



- Zgodnie z treścią art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali, 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.



Na podstawie przepisu zawartego w art. 13 ust 2 uowI Zarząd lub Zarządca nie może żądać udostępnienia lokalu:

- do wykonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz
- ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Dyskusyjne pozostaje twierdzenie, iż na podstawie ww. przepisu można żądać udostępnienia lokalu do:

- udostępnienia instalacji gazowej i elektrycznej w celu wykonania obowiązkowych przeglądów i zaleceń pokontrolnych
- udostępnienia liczników mediów do odczytu lub wymiany.



Czy zatem można powołać się na przepis z art. 16 ust 1  
Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu **albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.**

Wątpliwe....



Teza z Wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach V Wydział Cywilny Sygn. akt V ACa 290/13:

W literaturze przedmiotu wskazuje się, że wprawdzie art. 13 ust. 2 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązki dotyczące bezpośrednio ich lokali (właściciel lokalu zostaje bowiem zobowiązany tym przepisem do zezwalania na wstęp do swojego lokalu, na żądanie zarządu, 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), w celu ochrony interesów pozostałych właścicieli 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 u.w.l.**



Prawomocne orzeczenie sądu podlega egzekucji przez komornika sądowego.



## Działania Zarządów lub Zarządców:

- negocjacje i łagodna perswazja z powołaniem się na obowiązujące przepisy,
- określenie zagrożeń wynikających z braku wykonania badań, przeglądów, napraw,
- poinformowanie o konsekwencjach prawnych i finansowych wystąpienia do organów nadzoru budowlanego lub sądu (koszty procesu).



Czy organy nadzoru budowlanego, mogą żądać od właściciela lokalu okazania dokumentacji związanej ze stanem technicznym lokalu, a uparty właściciel lokalu jest obowiązany udostępnić te dokumenty ?

Wydaje się, że tak, jeżeli zestawimy dwa przepisy:

- przepis zawarty art. 65 ustawy Prawo Budowlane,
- przepis zawarty w cytowanym art. 13 ust 2 uowl.

i przyjmiemy wykładnie celowościową.





Stan wyższej konieczności, 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.





**Zgoda buduje**

*Niezgoda rujnuje*