

sygn. akt

POSTANOWIENIE

Dnia 16 sierpnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie - II Wydział Karny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jakub Kamiński

Protokolant: Joanna Piotrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 sierpnia 2022 roku

sprawy **W** **D**

oskarżonego o czyn z art. 91a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane z urzędu

w przedmiocie przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego postanawia:

na podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 33 ust. 3 i art. 52 ustawy z dnia 30 listopada 2016 roku o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku, poz. 2393) przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu następujące pytanie prawne:

czy art. 91a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 nr 2351 ze zm.) w ramach odesłania do art. 61 powołanej ustawy, w zakresie w jakim dotyczy „zarządcy obiektu budowlanego”, bez jednoznacznego doprecyzowania owego znamienia określającego podmiot przestępstwa indywidualnego, jest zgodny z art. 2 i 42 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej?

UZASADNIENIE

Prokurator Prokuratury Rejonowej w W oskarżył W D o to, że w okresie od dnia grudnia 2007 roku do dnia czerwca 2012 roku w W, sprawując jednoosobowy zarząd nieruchomością wspólną położoną w W przy Al., nie dopełnił ciążącego na nim z mocy art. 61 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane w zw. z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, obowiązku utrzymania ww. obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym oraz nie zapewnił właściwego bezpieczeństwa użytkowania obiektu m.in. bezpieczeństwa przeciwpożarowego tj. o czyn z art. 91a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (dalej: Prawo Budowlane).

Postanowieniem z dnia lipca 2015 roku Sąd Rejonowy w W umorzył postępowanie karne w sprawie przeciwko W D na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. uznając, że zarzucony czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego z uwagi na to, że skoro ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „zarządcy obiektu budowlanego”, to zgodnie z zasadą *nullum crimen sine lege stricta* nie można wskazać, aby oskarżony był zarządcą obiektu budowlanego, w sytuacji gdy był on członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej (k. 2228-2231 akt sprawy). Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że podmiotami, do których adresowana jest dyspozycja art. 61 Prawa budowlanego są: właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, przy czym w przedmiotowej sprawie pojęcie „właściciel” obejmuje ogół właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości, tj. wspólnotę mieszkaniową. Natomiast funkcji zarządcy obiektu budowlanego nie można utożsamiać z funkcją członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodzili się oskarżyciele posiłkowi oraz prokurator.

W swoich zażaleniach oskarżyciele posiłkowi wywiedli, że czyn z art. 91a Prawa budowlanego stanowi przestępstwo powszechne z uwagi na zwrot „kto”, zaś odesłanie do art. 61 tej ustawy odnosi się wyłącznie do aspektu przedmiotowego czynu zabronionego (k. 2284-2288, 2303-2308 akt sprawy). Podnieśli również, że nawet w przypadku uznania, że jest to przestępstwo indywidualne, to W D jako członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej może być podmiotem przestępstwa z art. 91a Prawa budowlanego.

Prokurator we wniesionym środku odwoławczym stanął na stanowisku, że czyn z art. 91a Prawa budowlanego nie jest przestępstwem powszechnym, ale członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej posiada cechy indywidualne z art. 61 tej ustawy, którymi musi się charakteryzować sprawca występkę z art. 91a Prawa budowlanego (k. 2260-2263 akt sprawy). W ocenie prokuratora oskarżony był zarządcą obiektu budowlanego w związku z samym faktem bycia członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Ustosunkowując się do zażeń obrońca oskarżonego podkreśliła, że zarządcą jest podmiot, który wykonuje w stosunku do nieruchomości czynności właścicielskie, a zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi zarządzania obiektem budowlanym w rozumieniu Prawa budowlanego (k. 2339-2344, 2346-2351 akt sprawy).

Postanowieniem z dnia października 2015 roku Sąd Okręgowy w W w sprawie o sygn. akt uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu (k. 2371-2372 akt sprawy). Sąd odwoławczy uzasadniając decyzję wskazał, że z pewnością czyn z art. 91a Prawa budowlanego jest przestępstwem indywidualnym, ale konieczna jest kompleksowa analiza czy członek zarządu może ponosić odpowiedzialność karną, a więc czy spełnia kryteria podmiotu określone przepisem karnym.

W związku z ponownym rozpoznaniem sprawy Sąd Rejonowy skierował sprawę na rozprawę, na której przeprowadzono całe postępowanie dowodowe. Jednocześnie w związku z powzięciem wątpliwości co do konstytucyjności art. 91a Prawa budowlanego w dniu 18 września 2017 roku Sąd Rejonowy zawiesił postępowanie, powziawszy informację o toczącej się przed Trybunałem Konstytucyjnym sprawie o sygn. akt P 15/17 dotyczącej zbadania konstytucyjności wskazanego przepisu (k. 2822-2823 akt postępowania).

W dniu 9 lutego 2021 roku Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok w sprawie P 15/17 i orzekł, że 91a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane w zakresie obejmującym zwrot „użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami”, jest niezgodny z art. 2 i art. 42 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U z 2021 roku, poz. 282).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie rozpoznając sprawę powziął wątpliwość czy art. 91a Prawa budowlanego, którego naruszenie oskarżyciel publiczny zarzucił W D, w ramach odesłania do art. 61 tej ustawy, w zakresie w jakim dotyczy „zarządcy obiektu budowlanego”, bez doprecyzowania owego znamienia określającego podmiot przestępstwa indywidualnego, jest zgodny z art. 2 i 42 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Odpowiedzialności karnej za czyn z art. 91a Prawa budowlanego, uwzględniając rozstrzygnięcie zawarte w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2021 roku w sprawie P 15/17 podlega ten kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego. Natomiast art. 61 Prawa budowlanego stanowi, że właściciel lub **zarządca obiektu budowlanego** jest obowiązany:

1. utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
2. zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Mimo takiej techniki legislacyjnej, zapisy Prawa budowlanego, w tym art. 3, zawierający definicje legalne pojęć, którymi operuje powyższa ustawa, nie obejmują przedmiotem regulacji definicji legalnej „zarządcy obiektu budowlanego”.

Przechodząc do wzorca kontroli konstytucyjnej, w myśl art. 2 Konstytucji Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przepis ten wyraża trzy zasady konstytucyjne, tj. zasadę państwa demokratycznego, zasadę państwa prawnego i zasadę sprawiedliwości społecznej, które są ze sobą powiązane funkcjonalnie i materialnie. Zasady te są źródłem innych zasad ustrojowych (...) [M. Florczak-Wątor [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, wyd. II*, red. P. Tuleja, LEX/el. 2021, art. 2.].

Z zasady demokratycznego państwa prawnego wywodzona jest m.in. zasada prawidłowej (przyzwoitej) legislacji, która nakazuje, aby przepisy formułowane były w sposób poprawny, jasny i precyzyjny, zwłaszcza wówczas, gdy dotyczą praw i wolności jednostki. Powyższe potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 11 stycznia 2000 roku w sprawie o sygn. akt K 7/99. W momencie, gdy przepis jest niejasny i nieprecyzyjny skutkuje on: po pierwsze w przypadku adresatów niepewnością co do zakresu ich praw i obowiązków, a po drugie daje zbyt dużą swobodę organom, które go stosują. Wymóg prawidłowej legislacji rodzi konieczność stanowienia przepisów jasnych, klarownych i zrozumiałych dla adresów. W szczególności, gdy chodzi o przepisy karne niezbędne jest, aby podmiot miał jasność co do tego czy jego działania, tudzież zaniechania, a także jego cechy lub warunki osobiste uzasadniają przypisanie mu odpowiedzialności karnej.

Z kolei art. 42 ust. 1 Konstytucji wyraża zasadę *nullum crimen sine lege*. Zgodnie z tym przepisem odpowiedzialności karnej podlega ten tylko, kto dopuścił się czynu zabronionego pod groźbą kary przez ustawę obowiązującą w czasie jego popełnienia. Zasada wyrażona we wskazanym przepisie Konstytucji z punktu widzenia prawa karnego ma podstawowe i gwarancyjne znaczenie. Wskazana zasada obejmuje nakaz typizacji czynów zabronionych w drodze ustawy (*lege scripta*), nakaz maksymalnej określoności tworzonych typów (*lege certa*) oraz zakaz stosowania analogii i wykładni rozszerzającej na niekorzyść potencjalnego sprawcy czynu zabronionego (*lege stricta*). Powołana zasada skutkuje koniecznością typizacji czynów zabronionych w ustawie i znajduje oparcie w fakcie, że ustawa powinna zapewniać równe i sprawiedliwe traktowanie wszystkich podmiotów prawa,

chroniąc przed arbitralnością karania (M. Wiącek, S. Żółtek, *Skutki wyroków TK o niekonstytucyjności przepisów prawa karnego materialnego* [w:] *Skutki wyroków Trybunału Konstytucyjnego w sferze stosowania prawa*, (red.) M. Bernatt, J. Królikowski, M. Ziółkowski, Warszawa 2013).

Mając więc na uwadze treść sformułowanego w sentencji pytania prawnego, jako najistotniejszą należy wskazać zasadę *nullum crimen sine lege certa*, a niejako wtórnie na potrzeby rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zasadę *nullum crimen sine lege stricta*. W art. 91a Prawa budowlanego znajdują się liczne odesłania, które w przypadku zwrotu „zarządca obiektu budowlanego” mogą prowadzić do niejednoznacznych rezultatów interpretacyjnych. Jak wskazano nie ma definicji legalnej „zarządcy obiektu budowlanego”, a przez to ustawodawca nie doprecyzował jaki podmiot może podlegać odpowiedzialności karnej.

W innych ustawach odnoszących się do nieruchomości nie ma pojęcia, które bez żadnych wątpliwości mogłoby się pokrywać zakresowo ze wskazanym podmiotem czynu zabronionego. Nakaz maksymalnej określoności typów czynów zabronionych nie znajduje, więc odzwierciedlenia w przypadku art. 91a Prawa budowlanego, bowiem art. 61 stanowi o zarządcy, a nie o zarządzie, co powoduje znaczące trudności w wykładni tego znamienia.

Przy uwzględnieniu obowiązywania zasady *nullum crimen sine lege certa* nie może dochodzić do sytuacji, które umożliwiałyby daleko idącą swobodę interpretacji co do znamion czynu zabronionego pod groźbą kary (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 listopada 2003 roku w sprawie SK 22/02). Natomiast na gruncie *nullum crimen sine lege stricta* zakaz wykładni rozszerzającej, czy też zakaz analogii na niekorzyść sprawcy powoduje, że nie można luk, czy niejasności interpretować na niekorzyść sprawcy ani w drodze wniosku z podobnych przepisów (*analogia legis*), ani przez odwołanie się do ogólnych zasad systemu prawa (*analogia iuris*).

Art. 91a Prawa budowlanego zawiera odesłanie do art. 61 tej ustawy i choć taki zabieg legislacyjny nie oznacza automatycznie niezgodności ze standardami konstytucyjnymi, to nie jest dopuszczalne, aby w wyniku jego zastosowania doszło do wątpliwości, co do spełniania przez adresata znamion czynu zabronionego, a tym bardziej wątpliwości kim właściwie jest ów adresat.

W stanie faktycznym sprawy, która legła u podstaw wystosowania pytania prawnego istnieją wątpliwości, czy oskarżony „sprawując jednoosobowy zarząd nieruchomością wspólną położoną w W przy Al. ”, winien być traktowany jako „zarządca obiektu budowlanego” do jakiego to pojęcia odsyła art. 61 Prawa budowlanego.

Treść i technika legislacyjna zastosowana w przypadku art. 91a Prawa budowlanego budzą zasadnicze zastrzeżenia co do zgodności tej regulacji z art. 2 i 42 ust. 1 Konstytucji. O powyższym świadczą uchybienia na jakie powołał się Trybunał Konstytucyjny w sprawie o sygn. akt P 15/17, przy czym z uwagi na ograniczony zakres wyroku wydanego w tym postępowaniu wskazane orzeczenie nie może być podstawą rozstrzygnięcia w sprawie toczącej się przeciwko W D .

Zdaniem Sądu Rejonowego penalizowanie naruszenia obowiązków wskazanych w treści art. 91a Prawa budowlanego ma uzasadnienie aksjologiczne. Jednak nie było przeszkód, aby dla osiągnięcia celu regulacji posłużyć się doprecyzowaniem podmiotu przestępstwa, chociażby poprzez zdefiniowanie kto jest „zarządcą obiektu budowlanego”, tak aby

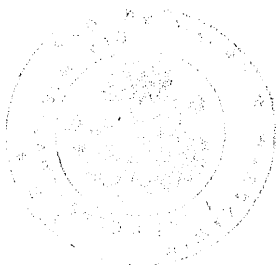
odpowiedzialność karną ponosiły osoby, które mając na uwadze treść przepisu karnego będą swoją świadomością obejmować wszystkie znamiona precyzyjnie opisanego czynu zabronionego. W doktrynie podniesiono, iż skomplikowany sposób sformułowania regulacji zawartej w art. 91a Prawa budowlanego i związana z tym niejasność przepisu karnego może powodować określone komplikacje i zarzuty związane z tym, że zwłaszcza w przypadku formułowania przepisów karnych wymagany jest wysoki stopień konkretności i jasności (K. Buliński [w:] *Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany*, red. A. Plucińska Filipowicz, M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 91a). Podobnie uznał W. Radecki wskazując, że przepis ten narusza wszystkie możliwe reguły odpowiedzialności karnej za przestępstwa, zaś szczegółowa analiza znamion przestępstwa mija się z celem, gdyż jest nie do przeprowadzenia [W. Radecki [w:] *Prawo budowlane, Art. 91a*, T. 11, (red.) Bojarski 2018].

W ustawodawstwie znajdują się unormowania dotyczące „zarządcy”. Jednak nie mogą mieć one rozstrzygającego charakteru w zakresie tego pojęcia na gruncie Prawa budowlanego. Należy przykładowo wskazać, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 1048) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć **zarząd osobie fizycznej albo prawnej**. Dodatkowo, art. tej ustawy 20 stanowi, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego **zarządu**. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. W kolejnych przepisach m.in. w art. 29 jest już mowa o zarządzie lub zarządcy, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną.

Również ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899) operuje pojęciem **zarządcy nieruchomości**, stanowiąc w art. 184a, że zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. Zaś w myśl art. 185 tego aktu prawnego zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej, która posiada zarząd będący jej organem, umowę z zarządcą zawiera jego członek, czy też członkowie działając w imieniu wspólnoty. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Z uwagi na powyższe wątpliwości, udzielenie przez Trybunał Konstytucyjny odpowiedzi na postawione niniejszym postanowieniem pytanie prawne ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy toczącej się w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pod sygn.

W przypadku bowiem stwierdzenia niezgodności z Konstytucją kwestionowanego uregulowania, brak będzie podstaw do przypisania oskarżonemu W D odpowiedzialności karnej za zarzucony mu czyn.



Na oryginale własne podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczy

PROTOKOLANT SĄDOWY STAŻYSTA
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia
w Warszawie,

Katarzyna Michałowska