

Tematykę zawartą w artykule „Podmioty odpowiedzialne za utrzymanie obiektów we właściwym stanie technicznym” omawiano podczas drugiej Ogólnopolskiej Konferencji „Problemy techniczno-prawne utrzymania obiektów budowlanych” zorganizowanej przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, która odbyła się w styczniu br.

mgr Sebastian Szymczuk\*

## Podmioty odpowiedzialne za utrzymanie obiektów we właściwym stanie technicznym

Rozdział 6 *ustawy – Prawo budowlane* przewiduje wiele obowiązków, których celem jest utrzymanie wybudowanego obiektu we właściwym stanie technicznym. Spoczywają one na właścicielu bądź zarządcy nieruchomości. W artykule omówię sytuacje, w których odpowiedzialność będzie leżała po stronie właściciela lub zarządcy nieruchomości. O ile jednak z określeniem właściciela nie ma większych problemów, o tyle pojawiają się one w przypadku zarządcy. Podstawową niedogodnością jest bowiem brak legalnej definicji zawartej w przepisach prawa. Artykuł nie dotyczy uregulowań dotyczących zarządu w przypadku m.in. Agencji Mienia Wojskowego, Agencji Nieruchomości Rolnych i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

### Zarząd a zarządca

Przepisy *ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.* (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zwanej dalej: u.w.l., różnicują sposób działania zarządu wspólnoty w zależności od liczby wyodrębnionych lokali. Jeśli mamy do czynienia z tzw. małą wspólnotą (zawierającą do siedmiu wyodrębnionych lokali), to do zarządu nieruchomością mają zastosowanie przepisy dotyczące współwłasności zawarte w *ustawie z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks cywilny* (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.), zwanej dalej k.c. i *ustawie z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. nr 43, poz. 926 z późn. zm.), zwanej dalej k.p.c. Natomiast jeśli wyodrębnionych lokali jest więcej niż siedem, wtedy mamy do czynienia z tzw. dużą wspólnotą. Zastosowanie znajdują wówczas przepisy u.w.l.

Z takiego rozróżnienia wynikają istotne konsekwencje. W dużych wspólnotach obowiązkiem właścicieli wyodrębnionych lokali jest powołać zarząd wspólnoty. W tym przypadku mogą powstać trzy stany prawne. Po pierwsze, w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele wyodrębnionych lokali powołują zarząd wspólnoty, który podejmuje czynności zwykłego zarządu, wiążące się z bieżącą działalnością wspólnoty, w tym także sprawami dotyczącymi utrzymania obiektów. W tej sytuacji mamy do czynienia z tzw. **zarządem ustawowym**. Po drugie, może zaistnieć sytuacja, że czynności związane z zarządzaniem zostaną powierzone, w drodze umowy, osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 u.w.l.), czyli zarządcy nieruchomości. Jest to tzw. **zarząd umowny**. Po trzecie, m.in. w sytuacji niepowołania zarządu wspólnoty lub niewłaściwego wykonywania obowiązków przez ten organ, sąd, na wniosek każdego z właścicieli wyodrębnionego lokalu, może ustanowić tzw.

**zarządcę przymusowego**. W drugiej i trzeciej sytuacji będzie to licencjonowany zarządca nieruchomości, mający pierwszeństwo przed zarządem wspólnoty, gdyż

**Podmioty odpowiedzialne przy różnych rodzajach zarządu**

Rodzaj zarządu	Podmiot odpowiedzialny
Zarząd ustawowy	wspólnota mieszkaniowa
Zarząd umowny	zarządca (licencjonowany)
Zarząd przymusowy	zarządca (licencjonowany)

w świetle przepisów rozdziału 6 *ustawy – Prawo budowlane*, to na niego będą nakładane obowiązki utrzymania obiektów budowlanych. W sytuacji pierwszej, adresatem decyzji organu nadzoru budowlanego będzie natomiast wspólnota mieszkaniowa jako tzw. ulomna osoba prawna. Rozróżnienie podmiotów odpowiedzialnych, w świetle różnych możliwości sprawowania zarządu, przedstawiono w tabeli.

### Odpowiedzialność zarządcy nieruchomości

Pozycję prawną zarządcy nieruchomości regulują przepisy *ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.), zwanej dalej u.g.n. Zgodnie z art. 185 ust. 2 u.g.n. zarządca może wykonywać czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami wyłącznie na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, która ma charakter quasi-umowy zlecenia. Należy podkreślić, że jednorazowe wykonanie czynności z dziedziny zarządzania nieruchomościami nie będzie zarządzaniem nieruchomościami podlegającym przepisom u.g.n. (nie będzie bowiem spełniony wymóg działalności zawodowej). Niezbędnym warunkiem skuteczności ustanowienia takiego zarządcy jest posiadanie przez niego licencji. Nie ma wprawdzie przeszkód, żeby administrowanie nieruchomością powierzyć osobie nieposiadającej licencji, ale wówczas nie będzie to umowa o zarządzanie nieruchomością. Nie znajdują też zastosowania przepisy u.g.n., ponieważ umowa zawarta z osobą nieposiadającą licencji jest nieważna.

W świetle u.g.n. zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a także utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem. Niezwykle istotne jest więc, aby w umowie znalazły się uregulowania, z których jasno wynika odpowiedzialność za stan techniczny obiektów budowlanych.

Nie można jednak wykluczyć sytuacji, mając na względzie zasadę swobody umów, że umowa o zarządzanie nieruchomością została tak skonstruowana, że obowiązki dotyczące utrzymania obiektów budowlanych zostały z niej wyłączone. Wtedy zarząd-

\* Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

ca nieruchomości skupia się jedynie na aspektach np. ekonomiczno-finansowych. W toku ewentualnie prowadzonych postępowań przez organy nadzoru budowlanego, niezwykle istotne jest więc badanie postanowień umowy, pod kątem istnienia w niej zapisów dotyczących utrzymania obiektów budowlanych.

Należy podkreślić, że zarząd wspólnoty oraz współwłaściciele nieruchomości, przy tzw. małej wspólnocie, mają pewną formę kontroli nad zarządcą. Podlega on bowiem odpowiedzialności cywilnej (na zasadach określonych w prawie cywilnym) i zawodowej (na podstawie u.g.n.). Na podstawie przepisów Prawa budowlanego podlega on także odpowiedzialności karnej. Artykuł 91a *ustawy – Prawo budowlane* penalizuje m.in. niespełnienie obowiązku utrzymania obiektu w należyłym stanie technicznym i niezapewnienie bezpieczeństwa użytkownika obiektu. Słusznie podniesiono w doktrynie [5], że zgodnie z zasadą prawa karnego odpowiedzialności karnej podlega ten, kto popełnił czyn zabroniony pod groźbą kary przez ustawę obowiązującą w czasie jego popełnienia. Zatem podstawą odpowiedzialności karnej nie może być przepis rozporządzenia wykonawczego do ustawy. Dodatkowo, w postępowaniu mandatowym, penalizowane są inne czyny zabronione określone w art. 93 pkt 8 i 9 Prawa budowlanego. Warto zwrócić uwagę, że bezprawne zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością przez osobę nieposiadającą licencji może także powodować jej odpowiedzialność karną na podstawie art. 189 u.g.n.

## Administrator

Zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego, administrator to osoba lub instytucja zarządzająca np. nieruchomością. Natomiast w świetle u.g.n. administrowanie nieruchomościami wchodzi w zakres zarządzania nieruchomościami. Jest więc pojęciem zdecydowanie węższym. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że obejmuje ono jedynie bieżące czynności mające zapewnić niezakłócone funkcjonowanie nieruchomości, a więc czynności, do których należy m.in.: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie, prowadzenie korespondencji. Jak już wspomniano, jako administratora można potraktować osobę wykonującą czynności mieszczące się w zakresie działalności zarządcy nieruchomości, jednak nieposiadającą zawodowej licencji. Pełnienie funkcji administratora pozostaje poza zainteresowaniem *ustawy – Prawo budowlane*.

## Własność i współwłasność

Wyjaśnienia tych pojęć należy szukać na gruncie prawa cywilnego. Własność jest najszerszym i podstawowym prawem rzeczowym. Najistotniejszą kwestią z punktu widzenia organów nadzoru budowlanego są dokumenty, na podstawie których można ustalić prawo własności. Zasadniczym dokumentem jest akt notarialny. Równie silną moc dowodową mają ugody sądowe, orzeczenia sądowe o dziale spadku czy o zobowiązaniu właściciela do przeniesienia własności nieruchomości [2]. Co niezwykle istotne, nie będzie takim dowodem wyrok ustalający na podstawie powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c., że dany powód jest właścicielem nieruchomości. Podstawą ustalenia prawa własności będzie natomiast wyrok wydany w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, na podstawie art. 10 *ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) [2]. Ponadto dokumentami urzędowymi, z treści których wynikać może prawo własności, są m.in. księgi wieczyste, ich odpisy, a także zbiory złożonych dokumentów.

Inaczej rzecz się ma ze współwłasnością, z istoty której wynika, że prawo własności do np. tej samej nieruchomości przysługuje kilku podmiotom. Może ona mieć dwojaką postać. Po pierwsze, może to być współwłasność w częściach ułamkowych. W tym przypadku każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli (ma to miejsce w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu). Po drugie, może to być współwłasność łączna, która zawsze jest stosunkiem prawnym powiązany z innym stosunkiem prawnym. Spotykana jest zazwyczaj przy wspólności małżeńskiej (ustawowej bądź umownej), a także przy spółce cywilnej. Przenosząc te rozważania na grunt ustalenia stopnia odpowiedzialności, należy stwierdzić, że zasadą przy współwłasności jest odpowiedzialność solidarna współwłaścicieli. A zatem nakładając obowiązki, organ uwzględni wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Niemniej nie można wykluczyć, że w sytuacji gdy mamy do czynienia ze współwłasnością ułamkową, organ nadzoru budowlanego orzekając o obowiązku utrzymania w należyłym stanie technicznym określonej części obiektu pozostającej w wyłącznym użytkowaniu jednego współwłaściciela, może skierować nakazy wydawane w drodze decyzji wyłącznie do tego współwłaściciela.

Jak już wspomniano, przepisy o współwłasności dotyczą też tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej. Zasadniczo zarząd nieruchomością wspólną w takiej wspólnocie sprawują bezpośrednio członkowie tej wspólnoty. Jednak także i w tym przypadku możliwe jest ustanowienie licencjonowanego zarządcy nieruchomości.

## Podsumowanie

Intencją ustawodawcy było wymienienie właściciela w pierwszej kolejności (przed zarządcą) zapewne z uwagi na fakt, że prawo własności (współwłasności) jest prawem znacznie silniejszym. Natomiast, jeśli na danej nieruchomości ustanowiony będzie zarządca nieruchomości, to właśnie ten podmiot powinien być adresatem obowiązków nakładanych przez organ nadzoru budowlanego. Z tego też względu należy raz jeszcze podkreślić, że niezwykle istotne, z punktu widzenia ustalenia adresata obowiązków, jest przeanalizowanie treści umowy o zarządzanie nieruchomością pod kątem zapisów dotyczących utrzymania obiektów budowlanych. Decydująca będzie bowiem treść takiej umowy, a nie jej nazwa.

## Literatura

- [1] Bieniek G., Marmaj Z., *Własność lokali. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2008.
- [2] Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka Prawna*, LexisNexis, Warszawa 2009.
- [3] Bieniek G. (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Komentarz, LexisNexis, Warszawa 2011.
- [4] Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2006.
- [5] Niewiadomski Z. (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2007.
- [6] Ustawa z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- [7] Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. nr 43, poz. 926 z późn. zm.).
- [8] Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).
- [9] Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
- [10] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
- [11] Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).