

WSPÓŁDZIELNIA

- wszystko o wspólnotach i spółdzielniach mieszkaniowych

Obowiązek udostępnienia lokalu spółdzielni mieszkaniowej

W ramach spółdzielni mieszkaniowych funkcjonować mogą mieszkańcy, posiadający różne tytuły prawne do lokali (jak spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, własność), z czym wiąże się w wielu przypadkach zróżnicowanie ich uprawnień (takich jak np. prawo dziedziczenia, o czym częściowo pisaliśmy już wcześniej¹). Warto jednak wiedzieć, że istnieją sytuacje, w których obowiązki wszystkich tych osób wobec spółdzielni są takie same. Jednym z przykładów jest konieczność krótko- lub długotrwałego udostępnienia lokalu spółdzielni w sytuacjach określonych w art. 61 SpMieszkU.

Wspomniany przepis wymienia sytuacje, w których osoba zajmująca lokal zobowiązana jest udostępnić go spółdzielni mieszkaniowej. Ogólnie stwierdzić można, że są to przypadki, pozwalające spółdzielni na utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i reagowanie w sytuacjach awaryjnych. Sytuacje te można podzielić na kilka grup:

1. Niezwłoczne udostępnienie lokalu jest konieczne w razie wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Udostępnienie lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu jest obowiązkowe w celu:
 - a) dokonania okresowego (a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego) przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac, obciążających osobę, posiadającą tytuł do lokalu;
 - c) wykonania remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy.
3. Udostępnienie lokalu na dłuższy okres i przeniesienie się do lokalu zamiennego konieczne jest w razie, gdy wymaga tego rodzaj remontu budynku.

Ad 1. Konieczność niezwłocznego udostępnienia lokalu

W przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest udostępnić go niezwłocznie w celu usunięcia awarii. Spółdzielnia posiada w takiej sytuacji daleko idące uprawnienia - jeśli osoba zajmująca lokal jest nieobecna albo kiedy odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do niego w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy jest to konieczne - przy udziale straży pożarnej.

¹ <http://www.wspoldzielnia.pl/index.php/2017/01/23/niedziedzicznosc-spoldzielczego-lokatorskiego-prawa-lokalu/>

W takim przypadku na spółdzielni ciąży jednak określone obowiązki - musi ona zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu powrotu nieobecnej osoby oraz sporządzić z tych czynności protokół. Protokół ten jest w takiej sytuacji istotnym dokumentem, potwierdzającym, że rzeczy należące do osoby zajmującej lokal zostały odpowiednio zabezpieczone. Może również być dowodem na okoliczność tego, co znajdowało się w mieszkaniu i w jakim stanie było wyposażenie. Jest to przydatne w przypadku, gdyby osoba, pod nieobecność której otwarto lokal, twierdziła później, że na skutek wejścia przez przedstawicieli spółdzielni do lokalu doznała szkody i domagała się z tego tytułu odszkodowania.

Warto zauważyć, że przez zabezpieczenie lokalu i znajdujących się w nim rzeczy należy w praktyce rozumieć zarówno ponowne zamknięcie lokalu i uniemożliwienie dotarcia do niego osobom trzecim, jak i np. przeniesienie rzeczy do innego zamkniętego pomieszczenia (w którym nie grozi im zniszczenie) albo podjęcie innych czynności mających na celu uchronienie lokalu i rzeczy przed zniszczeniem.

Ad 2. Udostępnienie lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu

SpMieszkU wymienia kilka przypadków, w których spółdzielnia mieszkaniowa może nakazać osobie, zajmującej lokal, udostępnienie go we wcześniej uzgodnionym terminie. Wspólną cechą wszystkich tych przypadków jest to, że dotyczą one konieczności wykonania w lokalu przeglądów lub prac, które są konieczne, lecz nie są na tyle pilne, by wymagały umożliwienia spółdzielni natychmiastowego wejścia do lokalu.

Przepisy nie regulują sposobu, w jaki powinien zostać uzgodniony termin udostępnienia lokalu, w związku z czym przyjmuje się, że może to nastąpić zarówno w formie pisemnej, jak i ustnej. Podkreślić jednak należy, że w praktyce znacznie dogodniejsze - zarówno dla spółdzielni, jak i osoby zajmującej lokal - jest dokonanie tych ustaleń w formie pisemnej.

Gdy właściciel odmawia udostępnienia lokalu

Niezwykle istotną kwestią, dotyczącą praktycznej strony funkcjonowania analizowanych przepisów, jest sposób ich realizacji i możliwość egzekwowania przez spółdzielnię swoich uprawnień. Przepis nie reguluje bowiem, co dzieje się, jeśli osoba zajmująca lokal nie udostępni go spółdzielni w uzgodnionym wcześniej terminie. Wskazuje się w związku z tym, że w takim przypadku zasadne będzie odwołanie się do orzecznictwa, wydanego w oparciu o przepis art. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (OchrPrLokU), który posiada podobną treść, a ze względu na dłuższe funkcjonowanie, zdążył już obrosnąć orzecznictwem, które w dużej części wydaje się być aktualne także w stosunku do przepisów SpMieszkU.

Na tej podstawie przyjąć należy, że obowiązki inne niż otwarcie lokalu w razie awarii właściciel może wymusić na lokatorze tylko orzeczeniem sądowym. W przypadku wystąpienia omawianych w niniejszym punkcie sytuacji spółdzielnia nie ma zatem możliwości przymusowego wejścia do lokalu i musi wszcząć w tym zakresie odpowiednie postępowanie przed sądem powszechnym. Warto jednak podkreślić, że jeśli lokator odmawia wykonania omawianych obowiązków, zwłaszcza gdy odmowa ta powoduje negatywne skutki praktyczne i grozi powstaniem strat, właściciel (w tym przypadku

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

spółdzielnia) nie tylko ma prawo wystąpić do sądu o zobowiązanie lokatora do określonego zachowania, ale w określonych przypadkach może nawet uznać takie zachowanie za naruszenie podstawowych obowiązków i wypowiedzieć stosunek prawny.

Ad 3. Konieczność opuszczenia lokalu na żądanie spółdzielni

Konieczność opuszczenia lokalu jest najsilniejszą ingerencją spółdzielni w prawo osoby, zajmującej lokal. W związku z tym obwarowana jest ona kilkoma wymogami.

Po pierwsze, takiego rozwiązania musi wymagać rodzaj remontu. Zasadniczo musi on obejmować prace, które nie dotyczą pojedynczego lokalu lub nawet pewnej liczby lokali położonych w budynku, ale mają dotyczyć budynku (tj. obejmować także jego części wspólne).

Po drugie, przeniesienie się do lokalu zastępczego następuje na koszt spółdzielni i w uzgodnionym wcześniej terminie (w ustawie brak wytycznych, dotyczących tego, w jaki sposób termin ten powinien zostać uzgodniony i podany do wiadomości osób, których przeprowadzka dotyczy, z praktycznego punktu widzenia wydaje się jednak istotne, by nastąpiło to w formie pisemnej). Czas wykonywania remontu musi zostać ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych, przy czym nie może on wynosić dłużej niż 12 miesięcy.

Co ważne, w okresie korzystania z lokalu zamiennego osoba, która została do niego przeniesiona, ponosi jedynie opłaty za używanie lokalu zamiennego, przy czym - niezależnie od wyposażenia tego lokalu - opłaty te nie mogą być wyższe niż opłaty wnoszone za używanie dotychczasowego lokalu. Podobnie opłaty te nie mogą być wyższe nawet jeśli lokal zamienny jest większy od dotychczasowego. Zależność ta nie działa jednak w drugą stronę - w przypadku otrzymania lokalu mniejszego możliwe (a często uzasadnione) jest, by opłaty wnoszone przez osobę z niego korzystającą, były niższe niż dotychczasowe.

Ponadto obowiązują też określone wymogi, dotyczące samego standardu lokalu zamiennego - SpMieszkU odsyła w tej kwestii do przepisów OchrPrLokU. W praktyce oznacza to, że musi być to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym (przy czym warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni).

O zaistnieniu przesłanek decyduje spółdzielnia

Jak już wspomniano na wstępie, powyższe przepisy obejmują wszystkie osoby, zajmujące lokale w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych, niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego. Oznacza to, że mogą stanowić poważną ingerencję w prawo własności, obejmując nawet osoby, które wykupiły lokale w spółdzielniach na własność.

Jest to szczególnie istotne biorąc pod uwagę fakt, że to spółdzielnia ocenia zaistnienie sytuacji awaryjnej mogącej prowadzić do powstania szkody, potrzebę dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego czy wykonania zastępczego prac obciążających członka. Z tego względu niezwykle

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

istotne jest, by w takim przypadku być w stanie ocenić, czy rzeczywiście spełnione zostały wszystkie określone w przepisach przesłanki, umożliwiające spółdzielni ingerencję w prawa osób, zajmujących lokale. W przeciwnym razie możliwe - a często konieczne - jest podjęcie szybkich działań, mających na celu ochronę tych praw.

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.