

## **Jaka odpowiedzialności właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych**

W przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji w obiekt budowlany, które uniemożliwiają lub utrudniają użytkowanie go do celów mieszkalnych, organ nadzoru budowlanego nakazuje usunięcie powstałych skutków takich działań lub przywrócenie stany poprzedniego.

Ustawa z dnia 10 września 2015 roku o zmianie ustawy - Kodeks karny, ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2015 r., poz. 1549) weszła w życie w dniu 7 stycznia 2016 roku. Zmierza ona do zwiększenia ochrony lokatorów budynków mieszkalnych, w szczególności w związku z działaniami tzw. czyścicieli kamienic. Treść nowych przepisów jest jednak na tyle pojemna, że mogą one znaleźć zastosowanie nie tylko w przypadku działań „czyścicieli kamienic”. Z pewnością powinni się z nimi zapoznać właściciele oraz zarządcy administrujący budynkami mieszkalnymi, ponieważ wprowadzane przepisy wiążą się nowymi obowiązkami tych podmiotów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych, w szczególności pod kątem potrzeb lokatorów. Naruszenie nowych przepisów przez właściciela lub zarządcę nieruchomości może pociągnąć za sobą odpowiedzialność administracyjną, a nawet karną.

Jedną z przyczyn wprowadzenia powyższej nowelizacji były częste w ostatnich latach i nagłaśniane medialnie sprawy tzw. „czyszczenia kamienic” czyli pozbywania się lokatorów budynków mieszkalnych przez właścicieli, zarządców lub inne „specjalizujące się” w tym podmioty. Ustawodawca reagując na te działania dokonał zatem zmian w prawie budowlanym oraz kodeksie karnym. Zmiany prawa budowlanego dotyczą przepisów regulujących utrzymanie obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie obowiązkowych kontroli. W kodeksie karnym pojawił się natomiast nowy rodzaj przestępstwa, którego znamiona wypełniają czyny zazwyczaj dokonywane celem pozbycia się niechcianego lokatora z nieruchomości stosowane przez „czyścicieli kamienic”.

### **Jak jest teraz**

W celu pełniejszego i bardziej zrozumiałego omówienia wprowadzonych zmian należy uprzednio przedstawić pokrótce dotychczasowy (i nadal obowiązujący) stan prawny w powyższym zakresie.

Przepisy prawa budowlanego nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego (w szczególności budynku mieszkalnego) szereg obowiązków związanych z utrzymaniem obiektu i jego prawidłową eksploatacją. Zgodnie z art. 5 ust. 2 prawa budowlanego obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z takimi wymaganiami jak np.:

- spełnianie podstawowych warunków dotyczących obiektów budowlanych w zakresie nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem czy oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- zapewnienie warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu,
- możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z powyższymi zasadami. Obiekt budowlany (z wyjątkiem niektórych ich kategorii) powinien być w związku z tym poddawany przez właściciela lub zarządcę okresowym kontrolom:

- corocznym, w zakresie sprawdzeniu stanu technicznego:
  - elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (np. elewacji, urządzeń służących do odprowadzania wody deszczowej),
  - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- 5-cioletnim, polegającym na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku (z wyjątkiem niektórych ich kategorii) książkę obiektu budowlanego, do której należy dołączać protokoły z kontroli i udostępniać je przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym.

W określonych przypadkach, np. w przypadku stwierdzenia, że dany obiekt budowlany może zagrażać zdrowiu lub życiu ludzi lub jest w nieodpowiednim stanie technicznym właściwy organ (np. powiatowy inspektor nadzoru budowlanego) nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Niespełnienie obowiązku w zakresie przeprowadzenia obowiązkowej kontroli obiektu budowlanego stanowi wykroczenie karane grzywną.

## Jakie wprowadzono zmiany

Nowelizacja, która weszła w życie w dniu 7 stycznia 2016 roku uzupełnia powyższy stan prawny. Przede wszystkim ustawodawca rozszerzył katalog sytuacji, w których właściciel lub zarządca użytkowanego obiektu budowlanego powinien poddać go obowiązkowej kontroli. Zgodnie z nowym art. 62 ust. 1 pkt 4a prawa budowlanego kontrolę należy przeprowadzić w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń (przez właściciela, zarządcę obiektu budowlanego bądź inną osobę), powodujących, że nie są spełnione warunki określone w przytoczonym powyżej art. 5 ust. 2 prawa budowlanego. Kontrolę, o której mowa powyżej właściciel lub zarządca zobowiązany jest przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia. Niewątpliwą nowością jest zatem przyznanie lokatorom lokali mieszkalnych prawa do dokonania czynności (zgłoszenie ingerencji lub naruszeń właścicielowi lub zarządcy) aktualizującej konieczność, obowiązek przeprowadzenia przez właściciela lub zarządcę kontroli obiektu budowlanego. Nie przeprowadzenie kontroli, pomimo zgłoszenia lokatora, stanowi wykroczenie karalne grzywną.

Kontrola obiektu budowlanego powinna służyć właścicielowi lub zarządcy zasadniczo do usunięcia nieprawidłowości. W przypadku, gdy takie nieprawidłowości nie zostaną usunięte organ nadzoru budowlanego może podjąć wobec właściciela lub zarządcy stosowne czynności. Zgodnie z wprowadzonym w art. 66 prawa budowlanego ustępem 1a w przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszenia wymagań dotyczących obiektu budowlanego, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie go do celów mieszkalnych, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji:

- usunięcie skutków ingerencji lub naruszeń lub
- przywrócenie stanu poprzedniego.

W przypadku stwierdzenia naruszenia organ nadzoru budowlanego ma obowiązek zastosowania jednego z powyższych środków nadzorczych. Decyzja taka podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie. W decyzji tej wskazywany jest termin jej wykonania. Niewykonanie decyzji we wskazanym w niej terminie stanowi wykroczenie sankcjonowane grzywną. Od powyższej decyzji, jako że jest to decyzja administracyjna, można złożyć odwołanie zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego. Odwołanie nie wstrzymuje jednak automatycznie natychmiastowego wykonania decyzji, przy czym organ odwoławczy może w uzasadnionych przypadkach wstrzymać natychmiastowe wykonanie decyzji (wniosek o to trzeba odpowiednio uzasadnić w odwołaniu). W przypadku ustnego ogłoszenia decyzji termin na odwołanie biegnie od dnia ogłoszenia.

Zgodnie ze zmienioną treścią art. 69 ust. 1 prawa budowlanego w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie ingerencji lub naruszeń, o których

mowa w art. 66 ust. 1a prawa budowlanego, właściwy organ zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

### **Nowy typ przestępstwa**

Dopełnieniem zmienionych przepisów prawa budowlanego jest dodanie w art. 191 kodeksu karnego ust. 1a, zgodnie z którym karze pozbawienia wolności do lat trzech podlega ten, kto stosuje przemoc innego rodzaju uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Ustawodawca naprawił w ten sposób niedoskonałość treści art. 191 ust. 1 k.k., w którym penalizowany jest jedynie przymus bezpośredni (przemoc lub groźba bezprawna) wobec osoby w celu zmuszenia jej do określonego zachowania, zaniechania lub znoszenia. Karze umykały dotychczas działania nie nakierowane bezpośrednio na osobę (np. odcięcie dopływu wody, gazu, prądu), które jednak miały na nią wyrzucić konkretny wpływ (zmierzający np. do opuszczenia mieszkania przez niechcianego, aczkolwiek najczęściej „legalnego” lokatora). Ściganie przestępstwa w obu powyższych przypadkach następuje na wniosek pokrzywdzonego.

Należy zauważyć, iż to nowe przestępstwo odnosi się do zachowań o stosunkowo wysokiej społecznej szkodliwości. Kodeks posługuje się bowiem określeniem *uporczywości* oraz sposobu *istotnie utrudniającego* osobie korzystanie z lokalu mieszkalnego. Chodzi więc zatem o przypadki długotrwałego lub charakteryzującego się wysokim natężeniem złej woli działania właściciela (zarządcy, administratora nieruchomości) utrudniającego lokatorowi podstawowe funkcje życiowe (odcięcie dostępu do mediów, zamknięcie drzwi, wymontowanie okna itp.). Powyższy przepis nie jest zatem sposobem na rozwiązywanie drobnych sporów na linii lokator – właściciel/zarządca. Należy również zauważyć, że przepis ten ma szerokie zastosowanie podmiotowe, ponieważ nie ogranicza się jedynie do działań właściciela lub zarządcy nieruchomości. Ustawodawca posługuje się bowiem wyrażeniem „kto stosuje przemoc”. Karalne są zatem działania każdej osoby zdolnej do ponoszenia odpowiedzialności karnej, której czyn wypełnia znamiona nowego przestępstwa.

Wymaga również podkreślenia, że odpowiedzialności karnej podlega nie tylko ten, kto popełnia przestępstwo osobiście (sprawca), ale także pomocnik lub podżegacz. Za podżeganie odpowiada ten, kto chcąc, aby inna osoba dokonała czynu zabronionego, nakłania ją do tego. Za pomocnictwo natomiast odpowiada, kto w zamiarze, aby inna osoba dokonała czynu zabronionego, swoim zachowaniem ułatwia jego popełnienie, w szczególności dostarczając narzędzie, środek przewozu, udzielając rady lub informacji. Wskazane formy zjawiskowe popełnienia czynu zabronionego mają również zastosowanie do powyżej opisanego przestępstwa, o czym powinni pamiętać w szczególności właściciele i zarządcy nieruchomości. Sankcja za podżeganie lub pomocnictwo może być surowa, bowiem sąd wymierza w takim przypadku karę w granicach zagrożenia przewidzianego za sprawstwo (w powyższym przypadku do 3 lat pozbawienia wolności).

Omawiana nowelizacja ma na celu głównie ochronę praw lokatorów budynków mieszkalnych. System ochrony lokatorów ustawodawca wzmocnił przyznając im nowe uprawnienia oraz nakładając na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych nowe obowiązki, a jednocześnie wprowadzając nowy typ przestępstwa. Nowe przepisy mają doniosły wymiar praktyczny w szczególności dla zarządców budynków mieszkalnych, którzy powinni ze szczególną starannością podejmować czynności związane z administrowaniem nieruchomości. Nowelizacja nie oznacza, że niechcianego lokatora (w szczególności takiego, który nie płaci czynszu) nie można się pozbyć. Musi się to jednak odbyć zgodnie z literą prawa, w szczególności z poszanowaniem przepisów o ochronie praw lokatorów.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy