parkingów usytuowanych pod Gminą lub Gminnym Ośrodkiem Kultury, a których wyłącznym właścicielem jest Gmina.

Szanowni Radni taki sam problem można byłoby poruszyć w sytuacji braku parkingu czy też dojazdu na sesję Rady lub braku dojazdu przez was wszystkich na własną posesję.

Nadmienić należy w tym miejscu, że każdy z mieszkańców korzystający z nieruchomości niezabudowanej pod adresem Sadowie 93 posiada tytuły prawne potwierdzające własność w części nieruchomości lecz nie każdy o tym wie.

Naszym zdaniem brak jest jakichkolwiek argumentów natury prawnej przemawiających za udostępnieniem wjazdu na część ogrodzoną posesji.

Sam charakter usytuowania na nieruchomości pod adresem Sadowie 93 lokali mieszkalnych daje uprawnienia do zagwarantowania prawnie przysługującego dobra w sprawie swobodnego dojścia lub dojazdu do miejsca zamieszkania właścicieli mieszkań.

W tym miejscu należy podkreślić, że należymy do Wspólnoty Mieszkaniowej w której zarządza czterech współwłaścicieli. Zarząd Wspólnoty w skład, którego wchodzi mieszkańcy ograniczył uchwałą wjazd na posesję ogrodzenia odnosząc się do utrudnień spowodowanych zabudową części nieruchomości, usytuowanych na nieruchomości zbiorników na nieczystości ciekłe oraz jednym jedynym dojazdem na nieruchomość.

Ustalono, że wszelkie zakłócenia, które mają negatywny wpływ „ponad przeciętną miarę” na korzystanie ze swych nieruchomości powinny być wyeliminowane- odnosząc się do zapisów własności w polskim systemie prawa tj. ustawy o Własności lokali oraz ustawy Kodeks Cywilny.

To właśnie obie ustawy wyznaczają podstawową zasadę prawa mieszkańców (współwłaścicieli) z treści, których wynika, że każdy jest obowiązany korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w zakresie obrony wspólnego dobra.

Współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Jak widzimy przy ocenie, czy dane zachowanie osoby korzystającej z nieruchomości jest dopuszczalne, przepisy zwracają uwagę na, można powiedzieć, kryterium bezkonfliktowości.

Oczywiście nie można uniknąć sporów przy korzystaniu z rzeczy wspólnej dlatego w naszym przypadku Wspólnoty gdzie właścicieli jest wielu, zasady ustalone są w formie uchwał.

Nadmienić należy w tym miejscu również, że mieszkańcy nie korzystają z wejścia do mieszkań przez Ośrodek Zdrowia i nie blokują miejsc parkingowych przeznaczonych dla pacjentów.

Warto zwrócić uwagę, na to że obok bramy wjazdowej znajduje się również bramka wejściowa na posesję otwarta 24 h/dobę a odległość do pokonania od bramki do wejścia lokalu najemcy chroniącego zdrowie stanowi 26m.

Warto zwrócić uwagę również, że poruszony temat na sesji Rady w tym zakresie ingeruje w chronione prawem wartości wynikające z przepisów art. 31 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Warto też zwrócić uwagę, że poruszono temat w zakresie wjazdu na część nieruchomości ogrodzonej pod adresem Sadowie 93 z pominięciem istotnych uregulowań wynikających z przepisów Ministra Infrastruktury, w treści których zapewniono ustawowo odległość zatrzymującego się pojazdu od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym.

Zwrócić należy też uwagę, że poruszony został temat w zakresie wjazdu na posesję ogrodzoną pod w/w adresem a skoro taki poruszono to dlaczego z pominięciem tematów jakie winny być poruszone przez osoby zainteresowane tym tematem a chodzi w tym przypadku o:

- utrzymywanie porządku na nieruchomości przez mieszkańców czy również z udziałem najemców nieruchomości pod w/w adresem?

- prowadzenia bieżących napraw we własnym zakresie przez mieszkańców czy również z udziałem najemcy nieruchomości?

- utrzymywania czystości wewnątrz budynku w częściach wspólnych przez mieszkańców czy również z udziałem najemcy nieruchomości?

- przetrzymywanie nieczystości stałych w koszach czy w pomieszczeniu piwnicy które wydzielają nieprzyjemne zapachy a mieszkańcy przecież przetrzymują tam produkty spożywcze.

Reasumując na koniec nasuwa się jeszcze jeden końcowy wniosek a mianowicie czy naprawdę konieczny jest dojazd przez część ogrodzoną nieruchomości pod w/w adresem w celu oddzielnego wejścia do „poradni pediatrycznej” skoro bramka otwarta jest 24h/dobę a odległość do pokonania jest tak niewielka oraz czy naprawdę istnieje możliwość obsługi w w/w poradni bez kontaktu z pomieszczeniami w których przebywali pacjenci zgłaszający różne dolegliwości zdrowotne.

Szanowna Rada Gminna zwracamy się z prośbą o nie ingerowanie w sprawy prywatne naszej Wspólnoty bo do właściwości rady należą inne zadania.

Z poważaniem
Mieszkańcy Małej Wspólnoty

Lucy K.
Lucy K.
Beata K.