

Samowolne przeróbki INSTALACJI

Podczas okresowej kontroli instalacji wentylacyjnej lub kominowej zarządca nieruchomości stwierdza, że w lokalu dokonano nielegalnej przeróbki instalacji. Jak powinien w takim przypadku postąpić?

Zarządcy nieruchomości bardzo często spotykają się z sytuacją, w której samowolna przeróbka instalacji nie dość, że stanowi potencjalne zagrożenie dla użytkownika lokalu, to jeszcze uniemożliwia korzystanie z wentylacji innym mieszkańcom. Zarządca ma jednak instrumenty do dyscyplinowania właściciela, by ten sam przywrócił instalację do stanu, który nie zagraża życiu i zdrowiu użytkowników budynku.

DLACZEGO NIE WOLNO?

Instalacja wentylacyjna stanowi integralną część budynku i mieści się w pojęciu nieruchomości wspólnej, czyli należącej w odpowiedniej liczbie udziałów do każdego z właścicieli nieruchomości. Istotnym zapisem, na który warto się tutaj powołać, jest art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (uwl): „Właściciel lokalu na prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z przeznaczeniem”, a jednocześnie (zgodnie z art. 13

ust. 1 uwl) ma obowiązek korzystać z nieruchomości wspólnej „w sposób nieutrudniający korzystania [z tej nieruchomości] przez innych współwłaścicieli”. Na podstawie powyższych przepisów można stwierdzić, że jakkolwiek ingerencja w instalację wentylacyjną w budynku, która uniemożliwia prawidłowe korzystanie z niej innym właścicielom, jest niezgodna z uwl oraz normami prawa cywilnego i nie powinna mieć miejsca. Kwestię, czy właściciel lokalu korzysta z tej instalacji zgodnie z przeznaczeniem, czy też nie, należy rozważyć, opierając się na przepisach budowlanych, a w szczególności na rozporządzeniu ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 75, poz. 690 ze zm.).

SKUTECZNE WEZWANIE

W powyższej sytuacji zarządca nieruchomości, mając świadomość samowolnych zmian

w instalacji, powinien niezwłocznie podjąć działania zmierzające do unormowania sytuacji. Problem w tym, że bardzo często zmiany dokonywane są przez samych właścicieli lokali i to oni powinni być wezwani do przywrócenia instalacji do stanu poprzedniego. Najczęściej stosowanym środkiem dyscyplinującym właścicieli lokali, którzy uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji wentylacyjnej w budynku, są pisemne wezwania do odłączenia od instalacji nieprawidłowo działających urządzeń lub przywrócenia kanałów wentylacyjnych do stanu pierwotnego. Warto wspomnieć, że istotną kwestią jest odpowiednie sformułowanie treści wezwań, a w szczególności określenie konsekwencji prawnych w przypadku niezastosowania się do wezwania. Konsekwencje zignorowania wezwania przez właściciela mogą być następujące:

1. Uznanie jego przeróbki za czyn zabroniony w rozumieniu art. 91a ustawy Prawo budowlane

(upb). Przepis tam zawarty stanowi, że: „Kto nie spełnia, określonego w art. 61 upb obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje go niezgodnie z przepisami prawa (...), podlega karze grzywny nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”. Przepis ten został dodany do upb w wyniku nowelizacji obowiązującej od 20 czerwca 2007 r. Zapewne stało się to w wyniku tragedii, jaką było zawalenie się hali wystawienniczej w Chorzowie. Przepis został co prawda sformułowany dość niefortunnie, co może utrudniać jego rozumienie i stosowanie w praktyce. Warto jednak zaznaczyć, że adresem przepisu jest zarówno zarządca obiektu, jak i właściciel, co umożliwia wykorzystanie tej formuły w wezwaniach do właścicieli w przypadku zaistnienia problemów z przeróbkami instalacji.

2. Skierowanie zawiadomienia do właściwego powiatowego inspektora nadzoru budowlanego. Z tego rozwiązania należy korzystać ostrożnie, zwłaszcza wówczas, gdy nieprawidłowe działanie wentylacji może być po części spowodowane zaniechaniem dewelopera w czasie realizacji inwestycji. Jeśli jednak już do tego dojdzie, zawiadomienie do PINB powinno zawierać prośbę o przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w celu ustalenia, czy zgłaszany przypadek przeróbki instalacji nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia pozostałych mieszkańców budynku.
3. Zastosowanie zapisów art. 16 uwł, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może wystąpić do sądu o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jeśli właściciel danego lokalu „przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych

lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym”. Można przyjąć, że w powyższej normie mieści się podjęcie przez właściciela lokalu działań uniemożliwiających prawidłowe korzystanie z instalacji wentylacyjnej, a następnie odmowa przywrócenia jej do odpowiedniego stanu. Oczywiście przed wystąpieniem na drogę sądową zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli w formie uchwały, ale samo poddanie pod głosowanie może stanowić środek dyscyplinujący właściciela.

4. Wystąpienie do dostawcy gazu (o ile lokal jest wyposażony w instalację gazową) o przeprowadzenie kontroli instalacji wentylacyjnej w lokalu w celu ustalenia, czy stan instalacji nie uzasadnia odcięcia dostaw gazu do tego lokalu. Formalnie możliwość taką zapewnia art. 6 ust. 3 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity DzU z 2006 r. nr 89, poz. 625 ze zm.). Przepis ten stanowi bowiem, że „przedsiębiorstwo energetyczne (...) może wstrzymać dostarczanie paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, jeśli w wyniku przeprowadzonej kontroli (...) stwierdzono, że instalacja znajdująca się u odbiorcy stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia albo środowiska”. Nie można przesądzać o tym, że wszelkie ingerencje w stan instalacji będą mieściły się w ramach powyższego przepisu, niemniej jednak ryzyko odcięcia dopływu gazu może skłonić właściciela do podjęcia oczekiwanych czynności.

5. Wystąpienie przez wspólnotę do sądu z powództwem o przywrócenie stanu poprzedniego instalacji. Podstawą takiego działania

mógłby być art. 222 par. 2 lub par. 1 kc, tj. powództwo windykacyjne lub negatoryjne w zależności od sposobu naruszenia. W wyroku wydanym w takiej sprawie sąd mógłby zobowiązać pozwanego właściciela lokalu do dokonania odpowiednich czynności mających na celu przywró-

i poddanie pod głosowanie wspólnoty uchwały określającej zasady postępowania w takich przypadkach. Przyjęcie tego typu zapisów (określających np. zakaz instalacji określonych urządzeń lub dokonywania zmian w instalacji, jeśli zmiany te miałyby wpłynąć negatywnie na jej funkcjonowanie, wraz z przyjęciem

**NAJCZĘŚCIEJ STOSOWANYM ŚRODKIEM
DYSCYPLINUJĄCYM WŁAŚCICIELI LOKALI,
KTÓRZY UNIEMOŻLIWIAJĄ PRAWIDŁOWE
FUNKCJONOWANIE INSTALACJI
WENTYLACYJNEJ W BUDYNKU,
SĄ PISEMNE WEZWANIA DO
ODŁĄCZENIA OD INSTALACJI
NIEPRAWIDŁOWO DZIAŁAJĄCYCH
URZĄDZEŃ LUB PRZYWRÓCENIA
KANAŁÓW WENTYLACYJNYCH DO STANU
PIERWOTNEGO.**

cenie pierwotnego stanu instalacji, a gdyby właściciel nie wykonał wyroku, możliwa byłaby egzekucja tego typu świadczeń w drodze egzekucji świadczeń niepieniężnych.

UCHWAŁA NA WSZELKI WYPADEK

Przedstawione powyżej działania wspólnoty mieszkaniowej wydają się daleko idące i stosuje się je jedynie w szczególnie poważnych przypadkach, dlatego też zanim zarządca wyśle wezwanie powołujące się na ww. środki perswazyjne, powinien wnikliwie przeanalizować sytuację, wagę zaniedbań i potencjalne zagrożenia z tym związane.

Przypadki samowolnych przeróbek instalacji są na tyle często spotykane, że racjonalne wydaje się określenie

konkretnych sankcji) jest o tyle uzasadnione, że zapewnia zarządowi i zarządcy większą swobodę działania w niebezpiecznych sytuacjach, a także pozbawia podstaw zarzuty o podejmowanie działań niemających oparcia w woli mieszkańców. Uchwała taka powinna określać również informację o okresie przejściowym – podczas niego właścicielom lokali, którzy dokonali niegdyś samowolnych przeróbek, nakazuje się przywrócenie instalacji do stanu poprzedniego w określonym terminie. ■



PIOTR KULIGOWSKI
dyrektor zarządzający,
prezes zarządu
Atrium 21
– Zarządzanie
Nieruchomościami