

Wspólnota mieszkaniowa: właściciel, zarządca czy administrator obiektów budowlanych?

Rozróżnienie administratora i zarządcy obiektu budowlanego ma ogromne znaczenie w przypadku odpowiedzialności za stan budynku. Zgodnie z prawem bowiem za wszelkie uchybienia odpowiadają alternatywnie właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. W pierwszej kolejności na właścicielu ciąży obowiązek wynikający z prawa budowlanego w zakresie utrzymania budynku (NSA w wyroku z dnia 5 października 2007 roku, sygn. akt II OSK 1310/06). Natomiast zarządca obiektu budowlanego będzie adresatem decyzji organu nadzoru budowlanego nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w sytuacji, w której właściciel jest trudny do ustalenia, bądź też nie stosuje się do nałożonych obowiązków.

Powyższe obowiązki nie dotyczą administratorów budynku. Dlatego też powstaje pytanie o to, jaki podmiot jest zarządcą obiektu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego. Z czysto literalnego brzmienia należałoby wyprowadzić podstawowy wniosek, że zarządca jest podmiotem innym aniżeli właściciel. Za zarządcę obiektu budowlanego można niewątpliwie uznać przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami, któremu właściciel (współwłaściciele) powierzył zarządzanie nieruchomością na podstawie umowy, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Administrator a zarządca w orzecznictwie

W powyższym zakresie wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 czerwca 2002 roku (sygn. akt IV SA 2231/00), w którym stwierdził, że pojęcie zarządu używane w ustawodawstwie (ustawa o gospodarce nieruchomościami) ma określone, odmienne od administrowania, znaczenie normatywne. Z reguły zarządca ma szersze od administratora możliwości w zakresie obowiązków i uprawnień co do podejmowania decyzji dotyczących zarządzania obiektem budowlanym, które nie są uzależnione w takim stopniu jak czynności administratora od woli (dyspozycji) oraz środków właściciela obiektu budowlanego. W żadnym natomiast razie nie można przyjąć, że każdy administrator jest równocześnie zarządcą obiektu budowlanego. W wyroku powyższym NSA orzekł ponadto, że co do nieruchomości zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową zarządzającym rzeczą wspólną, a więc w istocie "zarządcą obiektu" w rozumieniu przepisów prawa budowlanego jest właśnie ta wspólnota. Nie można natomiast traktować jako "zarządcę obiektu" podmiotu, któremu wspólnota mieszkaniowa powierzyła obowiązki administrowania nieruchomości.

Na temat pojęcia „zarządcy obiektu budowlanego” wypowiedział się również WSA w Warszawie w wyroku z dnia 27 czerwca 2017 roku (sygn. akt VII SA/Wa 1895/16). W wyroku powyższym WSA w Warszawie wskazał, że pojęcia "zarządcy obiektu budowlanego", o którym mowa w art. 61 prawa budowlanego, nie należy utożsamiać z pojęciem "zarządcy nieruchomości". W pojęciu "zarządca obiektu budowlanego" mieści

się bowiem zarówno podmiot władający całą nieruchomością, na rzecz którego ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe, ale także podmiot, który włada nieruchomością z tytułu umowy o korzystaniu z cudzej rzeczy. Pojęciem "zarządcy obiektu budowlanego" należy zatem objąć każdą osobę, tj. użytkownika, dzierżawcę, najemcę, władającego tym obiektem na podstawie zawartego z właścicielem stosunku prawnego, na której spoczywa obowiązek zarządzania tą nieruchomością. Jest to zatem stanowisko, które uzupełnia rozumienie pojęcia „zarządcy obiektu budowlanego” zaprezentowane przez NSA w cytowanym wyroku z dnia 28 czerwca 2002 roku.

Wspólnota jako właściciel

Niewątpliwie należy zgodzić się z pierwszą tezą powyższego wyroku NSA, to jest z tym, że zarządcą obiektu budowlanego nie będzie każdy administrator. Kontrowersyjna jest natomiast druga teza, zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa może być traktowana jako zarządca obiektu. Z ustawy o własności lokali wynika bowiem, że wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Aczkolwiek wspólnota mieszkaniowa posiada w określonym zakresie zdolność prawną, to pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej a wspólnotą w zakresie wykonywania praw do nieruchomości wspólnej można postawić znak równości. Wspólnota mieszkaniowa, sama w sobie, będzie zatem raczej właścicielem (ogół właścicieli lokali będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej) a nie zarządcą.

Należy pamiętać jednak, że nie zawsze wspólnota mieszkaniowa będzie adresatem decyzji organu nadzoru budowlanego. W przypadku gdy usunięcie nieprawidłowości ma dotyczyć konkretnych lokali, które nie stanowią części wspólnych obiektu, to wówczas adresatem decyzji powinni być właściciele tych lokali (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 9 listopada 2017 roku, sygn. akt II SA/Sz 980/17).

Umowa właściciela z zarządcą i administratorem

W związku z powyższym istotne jest analizowanie umów, które zawarte są między wspólnotą mieszkaniową a innymi podmiotami. Odpowiednie wskazanie, czy dany podmiot jest administratorem czy też zarządcą obiektu budowlanego wpływa na obowiązki związane z utrzymaniem budynku w odpowiednim stanie.

Dlatego też ważne jest dokładne analizowanie umowy podpisanej z właścicielem, w której określane są obowiązki ciążące na podmiocie. Jeżeli w umowie wskazuje się na przeprowadzanie bieżących napraw nieruchomości (zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego), remontów czy reprezentowanie właściciela przez organami publicznymi to zazwyczaj będzie można stwierdzić, że jest to zarządca obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Podobna sytuacja będzie miała miejsce, gdy zapisy umowy dzierżawy lub najmu będą mówiły o obowiązku zarządzania nieruchomością.