



Obowiązek udostępnienia lokalu w związku z remontem lub przeglądem okresowym

Jacek Janas



Własność i właściciel

Własność - najszersze, podstawowe prawo rzeczowe, pozwalające właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób.

Właścicielem może być każdy podmiot prawa cywilnego czyli osoba fizyczna lub prawna.

Właściciel - nie może ani korzystać z rzeczy, ani też nią rozporządzać w sposób sprzeczny z przepisami ustaw, zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa.

Nienaruszalność !

KONSTYTUCJA RP

Art. 50.

Zapewnia się nienaruszalność mieszkania. Przeszukanie mieszkania, pomieszczenia lub pojazdu może nastąpić jedynie w przypadkach określonych w ustawie i w sposób w niej określony.

Art. 64 § 3

Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.



Nienaruszalność !

KODEKS CYWILNY

Art. 140. [Uprawnienia właściciela]

W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.



Nienaruszalność !

KODEKS KARNY

Art. 193

Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.



Nienaruszalność ?

KODEKS POSTĘPOWANIA KARNEGO

Art. 219 § 1

W celu wykrycia lub zatrzymania albo przymusowego doprowadzenia osoby podejrzanej, a także w celu znalezienia rzeczy mogących stanowić dowód w sprawie lub podlegających zajęciu w postępowaniu karnym, można dokonać przeszukania pomieszczeń i innych miejsc, jeżeli istnieją uzasadnione podstawy do przypuszczenia, że osoba podejrzana lub wymienione rzeczy tam się znajdują.



Nienaruszalność ?

KODEKS POSTĘPOWANIA KARNEGO

Art. 220

§ 1. Przeszukania może dokonać prokurator albo na polecenie sądu lub prokuratora Policja, a w wypadkach wskazanych w ustawie - także inny organ.

§ 2. Postanowienie sądu lub prokuratora należy okazać osobie, u której przeszukanie ma być przeprowadzone.

Art. 221.

§ 1. Przeszukania zamieszkałych pomieszczeń można dokonać w porze nocnej tylko w wypadkach niecierpiących zwłoki; za porę nocną uważa się czas od godziny 22 do godziny 6.

Nienaruszalność ?

KODEKS WYKROCZEŃ

Art. 95.

- § 1. Postępowanie mandatowe prowadzi Policja, a inne organy, gdy przepis szczególny tak stanowi.
- § 4. Jeżeli uprawnienie dla funkcjonariuszy określonego organu do nakładania grzywien wynika z innej ustawy, a ustawa ta nie określa wykroczeń, do których stosuje się postępowanie mandatowe, zakres wykroczeń, za które można nałożyć grzywnę w drodze mandatu karnego, określi, w drodze rozporządzenia, właściwy minister, w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, mając na względzie konieczność zapewnienia szybkiej reakcji na fakt popełnienia wykroczenia, a także potrzebę należytej ochrony dóbr szczególnie narażonych na naruszenia ze strony sprawców wykroczeń. Rozporządzenie to określa jednocześnie warunki i sposób wydawania upoważnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego.

Nienaruszalność ?

KODEKS WYKROCZEŃ

Art. 95.

§ 1. Postępowanie mandatowe prowadzi Policja, a inne organy, gdy przepis szczególny tak stanowi.

.....

§ 4. Jeżeli uprawnienie dla funkcjonariuszy określonego organu do nakładania grzywien wynika z innej ustawy, a ustawa ta nie określa wykroczeń, do których stosuje się postępowanie mandatowe, zakres wykroczeń, za które można nałożyć grzywnę w drodze mandatu karnego, określi, w drodze rozporządzenia, właściwy minister, w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, mając na względzie konieczność zapewnienia szybkiej reakcji na fakt popełnienia wykroczenia, a także potrzebę należytej ochrony dóbr szczególnie narażonych na naruszenia ze strony sprawców wykroczeń. Rozporządzenie to określa jednocześnie warunki i sposób wydawania upoważnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego.

Patrz art.334 Prawo Ochrony Środowiska i art.191 Ustawy o odpadach

Nienaruszalność ?

USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI

Art. 13 pkt 2

Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.



Po co ? Dlaczego ?

- ▶ Udostępnienie w celu wykonania okresowych kontroli - *art. 62 ust 1 lit.c ustawy Prawo budowlane*



Po co ? Dlaczego ?

- ▶ Udostępnienie instalacji gazowej i elektrycznej w celu wykonania obowiązkowych przeglądów i zaleceń pokontrolnych - § 17 ust. 2.9 oraz § 18 ust. 2.9 Rozp. MSWiA w sprawie użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r.



Po co ? Dlaczego ?

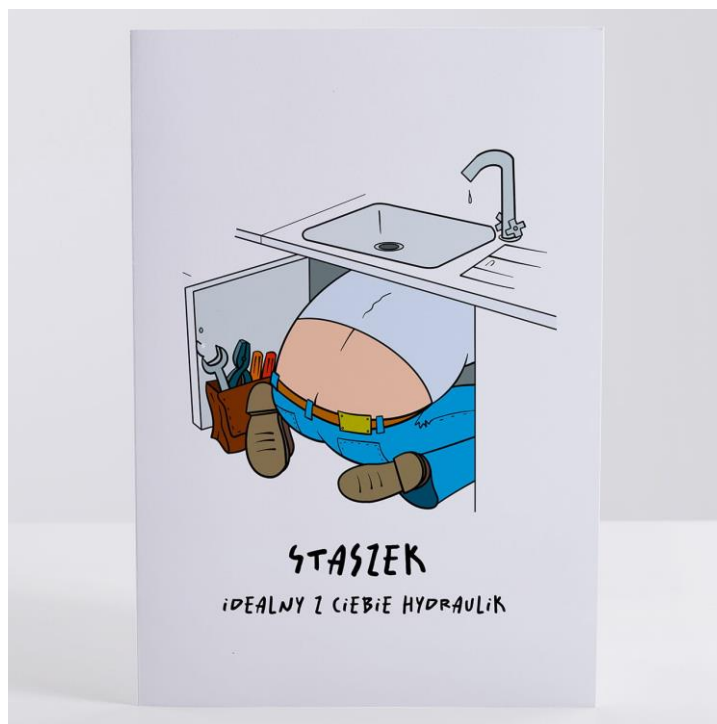
- ▶ Udostępnienie ciepłomierzy w celu ich zainstalowania lub wymiany oraz umożliwienia odczytu w celu rozliczenia kosztów - *art. 45a ust. 11 punkt a i b Prawa energetycznego.*



Lento.pl

Po co ? Dlaczego ?

- ▶ Udostępnienie wodomierzy w celu ich zainstalowania oraz dokonywania odczytów, legalizacji, konserwacji lub wymiany - *art. 6 ust. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzania ścieków.*



Pomysły

KODEKS CYWILNY

art. 142 Kodeksu cywilnego:

- §1. Właściciel nie może się sprzeciwić użyciu a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.
- §2. Przepis powyższy stosuje się także w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy.

Pomysły

KODEKS CYWILNY

Art. 415. Odpowiedzialność za szkodę. Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Szkoda powstała w wyniku braku dostępu do lokalu, odpowiedzialność właściciela.

art. 424 Kodeksu cywilnego:

Kto zniszczył lub uszkodził cudzą rzecz albo zabił lub zranił cudze zwierzę w celu odwrócenia od siebie lub od innych niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio od tej rzeczy lub zwierzęcia, ten nie jest odpowiedzialny za wynikłą stąd szkodę, jeżeli niebezpieczeństwa sam nie wywołał, a niebezpieczeństwu nie można było inaczej zapobiec i jeżeli ratowane dobro jest oczywiście ważniejsze aniżeli dobro naruszone.

Wyłączenie odpowiedzialności wspólnoty/zarządcy za szkody powstałe w wyniku realizacji prawa do dostępu do lokalu.

Pomysły

KODEKS CYWILNY

Art. 361. Związek przyczynowy; szkoda i jej rodzaje (damnum emergens i lucrum cessans)

- § 1. Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.
- § 2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Zakres odpowiedzialności właściciela lokalu, sprawcy szkody.

Pomysły

KODEKS CYWILNY

Art. 363. Sposoby naprawienia szkody

- § 1. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

- § 2. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Judykatura

Wyrok Sądu Rejonowego Wrocław Śródmieście we Wrocławiu z 27.01.2016r Sygn. akt VIII C 691/15

Materialnoprawną podstawą żądania pozwu jest art. 13 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali .

Powyższy artykuł ustanawia tzw. współwłasność przymusową. Jej składnikami są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak również elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. W tym wypadku następuje ograniczenie prawa własności lokalu pozwanego, dzieje się tak jednak w celu ochrony wspólnego dobra mieszkańców przedmiotowej nieruchomości. Ochrona prawa własności pozwanego nie może się bowiem odbywać kosztem innych dóbr lub praw.

Podkreślenia wymaga, że obowiązek dokonywania przeglądów służy bezpieczeństwu zarówno mieszkańców budynku, w którym znajduje się lokal pozwanego, jak również budynków sąsiednich. Sąd nadto zwraca uwagę na fakt, iż pozwany nie wykazał, że we własnym zakresie zatrudnił uprawnione do tego osoby, które dokonały stosownych przeglądów.

Judykatura

Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z 1.12.2014r. Sygn. akt I C 640/14

Jako niezgodne z art. 140 k.c. oraz art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali ocenić należy również postanowienie z § 3 ust. 3 Regulaminu, przyznające Zarządcy prawo wejścia do lokalu - pomimo sprzeciwu lokatora - w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub w lokalach innych właścicieli. Postanowienie to w sposób nieuprawniony wykracza poza regulacje prawne umożliwiające odpowiednim służbom podjęcie interwencji w razie powstania zagrożenia, jak również regulacje umożliwiające użycie cudzej rzeczy w przypadku zaistnienia niebezpieczeństwa grożącego dobrom osobistym lub majątkowych osób trzecich (art. 142 k.c.).

Judykatura

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z 3.09.2013r. Sygn. akt V ACa 290/13, LEX nr 1366087

wprawdzie art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali nakłada na właścicieli lokali obowiązki dotyczące bezpośrednio ich lokali, jednakże w razie odmowy spełnienia obowiązku udostępniania lokalu, wspólnocie mieszkaniowej przysługuje wyłącznie roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa w art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali

Aurea Mediocritas



<https://youtu.be/CWTfAx5WRR8>

Dziękuję za uwagę 😊

Jacek Janas
zarzadca16234@gmail.com