

# ZARZĄD MAJĄTKIEM WSPÓLNYM

Komentarz

**redakcja naukowa Małgorzata Balwicka-Szczyrba**  
Małgorzata Balwicka-Szczyrba, Grzegorz Karaszewski  
Anna Stępień-Sporek, Anna Sylwestrzak

---

---

KOMENTARZE PROBLEMOWE

---



Wolters Kluwer



# **ZARZĄD MAJĄTKIEM WSPÓLNYM**

**Komentarz**

**redakcja naukowa Małgorzata Balwicka-Szczyrba**

Małgorzata Balwicka-Szczyrba, Grzegorz Karaszewski

Anna Stępień-Sporek, Anna Sylwestrzak

---

---

**KOMENTARZE PROBLEMOWE**

---

*Stan prawny na 1 października 2015 r.*

Wydawca

*Magdalena Stojek-Siwińska*

Redaktor prowadzący

*Joanna Cybulska*

Opracowanie redakcyjne

*Violet Design*

Łamanie

*Violet Design*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.



SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-9349-2

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Wykaz skrótów .....</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>Wprowadzenie .....</b>                                              | <b>13</b> |
| <br><b>Rozdział I. Ogólne zasady zarządu rzeczą wspólną</b>            |           |
| <b>według kodeksu cywilnego .....</b>                                  | <b>17</b> |
| § 1. Czynności przekraczające zwykły zarząd .....                      | 17        |
| Art. 199 k.c. ....                                                     | 17        |
| § 2. Obowiązek współdziałania .....                                    | 66        |
| Art. 200 k.c. ....                                                     | 66        |
| § 3. Czynności zwykłego zarządu .....                                  | 67        |
| Art. 201 k.c. ....                                                     | 67        |
| § 4. Kontrola sądowa .....                                             | 70        |
| Art. 202 k.c. ....                                                     | 70        |
| § 5. Zarządca przymusowy .....                                         | 71        |
| Art. 203 k.c. ....                                                     | 71        |
| § 6. Pozostałe zagadnienia związane z zarządem<br>rzeczą wspólną ..... | 83        |
| Art. 204 k.c. ....                                                     | 83        |
| Art. 205 k.c. ....                                                     | 84        |
| Art. 208 k.c. ....                                                     | 85        |
| § 7. Czynności zachowawcze .....                                       | 85        |
| Art. 209 k.c. ....                                                     | 85        |
| <br><b>Rozdział II. Zarząd majątkiem spadkowym .....</b>               |           |
| Art. 1035 k.c. ....                                                    | 98        |

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Rozdział III. Prowadzenie spraw spółki i jej reprezentacja</b> | 123 |
| Art. 865 k.c.                                                     | 123 |
| Art. 866 k.c.                                                     | 123 |
| <br><b>Rozdział IV. Zarząd nieruchomością wspólną w ustawie</b>   |     |
| <b>o własności lokali</b>                                         | 143 |
| § 1. Sposoby zarządu nieruchomością wspólną.                      |     |
| Zarząd umowny                                                     | 143 |
| Art. 18 u.w.l.                                                    | 143 |
| § 2. Odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego           |     |
| i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności                 | 167 |
| Art. 19 u.w.l.                                                    | 167 |
| § 3. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej                               | 172 |
| Art. 20 u.w.l.                                                    | 172 |
| Art. 21 u.w.l.                                                    | 180 |
| § 4. Czynności zwykłego zarządu oraz czynności                    |     |
| przekraczające zwykły zarząd                                      | 184 |
| Art. 22 u.w.l.                                                    | 184 |
| § 5. Podejmowanie uchwał                                          | 198 |
| Art. 23 u.w.l.                                                    | 198 |
| § 6. Kontrola sądowa                                              | 211 |
| Art. 24 u.w.l.                                                    | 211 |
| Art. 25 u.w.l.                                                    | 214 |
| § 7. Zarządca przymusowy                                          | 220 |
| Art. 26 u.w.l.                                                    | 220 |
| § 8. Pozostałe zagadnienia związane z zarządem                    |     |
| nieruchomością wspólną                                            | 225 |
| Art. 27 u.w.l.                                                    | 225 |
| Art. 28 u.w.l.                                                    | 227 |
| Art. 29 u.w.l.                                                    | 229 |
| Art. 30 u.w.l.                                                    | 235 |
| Art. 31 u.w.l.                                                    | 236 |
| Art. 32 u.w.l.                                                    | 236 |
| Art. 32a u.w.l.                                                   | 244 |

|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| § 9. Stosowanie przepisów rozdziału 4 ustawy o własności lokali do zarządu powierzonego .....        | 249        |
| Art. 33 u.w.l. ....                                                                                  | 249        |
| <b>Rozdział V. Zarząd nieruchomościami wspólnymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych .....</b> | <b>253</b> |
| Art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. ....                                                                       | 253        |
| <b>Rozdział VI. Zarząd majątkiem wspólnym małżonków .....</b>                                        | <b>262</b> |
| § 1. Zasady zarządu majątkiem wspólnym .....                                                         | 262        |
| Art. 36 k.r.o. ....                                                                                  | 262        |
| § 2. Sprzeciw małżonka .....                                                                         | 314        |
| Art. 36 <sup>1</sup> k.r.o. ....                                                                     | 314        |
| § 3. Czynności prawne wymagające zgody małżonka .....                                                | 339        |
| Art. 37 k.r.o. ....                                                                                  | 339        |
| Art. 38 k.r.o. ....                                                                                  | 375        |
| § 4. Sądowe zezwolenie na dokonanie czynności .....                                                  | 381        |
| Art. 39 k.r.o. ....                                                                                  | 381        |
| § 5. Pozbawienie małżonka zarządu majątkiem wspólnym .....                                           | 393        |
| Art. 40 k.r.o. ....                                                                                  | 393        |
| <b>Bibliografia .....</b>                                                                            | <b>405</b> |



# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 583 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
- pr. up. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)

- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

## Czasopisma i publikatory

- Apel.-W-wa – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
- AUMCS – Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska
- GSP – Gdańskie Studia Prawnicze
- KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
- MoP – Monitor Prawniczy
- NP – Nowe Prawo
- ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
- OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSAB – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCK – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Izby Karnej
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
- OSNPG – Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPika – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
- PiP – Państwo i Prawo

|           |                                               |
|-----------|-----------------------------------------------|
| PPE       | – Przegląd Prawa Egzekucyjnego                |
| PPH       | – Przegląd Prawa Handlowego                   |
| Pr. Gosp. | – Prawo Gospodarcze                           |
| Prz. Sąd. | – Przegląd Sądowy                             |
| P. Spół.  | – Prawo Spółek                                |
| RPEiS     | – Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny |
| SC        | – Studia Cywilistyczne                        |
| St. Praw. | – Studia Prawnicze                            |

## **Organy orzekające**

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| NSA | – Naczelny Sąd Administracyjny   |
| SA  | – Sąd Apelacyjny                 |
| SN  | – Sąd Najwyższy                  |
| SO  | – Sąd Okręgowy                   |
| WSA | – Wojewódzki Sąd Administracyjny |



## WPROWADZENIE

Pojęcie majątku w przeciwieństwie do pojęcia mienia nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym. W nauce przyjmuje się zazwyczaj, iż w znaczeniu szerszym majątek oznacza ogół praw i obowiązków majątkowych podmiotu prawa. W węższym znaczeniu majątek oznacza aktywa, czyli prawa majątkowe danego podmiotu<sup>1</sup>. Drugie ujęcie zrównuje w istocie pojęcie majątku i mienia w rozumieniu art. 44 k.c., którym jest własność i inne prawa majątkowe. Zadaniem wykładni jest ocena, w jakim znaczeniu ustawa posługuje się w konkretnym przypadku tym pojęciem<sup>2</sup>. Majątek może przysługiwać tylko określonemu podmiotowi prawa cywilnego, z tym że niekiedy pozostaje on wspólny (przysługuje więcej niż jednemu podmiotowi). Majątkiem wspólnym może być współwłasność rzeczy (w tym współwłasność nieruchomości), a także wspólność praw (jak np. w małżeństwie i spółce cywilnej).

Wspólność majątku rodzi wiele problemów praktycznych, stanowiąc płaszczyznę ząbienia się interesów podmiotów wspólnego prawa. Wiele z tych problemów dotyczy kwestii najistotniejszej – zarządu wspólnym majątkiem. Z uwagi na swą doniosłość zagadnienia dotyczące zarządu majątkiem wspólnym stały się przedmiotem licznych unormowań, budzących jednak wiele wątpliwości w orzecznictwie i nauce. Przejawia się to w rozbieżności stanowisk nawet co do zagadnień tak fundamentalnych, jak np. katalog czynności zwykłego

---

<sup>1</sup> Zob. m.in. M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 30.

<sup>2</sup> A. Sylwestrzak, *Mienie i majątek* (w:) E. Bagińska (red.), *Leksykon prawa cywilnego – część ogólna. 100 podstawowych haseł*, Warszawa 2011, s. 121–125.

zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających ten zakres czy przedmiot i zakres pojęcia zarządu majątkiem wspólnym. Wysoki stopień skomplikowania tej materii, w połączeniu z koniecznością jej powszechnego stosowania w praktyce, stwarza potrzebę przygotowania kompleksowego opracowania stawiającego sobie za cel uporządkowanie tej problematyki oraz dogłębną analizę wielu aktów prawnych do niej się odnoszących.

Zagadnienia zarządu majątkiem wspólnym stały się przedmiotem regulacji kilku aktów prawnych, mianowicie: kodeksu cywilnego, kodeksu rodzinnego i opiekuńczego oraz ustaw pozakodeksowych (ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). Unormowania te, ze względu na konieczność uwzględnienia specyfiki stosunków, których dotyczą, tworzą zróżnicowane rozwiązania w przedmiocie zarządu majątkiem wspólnym. Pomimo to spięcie ich w jednym opracowaniu pod hasłem „zarząd majątkiem wspólnym” nie jest przypadkowe. Należy bowiem zauważyć, że wątpliwości powstające w jednym z obszarów problematyki zarządu majątkiem wspólnym przenoszą się niekiedy również, niejako wtórnie, na kolejne obszary. I odwrotnie – rozstrzygnięcie pewnych problemów w jednej płaszczyźnie stosunków może ułatwić rozstrzyganie podobnych problemów na innych płaszczyznach. Taka współzależność wynika nie tylko z posłużenia się przez ustawodawcę techniką odesłań (zob. np. art. 1035 k.c.), lecz także z powstającej czasem konieczności uzupełniania luk prawnych w jednym obszarze regulacji za pomocą *analogii legis* z przepisów z innego, lecz podobnego obszaru. Poza tym przy wyjaśnianiu konkretnego zagadnienia z zakresu zarządu majątkiem wspólnym może niekiedy okazać się pomocna analiza porównawcza rozwiązań przyjmowanych w innych obszarach.

Wielość i zróżnicowanie rozwiązań z zakresu problematyki zarządu majątkiem wspólnym, czego przykładem jest choćby odmienny zakres desygatów pojęcia zarządu, uniemożliwia sformułowanie jednolitej definicji tego terminu dla wszystkich wymienionych obszarów regulacji. Próby zdefiniowania pojęcia zarządu majątkiem wspólnym/nieruchomością

wspólną oraz określenia zasad tego zarządu mogą być zatem podejmowane tylko na gruncie określonej kategorii stosunków. W niniejszym opracowaniu próby takie zostaną więc podjęte osobno w każdym rozdziale pracy, przy uwzględnieniu specyfiki stosunków prawnych, do których zarząd się odnosi.

Niniejsza publikacja przyjęła formę komentarza problemowego. Doboru przepisów prawnych do skomentowania nie dokonano na podstawie ich lokalizacji w danym akcie prawnym, lecz z uwagi na przedmiot regulacji, tzn. zarząd majątkiem wspólnym. Materię opracowaną w komentarzu podzielono na sześć części. Rozważania zawarte w pierwszych trzech rozdziałach zawierają analizę przepisów kodeksu cywilnego, kolejne dotyczą pozostałych aktów prawnych. W rozdziale I omówiono ogólne zasady zarządu rzeczą wspólną zgodnie z art. 199–205 oraz 208–209 k.c. Rozważania zawarte w rozdziale II dotyczą zarządu majątkiem spadkowym (art. 1035 k.c.). Z chwilą otwarcia spadku powstaje bowiem między spadkobiercami wspólność nabywanego majątku. Rozdział III został poświęcony prowadzeniu spraw spółki i jej reprezentacji (art. 865 i 866 k.c.). Wymaga przy tym doprecyzowania, że „prowadzenie spraw spółki”, którym posługuje się kodeks cywilny, obejmuje „zarząd majątkiem wspólnym”, dlatego aby pozostawać w zgodzie z terminologią kodeksową, zagadnienie to omówiono w tym właśnie szerszym zakresie. Z prowadzeniem spraw spółki jest ściśle związana jej reprezentacja, stąd też włączono ją do niniejszego opracowania. Rozważania zawarte w rozdziale IV dotyczą zarządu nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali i obejmują art. 18–33 u.w.l. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W kolejnym rozdziale ukazano sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi według tzw. modelu spółdzielczego, na podstawie art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. Rozważania podjęte w pracy kończy omówienie zarządu majątkiem wspólnym małżonków (art. 36–40 k.r.o.). Problematyka ta dotyczy nie tylko ustawowego ustroju majątkowego małżeńskiego, lecz również tych małżeńskich ustrojów umownych, w których funkcjonuje majątek wspólny małżonków.

Komentarz stawia sobie za zadanie nie tylko zreferowanie przedstawionych dotąd w orzecznictwie i doktrynie propozycji wykładni przepisów dotyczących zarządu majątkiem wspólnym, ale także zmierza, gdy jest to konieczne, do zaproponowania nowych rozwiązań. Jego klarowna systematyka, wyróżniająca w oddzielnych punktach poszczególne zagadnienia, spełni oczekiwania praktyków poszukujących szybkiej i jasnej odpowiedzi na nurtujące ich pytania. Publikacja jest też adresowana do badaczy problematyki zarządu majątkiem wspólnym pod kątem naukowym, zadbano bowiem, by wszystkie wnioski praktyczne znalazły ugruntowanie w teoretycznej konstrukcji omawianych instytucji prawnych.

Gdańsk, 1 października 2015 r.

*Małgorzata Balwicka-Szczyrba*

*Grzegorz Karaszewski*

*Anna Stępień-Sporek*

*Anna Sylwestrzak*

# ROZDZIAŁ I

## Ogólne zasady zarządu rzeczą wspólną według kodeksu cywilnego

### § 1. Czynności przekraczające zwykły zarząd

**Art. 199 k.c.** Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

#### I. Zarząd rzeczą wspólną przy współwłasności w częściach ułamkowych – uwagi ogólne

1. Współwłasność jest postacią prawa własności wyróżnioną ze względu na wielość podmiotów, którym to prawo przysługuje. Cechami współwłasności (na które wyraźnie wskazuje art. 195 k.c.) są zatem: jedność rzeczy będącej przedmiotem prawa, wielość podmiotów oraz niepodzielność wspólnego prawa (ta ostatnia cecha oznacza, iż każdemu ze

współwłaścicieli przysługuje prawo do całości rzeczy, nie zaś tylko do pewnej jej części). Tym samym oczywiste jest, iż współwłasność nie jest prawem podmiotowym gatunkowo różnym od prawa własności – jest ona, mówiąc najprościej, wielopodmiotową własnością.

2. Wielość podmiotów prawa własności jest źródłem złożonych problemów prawnych, które występują w pierwszym rzędzie między samymi współwłaścicielami, a ponadto także między współwłaścicielami a osobami trzecimi w stosunkach prawnych dotyczących rzeczy wspólnej. Niezbędne zatem stało się wprowadzenie do kodeksu cywilnego szczególnego uregulowania dotyczącego współwłasności – zostało ono zamieszczone przede wszystkim w art. 195–221 k.c. Przepisy te nie traktują współwłasności jako instytucji jednolitej. Zgodnie z art. 196 § 1 k.c. istnieją dwa rodzaje współwłasności: w częściach ułamkowych oraz łączna. Następnie art. 196 § 2 k.c. przewiduje, że dalsze przepisy (czyli art. 197–221 k.c.) stosuje się do współwłasności w częściach ułamkowych (w doktrynie nazywanej też skrótowo współwłasnością ułamkową), natomiast współwłasność łączną regulują przepisy odnoszące się do stosunków, z których ona wynika. Ustawowy podział współwłasności na powyższe dwie kategorie wynika z trafnego spostrzeżenia ustawodawcy, iż niekiedy pełni ona rolę służebną względem stosunku prawnego łączącego określone osoby. Takimi stosunkami prawnymi są spółka cywilna oraz ustawowa lub umowna wspólność majątkowa małżeńska<sup>3</sup>. Towarzyszy im wspólność łączna<sup>4</sup>, w której nie występują określone udziały współwłaścicieli (a w konsekwencji nie jest dopuszczalne rozporządzenie jakimkolwiek udziałem) oraz która nie może

<sup>3</sup> Za kwestię sporną należy uznać typ stosunku prawnego będącego podstawą dla wspólności łącznej między małżonkami. Przypisywanie takiej roli stosunkowi małżeństwa nie wydaje się trafne, gdyż wspólność łączna nie tylko może ustać w czasie małżeństwa (np. w razie zawarcia intercyzy), ale może również nigdy nie wiązać małżonków (jeśli intercyzę zawarto przed wstąpieniem w związek małżeński). Tym samym bardziej odpowiednie jest wskazanie ustawowego ustroju małżeńskiego jako stosunku podstawowego dla wspólności łącznej. Ustrój umowny jest również takim stosunkiem, jeżeli przewiduje wspólność (tak K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012, s. 58).

<sup>4</sup> Wbrew literalnemu brzmieniu art. 196 § 1 i 2 k.c. bardziej odpowiednim określeniem jest tutaj wspólność łączna, gdyż majątki wspólne małżonków i współników spółki cywilnej nie ograniczają się tylko do własności rzeczy, lecz mogą obejmować także inne prawa majątkowe.

być zniesiona dopóty, dopóki trwa stosunek dla niej podstawowy<sup>5</sup>. Współwłasność ułamkowa nie jest natomiast podporządkowana żadnemu stosunkowi podstawowemu. Wykazuje cechy przeciwne wspólności łącznej: udziały współwłaścicieli są określone ułamkami, mogą być przedmiotem rozporządzeń, a ponadto co do zasady dopuszczalne jest zniesienie współwłasności ułamkowej w dowolnym momencie albo w drodze umowy między współwłaścicielami, albo w drodze postanowienia wydanego przez sąd na wniosek jednego z nich. Opisane cechy współwłasności ułamkowej odpowiadają jej naturze: nie jest ona stosunkiem prawnym, do którego istoty należy osiąganie celów wynikających z treści innej więzi prawnej łączącej współwłaścicieli.

3. W czasie trwania współwłasności (ułamkowej lub łącznej) pojawia się w sposób naturalny potrzeba dokonywania czynności faktycznych, prawnych i „urzędowych” dotyczących rzeczy wspólnej (np. przeprowadzenia remontu, obciążenia nieruchomości hipoteką, wystąpienia o pozwolenie na budowę). Jeżeli rzecz należy do jednego właściciela, uprawnienie do dokonywania takich czynności nie rodzi problemów prawnych – o sprawach dotyczących rzeczy jednoosobowo decyduje właściciel. Współwłasność wymaga natomiast reguł, którymi współwłaściciele muszą się kierować przy podejmowaniu wspomnianych czynności, a także zasad, które pozwolą na rozstrzyganie konfliktów powstałych na tym polu. Tutaj leży źródło przepisów dotyczących zarządu rzeczą wspólną (w przypadku wspólności łącznej – zarządu majątkiem wspólnym małżonków albo wspólników spółki cywilnej). Konsekwencją odmiennej natury współwłasności ułamkowej i wspólności łącznej oraz oddzielnego ich uregulowania jest również osobne unormowanie kwestii zarządu. Przepisy o zarządzie rzeczą pozostającą we współwłasności ułamkowej zostały umieszczone przede wszystkim w dziale IV tytułu I księgi drugiej k.c., natomiast przepisy o zarządzie przy wspólności łącznej znajdują się w obrębie regulacji

<sup>5</sup> Zob. A. Dyoniak, *Pojęcie majątku w prawie cywilnym*, PiP 1985, z. 11–12, s. 118 i n.; tenże, *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Ossolineum 1985, s. 67 i n.; tenże, *Zarząd majątkami małżonków*, St. Praw. 1981, nr 3, s. 65 i n.; a także uwagi G. Jędrejka, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012, s. 28 i n.; tenże, *Intercyzy. Pojęcie. Treść. Dochodzenie roszczeń*, Warszawa 2011, s. 28 i n. oraz A. Stępień-Sporek, *Działalność gospodarcza z udziałem małżonków*, Warszawa 2009, s. 15.

poświęconej obu typom tej wspólności: zarząd majątkiem wspólnym wspólników spółki cywilnej unormowano w art. 865 i 866 k.c. (pod charakterystycznym dla prawa spółek pojęciem prowadzenia spraw spółki i jej reprezentacji), zarządowi majątkiem wspólnym małżonków poświęcono zaś art. 36–40 k.r.o. (które wprost dotyczą wspólności ustawowej, a z mocy art. 48 k.r.o. stosowane są odpowiednio także do wspólności umownej). Należy w tym miejscu zaznaczyć, że ustanie stosunków podstawowych dla wspólności łącznej (spółki cywilnej oraz ustroju małżeńskiego ustawowego lub umownego przewidującego wspólność) ma ten skutek, iż majątek dotychczas poddany wspólności łącznej podlega od tej pory odpowiednio stosowanym przepisom o współwłasności ułamkowej, a wśród nich przepisom o zarządzie rzeczą wspólną (art. 875 § 1 k.c. oraz art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c.). Niniejsza część komentarza poświęcona jest zarządowi rzeczą będącą we współwłasności ułamkowej, a zatem poniższe uwagi będą się ograniczać tylko do tej materii. Zarządowi majątkami pozostającymi we wspólności łącznej (małżeńskim i wspólników spółki cywilnej) poświęcone są osobne rozdziały komentarza.

Szczególnym typem współwłasności ułamkowej jest wspólność majątku spadkowego (art. 1035 k.c.). Zasadniczą różnicą pomiędzy „klasyczną” współwłasnością ułamkową a wspólnością majątku spadkowego jest ich przedmiot, a mianowicie ta pierwsza zawsze dotyczy określonej rzeczy, natomiast ta druga obejmuje majątek spadkowy jako wyodrębnioną masę, na którą mogą składać się nie tylko prawa własności do poszczególnych rzeczy, ale także i inne prawa majątkowe. Ten „zbiorowy” przedmiot wspólności majątku spadkowego jest elementem tworzącym pewne podobieństwo do wspólności łącznej (której poddane są nie pojedyncze rzeczy, lecz masy majątkowe)<sup>6</sup>. Z pewnością nie jest to jednak argument, który pozwalałby traktować wspólność majątku spadkowego jako łączną – spadkobiercom przysługują udziały w tym majątku, którymi mogą swobodnie rozporządzać (pewne ograniczenia związane są tylko z rozporządzeniem udziałami w poszczególnych przedmiotach spadkowych – art. 1036 k.c.),

<sup>6</sup> Zob. M. Kłos, *Wspólność majątku spadkowego*, Warszawa 2004, s. 36 i n.; zob. także uwagi A. Stempniaka co do majątku spadkowego jako przedmiotu działu (tenże, *Postępowanie o dział spadku*, Warszawa 2006, s. 285).

a zniesienie tej wspólności (dział spadku) może co do zasady nastąpić w każdym czasie. Tym samym konstrukcyjnie wspólność majątku spadkowego przynależy do współwłasności ułamkowej, co znajduje potwierdzenie w art. 1035 k.c., który do tej pierwszej nakazuje odpowiednio stosować przepisy regulujące tę drugą (w tym przepisy o zarządzie rzeczą). Co do zarządu majątkiem spadkowym – zob. komentarz do art. 1035 k.c.

4. Współwłasność nieruchomości wspólnej istniejącej przy odrębnej własności lokali (art. 3 ust. 1–3 u.w.l.) jest, podobnie jak wspólność majątku spadkowego, wariantem współwłasności ułamkowej. W porównaniu ze wspólnością majątku spadkowego jest to wariant jeszcze bliższy „klasycznej”, a więc kodeksowej współwłasności ułamkowej, gdyż dotyczy jednego przedmiotu (nieruchomości wspólnej), nie zaś wyodrębnionego majątku. Cechą szczególną współwłasności nieruchomości wspólnej jest jej przymusowy charakter (nie może być zniesiona w czasie trwania odrębnej własności choćby jednego tylko lokalu położonego na danej nieruchomości – art. 3 ust. 1 u.w.l.). Zarząd nieruchomością wspólną został poddany dwojakiemu reżimowi prawnemu: w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych (liczących do 7 lokali) zarząd ten oparty jest na odpowiednim zastosowaniu przepisów o współwłasności ułamkowej zawartych w kodeksie cywilnym i kodeksie postępowania cywilnego (art. 19 u.w.l.), natomiast dla tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych (liczących powyżej 7 lokali) ustawa przewiduje specyficzne reguły zarządu (art. 20 i n. u.w.l.). W niniejszej części komentarza omówiony został wyłącznie zarząd nieruchomością wspólną w małych wspólnotach. Problematyka dotycząca zarządu we wspólnotach dużych zawarta jest w osobnym rozdziale.

## **II. Pojęcie zarządu rzeczą będącą przedmiotem współwłasności ułamkowej**

1. Definicja zarządu rzeczą wspólną i majątkiem wspólnym obowiązująca dla wszystkich postaci współwłasności ułamkowej i wspólności łącznej może być zbudowana jedynie na bardzo wysokim stopniu ogólności<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Ustawodawca nie wprowadził ogólnej legalnej definicji zarządu, ani nawet definicji częściowej, obejmującej określony typ współwłasności (pewnym wyjątkiem jest tu jednak

W orzecznictwie i doktrynie panuje co do zasady zgoda, iż zarząd rzeczą wspólną lub majątkiem wspólnym to całokształt czynności prawnych, faktycznych i procesowych<sup>8</sup>, które dotyczą tej rzeczy lub majątku, a więc których celem jest zachowanie rzeczy lub majątku w stanie niepogorszonym albo ich ulepszenie. Definicja taka jest jednak mało użyteczna, ponieważ nie wyjaśnia, na czym polega związek pomiędzy czynnością zarządu a rzeczą lub majątkiem poddanym zarządowi. Niejasne pozostaje, czy związek ten ma być bezpośredni czy pośredni, a w razie opowiedzenia się za jednym z tych rozwiązań, jak należy rozumieć ową bezpośredniość lub pośredniość. Próba przejścia od powyższej abstrakcyjnej definicji zarządu do określeń bardziej szczegółowych jest źródłem sporów doktrynalnych i rozbieżności w orzecznictwie. Opisany problem staje się jeszcze większy, gdy zwróci się uwagę na odmienne regulacje zarządu obowiązujące dla różnych typów współwłasności ułamkowej i wspólności łącznej. W konsekwencji tworzenie bardziej precyzyjnej doktrynalnej definicji zarządu wydaje się możliwe tylko dla poszczególnych typów współwłasności, nie zaś dla współwłasności (wspólności) w ogóle.

2. Zarząd rzeczą będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych jest w doktrynie definiowany jako „podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą w warunkach zwykłych lub ekstremalnych, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy”<sup>9</sup>. Opisując cechy zarządu rzeczą, doktryna sięga również do poglądów wyrażonych w orzecznictwie SN na tle wspólności majątkowej

---

art. 36 § 2 k.r.o., który nie ma wprawdzie postaci definicji legalnej zarządu majątkiem wspólnym małżonków, ale ogólnie określa przedmiot zarządu). Brak definicji legalnych zarządu zasługuje na aprobatę, gdyż w tak skomplikowanej materii każda bardziej szczegółowa definicja ustawowa byłaby niebezpiecznym formalizmem krępującym orzecznictwo sądów. Por. S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 1052 i n.

<sup>8</sup> Pojęcie czynności procesowych należy tu rozumieć szeroko, a mianowicie są to nie tylko czynności podejmowane w postępowaniu cywilnym, ale także w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym.

<sup>9</sup> Tak E. Gniewek (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 683 i n.

małżeńskiej. Przytaczana jest zwłaszcza uchwała SN z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNC 1994, nr 7–8, poz. 146, w której uzasadnieniu zarząd jest określony jako „całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy”<sup>10</sup>. W ślad za powyższymi próbami definicji podawane są przykłady różnorodnych czynności zarządu, a więc do czynności faktycznych zalicza się remont, przebudowę lub nadbudowę budynku, do czynności prawnych – wynajęcie lub wdzierżawienie rzeczy wspólnej, jej sprzedaż, a także sprzedaż jej pożytków naturalnych, do czynności procesowych (szeroko pojętych) – wytoczenie powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego, złożenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej, jak również wystąpienie o pozwolenie na budowę.

3. Orzecznictwo skupia się przede wszystkim na odróżnieniu w konkretnych przypadkach pojęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu od czynności mieszczących się w tym zakresie (zob. komentarz do art. 199 i 201 k.c.), pozostawiając na marginesie ogólne pojęcie zarządu. Doktryna w przeważającej większości również nie poświęca dostatecznej uwagi istocie zarządu rzeczą wspólną. Tymczasem pierwotnym dla zarządu zagadnieniem nie jest określenie zakresów przedmiotowych art. 199 i 201 k.c., lecz wskazanie, co jest czynnością zarządu, a co w ogóle do tej instytucji prawnej nie należy<sup>11</sup>.
4. Najczęściej rozważaną w orzecznictwie i doktrynie grupą czynności zarządu rzeczą wspólną są szeroko pojęte czynności prawne (materialnoprawne i procesowe). Wśród nich na pierwszy plan wysuwają się czynności materialnoprawne. Jednym z zasadniczych podziałów tych czynności jest wyróżnienie trzech kategorii: czynności zobowiązujących, zobowiązująco-rozporządzających i rozporządzających. *Communis opinio* głosi, że czynności należące do każdej z wymienionych kategorii, jeśli dotyczą rzeczy wspólnej jako całości (nie zaś udziałów służących współwłaścicielom), są czynnościami zarządu. Twierdzi się także, iż dokonanie

<sup>10</sup> *Ibidem*, s. 683 i n.

<sup>11</sup> Tak K. Gołębiowski, *Zarząd...*, s. 88 i n.

czynności prawnej w sposób naruszający art. 199 i 201 k.c. (a więc bez zgody wymaganej tam liczby współwłaścicieli) skutkuje nieważnością tej czynności. Z drugiej strony dorobek doktryny i orzecznictwa wypracowany na gruncie przepisów księgi III k.c. o umowach zobowiązujących, które mają za przedmiot rzecz (zwłaszcza umowach sprzedaży, darowizny, najmu, dzierżawy), prowadzi do wniosku, że jeżeli strona zobowiązana do wydania rzeczy nie jest jej właścicielem, umowa zobowiązująca nie jest z tego powodu nieważna. W sytuacji gdy skutkiem umowy zobowiązującej miało być rozporządzenie rzeczą, brak własności rzeczy po stronie zbywcy uniemożliwia nastąpienie tylko tego skutku. Uzasadnienie tego stanowiska jest dwojakie. Po pierwsze, przepisy regulujące czynności zobowiązujące, które dotyczą rzeczy, nie wprowadzają w sposób wyraźny sankcji nieważności na wypadek, gdyby osoba zobowiązana nie była właścicielem rzeczy. Po drugie, sankcja taka byłaby oczywiście nieracjonalna, gdyż własność rzeczy stanowi nieodzowną przesłankę wyłączenia czynności rozporządzających rzeczą (co wyraża paremia *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). Czynność zobowiązująca jest natomiast jedynie źródłem powinności świadczenia, dla której powstania nie jest konieczne, aby osoba zobowiązana była właścicielem rzeczy będącej przedmiotem owej powinności. Tym samym sankcja nieważności bądź bezskuteczności zobowiązania nie daje się w omawianych sytuacjach wyprowadzić także z istoty czynności zobowiązujących.

5. Powyższe uwagi skłaniają do ponownego przemyślenia tej koncepcji zarządu rzeczą wspólną, która nie tylko umieszcza wewnątrz instytucji zarządu wszelkie czynności prawne dotyczące rzeczy (zarówno rozporządzające, jak i zobowiązujące), ale również uznaje za nieważne czynności dokonane z naruszeniem art. 199 i 201 k.c. Można tu posłużyć się przykładem umowy sprzedaży rzeczy wspólnej zawartej tylko przez jednego ze współwłaścicieli bez zgody pozostałych (a więc wbrew art. 199 k.c.). Umowa taka ma za przedmiot rzecz oznaczoną co do tożsamości, a zatem w myśl art. 155 § 1 k.c. jest czynnością zobowiązująco-rozporządzającą. Jak powiedziano wyżej, na gruncie prawa zobowiązań bezspornie przyjmowana jest teza, iż zawarcie umowy sprzedaży przez osobę niebędącą właścicielem sprzedawanej rzeczy nie może wprowadzić skutkować rozporządzeniem, ale samo zobowiązanie pozostaje

w mocy (czynność zobowiązująca jest ważna, ale nie następuje skutek rzeczowy)<sup>12</sup>. Odpowiada to zasadzie bezpieczeństwa obrotu, gdyż kupujący nie musi przecież orientować się, czy sprzedawca jest właścicielem rzeczy. Co więcej, nawet wiedza kupującego o braku własności rzeczy po stronie sprzedawcy w chwili zawarcia umowy niczego nie zmienia w powyższej tezie. Zaciągnięcie zobowiązania do rozporządzenia rzeczą, której zbywca nie ma w swoim majątku, jest bowiem jednoznaczne z przyjęciem na siebie obowiązku pozyskania prawa własności tej rzeczy, a następnie przeniesienia powyższego prawa na nabywcę. Niewykonanie tego obowiązku powoduje odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 471 k.c.). Tym samym nieracjonalne jest obejmowanie nieważnością czynności zobowiązującej do rozporządzenia dokonanej przez współwłaściciela bez zgody pozostałych. Kontrahent takiego współwłaściciela znalazłby się bowiem w sytuacji znacznie gorszej niż kontrahent osoby niebędącej właścicielem rzeczy. Ten pierwszy miałby bowiem jedynie roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia (art. 410 k.c.), ten drugi zaś mógłby wystąpić z roszczeniem o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania (art. 471 k.c.).

6. Argumentacja wyżej przedstawiona dała asumpt do prezentowanej niekiedy w doktrynie wąskiej koncepcji zarządu. Koncepcja ta pozwala zaliczyć do zarządu jedynie te czynności, których skuteczne dokonanie jest uzależnione od przysługiwania prawa własności<sup>13</sup>. W rezultacie w sferze czynności prawnych w obrębie zarządu pozostaje tylko rozporządzenie rzeczą, a wyłączone są czynności zobowiązujące (przesłanką skuteczności umowy zobowiązującej do rozporządzenia nie jest prawo własności rzeczy po stronie dłużnika). Tym samym w razie zawarcia umowy sprzedaży rzeczy wspólnej o skutkach tylko zobowiązujących (będącej wyjątkiem od reguły z art. 155 § 1 k.c.) umowa taka nie może być traktowana jako

<sup>12</sup> Co do różnicy między czynnościami zobowiązującymi i rozporządzającymi zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 248.

<sup>13</sup> Tak na tle ustrojów wspólności małżeńskiej K. Gołębiowski, *Zarząd...*, s. 288; zob. także M. Pecyna, *Podmiotowe i przedmiotowe przesłanki skuteczności wygaśnięcia stosunku najmu lokalu na tle regulacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*, *Transformacje Prawa Prywatnego* 2002, nr 1–2, s. 59.

czynność zarządu, a więc nie stosuje się do niej zasad przewidzianych w art. 199 k.c. Dopiero umowa rozporządzająca rzeczą w wykonaniu uprzedniego zobowiązania jest czynnością zarządu i podlega wspomnianym zasadom. Tym bardziej w myśl omawianej koncepcji nie powinno się obejmować instytucją zarządu czynności zobowiązujących, które nie prowadzą do rozporządzenia rzeczą (np. najmu czy dzierżawy). Czynnością zarządu jest natomiast wydanie rzeczy wspólnej najemcy lub dzierżawcy (jest to czynność faktyczna podlegająca art. 199 albo 201 k.c., gdyż w zależności od danej sytuacji faktycznej może być czynnością zwykłego zarządu lub przekraczającą ten zarząd).

7. Niewątpliwą zaletą powyższej wąskiej koncepcji zarządu jest klarowne ujęcie sankcji czynności prawnych dotyczących rzeczy wspólnej, a dokonanych z naruszeniem art. 199 i 201 k.c. Czynności rozporządzające wchodzi w zakres zarządu, a zatem ich wadliwe dokonanie zawsze pociąga za sobą sankcję nieważności. Czynności zobowiązujące w ogóle nie należą do zarządu, a w konsekwencji brak jednomyślności albo zgody większości współwłaścicieli przy dokonaniu takich czynności nie rzuca na ich ważność. Z kolei czynności zobowiązująco-rozporządzające nie są objęte instytucją zarządu w swej warstwie obligacyjnej, ale przynależą już do tej instytucji w warstwie rzeczowej (umowa o podwójnym skutku zawarta wbrew art. 199 k.c. rodzi jedynie zobowiązanie; skutek rozporządzający zależy od zgody ogółu współwłaścicieli). Zachowana zostaje zatem zasada bezpieczeństwa obrotu (współwłaściciel, który wbrew regułom z art. 199 i 201 k.c. zawarł umowę zobowiązującą lub zobowiązująco-rozporządzającą, nie może wobec kontrahenta powoływać się na nieważność takiej umowy i odpowiada wobec niego odszkodowawczo, jeżeli umowa nie może być wykonana wskutek braku zgody pozostałych współwłaścicieli).
8. Wadą omawianej koncepcji są natomiast trudności, które sprawia ona przy ocenie niektórych czynności materialnoprawnych, a także przy kwalifikowaniu do instytucji zarządu czynności faktycznych i procesowych. Niejasne jest np., czy w świetle tej koncepcji czynnością zarządu jest pobranie czynszu najmu lub dzierżawy rzeczy wspólnej (zapłata w pieniądzu, niezależnie od gotówkowej lub bezgotówkowej postaci,

powinna być uznawana za czynność prawną). Skoro bowiem samo zawarcie umowy najmu lub dzierżawy nie należy do czynności zarządu, wątpliwe jest, czy pobieranie czynszu mieści się w grupie takich czynności (w takim razie czynsz oznaczony w pieniądzu stanowi świadczenie podzielne i podlega art. 379 § 1 k.c. – każdy ze współwłaścicieli ma osobne roszczenie o taką część czynszu, która odpowiada jego udziałowi we współwłasności). Z drugiej strony nie można zapominać o gospodarczym znaczeniu czynszu dla rzeczy wspólnej – jego podstawową rolą jest zaspokojenie wydatków związanych z tą rzeczą, a zatem nie powinien on podlegać podziałowi między współwłaścicieli w chwili jego pobrania, lecz dopiero po opłaceniu wspomnianych wydatków przypadających za dany okres gospodarczy. Tym samym czynności prawne i faktyczne dotyczące pożytków z rzeczy wspólnej w ścisły sposób wiążą się z instytucją zarządu. Ponadto omawiana wąska koncepcja zarządu, jak się wydaje, całkowicie zawodzi przy ocenie czynności faktycznych. Jeżeli bowiem do zarządu należą tylko te działania dotyczące rzeczy, których skuteczne dokonanie jest uzależnione od prawa własności do tej rzeczy, czynności faktyczne należałoby uznać za stojące poza obrębem instytucji zarządu, gdyż pojęcie ważności lub skuteczności odnosi się ze swej natury tylko do czynności prawnych. Jest jednak oczywiste, że wyłączenie czynności faktycznych (np. zburzenia budynku) z zakresu instytucji zarządu byłoby zabiegiem niedopuszczalnym. Omawiana koncepcja sprawia również kłopoty w obszarze czynności procesowych (np. w jej świetle wytoczenie powództwa windykacyjnego nie byłoby chyba czynnością zarządu, gdyż prawo własności nie zawsze jest konieczną przesłanką skutecznego dochodzenia takiego roszczenia – powództwo to z mocy wyjątkowych przepisów może wytoczyć m.in. użytkownik rzeczy albo najemca lokalu – art. 251 i art. 690 k.c.).

9. Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że definicji zarządu rzeczą wspólną przy współwłasności w częściach ułamkowych należy poszukiwać w połowie drogi między rozwiązaniami skrajnymi (z jednej strony szeroką koncepcją zarządu, która obejmuje czynności bezpośrednio i pośrednio związane z rzeczą, a z czynnościami prawnymi dokonanymi wbrew art. 199 i 201 k.c. łączy sankcję nieważności, oraz z drugiej strony koncepcją wąską, traktującą jako czynności zarządu tylko te, których

skuteczność zależy od przysługiwania prawa własności). Zagadnienie tu omawiane ma charakter ściśle praktyczny, gdyż przesądzenie o przynależności danej czynności do zarządu rzeczą wspólną poddaje ją reżimowi art. 199 i n. k.c. i nakazuje postawić pytanie o sankcje czynności dokonanej wbrew tym przepisom. W rezultacie wypada przyjąć, że **zarząd rzeczą będącą przedmiotem współwłasności ułamkowej polega na dokonywaniu czynności prawnych (materialnoprawnych i procesowych) oraz faktycznych, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą rzeczy wspólnej, w ten sposób, że zmierzają do jej zbycia, obciążenia, zachowania w stanie niepogorszonym, ulepszenia albo pobierania z niej dochodów. Wśród czynności materialnoprawnych do zarządu należą nie tylko czynności rozporządzające, ale także zobowiązujące i zobowiązująco-rozporządzające. Definicję tę należy opatrzyć uwagą, iż sankcje dokonania czynności zarządu wbrew regułom zawartym w art. 199 i 201 k.c. nie są określone w tych przepisach, a zatem zależą od rodzaju czynności (sankcje te są zatem różne w zależności od tego, czy dana czynność jest materialnoprawna, procesowa czy faktyczna, a w obrębie czynności materialnoprawnych – czy jest to zobowiązanie, rozporządzenie czy też czynność o podwójnym skutku)<sup>14</sup>.**

10. Aby dane działanie było kwalifikowane jako czynność zarządu rzeczą wspólną, musi wykazywać bezpośredni lub pośredni związek z tą rzeczą (a zatem musi prowadzić do zmian w sferze prawa własności rzeczy, w jej substancji lub strukturze albo w sposobie jej posiadania lub czerpania z niej dochodów). W obszarze czynności prawnych oznacza to, że dana czynność wówczas będzie należała do zarządu rzeczą wspólną, gdy ta rzecz będzie przedmiotem tej czynności (tak dzieje się w przypadku czynności rozporządzających) albo będzie przedmiotem świadczenia (przy czynnościach zobowiązujących), albo też przedmiotem czynności prawnej lub świadczenia będą pożytki lub inne dochody uzyskane z rzeczy wspólnej.

<sup>14</sup> Co do pojęcia zarządu zob. także S. Rudnicki (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 333 i n.; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński (w:) *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do artykułów 1–449*<sup>10</sup>, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2013, s. 494; A. Cisek, K. Górską (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2014, s. 394; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności*, Warszawa 2004, s. 41 i n.

W ramach zarządu mieszczą się ponadto te czynności procesowe, które zmierzają do szeroko pojętej ochrony wspólnego prawa (powództwo negatoryjne i windykacyjne, wniosek o wpis prawa własności w księgę wieczystej, powództwo o naprawienie szkody w rzeczy wspólnej), do zapewnienia prawidłowego korzystania z rzeczy (wniosek o ustanowienie drogi koniecznej), ulepszenia rzeczy (wniosek o pozwolenie na budowę), a także te czynności procesowe, których celem jest realizacja praw wynikających z wymienionych wyżej czynności materialnoprawnych (powództwo o zapłatę czynszu najmu rzeczy wspólnej)<sup>15</sup>. Osobną kategorię wśród czynności zarządu stanowią tzw. czynności zachowawcze, w przypadku których wymóg kolektywnego działania współwłaścicieli jest zniesiony (zob. komentarz do art. 209 k.c.).

11. Czynności prawne (materialnoprawne i procesowe) należące do zarządu rzeczą wspólną najczęściej dokonywane są między współwłaścicielami a osobami trzecimi. Taki układ podmiotów nie należy jednak do istoty czynności zarządu, a więc mogą one być także dokonywane między samymi współwłaścicielami. Najważniejszym w praktyce przykładem

<sup>15</sup> Co do pojęcia i przedmiotu zarządu przy współwłasności ułamkowej i łącznej zob. szerzej: A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 78 i n.; A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój majątkowy...*, s. 67 i n.; tenże, *Zarząd majątkami...*, nr 3, s. 65 i n.; G. Jędrejek, *Zarząd majątkiem wspólnym...*, s. 28 i n.; P. Bodył-Szymala, M. Wojcieszak, *Ustawowy ustrój majątkowy po nowelizacji k.r.o. z perspektywy stosunków prawnych z udziałem banków (cz. II)*, *Prawo Bankowe* 2005, nr 10, s. 31–32; A. Kunicki, *Pojęcie zwykłego zarządu w prawie rodzinnym i opiekuńczym*, *RPEiS* 1968, z. 3, s. 122–123; A. Lutkiewicz-Rucińska, *Definicja wykonywania zarządu majątkiem wspólnym małżonków a czynność prawna prowadząca do nabycia przedmiotu majątkowego do tego majątku*, *Acta Iuris Stetinensis* 2014, nr 6 (821), s. 123 i n.; też, *Uwagi do projektu zmiany małżeńskiego prawa majątkowego*, *KPP* 2001, z. 1, s. 149 i n.; S. Rzonca, *Instytucja zarządu w prawie cywilnym a zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, *SC* 1981, nr 1, s. 100 i n.; tenże, *Pojęcie zarządu majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 1982, s. 11 i n.; L. Stecki, *Recenzja pracy S. Rzoncy: Pojęcie zarządu majątkiem wspólnym małżonków*, *RPEiS* 1984, z. 4, s. 325; A. Szpunar, *O zarządzie majątkiem wspólnym małżonków*, *NP* 1989, nr 10–12, s. 62; M. Sychowicz, *Uwagi o zakresie zarządu majątkiem wspólnym małżonków (w:) Księga Jubileuszowa Prof. dr. hab. Tadeusza Smyczyńskiego*, red. M. Andrzejewski, L. Kociucki, M. Łączkowska, A.N. Schulz, Toruń 2008, s. 270; P. Wójcik, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, *MoP* 2006, nr 1, s. 28; K. Zawada, *Uwagi o zamierzonej nowelizacji majątkowego prawa małżeńskiego oraz niektórych innych przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*, *KPP* 2003, z. 4, s. 917 i n.; A. Zieliński, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków (wybrane zagadnienia)*, *Palestra* 1994, z. 9–10, s. 28.

takiej czynności jest umowa o podział rzeczy *quoad usum* (zob. dalsza część komentarza do art. 199 k.c.). Do czynności zarządu wypada także zaliczyć np. obciążenie nieruchomości służebnością mieszkania na rzecz jednego ze współwłaścicieli oraz dochodzenie przez współwłaścicieli przeciwko jednemu z nich roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej w rzeczy wspólnej.

### **III. Przepisy kodeksu cywilnego regulujące zarząd rzeczą przy współwłasności w częściach ułamkowych**

1. Przepisy regulujące zarząd rzeczą, która jest przedmiotem współwłasności ułamkowej, zostały zamieszczone w dziale IV tytułu I książki drugiej k.c. zatytułowanym „Współwłasność”. Bezsprzecznie instytucję zarządu rzeczą wspólną tworzą: art. 199 k.c. (normujący czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu), art. 200 k.c. (nakładający na współwłaścicieli obowiązek współdziałania w zarządzie), art. 201 k.c. (regulujący czynności zwykłego zarządu), art. 202 k.c. (przewidujący szczególny środek ochrony współwłaścicieli przed zamierzonymi czynnościami rażąco sprzecznymi z zasadami prawidłowego zarządu), art. 203 k.c. (normujący przesłanki ustanowienia zarządu sądowego), art. 204 k.c. (dotyczący sposobu obliczania większości głosów współwłaścicieli), art. 205 k.c. (regulujący wynagrodzenie za czynności zarządu) oraz art. 208 k.c. (dotyczący rachunku z zarządu).
2. Przedmiotem sporów doktrynalnych jest zaliczenie art. 209 k.c. do grona przepisów regulujących zarząd rzeczą wspólną. Przepis ten normuje tzw. czynności zachowawcze i, zdaniem E. Gniewka, ustanawia on szczególny tryb ochrony wspólnego prawa, a zatem swoją funkcją różni się od przepisów o zarządzie, które mają na celu ustalenie zasad gospodarowania rzeczą wspólną<sup>16</sup>. Bardziej trafne jest jednak stanowisko, które umieszcza art. 209 k.c. w obrębie instytucji zarządu (szerzej o tym w komentarzu do tego artykułu).

<sup>16</sup> Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014, s. 168 i n. Por. także: M. Warciński, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, *Palestra* 2013, z. 7–8, s. 140 i n.; M. Uliasz, *Czynności zachowawcze w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, *Prz. Sąd.* 2004, nr 4, s. 75; K. Postulski, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)*, *NP* 1968, nr 10, s. 1491 i n.

3. Dominuje przekonanie, że nie należą do instytucji zarządu art. 206 i 207 k.c. Pierwszy z tych przepisów wprowadza zasady posiadania rzeczy wspólnej, drugi zaś wyznacza proporcje, w jakich współwłaściciele uczestniczą w dochodach czerpanych z rzeczy i pokrywają związane z nią wydatki. Powyższe przekonanie jest trafne, gdyż zarządzanie rzeczą wspólną nie musi wpływać na ustawowy model jej posiadania, pobierania dochodów i pokrywania wydatków. Twierdzenie to należy jednak opatrzyć dwiema uwagami. Po pierwsze, czynności prawne (materialnoprawne i procesowe) zmierzające do pobierania pożytków z rzeczy są czynnościami zarządu (np. wytoczenie powództwa o zaległy czynsz). Mają one bowiem istotne znaczenie dla zachowania rzeczy w stanie nie pogorszonym (jeżeli rzecz przynosi pożytki, bieżące wydatki w praktyce opłacane są w pierwszej kolejności z tych pożytków). Co więcej, pobieranie pożytków co do zasady stanowić będzie czynność zachowawczą (art. 209 k.c.), która może być samodzielnie dokonywana przez każdego ze współwłaścicieli bez oglądania się na wolę pozostałych. Po drugie, do grona czynności zarządu należy zaliczyć zawierane między współwłaścicielami umowy, które wprowadzają zmiany do ustawowego modelu posiadania rzeczy wspólnej, czerpania dochodów i czynienia wydatków. Nie ulega bowiem wątpliwości, że art. 206 i 207 k.c. są przepisami *iuris dispositivi*. Najczęstszym w praktyce przykładem takiej czynności jest umowa o podział rzeczy *quoad usum*, która stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.). Więcej o tej umowie – zob. rozdział poświęcony zarządowi umownemu.

#### IV. Zarząd ustawowy, umowny i sądowy – uwagi ogólne

1. Trafny i powszechnie przyjęty pogląd głosi, że zamieszczone w dziale IV tytułu I księgi drugiej k.c. przepisy o zarządzie mają charakter *iuris dispositivi*. Przepisy te są zatem stosowane tylko wówczas, gdy współwłaściciele nie zawarli umowy przewidującej odmienne zasady zarządu. Jeżeli taka umowa została zawarta, lecz nie reguluje całości problematyki zarządu, powyższe przepisy stosuje się w zakresie nieuregulowanym w umowie. Ponadto w wyjątkowych okolicznościach, wskazanych w art. 203 k.c., na żądanie każdego ze współwłaścicieli sąd może ustanowić zarządcę rzeczy wspólnej, a zarazem wyłączyć współwłaścicieli od sprawowania czynności zwykłego zarządu. Dlatego też słusznie podkreśla się w doktrynie,

że przepisy art. 199 i n. k.c. tworzą model ustawowy zarządu, od którego wyjątki idą w dwóch kierunkach: na mocy porozumienia między współwłaścicielami może być ustanowiony zarząd umowny, a w razie spełnienia przesłanek z art. 203 k.c. może być wprowadzony zarząd sądowy<sup>17</sup>.

2. Dyspozytywny charakter przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną wynika z celowościowej wykładni tych przepisów (z ich literalnego brzmienia wniosku takiego wyprowadzić się nie da). Przepisy te regulują przede wszystkim mechanizm podejmowania przez współwłaścicieli decyzji dotyczących rzeczy wspólnej, a zatem unormowanie to w pierwszym rzędzie dotyczy kwestii stosunków między współwłaścicielami. Patrząc z tego punktu widzenia, nie da się zaprzeczyć prawu współwłaścicieli do ułożenia swoich wewnętrznych relacji w taki sposób, który uznają oni za najbardziej dla siebie odpowiedni. Nie można jednak zapominać, że te wewnętrzne relacje oddziałują w wielu wypadkach także na zewnątrz, a mianowicie mogą powodować skutki w stosunkach prawnych między współwłaścicielami a osobami trzecimi. Jako przykład można wskazać powierzenie zarządu jednemu ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych (co należy do typowej treści umów o zarząd rzeczą wspólną) albo wprowadzenie zasady, według której czynności prawne zwykłego zarządu wymagają aprobaty nie większości, lecz wszystkich współwłaścicieli. Zagrożenia dla osób trzecich płynące z umownego ukształtowania zarządu nie są jednak aż tak znaczne, aby stanowiły argument za imperatywnym charakterem przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie. Ochrona osób trzecich znajduje oparcie przede wszystkim w takiej wykładni przepisów o zarządzie, która pozwala na stworzenie zgodnych z zasadą bezpieczeństwa obrotu sankcji czynności dokonanych wbrew ustawowym lub umownym regułom zarządu (w szczególności czynność zarządu w postaci umowy zobowiązującej wiąże współwłaścicieli, którzy zaciągnęli dług, choćby nawet nie było dla tej umowy zgody wymaganej większości; zob. szerzej w dalszej części komentarza).
3. Zarządowi umownemu poświęcony jest kolejny rozdział komentarza. Co do zarządu sądowego – zob. komentarz do art. 203 k.c.

<sup>17</sup> Zob. S. Rudnicki (w:) J. Gudowski (red.), *Kodeks...*, s. 336.

## V. Zarząd umowny

1. Wśród umów o zarząd rzeczą wspólną można wyróżnić dwie kategorie, a mianowicie:
  - a) umowy powierzające zarząd jednemu ze współwłaścicieli lub osobie trzeciej;
  - b) umowy modyfikujące ustawowy model zarządu w inny sposób aniżeli przez powierzenie zarządu wskazanej osobie (w ramach tej grupy szczególną pozycję zajmuje umowa o podział rzeczy *quoad usum*).
2. Przepisy kodeksu cywilnego nie wymagają dla powyższych umów jakiejkolwiek formy (wyjątki mogą wynikać z przepisów pozakodeksowych; należy tu przytoczyć odnoszący się do umów zawartych z profesjonalnymi zarządcami nieruchomości art. 185 ust. 2 u.g.n., który wymaga formy pisemnej *ad solemnitatem*)<sup>18</sup>. Umowy o zarząd mogą być zawarte także w sposób dorozumiany (dotyczy to zwłaszcza umowy o podział *quoad usum*)<sup>19</sup>, ale także i inne umowy omawianego typu mogą być zawierane *per facta concludentia*, np. przez długotrwałe tolerowanie czynności zarządu podejmowanych przez jednego ze współwłaścicieli). Wyjątkiem od powyższej zasady jest wymóg formy czynności prawnej obowiązujący przy wpisie do księgi wieczystej – art. 31 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, iż jeśli przepisy szczególne nie przewidują dla danej czynności innej formy, czynność prawna będąca podstawą wpisu w księdze wieczystej powinna być dokonana w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (*forma ad intabulationem*). Artykuł 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. zezwala na ujawnienie w księdze wieczystej roszczeń

<sup>18</sup> Począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r., gdy weszła w życie ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829), uchylone zostały przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wymogu uzyskania licencji przez zarządcę nieruchomości. Tym samym nazwa „licencjonowany zarządca” straciła rację bytu. Artykuł 185 ust. 2 u.g.n. odnosi się obecnie do profesjonalnych zarządców, a więc takich, którzy swoje czynności wykonują w ramach działalności gospodarczej. Szerzej zob. E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 837 i n.; E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 1066.

<sup>19</sup> Tak trafnie SN w wyroku z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, LEX nr 274609.

wynikających z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników (jest to jeden z ustawowych przypadków wpisu obejmującego prawa obligacyjne). Jeśli zatem współwłaściciele zamierzają ujawnić sposób zarządu w księdze wieczystej, muszą zawrzeć umowę o zarząd w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

3. Wszystkie umowy określające zarząd rzeczą wspólną mają charakter zobowiązujący. Do ich treści nie należą jakiegokolwiek rozporządzenia prawami majątkowymi. Każda z tych umów jest zarazem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.), a zatem musi być zawarta przez wszystkich współwłaścicieli<sup>20</sup>. Mimo obligacyjnego charakteru omawianych umów ich skuteczność wykracza poza krąg współwłaścicieli (należą one zatem do kategorii umów zobowiązujących o rozszerzonej skuteczności). Cecha ta przejawia się w sposób dwójaki. Po pierwsze, art. 221 k.c. oraz wspomniany wyżej art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. pozwalają uznać, że umowy te są skuteczne względem nabywcy udziału we współwłasności. Pierwszy z wymienionych przepisów przewiduje, że nabywca udziału związany jest taką umową, jeśli o niej wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć (decydująca jest tu wiedza o zawarciu samej umowy, choćby nawet nabywca nie orientował się w konkretnych jej postanowieniach), drugi natomiast (w powiązaniu z art. 17 u.k.w.h.) uzależnia rozszerzoną skuteczność umowy od wpisu w księdze wieczystej. Po drugie, z samej istoty umowy o zarząd wynika jej oddziaływanie na stosunki z osobami trzecimi, które dokonują ze współwłaścicielami czynności prawnych

<sup>20</sup> Kwestia ta jest sporna w doktrynie. Prezentowany jest też pogląd, według którego umowa przewidująca sposób sprawowania zarządu nie jest czynnością zarządu, gdyż nie odnosi się do konkretnej czynności, lecz do modelu ich dokonywania. Ponadto zwolennicy traktowania podziału *quoad usum* jako czynności zarządu nierzadko twierdzą, iż jest on czynnością zwykłego zarządu, mimo iż jego treść wpływa na kształt modelu zarządu (o czym w dalszej części komentarza). Szerzej co do podziału *quoad usum* M. Warciński, *Podział rzeczy quoad usum*, PiP 2011, z. 9, s. 35 i n., a także E. Mielcarek, *Podział nieruchomości do korzystania w świetle przepisów k.c.*, NP 1965, nr 11, s. 1235 i n.; E. Drozd, *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej (w:) Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 76; J. Krajewski, *Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności*, Palestra 1968, z. 3, s. 32 i n.

dotyczących rzeczy wspólnej. Mechanizm podejmowania czynności zarządu wynikający z umowy między współwłaścicielami wpływa na skuteczność czynności dokonywanych z osobami trzecimi (np. trafnie przyjmuje się, że zawarcie umowy o podział rzeczy *quoad usum* ma ten skutek, że każdy ze współwłaścicieli, którym wydzielono fragment nieruchomości do wyłącznego korzystania, może samodzielnie podejmować w obrębie wydzielonego fragmentu czynności zwykłego zarządu – stosowanie art. 201 k.c. ulega tu zatem zmianie).

4. Szczegółowe kwestie dotyczące umów o zarząd rzeczą przy współwłasności ułamkowej nie zostały dotychczas systematycznie opracowane w literaturze. Poniższe uwagi stanowią zatem próbę opisu charakteru prawnego oraz skutków tych umów, które nie są wolne od kontrowersji. W pierwszej kolejności wypada zająć się umową, w której współwłaściciele powierzają jednemu z nich zarząd rzeczą wspólną. Umowa taka tworzy między nimi stosunek prawny zbliżony do zlecenia (art. 734 k.c.) lub świadczenia usług (art. 750 k.c.). Nie można jednak twierdzić, że jest ona zupełnie tożsama z jednym z dwóch powyższych stosunków prawnych, gdyż, po pierwsze, zarządzający współwłaściciel nie dokonuje czynności prawnych wyłącznie w cudzym imieniu, lecz także w imieniu własnym (odnosi się to odpowiednio do czynności faktycznych, które są wykonywane również w jego własnym interesie), oraz, po drugie, umowa ta ma charakter organizacyjny (tworzy model zarządu, którym współwłaściciele są związani), a zatem prawo do wypowiedzenia takiej umowy powinno być bardziej ograniczone w porównaniu ze zleceniem czy świadczeniem usług. W przypadku umów, które organizują stosunki między współuprawnionymi, istotne znaczenie ma bowiem stabilność stosunku prawnego wynikającego z takiej umowy (swobodne wypowiedanie tego typu umów przez każdego ze współwłaścicieli wydaje się być sprzeczne z naturą stosunku prawnego). Wydaje się zatem, że wypowiedzenie powyższej umowy (art. 746 k.c. stosowany *per analogiam*), jeśli została zawarta na czas nieoznaczony, należy uznać za czynność zwykłego zarządu rzeczą, a zatem wymaga ona aprobaty większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Jest jednak oczywiste, że w pierwszej kolejności należy tu stosować postanowienia zawartej między współwłaścicielami umowy, a dopiero w przypadku ich braku wchodzi w grę

art. 746 w zw. z art. 201 k.c. (rozsądne jest zatem uregulowanie mechanizmu ustaniania stosunku prawnego w umowie, gdyż zapobiega to powstawaniu sporów w przyszłości). Co do wypowiedzenia omawianej umowy nietrafne wydaje się natomiast stanowisko, według którego wprowadzie każdy współwłaściciel (niezależnie od wielkości swego udziału) może złożyć takie oświadczenie, ale jego skuteczność uzależniona jest od ważnych powodów (byłoby to uzasadnione analogią do wypowiedzenia udziału w spółce cywilnej – art. 869 § 2 k.c., a to z uwagi na podobieństwo obu stosunków prawnych, które mają charakter organizacyjny). Jeżeli współwłaściciel wykonujący zarząd na podstawie umowy zachowuje się niestaranie, każdy z pozostałych współwłaścicieli (wobec zaniechania wypowiedzenia umowy przez większość stosownie do art. 201 k.c.) może żądać na podstawie art. 203 k.c. ustanowienia zarządcy przez sąd (tak samo przy umowach powierzających zarząd jednemu ze współwłaścicieli, które zostały zawarte na czas oznaczony i nie przewidują prawa ich wypowiedzenia). Należy przyjąć, że wprowadzenie zarządu sądowego prowadzi do wygaśnięcia umowy powierzającej zarząd jednemu ze współwłaścicieli (także w tym wypadku, gdy umowa ta dawała mu kompetencje w dziedzinie dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – szerzej o tym w komentarzu do art. 203 k.c.). Uchylenie zarządu sądowego nie przywraca automatycznie obowiązującego wcześniej zarządu umownego.

5. Umowa o wykonywanie zarządu rzeczą wspólną zawarta między współwłaścicielami a osobą trzecią (zarządcą) jest najczęściej umową nienazwaną łączącą w sobie elementy zlecenia (art. 734 k.c.) i świadczenia usług (art. 750 k.c.). Zarządca jest bowiem na ogół upoważniony i zobowiązany zarówno do dokonywania czynności prawnych, jak i faktycznych, a zatem stosunek prawny łączący go ze współwłaścicielami nie może być kwalifikowany jako zlecenie, gdyż to dotyczy tylko czynności prawnych. Treść stosunku prawnego zależy oczywiście od woli współwłaścicieli i ich kontrahenta, a więc nie ma przeszkód, aby ograniczała się tylko do czynności prawnych albo tylko do czynności faktycznych (co jednak byłoby rozwiązaniem na ogół niepraktycznym). Jeśli omawiana umowa zawiera postanowienia, które przewidują osiągnięcie oznaczonego rezultatu (np. wykonanie określonych prac remontowych),

powinny być one kwalifikowane z punktu widzenia przepisów o umowie o dzieło (art. 627 k.c.). Warto dodać, że umowy zawierane z profesjonalnymi zarządcami nieruchomości wymagają formy pisemnej *ad solemnitatem* (art. 185 ust. 2 u.g.n.). Wypowiedzenie umowy o zarząd zawartej z osobą trzecią powinno podlegać zasadom dotyczącym takiej umowy zawartej z jednym ze współwłaścicieli, a tym samym wystarczy tu odesłać do uwag zawartych w tezie poprzedniej.

6. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy rzeczą wspólną (niezależnie od tego, czy jest on jednym ze współwłaścicieli, czy osobą trzecią) powinien być dostatecznie precyzyjnie określony w treści umowy. Czynności zwykłego zarządu, które przekazane są do kompetencji zarządcy, nie muszą być oczywiście z osobna wymieniane w umowie (byłoby to zadaniem wręcz niewykonalnym) – wystarczy ogólne powierzenie ich dokonywania zarządcy. Jeśli jednak współwłaściciele zamierzają wyłączyć określone czynności zwykłego zarządu spod kompetencji zarządcy, powinni wyraźnie wskazać te czynności w treści umowy (będą one wówczas podlegać art. 201 k.c.). Problem powyższy jawi się jako bardziej złożony przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wyposażenie zarządcy w ogólną kompetencję do dokonywania takich czynności bez określenia ich poszczególnych rodzajów nasuwa przypuszczenie, iż umowa taka mogłaby się okazać sprzeczna z naturą stosunku prawnego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Jako powód tej sprzeczności można by wskazać istotne zagrożenie interesów współwłaścicieli, którzy pozbawieni zostają w ten sposób prawa decydowania o wszelkich sprawach dotyczących rzeczy, nawet tych najważniejszych. Aktualne jest tu pytanie o dopuszczalność analogii z art. 98 k.c., który uznaje pełnomocnictwo do ogółu czynności zwykłego zarządu, ale przy pełnomocnictwie przekraczającym ten zakres wymaga określenia rodzaju czynności, chyba że ustawa przewiduje dla danego wypadku wymóg jeszcze surowszy, a mianowicie pełnomocnictwo do poszczególnych czynności<sup>21</sup>. Mimo powyższych wątpliwości wypada przyjąć, że ogólne powierzenie zarządcy dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd jest

<sup>21</sup> Zob. szerzej M. Smyk, *Pełnomocnictwo według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2010, s. 208 i n.

dopuszczalne. Wprowadzenie takiego postanowienia do umowy nie-  
sie ze sobą co prawda pewne ryzyko dla współwłaścicieli, ale może być  
zarazem istotnym ułatwieniem wykonywania zarządu. Artykuł 98 k.c.,  
który jest *ius cogens*, odnosi się wyłącznie do pełnomocnictwa i rozsze-  
rzanie w drodze analogii zakazów w nim przewidzianych na umowę  
o zarząd rzeczą wspólną nie wydaje się uzasadnione (oba te stosunki  
prawne wykazują istotne różnice). Przepis ten spełnia jednak swoją rolę  
ochronną także przy zarządzie umownym, a mianowicie wówczas, gdy  
umowie tej towarzyszy udzielenie pełnomocnictwa (rola ta ogranicza  
się do treści samego pełnomocnictwa).

7. Umowa powierzająca zarząd rzeczą jednemu ze współwłaścicieli lub  
osobie trzeciej wyłącza współwłaścicieli od zarządu w zakresie nią obję-  
tym. Oznacza to, że w tym zakresie nie stosuje się art. 199 i 201 k.c.,  
a kompetencje do dokonywania czynności zarządu należą wyłącznie do  
zarządcy. Współwłaściciele nie mogą także zwracać się w omawianym  
wypadku do sądu o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego  
zarządu (art. 201 k.c. *in fine*) albo o zgodę na czynność przekracza-  
jącą zwykły zarząd (art. 199 k.c. *in fine*). Skoro bowiem nie sprawują  
zarządu w myśl tych przepisów, nie mogą ingerować w tok czynności  
zarządcy, żądając sądowych upoważnień, aby w ten sposób samodzielnie  
dokonać czynności zastrzeżonych w umowie dla zarządcy. W razie  
zawarcia omawianej tu umowy nie stosuje się także art. 200, 202 oraz  
205 k.c. (problem wynagrodzenia regulowany jest w umowie z zarządcą,  
a w razie braku takiej regulacji należy stosować przepisy normujące tę  
umowę – zob. komentarz do art. 205 k.c.).
8. Umowa między współwłaścicielami może określać sposób zarządu rze-  
czą wspólną także w inny sposób aniżeli przez powierzenie zarządu jed-  
nemu ze współwłaścicieli lub osobie trzeciej. Przykładem takiej umowy  
często występującym w praktyce jest podział *quoad usum* (o czym  
niżej). Umowa taka może również wprowadzać zmianę sposobu podej-  
mowania czynności zarządu w porównaniu z modelem ustawowym.  
W szczególności może postanawiać, że do dokonania czynności zwy-  
kłego zarządu potrzebna jest liczba udziałów równa połowie lub mniej-  
sza albo iż do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego

zarządu wystarczy większość współwłaścicieli. Nie wydaje się jednak dopuszczalne zezwolenie na rozporządzenie rzeczą wspólną przez niektórych tylko współwłaścicieli bez jednoczesnego udzielenia im pełnomocnictwa do działania także w imieniu pozostałych (taka umowa naruszałaby zasadę *nemo plus iuris*). Podobnie jak w przypadku powierzenia zarządu jednemu ze współwłaścicieli lub osobie trzeciej kwestią niejasną są zasady wypowiedzania takich umów. Jeżeli w samej umowie inaczej nie postanowiono i jest ona zawarta na czas nieoznaczony, należy przyjąć, iż wypowiedzenie takiej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 201 k.c.), a zatem musi uzyskać aprobatę większości udziałów. Ewentualne nadużycia współwłaścicieli przy sprawowaniu zarządu umownego powinny być eliminowane w trybie art. 203 k.c. albo przez uzyskanie sądowego upoważnienia do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 201 k.c. Względ na stabilność zarządu przemawia natomiast przeciwko swobodnemu wypowiedzaniu tego typu umów, do czego prowadziłoby stosowanie art. 365<sup>1</sup> k.c.

## VI. Podział *quoad usum* jako czynność zarządu

1. Podział *quoad usum* polega na wydzieleniu części rzeczy poszczególnym współwłaścicielom do wyłącznego korzystania<sup>22</sup>. W praktyce dotyczy on jedynie nieruchomości, choć dopuszczalne jest poddanie takiemu podziałowi także tych rzeczy ruchomych, których właściwości na to pozwalają (np. niezwiązanych z gruntem pawilonów handlowych). Dopuszczalność omawianego podziału uzasadniona jest względami rozsądku i słuszności, ale wobec braku jednoznacznej podstawy ustawowej (żaden z przepisów kodeksu cywilnego wprost nie przewiduje takiego podziału) oparcia normatywnego można tu poszukiwać zarówno w przepisach o zarządzie rzeczą wspólną, jak i w art. 206 k.c., który reguluje kwestię współposiadania. Stąd też odmienne stanowiska doktrynalne dotyczące podstawy prawnej podziału *quoad usum*, a co za

<sup>22</sup> Zob. M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n.; E. Mielcarek, *Podział nieruchomości do korzystania...*, s. 1235 i n.; E. Drozd, *Podział do korzystania...* (w:) *Rozprawy...*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, s. 76; J. Krajewski, *Formy realizacji uprawnień współwłaściciela...*, s. 32 i n.

tym idzie – jego charakteru prawnego, przesłanek oraz trybu rozstrzygnięcia przez sąd sporów między współwłaścicielami<sup>23</sup>.

2. Można wyróżnić dwa stanowiska dotyczące natury prawnej podziału *quoad usum*. Pierwsze z nich prezentowane jest w doktrynie i opiera się na art. 206 k.c., który wyznacza ustawowy model współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Podnosi się zatem, że przepis ten ma charakter dyspozytywny (teza o jego imperatywnym charakterze nie dawałaby się uzasadnić ani brzmieniem literalnym, ani celem regulacji), a ponadto normuje materię, która nie należy do problematyki zarządu (czym innym jest bowiem gospodarowanie rzeczą, a czym innym jej posiadanie). Zdaniem zwolenników omawianego poglądu powyższe cechy art. 206 k.c. prowadzą do wniosku, iż współwłaściciele mogą odstąpić od uregulowanego w nim ustawowego modelu współposiadania i przyjąć taki model, który jest zgodny z ich interesami (w szczególności wydzielić określone części nieruchomości do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli), przy czym umowa taka nie jest w ogóle czynnością zarządu. Tym samym pozbawione sensu jest roztrząsanie, czy podział *quoad usum* należy do czynności zwykłego zarządu czy też do czynności ten zakres przekraczających. Stanowisko to jest zatem krytyczne wobec orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym takie rozważania zajmują poczesne miejsce wśród uwag poświęconych *quoad usum*. W rezultacie zwolennicy oparcia omawianego podziału na art. 206 k.c. uznają dopuszczalność odstąpienia od modelu tam uregulowanego tylko na mocy umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli (niedopuszczalne jest więc ustanowienie takiego podziału na podstawie decyzji większości). Pogląd ten rzutuje również na tryb rozpoznawania przez sąd sporu między współwłaścicielami dotyczącego potrzeby wprowadzenia podziału *quoad usum*. Konsekwencją wyłączenia tej problematyki z instytucji zarządu rzeczą wspólną jest rozstrzyganie wszystkich takich sporów w procesie (postępowanie nieprocesowe wchodzi w grę tylko dla spraw z zakresu zarządu na podstawie art. 611 i n. k.p.c.). Istotnym wsparciem

<sup>23</sup> Zob. P. Księżak (w:) *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. 1, *Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. K. Osajda, Warszawa 2013, s. 1080; Z. Nowakowski (w:) *System prawa cywilnego*, red. W. Czachórski, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 417; S. Rudnicki (w:) *Nieruchomości...*, s. 1054.

dla omawianego poglądu jest brzmienie art. 221 k.c. oraz art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. Przepisy te stanowią o rozszerzonej skuteczności umów dotyczących zarządu oraz umów dotyczących korzystania z rzeczy wspólnej, a zatem przynajmniej w warstwie literalnej traktują umowę o podział *quoad usum* jako czynność odrębną od zarządu rzeczą<sup>24</sup>.

3. Drugie stanowisko opisujące naturę prawną podziału *quoad usum* uznaje go za czynność zarządu rzeczą wspólną. Zdecydowanie dominuje ono w orzecznictwie. Stanowisko to nie podważa tezy, według której art. 206 k.c. mieści się poza zakresem regulacji zarządu, ale jednocześnie traktuje umowy między współwłaścicielami prowadzące do zmiany ustawowego modelu posiadania rzeczy wspólnej jako czynności zarządu (ma to oparcie w szerokiej definicji zarządu jako ogółu czynności prawnych i faktycznych odnoszących się do rzeczy jako całości). Wydaje się, że źródłem omawianego stanowiska jest wyróżnienie dwóch rodzajów rzeczy z punktu widzenia charakteru ich współposiadania. Pierwszy rodzaj stanowią rzeczy, które nie wymagają zgodnego współposiadania przez współwłaścicieli, a zatem każdy z nich korzysta z takich rzeczy oddzielnie i w zasadzie w innym czasie (np. posiadanie nieruchomości stanowiącej wspólną drogę dojazdową). Drugi rodzaj obejmuje rzeczy, które mogą być posiadane jedynie zgodnie, a więc współwłaściciele korzystają tu z całości rzeczy w tym samym czasie (np. gospodarstwo rolne lub wspólny dom mieszkalny). Jeżeli jeden ze współwłaścicieli nie posiada rzeczy wspólnej, a chce dojść do współposiadania, jako podstawa jego roszczenia w pierwszej kolejności nasuwa się art. 206 w zw. z art. 222 § 1 k.c. (jest to *vindicatio partis*, czyli specyficzny rodzaj powództwa windykacyjnego)<sup>25</sup>. Bliższe spojrzenie na skutki wyroku nakazującego dopuszczenie do współposiadania pozwala jednak wątpić, czy jest on jednakowo skutecznym instrumentem regulacji stosunków między współwłaścicielami przy obu powyższych rodzajach rzeczy. Skuteczność tego sposobu ochrony własności nie może być kwestionowana jedynie w przypadku rzeczy niewymagających zgodnego posiadania. Ilekroć

<sup>24</sup> Zob. M. Warciński, *Podział...*, s. 36 i n.

<sup>25</sup> Por. szerzej: B. Banaszkiewicz, *Roszczenia windykacyjne współwłaściciela ułamkowego przeciw osobie nieuprawnionej*, Prz. Sąd. 1995, nr 1, s. 59 i n.; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 257.

natomiast rzecz (co do zasady nieruchomości) takiego zgodnego współposiadania wymaga, wyrok windykacyjny albo będzie niewykonalny (niemożliwością jest zmuszenie współwłaścicieli do zgodnego posiadania i prowadzenia gospodarstwa rolnego), albo wprawdzie będzie wykonalny, ale jego efekty okażą się nieracjonalne (można nakazać jednemu ze współwłaścicieli wydanie drugiemu kluczy do wspólnego domu, ale nie doprowadzi to do zgodnego posiadania całości domu). Stąd też myśl, aby w odniesieniu do rzeczy wymagających zgodnego współposiadania nie stosować art. 206 w zw. z art. 222 § 1 k.c., a problemy dotyczące posiadania i korzystania rozwiązywać na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną. Te ostatnie stanowią zatem podstawę do rozdzielenia posiadania tych rzeczy, które jako całość mogą być posiadane tylko zgodnie. Powyższe rozdzielenie posiadania przybiera właśnie postać podziału *quoad usum* ustanowionego mocą czynności prawnej dokonanej przez współwłaścicieli albo w drodze orzeczenia sądu. Zdaniem zwolenników omawianego tu stanowiska wobec nieadekwatności art. 206 w zw. z art. 222 § 1 k.c. podział *quoad usum* stanowi jedyne remedium pozwalające na rozstrzygnięcie konfliktu dotyczącego posiadania rzeczy, która ze swej natury może być przedmiotem tylko zgodnego władztwa. Stanowisko to zyskuje oparcie w charakterze orzeczeń zapadających w procesie windykacyjnym i w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym zarządu. Te pierwsze są deklaratoryjne, a więc zupełnie niedostosowane do istoty podziału *quoad usum*, drugie natomiast jako konstytutywne w zupełności z tą istotą korespondują. Warto dodać, że powyższa argumentacja nie podważa trafności stanowiska, według którego pozbawiony posiadania współwłaściciel nieruchomości może wnieść powództwo o dopuszczenie do współposiadania, a sąd może na podstawie art. 206 k.c. wydać wyrok uwzględniający to powództwo. Problem tkwi w tym, że taki wyrok w wielu wypadkach nie prowadzi do ostatecznego uregulowania sporu dotyczącego posiadania rzeczy wspólnej (określenie, które części nieruchomości mają pozostawać we władaniu poszczególnych współwłaścicieli, należy do materii nieprocesowego postępowania o ustalenie sposobu korzystania i to właśnie w tym postępowaniu powyższy spór znajduje swoje właściwe rozwiązanie). Teza, zgodnie z którą sąd powinien oddalać wspomniane powództwo tylko dlatego, iż podział *quoad usum* jest bardziej racjonalnym modelem rozwiązania sporu, byłaby