

Kto odpowiada z mocy prawa za stan techniczny nieruchomości wspólnej?

Z zasad ogólnych Kodeksu cywilnego wynikają nie tylko prawa, ale też zobowiązania właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości do ponoszenia ciężarów związanych z jej utrzymaniem. Z całą pewnością wiąże się to z odpowiedzialnością właściciela za użytkowanie i utrzymanie stanu technicznego budynku, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Przepisy, które określają normy prawne w zakresie utrzymywania i użytkowania obiektów budowlanych, zawarte są w Prawie budowlanym oraz w przepisach wykonawczych, tzw. przepisach techniczno-budowlanych, w tym:

- 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.)
- 2) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).

W przepisach Prawa budowlanego ustanowiono sankcje karne za nieprzestrzeganie norm prawnych Prawa budowlanego, w tym także w zakresie niedopełnienia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym, jak też w przypadku użytkowania obiektu budowlanego w sposób niezgodny z przepisami, oraz w przypadku niezapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego.

Do kogo jest ten przepis adresowany, do właściciela nieruchomości, czy do zarządcy nieruchomości?

Przeanalizujmy kolejne przepisy Prawa budowlanego. W art. 61 i 62 Prawa budowlanego odnajdujemy szczegółowy katalog zobowiązań w zakresie utrzymania stanu technicznego obiektu budowlanego adresowany do „właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego”, który jest obowiązany do spełnienia normy prawnej w zakresie utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego.

Zwróćmy uwagę, że przepis mówi jednocześnie o właścicielu i o zarządcy, ale czy w tej sprawie chodzi o to, że adresatem norm nakazu Prawa budowlanego może być również zarządca nieruchomości, któremu zlecono zarząd nieruchomością. W celu odpowiedzi na pytanie przeanalizujmy orzecznictwo sądów administracyjnych.

Rozstrzygnięciem takich kwestii prawnych zajmowały się sądy administracyjne, w tym Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 25 lipca 2008 r., sygn. II OSK 1214/07 przede wszystkim stwierdził jednoznacznie, że pojęcie „zarządca obiektu budowlanego”, o którym mowa w Prawie budowlanym, to nie to samo, co pojęcie „zarządca nieruchomości”, o którym mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W cyt. wyroku NSA w Warszawie chodziło o rozstrzygnięcie, czy na zarządcę nieruchomości, czy też na wspólnotę mieszkaniową powinien być nałożony obowiązek przedłożenia oceny technicznej stropu nad parterem budynku mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej.

W nin. sprawie NSA dowiódł, że „zarządca obiektu budowlanego”, o którym mowa w Prawie budowlanym to taki podmiot, na który właściwy organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązki wynikające m.in. z przepisu art. 52, 66, 67, 68 i 69 Prawa budowlanego, które z całą pewnością zalicza się do czynności przekraczających zwykły zarząd. Wobec tego jeśli na „zarządcę obiektu budowlanego” można nałożyć w drodze nakazu wykonanie określonych obowiązków, to podmiot ten także odpowiada według przepisów karnych Prawa budowlanego za ich niewykonanie.

W konkluzji Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że: „skoro na zarządcę obiektu budowlanego można nałożyć obowiązki przekraczające czynności zwykłego zarządu, podobnie jak na inwestora, właściciela czy użytkownika obiektu budowlanego, to umocowania prawnego dla tego podmiotu należy upatrywać w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego, bowiem tylko prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane daje tak szerokie uprawnienia”. Przypomnijmy w tym miejscu, że cyt. przepis definiuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane następująco: „należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych”.

Stwierdził też, że zarządca nieruchomości, jako niespełniający ww. normy nie może być adresatem nakazów organu nadzoru budowlanego, nakładającego obowiązek wykonania oceny stanu technicznego stropu na parterem budynku mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej, co było przedmiotem tego postępowania. Obowiązek taki, tj. przedłożenia stosownej oceny stanu technicznego stropu w budynku powinien być nałożony na wspólnotę.

NSA w Warszawie uzasadniając swój wyrok przywołał dotychczasowe orzecznictwo sądów administracyjnych wydane w tej samej sprawie, jak np.: wyrok NSA z dnia 27 marca 2007 r., sygn. II OSK 522/06, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 19 grudnia 2007 r., sygn. II SA/GL 762/07, wyrok NSA z dnia 6 września 2005 r., sygn. OSK 1914/04, wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2006 r., sygn. II OSK 800/05 i inne, w których zawarte jest stanowisko, że „pojęcie zarządcy obiektu budowlanego odnosi się do jednostki organizacyjnej, na rzecz której ustanowiono trwały zarząd, który jako jeden z tytułów prawnych do dysponowania nieruchomością na cele budowlane został wymieniony w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego”.

Przypomnijmy, że tzw. trwały zarząd, to sposób administracyjnego ustanawiania zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na rzecz własnej jednostki organizacyjnej, dla przykładu zarząd trwały nieruchomością powierzony zakładowi budżetowemu, szkole lub innej jednostce. Kategoria trwałego zarządu nie występuje w stosunkach cywilnych, a zatem nie może dotyczyć wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości działającego na jej zlecenie.

Ponadto w orzecznictwie zawarte są jeszcze inne dalej idące i jednoznaczne stwierdzenia, że obowiązki wynikające z art. 61 i art. 66 Prawa budowlanego powinny być nałożone na wspólnotę mieszkaniową, a nie na zarząd wspólnoty.

Zreasumujmy. Obowiązki w zakresie utrzymania technicznego obiektu budowlanego zawsze powinny być adresowane do zarządcy obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego, a więc w przypadku wspólnoty mieszkaniowej obowiązek ten powinien być adresowany do wspólnoty mieszkaniowej a nie do zarządcy nieruchomości działającego na jej zlecenie. Zainteresowanych odsyłam do przytoczonego orzecznictwa.

*Źródło: Eugenia Śleszyńska/ Portal Zarządzania Nieruchomościami www.zarzacdy.com.pl
<http://zarzacdy.com.pl/ekspertypisza/aktualnosci/kto-odpowiada-z-mocy-prawa-za-stancechniczny-nieruchomosci-wspolnej/2981.html>*