ziemski&
partners

Poznań, dn. 12 sierpnia 2015 r.

Dr Krystian Ziemski & Partners
Kancelaria Prawna spółka komandytowa
ul. Strusia 10, 60-711 Poznań

Informacja dotycząca skutków niespełnienia wymagań technicznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zakresie instalacji telekomunikacyjnych (antenowej instalacji zbiorowej służącej do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy naziemny i satelitarny oraz masztu do umieszczenia anten przedsiębiorców telekomunikacyjnych świadczących usługi telekomunikacyjne drogą radiową oraz umieszczenia odpowiednich elementów instalacji, o których mowa wyżej)

I. Podstawa prawna analizy

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane (Dz.U. z 2013 roku, poz. 1409 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 16 września 2011 roku – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377);
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (Dz.U. z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.);
4. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 6 listopada 2012 roku (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1289);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 roku, Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 roku, poz. 462 z późn. zm.).

DR KRYSTIAN ZIEMSKI & PARTNERS KANCELARIA PRAWNA SP. K.
ul. Strusia 10, 60-711 Poznań, NIP: 779-20-15-770, KRS 0000184759
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS
tel. (48 61) 866 26 28, fax (48 61) 865 82 56, e-mail: ziemski@ziemski.com.pl, www.ziemski.com.pl

II. Wstęp

Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 6 listopada 2012 roku (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1289) [dalej: rozporządzenie MTBGM] zmienione zostało rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) [dalej: rozporządzenie MI]. Na mocy rozporządzenia MTBGM, w rozporządzeniu MI uchylony został § 191 i § 192, a w dziale IV, po rozdziale 8 dodany rozdział 8a traktujący o instalacji telekomunikacyjnej. Rozporządzenie MTBGM weszło w życie 23 lutego 2013 roku, jednakże, na mocy jego § 2, przepisów rozporządzenia nie stosuje się, jeżeli przed dniem jego wejścia w życie:

1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wnioski te zostały opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów;
2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonanie robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

III. Analiza prawna

a) aspekt administracyjnoprawny

Zgodnie z § 56 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) [dalej: rozporządzenie MI], budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego i budynek użyteczności publicznej powinien być wyposażony w instalacje telekomunikacyjne, a w miarę potrzeby również w inne instalacje, takie jak: telewizji przemysłowej, sygnalizacji dzwonkowej lub domofonowej, w sposób umożliwiający zapewnienie ochrony instalacji przed dostępem osób nieuprawnionych.

W myśl § 192e rozporządzenia MI, instalację telekomunikacyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowią w szczególności, m.in.: antenowa instalacja zbiorowa służąca do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy naziemny; antenowa instalacja zbiorowa służąca do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych

rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy satelitarny; maszt usytuowany na dachu budynku, wraz z odpowiednim przepustem kablowym do budynku, lub w uzasadnionych przypadkach usytuowany poza budynkiem, przystosowany do umieszczenia anten przedsiębiorców telekomunikacyjnych świadczących usługi telekomunikacyjne drogą radiową oraz umieszczenia odpowiednich elementów instalacji, o których mowa wyżej.

Sposób redakcji ww. przepisu przesądza, że inwestor nie ma możliwości odstąpienia od któregokolwiek z wymienionych w nim elementów instalacji telekomunikacyjnej.

Elementy instalacji telekomunikacyjnej, o których mowa w § 192e rozporządzenia MI, muszą zostać uwzględnione w projekcie budowlanym. Zgodnie bowiem z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane (Dz.U. z 2013 roku, poz. 1409 z późn. zm.) [dalej: pb], przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (a więc, również z rozporządzeniem MI). Wprawdzie sprawdzenie zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zostało przez ustawodawcę ograniczone tylko do projektu zagospodarowania działki lub terenu (art. 35 ust. 1 pkt 2 pb), jednak, jak wskazuje się w doktrynie prawa budowlanego, organ budowlany może pod tym względem sprawdzić również drugą część projektu budowlanego, tj. projekt architektoniczno-budowlany (Plucińska-Filipowicz A. (red.), Wierzbowski M. (red.), Prawo budowlane. Komentarz. Komentarz do art. 35 pb, LEX 2014). Nadto, obowiązkiem organu administracji jest sprawdzenie kompletności całego projektu budowlanego (art. 35 ust. 1 pkt 2 pb). Zgodnie zaś z § 11 ust. 2 pkt 8) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 roku, poz. 462 z późn. zm.), projekt architektoniczno-budowlany powinien zawierać m.in. opis techniczny określający rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem,
w szczególności, m.in. instalacji i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, a także założenia przyjęte do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, z uzasadnieniem doboru, rodzaju i wielkości urządzeń.

Z uwagi na powyższe, brak jest, co do zasady, możliwości ograniczenia w projekcie budowlanym elementów instalacji telekomunikacyjnej (np. do instalacji tylko jednego systemu odbioru programów telewizyjnych i radiofonicznych). Możliwość taka istniałaby jedynie w przypadkach szczególnie uzasadnionych, po uzyskaniu w drodze postanowienia, od właściwego organu architektoniczno-budowlanego, zgody na odstępstwo. Zgodnie z art. 9 ust. 2 pb., właściwy organ może udzielić takiej zgody, dopiero po uzyskaniu specjalnego upoważnienia od ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane. Wskazuje się jednak, że odstępstwo od warunków techniczno-budowlanych wynikać musi z konieczności (a więc, obiektywnej niemożności dochowania warunków przewidzianych przez prawo). Przesądzać ma o tym art. 9 ust. 3 pkt 2 pb, który wymaga, aby we wniosku o upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, podać szczegółowe uzasadnienie konieczności odstępstwa (Niewiadomski Z. (red), Prawo budowlane. Komentarze, Warszawa 2006, s. 159).

Możliwości ograniczenia w projekcie budowlanym elementów instalacji telekomunikacyjnej, nie istnieje również i w trakcie wykonywania robót budowlanych. Jak wskazuje art. 36a ust. 5 pb, nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę jedynie takie odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego, które jest nieistotne. Za istotne zaś należy uznać m.in. takie odstępstwo, które wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi. Odstąpienie od wykonania instalacji telekomunikacyjnej, jako odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o czym mowa była wyżej, wymagałoby zgodnie z art. 9 ust. 2 pb pozwolenia właściwego organu architektoniczno-budowlanego. Co za tym idzie, byłoby istotne i wymagałoby też uprzedniej decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Budynki mieszkalne wielorodzinne wymagają przed przystąpieniem do użytkowania, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Na podstawie art. 59 ust. 1 pb, właściwy organ wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a. Zgodnie z art. 59a ust. 1 pb, właściwy organ przeprowadza, na wezwanie inwestora, obowiązkową kontrolę budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę. W myśl art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. e), kontrola, o której mowa wyżej, obejmuje sprawdzenie, m.in.,

zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem.

Stwierdzenie wykonania budowy niezgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę, winno rodzić konsekwencje na gruncie art. 51 pb, na co zresztą wyraźnie wskazuje treść art. 59 ust. 5 zdanie drugie pb. W tej sytuacji inwestor będzie musiał przeprowadzić postępowanie naprawcze w stosunku do samowolnie dokonanych zmian (w którym zostanie zobowiązany do usunięcia nieprawidłowości).

Dodatkowo, na podstawie art. 59f ust. 1 pb, w przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, wymierza się karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w). Stawka opłaty (s) wynosi 500 zł (art. 59f ust. 2 pb).

b) aspekt cywilnoprawny

Rodzaj i charakter roszczeń za niewykonanie mieszkania w wielorodzinnym budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami prawa i zasadami wiedzy techniczno-budowlanej, zależy przede wszystkim od rodzaju stosunku zobowiązaniowego łączącego nabywcę mieszkania z inwestorem.

Najbardziej powszechną umową w tym zakresie wydaje się być obecnie umowa deweloperska. Na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377) [dalej: uopn], przez umowę deweloperską należy rozumieć umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się m.in. do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa (art. 3 pkt 5 uopn). Stosownie do treści 647 kc, wykonanie obiektu budowlanego powinno nastąpić zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej (Gliniecki B., Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron., WKP 2012).

Osobom, które nabyły mieszkania od dewelopera, a którym nie zapewniono możliwości korzystania z antenowej instalacji zbiorowej służącej do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy naziemny; antenowej instalacji zbiorowej służącej do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy satelitarny; bądź masztu usytuowanego na dachu, mogą dochodzić roszczeń związanych z nienależytym wykonaniem umowy deweloperskiej. Zgodnie z art. 27 ust. uopn, do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zakresie nieuregulowanym uopn, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 656 § 1 kc (odnoszącym się do umowy o roboty budowlane), do, m.in., wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora, odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu, stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło. Natomiast art. 638 kc (odnoszący się do umowy o dzieło), stwierdza, że do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Tak więc, odpowiedzialność dewelopera będzie wynikała przede wszystkim z przepisów regulujących odpowiedzialność za wady rzeczy przy umowie sprzedaży, z odstępstwami wynikającymi z przepisów odnoszących się do umowy o dzieło, umowy o roboty budowlane oraz umowy deweloperskiej.

Wojciech Gwóźdź
Starszy Asystent

Agata Legat
Partner