

## ZACHOWANIA MIĘDZYSĄSIEDZKIE

**Spółdzielnia nie ma wpływu na zachowanie mieszkańców, poza wyjątkami wymienionymi niżej. Nie ma także, a nawet nie chce posiadać narzędzi prawnych mogących wymusić pożądane zachowanie od części mieszkańców.**

### **Stosunki sąsiedzkie oraz kultura zachowań międzyludzkich nie podlegają rozstrzygnięciu Spółdzielni.**

Stosownie jednak do przepisu § 51 ustawy z dnia 20.05.1971 r. - Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 2007 r. Nr 12, poz. 756 z późn. zmianami), osoba, która m.in. zakłóca hałasem, alarmem lub innym wybrykiem spokój lub spoczynek nocny, podlega karze. Formę kwalifikowaną wykroczenia stanowi działanie pod wpływem alkoholu, zaś karane jest także podżeganie i pomocnictwo.

Stosownie także do postanowienia § 19 i 38 Regulaminu porządku domowego w KSM, cisza nocna w budynkach spółdzielczych obowiązuje pomiędzy godziną 22.00 a 6.00. W tym czasie należy powstrzymać się m.in. od wykonywania głośnych prac.

O przypadkach zakłócania spoczynku nocnego należy informować organa porządku publicznego, w tym głównie Policję oraz Straż Miejską. Jeżeli z wnioskiem o ukaranie ma wystąpić Spółdzielnia, należy się liczyć oczywiście z koniecznością występowania w sprawie w charakterze świadka.

Także w razie

a) rażącego lub uporczywego naruszenia przez członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni m.in. regulaminu porządku domowego - może on zostać wykluczony ze Spółdzielni, co spowoduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz utratę prawa do zajmowanego lokalu z konsekwencją wystąpienia przez Spółdzielnię o eksmisję z lokalu oraz utraty korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni mających wpływ na wymiar miesięcznej opłaty za lokal;

b) rażącego lub uporczywego naruszenia przez członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w Spółdzielni m. in. regulaminu porządku domowego - może on zostać wykluczony ze Spółdzielni, co jednakże nie spowoduje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz utratę prawa do zajmowanego lokalu, spowoduje natomiast utratę przez niego prawa do korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni mających wpływ na wymiar miesięcznej opłaty za lokal;

c) rażącego lub uporczywego naruszenia przez osobę (bez względu na członkostwo w Spółdzielni) posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w Spółdzielni m. in. regulaminu porządku domowego - może on ponadto zostać - na wniosek Rady Nadzorczej w związku z wnioskiem większości właścicieli lokali w budynku, zlicytowany na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Innych narzędzi prawnych w tym zakresie Spółdzielnia nie posiada. Także mając na uwadze wzgląd na stosunki sąsiedzkie w budynkach oraz ze względu na szczególną uciążliwość sankcji polegającej na utracie - w ostatecznym efekcie - prawa do lokalu, której zastosowanie może być w ocenie sądu niewspółmierne do zarzucanych czynów, długotrwałość takiego postępowania i niepewność rozstrzygnięcia, apelować należy raczej o

rozstrzygnięcie spraw spornych wynikających ze spraw tego rodzaju na drodze perswazji, polubownej lub porządkowej, przy zachowaniu zasad współżycia społecznego oraz wzajemnego poszanowania.

**Przestrzega się przed występowaniem z wnioskami związanymi z naruszeniem zasad porządku domowego jako formą retorsji wobec nie lubianego sąsiada, jako że Sąd w postępowaniu w tym zakresie oczywiście ustali obiektywny stan rzeczy związany z wnioskiem.**