Zeszyty Prawnicze
UKSW 10.1 (2010)

Grzegorz Jędrejek

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

LEGITYMACJA PROCESOWA UMOWNEGO ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

I. Uwagi wstępne

Rozważania dotyczą tak nieruchomości objętej współwłasnością ułamkową jak i nieruchomości wspólnej, o której mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali[1]. Celem artykułu jest odpowiedź na wątpliwości dotyczące legitymacji procesowej zarządcy tak jednej jak i drugiej nieruchomości, który został ustanowiony w umowie współwłaścicieli. Zagadnienie powyższe wzbudza kontrowersje tak w doktrynie jak i w orzecznictwie. W szczególności należy zwrócić uwagę na rozbieżności w orzecznictwie dotyczące legitymacji procesowej zarządcy nieruchomością objętą współwłasnością ułamkową w procesie eksmisyjnym.

Artykuł składa się z trzech części. Pierwsza z nich zawiera zwięzłe rozważania dotyczące pojęcia legitymacji, wyróżniając legitymację materialną oraz procesową. Następnie omówiono problem legitymacji procesowej zarządcy, który został ustanowiony w umowie przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (art. 199-202 k.c.). O ile w przypadku zarządcy sądowego nie budzi wątpliwości przysługująca jemu legitymacja procesowa w sprawach dotyczących nieruchomości objętej współwłasności ułamkową (art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615

[1] Tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.

k.p.c.), o tyle w przypadku zarządu umownego brak jest przepisu, który przyznawałby legitymację zarządcy[2].

Kolejne zagadnienie dotyczy legitymacji procesowej zarządcy nieruchomości wspólnej, o której mowa w ustawie o własności lokali.

W artykule nie chodzi o tzw. legitymację materialnoprawną ale o legitymację procesową, tzn. iż zarządca nie pozostaje w stosunku materialnoprawnym z pozwanym. Wątpliwości nie budzi legitymacja zarządcy w sprawach dotyczących nieruchomości jeżeli zawarł on umowę z pozwanym, a tym samym pozostaje w stosunku materialnoprawnym[3].

---

[2] Należy podkreślić, że przepisy z zakresu postępowania cywilnego nie mogą w drodze analogii być stosowane do umowy materialnoprawnej, w której powierzono zarządcy zarząd rzeczą wspólną. Różna jest przede wszystkim podstawa prawna zarządu; tj. odpowiednio orzeczenie sądu oraz umowa cywilnoprawna.

[3] Przykładowo jeżeli zarządca jest stroną umowy najmu legitymacja materialna czynna zarządcy w procesie eksmisyjnym nie budzi wątpliwości. por. P. SEMPER, *Legitymacja materialna czynna zarządców nieruchomości w sporach o zapłatę czynszu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez umowy oraz o eksmisję*, «Przegląd Sądowy» 17.10/2007, s. 73. W przypadku najmu lokalu podstawę materialno prawną powództwa eksmisyjnego stanowią przepisy Kodeksu cywilnego (art. 680 w zw. z art. 675 k.c.) jak i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (np. art. 11 ust. 9 ustawy). Należy podkreślić, że legitymacja materialna czynna przysługuje właścicielowi. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 przez właściciela w rozumieniu ustawy należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. A zatem w przypadku, jeżeli zarządca zawarł umowę najmu, przysługuje jemu legitymacja materialna czynna, o której mowa w art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy podkreślić, że przepisy w/w ustawy stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Por. uzasadnienie wyroku z dnia 19 października 2007 r., I CNP 66/07. Nie można zatem wykluczyć, iż zarządca nieruchomości będzie dysponował legitymacją materialnoprawną w procesie eksmisyjnym. W artykule chodzi jednak o sytuację, kiedy taka legitymacja nie występuje.

II. POJĘCIE LEGITYMACJI PROCESOWEJ

Legitymacja procesowa definiowana jest jako „materialnoprawne uprawnienie do występowania w konkretnym procesie cywilnym w charakterze strony procesowej”[4]. Podkreśla się, iż nie jest to pojęcie prawa procesowego, albowiem to przepisy prawa materialnego decydują o tym, czy istnieje, czy też nie legitymacja procesowa[5]. A zatem „powód i pozwany muszą być związani prawnomaterialnie z przedmiotem procesu”[6]. Wyróżnia się przy tym legitymację czynną, czyli zdolność do występowania w konkretnym procesie w charakterze powoda, oraz legitymacje bierną, czyli zdolność do występowania w konkretnym procesie w charakterze pozwanego[7].

Niektórzy z przedstawicieli doktryny odchodzą od „jednolitej” koncepcji legitymacji procesowej wyróżniając legitymację materialną oraz legitymację procesową[8]. Pierwsza z nich „oznacza posiadanie przez dany podmiot prawa podmiotowego lub interesu prawnego mogącego podlegać ochronie w drodze sądowej”, a druga oznacza „uprawnienie do wytoczenia powództwa i popieranie go w celu uzyskania ochrony praw podmiotowych własnych lub cudzych”[9]. Legitymacja procesowa może powstać jedynie na podstawie przepisu ustawy. Podkreśla się, że „w niektórych wypadkach legitymacja procesowa może być zwykle przejściowo – odjęta podmiotowi, któremu służy legitymacja materialna i przeniesiona na inny podmiot”[10]. Przykład ilustrujący powyższą

---

[4] W. SIEDLECKI, Z. ŚWIEBODA, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2003, s. 121.

[5] W. SIEDLECKI, Z. ŚWIEBODA, *op. cit*., s. 121. Zgodnie z tezą wyroku SN z dnia 6 kwietnia 2004 r. (I CK 628/03): „Od zdolności sądowej i procesowej należy odróżnić legitymację procesową, którą określa się na podstawie przepisów prawa materialnego”.

[6] A. ZIELIŃSKI, *Postępowanie cywilne. Kompendium*, Warszawa 2008, s. 64.

[7] W. SIEDLECKI, Z. ŚWIEBODA, *op. cit*., s. 121.

[8] J. JODŁOWSKI, [W:] J. JODŁOWSKI, Z. RESICH, J. LAPIERRE, T. MISIUK-JODŁOWSKA, K. WEITZ, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2005, s. 203.

[9] Tamże, s. 203 i n.

[10] Tamże, s. 204.

sytuacje stanowi m.in. ustanowienie zarządcy egzekucyjnego z nieruchomości na podstawie art. 935 k.p.c.[11]. Skutkiem braku legitymacji, tak czynnej jak i biernej, jest oddalenie powództwa[12].

III. Zarząd umowny nieruchomością objętą wspólnością w częściach ułamkowych

a. Doktryna

W doktrynie podkreśla się, że brak jest definicji legalnej zarządu nieruchomością wspólną[13]. Tak w orzecznictwie jak i piśmiennictwie przez zarząd nieruchomością wspólną rozumie się „podejmowanie wszelkich decyzji i wykonywanie wszelkich czynności faktycznych, prawnych i procesowych (urzędowych) dotyczących przedmiotu wspólnego prawa"[14].

Pojęcie zarządu definiowane jest przez doktrynę również w odniesieniu do zarządu majątku wspólnego małżonków oraz zarządu w prawie spółek. Przez zarząd majątkiem wspólnym małżonków rozumie się wszelkie czynności dotyczące mienia podlegającego zarządowi, spośród których wyróżnia się czynności: a) faktyczne, b) prawne, c) czynności polegające na załatwieniu spraw przed sądem i innymi or-

---

[11] Tamże. W przypadku zarządcy sądowego czynna legitymacja procesowa jest utożsamiana z dokonywaniem czynności procesowych w postaci wniesienia pozwu. Zgodnie z art. 935 § 1 zd. 3 k.p.c. „W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością wspólną zarządca może pozywać i być pozywany". Ustawodawca nie posłużył się sformułowaniem „może być stroną w procesie dotyczącym nieruchomości wspólnej". A zatem w uproszczeniu legitymacja procesowa czynna występuje wówczas, gdy dana osoba „może pozywać". Bez znaczenia jest występowanie lub nie stosunku prawnego z osobą, która zostanie pozwana, czyli osobą, której przysługuje legitymacja procesowa bierna.

[12] A. Zieliński, *Postępowanie cywilne*, cit., s. 66.

[13] Por. J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, IV, *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2007, s. 317.

[14] Por. J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 317. Tam też wykaz literatury i orzecznictwa.

ganami państwowymi[15]. W prawie spółek, w przypadku spółek osobowych, wyróżnia się tradycyjnie prowadzenie i reprezentowanie spółki. To pierwsze oznacza dokonywanie czynności faktycznych, a to drugie czynności prawnych, wywołujących skutki „na zewnątrz". W spółkach kapitałowych zarząd sprawuje organ osoby prawnej.

Zarząd rzeczą wspólną może przybrać postać zarządu a) umownego, b) ustawowego, c) sądowego[16]. Zarząd ustawowy uregulowany jest w art. 199-202 k.c. Doktryna zgodna jest do tego, że: przepisy k.c. regulujące zarząd ustawowy mają charakter względnie obowiązujący, czyli mogą zostać zmienione przez wolę stron; ustanowienie zarządcy wyłącza nie powołanych współwłaścicieli od sprawowania zarządu[17]. Podkreśla się, że współwłaściciele „mogą ustalać zasady zarządu w sposób zupełnie inny aniżeli przewiduje to kodeks lub tylko modyfikować zarząd ustawowy[18].

S. Rudnicki zwraca uwagę, iż umowny zarząd rzeczą wspólną jest rozwiązaniem „optymalnym"[19]. Według Autora: „Umowa współwłaścicieli lub odpowiednie postanowienie sądu, wyznaczające zarządcę spośród współwłaścicieli lub nawet osób trzecich ma przede wszyst-

---

[15] Por. szerzej, F. ZEDLER, Dochodzenie roszczeń majątkowych od małżonków, Warszawa 1976, s. 57 i n. Por. także A. ZIELIŃSKI, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków* (*wybrane zagadnien*ia), «Pal.» 39.9-10/1994, s. 28. Definicję zarządu w postępowaniu egzekucyjnym zaproponował J. ŚWIECZKOWSKI, *Instytucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej*, Sopot 2002, s. 13. Według autora przez taki zarząd należy rozumieć: „podejmowanie przez dłużnika, lub na podstawie postanowienia sądu przez osobę trzecią, wszelkich decyzji oraz czynności prawnych, faktycznych i polegających na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zarządu, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji, jak i za zgodą stron, a w jej braku, za zezwoleniem sądu, w sytuacjach nietypowych".

[16] Por. A. CISEK, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. GNIEWKA, Warszawa 2006, s. 336.

[17] Por. E. SKOWROŃSKA-BOCIAN, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1 – 449*[11], pod red. K. PIETRZYKOWSKIEGO, Warszawa 2008, s. 661 i n.

[18] J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 120.

[19] Por. S. RUDNICKI, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 232.

kim takie znaczenie, że współwłaściciele zarządu w tej drodze nie powołani, są od tego zarządu wyłączeni"[20]. Popierając stanowisko zajęte w uchwale składu 7 sędziów z dnia 14 czerwca 1965 r., III Co 20/66 («OSPiKA» 1966 nr 12, poz. 272) S. Rudnicki stwierdza, że pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu należy do „osób, które ten zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd określony w umowie, czy w postanowieniu sądu, czy wreszcie jest to zarząd wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy"[21].

b. Orzecznictwo

Dla prowadzonych rozważań istotne znaczenie ma rozumienie pojęcia zarząd nieruchomością wspólną.

Zgodnie z tezą wyroku SN z dnia 19 stycznia 2006 r. (IV CK 343/05): „Przez zarząd, administrację czy też prowadzenie cudzych spraw należy rozumieć kierowanie sprawami majątkowymi w taki sposób, w jaki czyni to sam uprawniony".

W uzasadnieniu wyroku z dnia 4 października 2006 r. (II CSK 218/06) SN stwierdził, iż: „wskazany w kodeksie cywilnym sposób wykonywania zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli nie ma charakteru wyłącznego, bowiem regulujące go przepisy nie stanowią norm o charakterze *iuris cogentis*. Współwłaściciele mogą określić inaczej, niż przepisy kodeksu cywilnego sposób wykonywania zarządu, przykładowo powierzyć go jednemu ze współwłaścicieli, a skuteczność umowy ustanawiającej określony sposób sprawowania zarządu nie wymaga zachowania żadnej szczególnej formy dla tej czynności".

Zgodnie z tezą wymienionego wyżej orzeczenia: „Umowa powierzająca wykonywanie zarządu jednemu ze współwłaścicieli wyłącza uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do sprawowania zarządu, określone w art. 199-202 k.c.". Takie też stanowisko zajął SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2005 r. (III CK 504/04).

W uchwale składu 7 sędziów wpisanej do księgi zasad prawnych z dnia 14 czerwca 1965 r., III Co 20/66 («OSPiKA» 1966 nr 12, poz. 272) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w razie braku porozumienia mie-

[20] Tamże.

[21] Tamże, s. 234, s. 240.

dzy współwłaścicielami, bądź też w razie braku postanowienia sądu w przedmiocie zarządu, zarząd ten *via facti* może sprawować tylko jeden ze współwłaścicieli. W takim przypadku istota sprawowanego przez niego zarządu skupia wszystkie te cechy, które charakteryzują zarząd wykonywany na podstawie decyzji sądu, względnie na podstawie umowy współwłaścicieli (Tak też SN w postanowieniu z dnia 12 czerwca 2003 r., IV CKN 222/01).

c. Koncepcja, zgodnie z którą w sprawach dotyczących nieruchomości czynna legitymacja procesowa nie przysługuje zarządcy

Za powyższą koncepcją przemawia pojęcie legitymacji procesowej. Brak jest przepisu ustawy, który wskazywałby, iż legitymacja procesowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej przysługuje zarządcy ustanowionemu przez współwłaścicieli w umowie. W przypadku zarządcy sądowego (art. 203 k.c.) przepis taki stanowi art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c.

Ponadto brzmienie art. 87 k.p.c. może wskazywać, iż intencją ustawodawcy było, aby zarządca majątku, a zatem również zarządca nieruchomości był jedynie pełnomocnikiem.

Nie ma jednak przeszkód do uznania, iż art. 87 k.p.c. znajdzie zastosowanie wówczas, gdy w umowie współwłaściciele nie upoważnią zarządcy do dochodzenia roszczeń przed sądem.

Na uwagę zasługuje koncepcja wyrażona w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 października 2002 r (I ACa 754/02, «Lex» nr 142152), zgodnie z którą zarządca umowny jest zastępcą pośrednim, tzn. dokonuje czynności prawnych w swoim własnym imieniu, ale ze skutkami dla sfery prawnej współwłaścicieli. Koncepcja zastępstwa pośredniego może budzić poważne wątpliwości. W doktrynie podkreśla się np. iż cechą charakterystyczną zastępstwa pośredniego, odróżniającą od przedstawicielstwa, jest nie ujawnianie przez zastępcę swojemu kontrahentowi osoby, w której interesie działa[22]. W przypadku zarządu nieruchomością często stosunek prawny pomię-

[22] Por. M. PAZDAN, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, pod red. Z. RADWAŃSKIEGO, Warszawa 2002, s. 466.

dzy współwłaścicielami a osobą trzecią, np. na podstawie umowy najmu, zostaje nawiązany przed powierzeniem zarządu osobie trzeciej.

Za nieprzekonywującą należy uznać koncepcję, zgodnie z którą w razie ustanowienia zarządu umownego współwłaściciele przenoszą na zarządcę roszczenie windykacyjne. Zgodnie z przeważającym poglądem doktryny roszczenie to ma charakter niezbywalny[23]. W przypadku eksmisji z lokalu należałoby mówić o przeniesieniu na zarządcę roszczenia o wydanie lokalu (art. 680 w zw. z art. 675 k.c.)[24]. Według P. Sempera takie postanowienie zawarte w umowie o ustanowienie zarządu jest bezskuteczne, albowiem roszczenie o zwrot rzeczy wynajętej nie ma charakteru samodzielnego[25].

Podobnie należy ocenić koncepcję „przeniesienia legitymacji procesowej" na zarządcę. Legitymacja procesowa jest cechą ustawową, która nie może być przedmiotem obrotu[26]. Podobnie zresztą nie można „przenieść" zdolności sądowej.

a. Proponowane stanowisko

Nie budzi wątpliwości, że zarządca rzeczy wspólnej ustanowiony na podstawie umowy posiada legitymacje do występowania w sprawach dotyczących rzeczy wspólnej, jeżeli współwłaściciele zawarli takie upoważnienie w umowie. Do obrony jest jednak także pogląd, iż brak w umowie upoważnienia do dokonywania czynności procesowych nie pozbawia zarządcy umownego czynnej legitymacji procesowej w sprawach dotyczących nieruchomości.

---

[23] Por. J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *op. cit*., s. 157.

[24] Por. P. SEMPER, *op. cit*, s. 73.

[25] Tamże.

[26] Zarówno doktryna jak i orzecznictwo zgodne są co do tego, że przepisy regulujące zarząd rzeczą wspólną mają charakter względnie obowiązujący. Nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele mogą określić swobodnie zakres zarządu. Określenie „zakresu zarządu" nie jest równoznaczne z jego pozbyciem się, czy też przeniesieniem poszczególnych uprawnień na zarządcę. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że umowa określająca zarząd nieruchomością może być zmieniona lub też rozwiązana. Właściciele nie mogą zatem przenieść prawa do wykonywania zarządu na osobę trzecią, która jest zarządcą, a tym samym nie mogą przenieść legitymacji do dochodzenia roszczeń związanych z rzeczą wspólną. Zarządca na podstawie umowy „wykonuje" jedynie czynności zarządu.

Przez czynności „zwykłego zarządu", o których mowa w art. 201 k.c. należy również rozumieć czynności procesowe, w „zwykłych" sprawach dotyczących rzeczy wspólnej. W przypadku zarządu sprawowanego przez współwłaścicieli, zgodnie z art. 201 k.c., większość rozstrzyga o dokonaniu czynności procesowej, czyli np. wniesieniu pozwu. Nie budzi wątpliwości, że w przypadku zarządu umownego to zarządca będzie decydował, czy wnieść powództwo, czy też nie.

Nie do przyjęcia jest konstrukcja zgodnie, z którą zarządca umowny będzie decydował, czy wnieść pozew, a legitymacja czynna będzie przysługiwała wszystkim współwłaścicielom. Jeżeli zarządca może decydować, czy dokonać czynności procesowej, np. czy wnieść pozew, to tym samym winien mieć możliwość dokonania takiej czynności, np. wniesienia pozwu, a zatem posiadać legitymację procesową czynną.

Celem ustanowienia zarządcy w drodze umowy, którym jest osoba trzecia, jest zwolnienie się przez właścicieli z obowiązku sprawowania zarządu nad rzeczą wspólną[27]. Współwłaściciele, mówiąc w języku potocznym, chcą mieć „święty spokój". W przypadku przyjęcia stanowiska, iż zarządcy umownemu nie przysługuje legitymacja czynna w sprawach dotyczących rzeczy wspólnej, roszczeń będą musieli dochodzić sami współwłaściciele osobiście lub też wyznaczyć pełnomocnika, którym może być zarządca. Postępowanie cywilne oparte jest na zasadzie dyspozytywności, która oznacza, że zarządca nie może zmusić współwłaścicieli do dochodzenia roszczeń.

Za przyjętym stanowiskiem przemawia również wykładnia systemowa przepisów regulujących zarząd rzeczą wspólną objętą wspólnością ułamkową. Tak w przypadku zarządu ustawowego jak i sądowego legitymacja procesowa przysługuje odpowiednio współwłaścicielom i zarządcy przymusowemu. Brak jest podstaw do odmiennego potraktowania zarządcy umownego, skoro jak przyjmuje orzecznictwo SN, zakres jego zarządu pokrywa się z zakresem zarządu współwłaścicieli. Nie budzi przy tym wątpliwości, że zarząd umowny jest bardziej po-

[27] Powierzenie zarządu zarządcy jest równoznaczne z „odjęciem" zarządu współwłaścicielom. Dochodzenie przez nich roszczeń stanowi czynność zarządu. A zatem mamy „podwójny" zarząd: pierwszy z nich sprawuje zarządca, a drugi, o ograniczonym zakresie do czynności procesowych, pozostali współwłaściciele.

żądanym przez ustawodawcę sposobem sprawowania zarządu niż zarząd sądowy.

W doktrynie jak i orzecznictwie przeważa koncepcja, zgodnie z którą pojęcie zarządu, mieści w sobie dochodzenie roszczeń związanych z zarządzanym mieniem przed sądem. Brak jest podstaw do odejścia o wyżej rozumianego pojęcia zarządu w przypadku zarządu umownego dotyczącego rzeczy wspólnej. Rozwiązanie takie jest możliwe, ale wymagałoby interwencji ustawodawcy, który by wyraźnie stwierdził, że niedopuszczalne jest dochodzenie przed sądem roszczeń związanych z rzeczą wspólną przez zarządcę umownego.

Argumentu za przyjętym stanowiskiem dostarcza również brzmienie art. 87 § 1 k.p.c., które wskazuje, iż współwłaściciele nie muszą obciążyć zarządcy uprawnieniem do dochodzenia roszczeń przed sądem w swoim własnym imieniu. Zgodnie z art. 87 § 1 k.p.c. pełnomocnikiem „może" być zarządca. Zarządca nie jest bowiem przedstawicielem ustawowym współwłaścicieli rzeczy. Pełnomocnictwo procesowe może, ale nie musi zostać udzielone. Jeżeli współwłaściciele nie udzielili pełnomocnictwa to powstaje pytanie, kto dokonuje czynności procesowych dotyczących rzeczy wspólnej w przypadku umownego powierzenia zarządu osobie trzeciej? Należy uznać, że zarządca, skoro zarząd umowny „zastępuje" zarząd ustawowy. A zatem czynności procesowe będzie w przypadku zarządu umownego dokonywał zarządca. Można zatem przyjąć, że w przypadku zarządu umownego dotyczącego rzeczy objętej współwłasnością ułamkową, czynności procesowych, z wyjątkiem czynności zachowawczych określonych w art. 209 k.c., nie mogą dokonywać współwłaściciele.

IV. Legitymacja procesowa zarządcy nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej

a. Pojęcie zarządu i zarządcy nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali

Pojęcie zarządu w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali występuje w dwóch różnych znaczeniach, mianowicie w zna-

czeniu funkcjonalnym (art. 18 ust. 1 u.w.l.) oraz w znaczeniu podmiotowym (art. 20 u.w.l.). SN przyjmuje, iż zarządca, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. jest osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty, natomiast zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.lok., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty (Por. wyrok SN z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, niepubl.; uchwała SN z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, «OSNC» 2005 z. 1, poz 6; postanowienie SN z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05).

W uzasadnieniu wyroku z dnia 14 stycznia 2004 r. (I CK 108/03, niepubl.) SN stwierdził m.in.:

„Analiza treści ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) prowadzi do wniosku, że pojęcie zarządu, którym posłużył się w niej ustawodawca, występuje w dwóch różnych znaczeniach, mianowicie w znaczeniu funkcjonalnym oraz w znaczeniu podmiotowym.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.lok., 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, którą ustawodawca w innym miejscu nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy art. 32a u.w.lok.). W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu funkcjonalnym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33 u.w.lok.

Według art. 20 u.w.lok., jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami nie wyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu … Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20

ust. 1 u.w.lok., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu podmiotowym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 2, art. 22, art. 23 ust. 1, art. 24, art. 26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy w art. 32a u.w.lok.".

Podobnie co do różnic pomiędzy zarządem ustanowionym na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l. oraz art. 18 ust. 1 u.w.l. wypowiedział się SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 27 listopada 2003 r., (III CZP 74/03, «OSNC» 2005 z. 1, poz 6), w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 września 2005 r. (III CZP 62/05), oraz w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07).

Doktryna wyróżnia trzy rodzaje reprezentacji wspólnoty: reprezentację bezpośrednio (art. 19 u.w.l.) – organem ma być w takim przypadku ogół wszystkich właścicieli lokali, reprezentację przez organ (art. 20 u.w.l.) oraz reprezentację powierzoną (art. 18 u.w.l.)[28]. Podkreśla się, że działanie zarządu, o którym mowa w art. 20 u.w. l wywołuje „bezpośrednio skutki prawne dla wspólnoty", albowiem „wola zarządu jest w sensie normatywnym, wolą wspólnoty mieszkaniowej"[29]. W przypadku reprezentacji powierniczej podstawę reprezentacji stanowi instytucja pełnomocnictwa, a w konsekwencji „w odróżnieniu od reprezentacji przez organ, w omawianym przypadku zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa"[30].

Przeważa stanowisko, iż „zamiarem ustawodawcy było odróżnienie „zarządu" z art. 20 ustawy o własności lokali od „zarządcy" z art. 18 ustawy"[31]. Podkreśla się, że „ustawodawca precyzyjnie wskazuje,

---

[28] Por. M. SZEWCZYK, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej*, «Radca Prawny» 52.1/2001, s. 66 i n.

[29] Tamże, s. 75.

[30] Tamże, s. 76.

[31] Por. szerzej, J. KOZIŃSKA, *Status prawny zarządu wspólnoty mieszkaniowej – zagadnienia wybrane*, «Rejent» 13.12/2003, s. 115 i n.

czy chodzi o zarząd jako organ wspólnoty, czy też o zarządcę (zarząd powierzony)"[32].

b. Reprezentacja wspólnoty przed sądem przez zarządcę, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

b.1. Stanowisko orzecznictwa i doktryny

W orzecznictwie zostało sformułowanych kilka poglądów dotyczących odpowiedzi na pytanie, czy zarządca, któremu powierzono zarząd wspólnoty z mocy prawa może reprezentować wspólnotę przed sądem.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 lutego 2002 r. (I CKN 489/00, chodzi o wersję nieopublikowaną) SN przyjął pogląd, zgodnie z którym powierzenie zarządu osobie prawnej nie jest równoznaczne z udzieleniem pełnomocnictwa w rozumieniu art. 86 k.p.c. Brak jest jednak uzasadnienia powyższego poglądu.

Obszerne rozważania dotyczące reprezentacji przed sądem wspólnoty przez podmiot, któremu powierzony został zarząd, zawarte są w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 14 września 2005 r. (III CZP 62/05).

SN uznał, że „Jeżeli ustanowiono zarządcę na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 1994 r. (ewentualnie także – na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy), to zagadnienie działania zarządcy (osoby prawnej lub fizycznej) w imieniu właścicieli lokali i zakresu takiego upoważnienia sprowadza się w istocie do treści postanowień umowy lub uchwały właścicieli, przewidzianych w art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy".

W razie braku stosownych postanowień zawartych w umowie, czy też uchwale właścicieli lokali należy zdaniem SN odwołać się do brzmienia art. 33 u.w. l, zgodnie z którym „W razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału". W konsekwencji nie ma zdaniem SN przeszkód do stosowania art. 21 ust. 2 u.w.l., który wskazuje na kom-

[32] P. SKIBIŃSKI, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, «Przegląd Sądowy» 17.5/2007, s. 90.

petencje zarządu do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej, do zarządcy ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1.

Z powyższym poglądem nie do końca zgadza się T. Bielska-Sobkowicz, której zdaniem: „tezę omawianego postanowienia należałoby uzupełnić i uznać, że zarządca ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 może występować w imieniu właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, jeżeli udzielili mu stosownego pełnomocnictwa”[33].

Powyższe stanowisko zajmują również P. Skibiński[34] oraz Z. Krzemiński[35], których zdaniem zarządca nie może reprezentować wspólnoty przed sądem jeżeli nie legitymuje się odpowiednim pełnomocnictwem albo też upoważnienie nie znalazło się w umowach, o których mowa w art. 18 ust. 1 u.w. l.

Poglądy doktryny, jak się wydaje podzielił SN w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, której teza ma brzmienie: „Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy”.

b.2. Proponowane stanowisko

Wydaje się, że do koncepcji przedstawionej w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 14 września 2005 r. (III CZP 62/05) można zgłosić zastrzeżenia. Po pierwsze, art. 33 u.w.l. zawiera odesłanie do przepisów ustawowych regulujących zarząd nieruchomością wspólną, ale w art. 21 ust. 1 u.w.l. jest mowa o reprezentacji wspólnoty przez którą należy rozumieć dokonywanie czynności materialnoprawnych. W art. 21 ust. 1 nie ma mowy o przedstawicielstwie procesowym.

Dopuszczalność reprezentacji przed sądem wspólnoty przez zarząd ustanowiony na podstawie art. 20 u.w.l. wynika z uznania, iż do zarządu, zgodnie z odesłaniem zawartym w art. 33^1 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące organów osoby prawnej. Zgodnie z art.

---

[33] T. BIELSKA-SOBKOWICZ, *Wspólnota mieszkaniowa w orzecznictwie SN*, «Przegląd Sądowy» 16.11-12/2006, s. 249.

[34] Por. P. SKIBIŃSKI, *op. cit*.,, s. 94 i n.

[35] Z. KRZEMIŃSKI, *Glosa do uchwały SN z dnia 21 maja 1991 r., III CZP 41/91*, «Palestra» 37.5-5/1992 , s. 119.

67 § 1 k.p.c. „Osoby prawne, inne jednostki organizacyjne oraz organizacje społeczne mające zdolność sądową dokonują czynności procesowych przez swoje organy albo przez osoby ujawnione do działania w ich imieniu".

Wydaje się, że przepisy u.w.l. nie dają podstaw do obrony stanowiska, zgodnie z którym zarządca, o którym mowa w art.18 ust. 1 u.w.l. lokali może ex lege, jako przedstawiciel ustawowy, reprezentować wspólnotę przed sądem.

Można jednak wyróżnić dwie sytuacje w oparciu o art. 18 u.w.l. Po pierwsze, zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 u.w.l., którego podstawą jest umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo umowa zawarta później w formie aktu notarialnego. Po drugie, zarządca powołany zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l. na podstawie „uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza".

W artykule przyjęto stanowisko, iż zarządca powołany na podstawie art. 18 ust. 2a u.w.l. jest legitymowany do reprezentowania wspólnoty przed sądem niezależnie od tego, czy umocowanie znalazło się w uchwale powołującej zarządcę.

Za powyższą koncepcją przemawiają następujące argumenty:

Po pierwsze, brak jest podstaw do różnicowania kompetencji zarządu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 u.w.l oraz zarządcy, o którym mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l. W obu przypadkach podstawę powołania stanowi bowiem uchwała właścicieli lokali.

Po drugie, w orzecznictwie dominuje pogląd, iż wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33^1 k.c. Do takich jednostek stosuje się na podstawie art. 33^1 § 1 k.c. odpowiednio przepisy o osobach prawnych, w tym także przepisy dotyczące organów (art. 38 k.c.). Wydaje się, że nie można stwierdzić, że zarząd wspólnoty jest jej organem. Należy raczej uznać, że jest traktowany tak jak organ. Nie ma przeszkód do uznania, iż zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 18 ust. 2a u.w.l. będzie traktowany „tak jak organ" osoby prawnej. Należy podkreślić, że brak jest podstaw do „uprzywilejowania" zarządu wspólnoty powołanego w trybie art. 20 u.w.l., poprzez uznanie, iż jedynie on traktowany jest jak organ osoby prawnej.

V. WNIOSKI

– Odpowiedź na pytanie dotyczące legitymacji procesowej zarządcy nieruchomością objętą współwłasnością ułamkową zależy po pierwsze, od tego, czy dokonywanie czynności procesowych wchodzi w skład czynności zwykłego zarządy rzeczą wspólną oraz od charakteru umowy o powierzenie zarządu przez współwłaścicieli osobie trzeciej. Nie budzi wątpliwości, że zarząd, czy to rzeczą wspólną, czy też majątkiem wspólnym (np. małżonków) obejmuje również dokonywanie czynności procesowych. Najczęstszą czynnością procesową jest wniesienie pozwu. Wykonywanie czynności procesowych możliwe jest w dwóch przypadkach; samodzielnie jako strona lub jako pełnomocnik. Współwłaściciele wykonują czynności procesowe jako strona. Zakres zarządu współwłaścicieli pokrywa się z zakresem zarządu zarządcy. Skoro tak w konsekwencji zarządca może samodzielnie dochodzić roszczeń związanych z rzeczą wspólną. Przysługuje zatem jemu czynna legitymacja procesowa, której podstawę prawną stanowi art. 201 k.c.

– Przeciwnicy powyższej koncepcji mogą argumentować, iż brak jest przepisu na wzór art. 935 § 1 zd. 3 k.p.c., który wprost przyznawałby legitymacje procesową zarządcy. Brak takiego przepisu wynika z faktu, iż ustawodawca w przepisach k.c. nie zawarł żadnego przepisu dotyczącego zarządu ustanowionego w drodze umowy. Skoro tak to ustalenie zakresu zarządu takiego zarządcy winno nastąpić w drodze wykładni przepisów k.c. regulujących zarząd ustawowy. Odpowiedź na pytanie, czy zarządca rzeczy wspólnej ma legitymacje procesową czynną w sprawach dotyczących tej rzeczy zależy od tego, czy może pozywać w tych sprawach. Konstrukcja legitymacji procesowej różni się od legitymacji materialnej tym, że ustawodawca nie wskazuje wprost, że dany podmiot może być stroną w procesie, ale że „może pozywać". Skoro „może pozywać" to tym samym przysługuje mu legitymacja procesowa czynna. Jeżeli nie może pozywać to powstaje pytanie, kto winien dochodzić roszczeń związanych z rzeczą wspólną. W przypadku zarządu umownego przyjmuje się, że dochodzi do odjęcia współwłaścicielom zarządu, w skład którego wchodzi dokonywanie

czynności procesowych. Skoro tak to czynności procesowych dokonuje zarządca, a tym samym przysługuje jemu czynna legitymacja procesowa w sprawach dotyczących rzeczy wspólnej. Współwłaściciele mogą jednak ustanowić pełnomocnika procesowego, którym może ale nie musi być zarządca nieruchomości (art. 87 § 1 k.p.c.).

– Umowa o powierzenie zarządu nie pozbawia współwłaścicieli uprawnień, w tym roszczeń składających się na prawo własności. Współwłaścicieli pozwalają na czasowe powierzenie osobie trzeciej wykonywania uprawnień związanych z zarządem rzeczą wspólną.

– Powyższe rozwiązanie zgodne jest z wykładnią celowościową oraz systemową przepisów regulujących zarząd nieruchomością objętą współwłasnością ułamkową. Celem tych przepisów jest zapewnienie sprawnego zarządu. Skoro współwłaściciele decydują się na powierzenie zarządu osobie trzeciej, tym samym czasowo rezygnując z wykonywania zarządu, to należy przyjąć, iż „zakres" zarządu zarządcy winien odpowiadać „zakresowi" zarządu samych współwłaścicieli. Konstrukcja zgodnie, z którą zarządca posiada legitymacja jedynie wówczas, kiedy wiąże go stosunek prawny ze stroną pozwaną prowadzi do komplikacji w należytym wykonywaniu zarządu.

– Należy uznać, że w przypadku zarządu powierzonego, dotyczącego nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej, umocowanie do reprezentowania wspólnoty przed sądem winno wynikać z umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Ustawodawca w art. 33 u.w.l. zawarł odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących zarządu. Pojęcie „zarządu" jest jednak ograniczone do dokonywania czynności materialnoprawnych, a nie reprezentowania wspólnoty przed sądem. Należy zatem uznać, że w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. winno znaleźć się umocowanie do reprezentowania przez zarządcę wspólnoty przed sądem. Inna sytuacja wystąpi w przypadku powierzenia zarządu na podstawie uchwały, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l. Nie ma przeszkód, ażeby do takiego zarządcy stosować odpowiednio przepisy o organie osoby prawnej, tak jak w przypadku powołania zarządu wspólnoty w trybie art. 20 u.w.l.

JUDICIAL TICKET OF A CONTRACTUAL REAL ESTATE MANAGER

Summary

The aim of this article is to explain all doubts referring to a judicial ticket of a contractual real estate manager, which has been legislated in a co-owners' contract. The issue mentioned above arouses controversy in doctrine but also in judicature. One has adopted a stance in the article, that the real estate manager has got the title to bring the action before the court, which is based on the article 201 of the civil code. A contract connected with entrusting management does not deprive the owners of the rights, including claims consisting of property law. Co-owners allow third parties to carry out entitlements connected with management of a common property. The article consists of three parts. The first one contains concise deliberations about the notion of legitimization. The problem of a judicial ticket of a manager, who was legislated in a contract by co-owners of a common property (article 199-202 of the civil code) was discussed in the second part. The third part of the article is connected with a judicial ticket of a real estate manager, which was mentioned in an act of proprietorship of premises.