

Usunięcie nieprawidłowości budowlanej - zadanie zarządcy czy właściciela?

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: piątek, 26, czerwiec 2015 09:05

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1140

Nałożenie obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego) na zarządcę obiektu budowlanego w żadnym wypadku nie oznacza stwierdzenia, iż uchybił on obowiązkom, jakie na zarządców nakłada Prawo budowlane. Nie przesądza też kogo będą obciążały koszty doprowadzenia obiektu budowlanego do należytego stanu.

Zgodnie bowiem z art. 61 ustawy Prawo budowlane obowiązek utrzymywania budynku w należyłym stanie technicznym obciąża zarówno jego właściciela jak i zarządcę. Dlatego też w razie stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowiska albo bezpieczeństwu mienia właściwy organ wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego).

Adresatem takiej decyzji może być zarówno właściciel jak i zarządca nieruchomości, bowiem na obu tych podmiotach spoczywa obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

Nałożenie takiego obowiązku na zarządcę obiektu budowlanego w żadnym wypadku nie oznacza stwierdzenia, iż uchybił on obowiązkom, jakie na zarządców nakłada Prawo budowlane. Nie przesądza też kogo będą obciążały koszty doprowadzenia obiektu budowlanego do należytego stanu. Organy administracyjne nie są bowiem właściwe do dokonywania wzajemnych rozliczeń pomiędzy zarządcą budynku a wspólnotą jego właścicieli, a także pomiędzy tymi współwłaścicielami i nie rozstrzygały tych kwestii decyzjami administracyjnymi.

Źródło: Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2006 r. II OSK 637/05