

Prawo kontroli zarządu.

Zgodnie z brzmieniem art. 27 ustawy o własności lokali, każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy. Prawo do współdziałania jest z kolei ściśle powiązane z prawem kontroli działalności zarządu, o którym mowa w art. 29 ust. 3 stanowiącym, że każdemu właścicielowi służy prawo kontroli działalności zarządu. Ustawodawca nie wskazuje jednak wzorem prawa spółdzielczego czy prawa spółek handlowych sposobów jego realizacji.

Uprawnieniu temu odpowiada obowiązek Zarządu do udostępniania wszelkiej dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością wspólnoty, czy też udzielania wyjaśnień właścicielom lokali. Wątpliwości jednak budzi czy przez udostępnianie dokumentów należy rozumieć wyłącznie okazanie ich do wglądu, czy także przekazanie kserokopii. Kserowanie dokumentacji może być niekiedy problematyczne, ponieważ w skrajnych konfliktowych sytuacjach prowadzi nawet do utrudniania działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej, który zamiast zajmować się czynnościami zarządu zmuszony jest koncentrować się na czynnościach kontrolnych. Wyjaśnienia wymaga także kwestia odpłatności za wykonanie kserokopii.

W cytowanym niżej wyroku Sąd Apelacyjny uchylił uchwałę dotyczącą zmiany statutu wspólnoty mieszkaniowej. Członkowie wspólnoty uszczegółowili w niej prawo właściciela do kontroli działalności zarządu postanawiając, iż może być ono realizowane „bez prawa kserowania”.

Sąd uznał ten zapis za sprzeczny z art. 27 oraz 29 ust. 3 ustawy o własności lokali wskazując, iż w ustawie o własności lokali brak podstaw prawnych do pozbawienia właściciela lokalu prawa do otrzymywania kserokopii dokumentów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Sąd ten uznał jednocześnie za dopuszczalne uregulowanie przez wspólnotę kwestii organizacyjnych związanych z przygotowaniem odpisów i kserokopii dokumentacji oraz odpłatnością za ich uzyskanie. Taka uchwała umożliwi pogodzenie wykonywania przez właścicieli ich prawa do kontroli działalności zarządu z czynnościami zarządzania nieruchomością.

Właściciel winien bowiem zachować pewien umiar i rozsądek, ale też wspólnota nie może odmawiać mu lub utrudniać dokonania kontroli.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26.06.2008 roku (sygn. akt: I Aca 1382/07) orzekł, iż „przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie dają podstawy do całkowitego i bezwarunkowego pozbawienia członka wspólnoty prawa do otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną”.

Źródło:

http://www.wspolnotamieszkaniowa.pl/poradyredakcyjne/aktualnosci/Czy-zaradca-ma-obowiazek-na-zyczenie-czlonka-wspolnoty-wykonac-kopie-dokumentacji/80.html#komentarz_25