

Warszawa 23.09.2020 r.

Sz.Pani Minister
Jadwiga Emilewicz
Wiceminister, Minister
Rozwoju
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Sprawa: Skarga na odpowiedź petycję z dn. 10.08.2020 r. w sprawie wprowadzenia zmian w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W dniu 22.09.2020 r. otrzymałem odpowiedź na petycję w sprawie wprowadzenia zmian w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, którą złożyłem drogą elektroniczną w dniu 10.08.2020 r.

W swojej odpowiedzi Pani Dyrektor Alicja Ogonowska nie odpowiedziała na tezy zawarte w petycji, a jedynie, w dużym uproszczeniu, odpiła, że wprowadzenie zmian w ustawie o własności lokali (zwanej dalej ustawą) nie jest uzasadnione, ponieważ byłoby niezgodne z ... ustawą o własności lokali.

Co więcej, odnoszę wrażenie, że Pani Dyrektor, ani jej współpracownicy nawet nie przeczytali petycji, ponieważ nie tylko nie odnieśli się do kwestii przede mną nieporuszanych, ale ich tezy zawarte w odpowiedzi potwierdzają moje argumenty.

W swojej odpowiedzi, zupełnie bez podstawienia i w sposób pozbawiony jakiegokolwiek logiki porównują windę dostępną tylko dla wąskiej uprzywilejowanej grupy mieszkańców, z dachem, który jest integralną częścią każdego budynku mieszkalnego – zarówno budynek z windą, jak i bez niej posiada dach, klatkę schodową, drzwi, okna elewację i w takim wypadku solidarne dzielenie się kosztami w pełni znajduje uzasadnienie. Budynek bez np. dachu nie może istnieć (nie mówiąc o obiektach specjalnego przeznaczenia), a już bez windy jak najbardziej.

Porównywanie np. dachu do windy, która znajduje się np. w połowie klatek schodowych – mieszkańcy innych klatek, nie tylko nie mają celu w korzystaniu z wind (nie dojadą do swojego mieszkania), ale również NIE MAJĄ TAKIEJ FIZYCZNEJ I TECHNICZNEJ MOZLIWOŚCI – klatki schodowe są zamknięte jest, moim zdaniem, zupełnie nieuprawnione i bezsensowne.

W swojej petycji nie kwestionowałem zasadności rozdziału kosztów w stosunku do elementów wspólnych, a jedynie fakt umieszczenia w katalogu elementów wspólnych wind, które jak pokazuje praktyka służą faktycznie tylko i wyłącznie wybranym mieszkańcom, w odróżnieniu od dachu, klatki schodowej elewacji itp. i wnioskowałem o stosowną modyfikację ustawy: ... Mając na uwadze

powyższe, w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali należy wprowadzić modyfikację, o której mowa we wstępie, w szczególności polegającą na usunięciu z art. 14 niniejszej ustawy windy, jako elementu obligatoryjnego wchodzącego w skład elementów kosztu zarządu nieruchomością wspólną...

W swojej odpowiedzi Pani Dyrektor Ogonowska Informuje, że zmiana ustawy jest niezasadna, gdyż jest niezgodną z tą właśnie ustawą.

Nieprawdą również jest fakt, iż przepisy odnośnie umieszczenia wind w ustawie nie był kwestionowany - w swojej petycji przekazałem informację o wyroku sądu niezgodnym z ustawą, a wystarczy odrobina chęci i sprawdzenie na forach internetowych dotyczących zarządzania wspólnotami, czy też spółdzielni mieszkaniowych (...Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż również w orzecznictwie sądowym spotyka się różne interpretacje powyższych przepisów np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie (sygn. akt: I ACA 178/11, niepubl.), w którym przedstawił pogląd, że wspólnota mieszkaniowa może, w oparciu o uchwałę, obciążać kosztami utrzymania wind tylko tych właścicieli, których lokale położone są w budynkach, gdzie je zainstalowano. W konsekwencji: właściciele lokali w budynkach, w których nie ma wind – nie ponosiliby kosztów ich utrzymania. Inny pogląd na podobną kwestie przedstawił Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny, który uznał, że uzależnienie wysokości kosztów utrzymania windy lub w ogóle obowiązku ich ponoszenia od tego, na której kondygnacji znajduje się dany lokal jest niedopuszczalne (por. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21.04. 2016 r., sygn. akt: XV C 700/15 w sprawie o uchylenia uchwały właścicieli lokali, którzy postanowili wprowadzić opłaty za windę w kwocie 3 zł od osoby "z pominięciem parteru.")...

W dalszej części pisma, Pani Dyrektor porównuje windę, do której większość mieszkańców nie ma dostępu do placu zabaw, czy też wspólnego ogródka – po raz kolejny potwierdzając tezę, że inne elementy, które dostępne są jedynie dla wybranej grupy mieszkańców nie powinny być elementem wspólnym. Nieograniczony dostęp do placu zabaw, czy ogródka mają wszyscy mieszkańcy, a korzystanie z nich jest dobrowolne. Co więcej elementy te zwiększają wartość każdego mieszkania (np. młodzi lub przyszli rodzice chętniej wybiorą osiedle z placem zabaw, czy ogrodem). Czy takiego samego argumentu można użyć w stosunku do windy? Wydaje się, to wątpliwe.

Można nawet pokusić się o tezę, że winda obniża wartość mojej nieruchomości i pogranicza jej atrakcyjność w stosunku do mieszkań znajdujących się na klatkach posiadających windy.

A jeżeli Pani Dyrektor koniecznie chce doszukiwać się analogii i porównań, to czy jeżeli ogrodzę plac zabaw i osiedlowy park i klucz dam jedynie mieszkańcom mojego bloku, to czy w świetle ustawy będzie to prawidłowe zachowanie? Patrząc przez analogię do opisywanej przeze mnie sytuacji z windami, jak najbardziej tak!!!! W dalszym ciągu będzie to część wspólna, tylko że przeznaczona dla wąskiej grupy użytkowników, za które pozostała część mieszkańców będzie musiała płacić.

Pani Dyrektor nie odniosła się również do faktu braku dostępu do wind (...że w przypadku opłat ponoszonych przez mieszkańców, których lokale położone są przy innych klatkach schodowych lub w blokach niewyposażonych w urządzenia dźwigowe (windy), nie posiadają oni dostępu do tych urządzeń ze względu na fakt zamykania klatek schodowych, a więc faktycznie nie mają możliwości korzystania z urządzeń, za eksploatację, których zobowiązani są płacić. Taki stan rzeczy jest niezgodny z art 12.1 wspomnianej ustawy, który mówi, że „właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólniej zgodnie z jej przeznaczeniem” ...).

Należy zaznaczyć, iż moja petycja ma również charakter osobisty, gdyż mając problemy z chodzeniem – poruszałem się kilka miesięcy o kulach i na wózku inwalidzkim i zostałem „uwięziony” w domu, a zejście na parter z 2. piętra zajmowało mi ponad 30 minut. W chwili obecnej szukam mieszkania, które będzie w bloku z windą, co jednak nie zmienia faktu, że nie wyobrażam sobie, żeby inni mieszkańcy mieli płacić za moją wygodę.

Na dodatkową uwagę zasługuje fakt, iż wg. moich szacunków poza kosztami związanymi bezpośrednio z eksploatacją windy rocznie wydaję ok 100 zł na wnieście/wyniesienie sprzętu i mebli, co w przypadku windy nie byłoby konieczne.

Reasumując powyższe, proszę o przekazanie mojej petycji do osoby kompetentnej i takiej, która uargumentuje merytorycznie zasadność umieszczenia w ustawie, w katalogu otwartym elementów wspólnych wind, które w wielu przypadkach faktycznie wspólne nie są i mogą być wykorzystywane jedynie przez wąską grupę mieszkańców.

Proszę również, o ograniczenie się do merytoryki, a nie cytowania ustawy, gdyż nie ilość stron, którą Państwo przekażecie, ale wartość merytoryczna ma mnie znaczenie, a dotychczasowa odpowiedź jest zwyczajną kpinią z obywatela.

Z poważaniem

