

Odpowiedzialność prawna zarządcy z tytułu bezpieczeństwa nieruchomości komercyjnych

Prawidłowa eksploatacja nieruchomości komercyjnej wymaga przestrzegania zasad bezpieczeństwa, ustanowionych we właściwej dokumentacji obiektu (regulamin budynku, plan ochrony, instrukcja bezpieczeństwa pożarowego z planem ewakuacyjnym). Podczas użytkowania budynków może dojść do zdarzeń naruszających bezpieczeństwo. W takiej sytuacji rodzi się pytanie, kto powinien zostać pociągnięty do odpowiedzialności prawnej. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 102, poz. 651; ze zm.) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Jeśli zatem dojdzie do naruszenia bezpieczeństwa obiektów, zarządca może z tego tytułu odpowiadać.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje zarządzanie nieruchomościami. Na pytanie czy powyższy akt normatywny ma zastosowanie również do nieruchomości komercyjnej należy odpowiedzieć w sposób twierdzący. Wynika to z faktu, iż pojęcie nieruchomości komercyjnej jest definicją umowną, wykorzystywaną przez inwestorów, doradców, zarządców, pośredników, przedstawicieli banków i właścicieli nieruchomości. Najkrócej mówiąc, jest to taka nieruchomość, z której właściciel może czerpać zysk. Nieruchomości komercyjne są przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej. Generują zysk na podstawie zawartych umów najmu. Można do nich zaliczyć: 1) budynku biurowe, 2) zespoły budynków (office park), 3) kamienice przeznaczone pod wynajem, 4) centra handlowe, 5) centra logistyczne, 6) centra magazynowe i magazyny, 7) nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone na sprzedaż lub wynajem.

Jak wspomniano na wstępie w zakres obowiązków zarządcy wchodzi dbanie o bezpieczną eksploatację nieruchomości komercyjnych. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami zarządca działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, lub jednostką

organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

W myśl powyższego za niewłaściwe wykonywanie obowiązków – w tym także w przypadku niezapewnienia bezpieczeństwa nieruchomości – zarządca może zostać pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej. Grożą mu następujące kary dyscyplinarne: upomnienie; nagana zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do 1 roku; pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ponownego ubiegania się o jej nadanie; pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

Umowa o zarządzanie nieruchomością stanowi przykład umowy cywilnoprawnej. Wydaje się, że nie ma przeciwwskazań, aby zakwalifikować ją jako umowę zlece-

nia w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93; ze zm.). W związku z tym, w przypadku niewywiązania się z umowy przez zarządcę, podmiot z którym zawarto umowę może dochodzić swoich roszczeń z umowy albo ewentualnie żądać naprawienia szkody z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Należy też pamiętać o możliwości pociągnięcia zarządcy do odpowiedzialności karnej. Jeśli zachowanie zarządcy wypełnia znamiona przestępstwa w rozumieniu ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. Nr 88 poz. 553; ze zm.) lub też wykroczenia w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (Dz. U. Nr 482 j.t. ze zm.) właściwy organ powinien nałożyć na niego karę przewidzianą w ustawie. Wreszcie nie można zapominać o odpowiedzialności na gruncie prawa administracyjnego, a konkretniej prawa budowlanego. Odpowiedzialność ta dotyczy czynności kontrolnych organów administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego.

Poza rodzajami odpowiedzialności istotne jest też jakie zdarzenia mogą doprowadzić do pociągnięcia zarządcy do odpowiedzialności prawnej. Z pewnością mogą być one różnorodne. Najpoważniejszym incydentem jest katastrofa budowlana (np. zawalenie się obiektu). Inne to np.: zalania, awarie systemów (np. systemu klimatyzacji), przerwy w dostawie energii elektrycznej.

Podsumowując zarządca nieruchomości komercyjnej jest jednym z podmiotów, które mogą zostać pociągnięte do odpowiedzialności prawnej za powstanie zdarzenia naruszającego bezpieczeństwo w obiektach komercyjnych. Zakres odpowiedzialności zarządcy zależy od treści postanowień umowy o zarządzanie oraz od jego postawy (przestrzegania norm powszechnie obowiązującego prawa, działanie z należytą starannością, przestrzeganie zasad etyki zawodowej).

*Maciej Zółtek
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy Sp. k.*

Manager's legal liability for safety of commercial real property

Proper use of commercial real property requires the observance of security rules, as set out in the building's relevant documentation (building rules, security plan, fire safety instructions with an evacuation plan). During the use of buildings certain events may occur resulting in a breach of safety. In such an event, a question arises who should be held liable? Pursuant to the Act on Administration of Real Property of 21 August 1997 (Dz.U. No. 102, item 651, as amended), real property management involves making decisions and taking measures aimed in particular at ensuring safe and proper use of the real property. Thus, if there occurs a breach of safety of a building, the manager may be held liable under such breach.

The Act on Administration of Real Property governs real property management activities. The answer to the question whether the Act also applies to commercial real property is that it does. This results from the fact that "commercial property" is a conventional term used by investors, advisers, managers, agents, representatives of banks and property owners. In short, commercial property is a kind of property that may generate profit for its owner. Commercial property is used to conduct economic activity, and generates profit under executed lease agreements. Commercial properties include: 1) office buildings, 2) sets of buildings (office park), 3) tenement houses for rental, 4) shopping centres, 5) logistics centres, 6) storage centres and storage facilities, 7) residential properties intended for sale or rental.

As mentioned at the beginning, the responsibilities of a property manager include ensuring safe use of commercial property. Pursuant to the Act on Administration of Real Property, a property manager carries out its activities under a property management agreement executed with the property owner or an organisational unit holding rights to real property, with a direct legal effect for such person or organisational unit.

The agreement must be made in writing; otherwise, it is null and void. In particular, the agreement specifies the property manager, which is subject to professional liability in connection with its performance, and the property manager's professional licence number, and contains a representation to the effect that such property manager holds third-party liability insurance for any damage caused in connection with the performance of property manager's duties.

In view of the above, for improper performance of its obligations, including for failure to ensure safety of a property, the property manager may be subject to professional liability. The property manager may be subject to the following disciplinary penalties: admonition; reprimand with suspension of professional licence for a period ranging from three months to one year; revocation of professional licence with an option to reapply for such licence; revocation of professional licence with an option to reapply for such licence after three years of its revocation.

The property management contract is an example of an agreement under civil law. It appears that there are no contradictions to qualify it as a commissioned work contract within the meaning of the Act of 23 April

1964 Civil Code (Dz. U. No. 16, item 93, as amended). Given that, if the property manager fails to perform its obligations under the agreement, the entity with whom the agreement has been executed may file a claim under the agreement or demand the remedy of damage caused by non-performance or improper performance of an obligation. It should be remembered that the property manager may be subject to criminal liability. If the property manager's actions have the features of a crime within the meaning of the Penal Code of 6 June 1997 (Dz.U. No. 88, item 553, as amended) or an offence within the meaning of the Offence Code of 20 May 1971 (consolidated text, Dz.U. No. 482, as amended), the competent authority should impose a statutory penalty on such property manager. Finally, one must not forget about liability under administrative law, to be more specific – the building law. This type of liability is related to control activities of architectural and building public administration authorities as well as the building inspection authority.

Apart from types of liability, what is also important is what kind of events may trigger the property manager's legal liability. Most certainly, there may be many different such events. The most serious incidents are building disasters (building collapse). Other events include: flooding, system failures (e.g. air conditioning system), power outages, etc.

In conclusion, a manager of a commercial property is one of entities which may be held liable for the occurrence of an event resulting in a breach of safety at commercial buildings. The scope of the manager's liability depends on the provisions of the property management agreement as well as the manager's actions (observance of standards under generally applicable law, due diligence, compliance with rules of professional conduct).

*Maciej Żółtek
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy Sp. k*