

NATALIA KRUK¹

Recenzja książki *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, pod redakcją naukową Małgorzaty Balwickiej-Szczyrby

Autorzy: Małgorzata Balwicka-Szczyrba, Grzegorz Karaszewski, Anna Stępień-Sporek, Anna Sylwestrzak

Wydawnictwo: Wolters Kluwer S.A.

Miejsce wydania: Warszawa

Rok wydania: 2015

Liczba stron: 416

Wstęp – zakres tematyczny

Na rynku wydawniczym trudno o książkę, która opisuje niemalże wszystkie rodzaje zarządu majątkiem wspólnym. Większość dostępnej literatury ogranicza się do jednego rodzaju, dlatego uważam, że przedmiotowy komentarz stanowi potrzebną na rynku pozycję.

Recenzowana książka porusza problematykę związaną z zarządem majątkiem przy wielości podmiotów. Komentarz podzielony jest na sześć rozdziałów, które zostały dobrane pod kątem miejsca uregulowania danej tematyki. Rozdział pierwszy to ogólne zasady zarządu majątkiem, które wywodzą się z kodeksu cywilnego (art. 199–209 k.c.). Rozdział drugi to opis problematyki zarządu majątkiem spadkowym (art. 1035 k.c.). Rozdział trzeci został poświęcony prowadzeniu spraw spółki i jej reprezentacji (art. 865–866 k.c.). W rozdziale czwartym została szczegółowo omówiona regulacja zawarta w ustawie o własności lokali odnośnie zarządu nieruchomością wspólną (art. 18–33 u.w.l.). Rozdział piąty to tematyka zarządu nieruchomościami wspólnymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.), natomiast rozdział szósty opisuje problematykę zarządu majątkiem wspólnym małżonków (art. 36–40 k.r.o.). Taki podział tematyki należy uznać za

¹ Natalia Maria Kruk, doktorantka – Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego; e-mail: natalia.kruk7@o2.pl

poprawny, gdyż poszczególne zakresy tematyczne nie nachodzą na siebie, a czytelnik zainteresowany danym tematem jest w stanie sięgnąć od razu do konkretnego rozdziału, pomijając przy tym inne. Uważam natomiast, że rozdział szósty, opisujący zarząd majątkiem wspólnym małżonków powinien zostać umiejscowiony wcześniej, przed rozdziałem czwartym, ze względu na istotność i powszechność jego występowania, a także dlatego, że są to zagadnienia kodeksowe.

Opis i recenzja poszczególnych rozdziałów

Rozdział pierwszy autorstwa Grzegorza Karaszewskiego przedstawia ogólne zasady zarządu rzeczą wspólną wywodzące się z kodeksu cywilnego. Poruszone zostały w nim problemy takie jak: różnice między zarządem ustawowym, umownym a sądowym, podział *quoad usum* czy też zakres pojęć czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Bogate orzecznictwo i szczegółowe przedstawienie zagadnień w oparciu o literaturę przedmiotu sprawia, że lektura ta staje się dla czytelnika łatwa i przejrzysta. Uważam, że dużą zaletą jest wspomniane orzecznictwo, dobrane adekwatnie do poruszanych problemów, a które zostało oddzielone od poglądów i stanowisk przedstawionych w literaturze.

Na początku zostało przedstawione pojęcie współwłasności. Współwłasność występuje w dwóch rodzajach – zgodnie z art. 196§1 k.c. – współwłasność w częściach ułamkowych oraz współwłasność łączna (s. 18). Następnie autor odnosi się do definicji zarządu rzeczą wspólną i majątkiem wspólnym wypracowanej przez orzecznictwo i doktrynę, dochodząc do wniosku, że nie jest możliwe stworzenie definicji zarządu dla współwłasności w ogóle, a tylko dla poszczególnych typów (s. 22). W konsekwencji zostaje przedstawiona definicja, według której „zarząd rzeczą będącą przedmiotem współwłasności ułamkowej polega na dokonywaniu czynności prawnych 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”. W dalszej części rozdziału przedstawiono rozbieżności pojawiające się w doktrynie związane z podziałem *quoad usum* jako czynności zarządu². Autor aprobuje pogląd, zgodnie z którym taki podział jest uznawany za czynność zarządu rzeczą wspólną, dodając, iż jest to czynność przekraczająca zwykły zakres zarządu (s. 44). W tym rozdziale

² M. Waciński, *Podział rzeczy quoad usum*, PiP 2011, 9, s. 39 i n.

została poruszona również kwestia zarządu nieruchomościami wspólnymi w „małych” wspólnotach mieszkaniowych. Jest to uargumentowane faktem, iż art. 19 u.w.l. przesądza, że do zarządu nieruchomością wspólną (gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem) stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Autor wskazuje jedynie na ustawowy model zarządu, zaznaczając o dopuszczalności wprowadzenia zarządu umownego (s. 53). Wybiórczo poruszona została kwestia obowiązku współdziałania, którego podstawę stanowi art. 200 k.c. W zasadzie zostało to ograniczone do stwierdzenia, że podstawą odpowiedzialności współwłaścicieli w zakresie współdziałania stanowi art. 471 k.c. (s. 66). Uważam, że ta kwestia powinna zostać szczegółowo przedstawiona, przede wszystkim zwracając uwagę na to, jakie obowiązki aktywizują się w konkretnej sytuacji i jak należy kwalifikować wykonanie czy też niewykonanie danego obowiązku przez współwłaściciela. Następnie autor szczegółowo omówił tematykę odnoszącą się do zarządcy przymusowego, poczynając od przesłanek jego ustanowienia poprzez jego status prawny i zakres kompetencji, aż do zagadnień proceduralnych z nim związanych. Na uwagę zasługuje pogląd autora, zgodnie z którym zarządca sądowy nie jest przedstawicielem ustawowym współwłaścicieli, lecz do czynności prawnych zwykłego zarządu jest ich zastępcą pośrednim, tzn. działa na rachunek wszystkich współwłaścicieli, ale w imieniu własnym (s. 77).

Rozdział drugi, również autorstwa Grzegorza Karaszewskiego, to rozważania na temat zarządu majątkiem spadkowym. Mimo iż jest krótki, porusza najważniejsze kwestie. W ramach rozważań zostało wyjaśnione, na czym polegają różnice między pojęciem spadku a pojęciem majątku spadkowego. Zostało również zaakcentowane, w którym momencie powstaje wspólność majątku spadkowego (tj. w chwili otwarcia spadku wskutek dziedziczenia przez więcej niż jednego spadkobiercę) i kiedy ta wspólność traci swój byt (tj. z momentem działu spadku) (s. 105–106). Autor stanął na stanowisku, zgodnie z którym przy określaniu, czy przedmiotem zarządu jest majątek spadkowy jako całość, czy też poszczególne składniki do niego należące – należy opowiedzieć się za pierwszym stwierdzeniem. Zaznaczono jednak, że bezpośrednim przedmiotem zarządu są poszczególne prawa majątkowe wchodzące w skład tej masy (s. 109). Uważam, że należy zgodzić się z zaprezentowanym w komentarzu stanowiskiem. Teoretyczne rozważania poparte praktycznymi przykładami zdają się przekonywać do swej słuszności. Autor zdefiniował również pojęcie zarządu majątkiem spadkowym, które zagadnieniem prawnym staje się wówczas, gdy majątek spadkowy należy co najmniej do dwóch osób (s. 107). „Zarząd majątkiem spadkowym można określić jako ogół podejmowanych przez współspadkobierców (względnie współnabywców spadku) czynności prawnych

(materialnoprawnych i procesowych) i faktycznych, dotyczących poszczególnych przedmiotów (aktywów spadkowych) należących do tego majątku” (s. 110). Klawrownie i obszernie została potraktowana problematyka związana z zarządem majątkiem spadkowym, gdy składnikami spadku są wierzytelności. Wspomniano również o wpływie, jaki wywierają oświadczenia spadkowe oraz stwierdzenia nabycia spadku na zarząd majątkiem spadkowym. W tym miejscu warto przytoczyć pogląd autora, zgodnie z którym, „jeżeli przed odrzuceniem spadku dokonano czynności rozporządzającej, wobec tego odrzucenia okazała się ona nieważna (naruszała zasadę *nemo plus iuris*). Aby osiągnąć zamierzony w pierwotnej czynności skutek, konieczne jest ponowne dokonanie przez wszystkich spadkobierców (łącznie z wstępującymi w miejsce odrzucającego) powyższej czynności rozporządzającej” (s. 121).

Rozdział trzeci to kwestie dotyczące prowadzenia spraw spółki i jej reprezentacji autorstwa Anny Stępień-Sporek. Na początku rozważań zostają poruszone zagadnienia wprowadzające m.in. status prawny spółki cywilnej czy też pojęcie majątku wspólnego wspólników (s. 124). Autorka przywołuje liczną literaturę źródłową, gdzie znajduje poparcie dla swoich tez. Rozważania na temat prowadzenia spraw spółki są uzupełnione również poglądami innych autorów np. Andrzeja Herbeta, który uważa, że prowadzenie spraw spółki to działalność zmierzająca do „realizacji wspólnego celu w płaszczyźnie stosunków wewnętrznych”³. Są to dywagacje poprzedzające tematykę zwykłych czynności spółki oraz sprzeciwu wspólnika. Uważam, że tekst rozdziału trzeciego co prawda odpowiada jego tytułowi, ale nie odnosi się jednak do zarządu majątkiem wspólnym (tu: wspólników), na co wskazuje tytuł podręcznika. Autorka definiuje pojęcie prowadzenia spraw spółki, wskazując, że jest to pojęcie szersze niż zarząd majątkiem wspólnym wspólników, a więc zgodnie ze zdaniem autorki „omówione przez nią zasady prowadzenia spraw spółki oraz jej reprezentacji mają znaczenie dla zarządu majątkiem spółki, jeśli są z nim związane” (s. 126). Nadto uważam, że ograniczenie się do stwierdzenia, że „majątek spółki jest skrótem językowym, ponieważ majątek spółki to przecież wspólny majątek wspólników” (s. 126) nie pozwala na rozstrzygnięcie problemów praktycznych, które powinny zostać szerzej poruszone.

Małgorzata Balwicka-Szczyrba to autorka rozdziału czwartego *Zarząd nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali*. Jest to obszerny rozdział, a przedstawione kwestie są szeroko omówione. Przed głównymi rozważaniami zostaje przedstawiony podział na rzeczy ruchome i nieruchomości. Ma to na celu przedstawienie, gdzie w tej klasyfikacji znajduje się lokal, zdefiniowany w ustawie o własności

³ A. Herbet, [w:] A. Szajkowski (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 16, idem (red.), *Prawo spółek osobowych*, Warszawa 2008, s. 643.

lokali. W zagadnieniach wprowadzających zaakcentowano, iż należy dopuścić możliwość istnienia majątku wspólnoty mieszkaniowej (s. 146). Szczegółowo zostało potraktowane pojęcie zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd został zdefiniowany jako „podejmowanie określonych czynności prawnych, faktycznych i procesowych, dotyczących nieruchomości wspólnej” (s. 150). Zostały również przedstawione rodzaje zarządu nieruchomością wspólną, tj. umowne, ustawowe i sądowe, dobrowolne i przymusowe, zarząd bezpośredni i pośredni oraz zarząd nieruchomością wspólną dotyczącą wspólnoty małej oraz dużej, zarząd kodeksowy i pozakodeksowy. Pojawiły się zagadnienia związane z zarządcą oraz statusem współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych. Opisano ustawy zarząd nieruchomością wspólną we wspólnocie małej, a największa uwaga została skupiona na zarządzie nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie. Poglądy autorki zostały wzbogacone o liczne orzecznictwo. Przedstawiono kwestie dotyczące powołania, odwołania i zawieszenia zarządu, a także jego kompetencji. Omówiono również problematykę, która pojawia się w zarządzie każdym majątkiem wspólnym, czyli kwestie dotyczące czynności zwykłego zarządu i czynności ten zakres przekraczających, które reguluje ustawa o własności lokali⁴. Można odnieść wrażenie, że autorka porusza się w tej materii nader płynnie, czego dowodem mogą być liczne przykłady powołane z praktyki (s. 187–189). Podejmowanie uchwał to kolejny podtytuł, któremu autorka poświęca miejsce. Wyjaśnione na wstępie zostało, czym jest i jakie kompetencje ma zebranie ogółu właścicieli lokali (s. 198). Dużą uwagę poświęcono na tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, wyróżniając tryb bezpośredni, tryb obiegowy i tryb mieszany (s. 199), a także na treść uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali (s. 208). Szeroko omówiono również zmianę na zmianę, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r. w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą o zmianie ustawy o własności lokali z dnia 12 czerwca 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1168). Jak zaznaczono, w ustawie tej zrównano status właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych.

Rozdział piąty, również autorstwa Małgorzaty Bałwickiej-Szczyrby, to rozważania na temat zarządu nieruchomością wspólnymi uregulowanymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Aby powstał ten rodzaj zarządu, nie jest wymagana żadna umowa czy też uchwała, bowiem powstaje on z mocy prawa⁵. Jest to krótki, ale treściwy tekst, który omawia art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Autorka zwraca przede wszystkim uwagę, że „zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez

⁴ M. Uliasz, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, MoP 2002, 18, s. 826–827.

⁵ A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 471.

spółdzielnię jako zarząd powierzony”, którą to zasadę wprowadza art. 27 ust. 2 u.s.m. (s. 254). Uważam, że rozdział ten wskazuje na najważniejsze kwestie, orzeczenia i poglądy doktryny, które praktyk może uznać za potrzebne w swojej pracy.

Rozdział szósty autorstwa Anny Sylwestrzak to zarząd majątkiem wspólnym małżonków. Już sam tytuł wskazuje na to, że poruszone zostaną kwestie bardzo istotne. Autorka zaczyna od omówienia zasad związanych z zarządem majątkiem wspólnym. Na wstępie poczyniono kilka sugestii odnoszących się do kwestii istnienia majątku wspólnego i kwestii majątków osobistych. Zwrócono uwagę, że zasady zarządu majątkiem wspólnym znajdują zastosowanie do elementów czynności prawnej i skutków tej czynności, które odnoszą się do składników majątku wspólnego. Jest to o tyle charakterystyczny zarząd, że przepisy je formułujące są bezwzględnie obowiązujące, wobec czego nie można zawierać umów zmieniających zasady zarządu (s. 264–265). Następnie przedstawiono definicję zarządu majątkiem wspólnym małżonków, przywołując poglądy pojawiające się w literaturze. Autorka opowiada się za stanowiskiem, który uznaje art. 36 § 2 zdane drugie k.r.o. za definicję legalną zarządu majątkiem wspólnym małżonków (s. 268)⁶. Bardzo szczegółowo (co zasługuje na aprobatę) zostały podjęte rozważania na temat kwalifikacji poszczególnych rodzajów czynności pod względem przynależności do kategorii zarządu majątkiem wspólnym. Ten podrozdział został podzielony na kilka części, a w ramach każdej z nich omówiono koncepcje i poglądy wypracowane przez judykaturę. Pierwsza część to czynności rozporządzające i zobowiązujące do rozporządzenia składnikami majątku wspólnego, gdzie autorka podaje trzy koncepcje, jednak nie przesądza, którą z nich uważa za najtrafniejszą. Druga część to czynności prowadzące do nabycia nowych składników do majątku wspólnego, gdzie zostały przedstawione cztery poglądy. Autorka pokusiła się tutaj o ocenę zaprezentowanych stanowisk, wymieniając ich wady i zalety, lecz nie opowiada się wprost za którymś z rozwiązań (s. 275–280). Trzecia część to umowa o zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego, tutaj zaprezentowano jeden pogląd (s. 280). W czwartej części – o zaciąganiu zobowiązań – przedstawiono poglądy w zależności od poszczególnych kategorii zobowiązań (s. 281–284). Część piąta to z kolei czynności faktyczne i korzystanie ze wspólnych rzeczy. Przywołano tu stanowisko, zgodnie z którym do zarządu należy zaliczyć wszelkiego rodzaju działania faktyczne niezbędne do wykonywania praw objętych wspólnością (s. 284–285). Autorka prowadzi dość szeroką polemikę, której efektem jest przyjęcie stanowiska, wedle którego czynności zarządu mieszczą w sobie czynności faktyczne (s. 286). Część szósta to czynności *inter vivos*. Na wstępie autorka zaznacza, że czynności

⁶ M. Nazar, [w:] T. Smyczyński (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 11, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2014, s. 345.

zarządu majątkiem wspólnym należą do kategorii czynności *inter vivos* (s. 287). Na uwagę zasługuje tutaj kwestia dopuszczalności zapisu windykacyjnego, który obejmuje przedmiot należący do wspólnego majątku małżonków. Autorka opowiada się za dopuszczalnością i skutecznością takiego zapisu windykacyjnego (s. 287). Część siódma i ósma to odpowiednio czynności zachowawcze i procesowe.

Kolejny z podrozdziałów przedstawia problematykę zasady samodzielnego zarządzania majątkiem wspólnym małżonków. Ogólnie zasada ta polega na tym, że każdy z małżonków może dokonywać czynności zarządu sam, działając we własnym imieniu, jednakże ze skutkami w majątku wspólnym (s. 290). Nie zagłębiając się w szczegóły, można jednak zauważyć, że stroną takiej czynności jest tylko jeden małżonek, a więc tylko on ponosi odpowiedzialność z tytułu zaciągniętego zobowiązania całym swoim majątkiem osobistym, a także majątkiem wspólnym na zasadach określonych w k.r.o. (s. 291). *A contrario* drugi współmałżonek nie staje się współdłużnikiem⁷. Następnie przedstawione zostały trzy koncepcje odnośnie zobowiązania zawartego przez jednego z małżonków, a z którego wynika wierzytelność należąca do majątku wspólnego. Autorka nie przedstawia, którą koncepcję uważa za najtrafniejszą. Zwraca jednak uwagę na to, że małżonkowi nieuczestniczącemu w dokonywanej czynności zarządu majątkiem wspólnym koncepcje „powinny być ukierunkowane na umożliwienie temu małżonkowi, choćby w pewnym zakresie bądź w pewnych okolicznościach, realizację uprawnień wynikających z wierzytelności nabytych przez drugiego małżonka względem stosunku obligacyjnego nawiązanego przez drugiego małżonka” (s. 292). Przedstawiono również obowiązek współdziałania małżonków w zarządzie majątkiem wspólnym, zaznaczając że obowiązek ten obejmuje „wszystkie nawet najdrobniejsze czynności zarządu” (s. 299). Problematyka sprzeciwu małżonka uregulowana w art. 36¹ k.r.o. również została szczegółowo omówiona. Rozważania poczyniono od ogólnej charakterystyki sprzeciwu, gdzie zwrócono przede wszystkim uwagę na jego funkcje i możliwość zaliczenia sprzeciwu do czynności zarządu majątkiem wspólnym (s. 317). Następnie omówiono czynność oprotestowaną, na tle której w doktrynie powstało wiele rozbieżności, a także relację art. 36¹ k.r.o. do art. 37 k.r.o. Kolejno przedstawiono wyłączenia sprzeciwu tj. ustawowe i pozaustawowe oraz adresata sprzeciwu, a dokładniej poglądy w zakresie, do kogo ma zostać skierowany sprzeciw (s. 330), kończąc na skutkach złożenie sprzeciwu (s. 333) i odpowiednim stosowaniu art. 39 k.r.o. (s. 337).

Kolejno pod rozważania został poddany art. 37 k.r.o. (s. 339). W tym przypadku autorka również postarała się o dogłębną analizę zagadnień związanych z proble-

⁷ S. Rzonca, *Instytucja zarządu w prawie cywilnym a zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, „Studia Cywilistyczne” 1981, 1, s. 138.

mami występującymi na tle wspomnianego przepisu, tj. m.in. do jakich czynności wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zostały również zaprezentowane stanowiska występujące w doktrynie oraz poglądy Sądu Najwyższego. Jako kryterium podziału czynności prawnych autorka przyjęła przedmiot objęty tą czynnością. Rozważono również zagadnienia związane z art. 38 k.r.o. (s. 375).

Art. 39 k.r.o., czyli sądowe zezwolenie na dokonanie czynności to kolejny podrozdział (s. 381). Tutaj uwaga została skupiona przede wszystkim na przesłankach wymaganych do wydania takiego zezwolenia (s. 382). Piąty podrozdział to kwestia pozbawienia małżonka zarządu majątkiem wspólnym (s. 393).

Podsumowanie

Autorzy przeprowadzają szczegółową, popartą stanowiskami judykatury, analizę przepisów prawa, która może stanowić rozwiązanie wielu problemów pojawiających się w praktyce. W niektórych aspektach zostało zaproponowane również nowe rozwiązanie tych problemów. Komentarz stanowi pozycję skierowaną zarówno do szerokiego grona prawników, jak i do zarządców nieruchomości.

Reasumując, recenzowany komentarz stanowi źródło wiedzy na temat zarządu majątkiem wspólnym nie tylko dla teoretyków, ale również dla praktyków. Uważam, że pozycja ta gromadzi całość tematyki, którą porusza. Treść zawarta w komentarzu pokrywa się z tytułem. Problemy wzbogacone o orzecznictwo, literaturę, a niekiedy i przykłady z praktyki są przedstawione prostym językiem, dlatego też może się nią posiłkować również osoba, która dopiero zaczyna zaznajamiać się z tematyką szeroko rozumianego zarządu.