

DR IWONA SZYMCZAK

Uniwersytet Szczeciński  
Wydział Zarządzania i Ekonomiki Usług  
e-mail: iwona.szymczak@wzieu.pl

### Obowiązki zarządcy a umowa o zarządzanie nieruchomością

#### Wprowadzenie

**Z**arządzanie nieruchomościami jest usługą wykonywaną przez profesjonalnego zarządcę na podstawie umowy uregulowanej w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa z 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2015, poz. 1774, ze zm., zwana dalej: Ustawa 1997). Z rozwojem rynku nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości lokalowych wzrasta zapotrzebowania na ten rodzaj usługi, a w konsekwencji wzrasta też znaczenie instytucji prawnych regulujących tę sferę gospodarki. W związku z tym można by oczekiwać, że pojawi się tendencja legislacyjna do bardziej szczegółowego uregulowania umowy o zarządzanie nieruchomością, czy przynajmniej ustawowego określenia minimalnego zakresu obowiązków zarządcy. Tymczasem zmiany legislacyjne dokonane w ustawie o gospodarce nieruchomościami na mocy ustawy z 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. 2013, poz. 829, zwana dalej: ustawą deregulacyjną – która weszła w życie 1 stycznia 2014 r.) – polegały tylko na uchyleniu dotychczasowych rozwiązań prawnych, które co prawda nie były doskonałe, ale stanowiły przynajmniej ramy tej instytucji. A zatem *de lege lata* nie mamy ani normatywnie uregulowanej treści umowy o zarządzanie nieruchomością, ani nawet

ustawowej definicji, na czym polega zarządzanie nieruchomością, co wydaje się być niekorzystne dla właścicieli nieruchomości. W sensie prawnym chodzi przede wszystkim o ustalenie treści stosunku prawnego łączącego strony, które zawarły umowę o zarządzanie nieruchomością (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 2), a w konsekwencji o ocenę należytego wykonania przez zarządcę jego obowiązków (art. 353 k.c.).

Celem tego artykułu będzie więc zbadanie czy, ewentualnie w jakim zakresie, w obowiązującym stanie prawnym można mówić o ustawowo zdefiniowanym zakresie obowiązków zarządcy, które powinien zrealizować niezależnie od postanowień zawartych w umowie o zarządzanie, co ma na celu zapewnienie ochrony interesu podmiotu zlecającego ten rodzaj usługi. Rozważania będą prowadzone w oparciu o regulację ogólną (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 2), ze szczególnym uwzględnieniem różnic pojawiających się w przypadku, gdy podmiotem zlecającym zarządzanie jest wspólnota mieszkaniowa, która jednocześnie dokonuje powierzenia zarządzania w trybie art. 18 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2015, poz. 1892, zwana: Ustawa 1994).

## 1. Pojęcie zarządzania nieruchomościami

### 1.1. Definicja ustawowa – rys historyczny

Chociaż ustawowa definicja *zarządzania nieruchomościami* ma obecnie jedynie walor historyczny, jednak dla celu naukowego warto dokonać analizy dotychczasowych regulacji prawnych w tym zakresie, aby sformułować definicję doktrynalną, o czym będzie mowa w pkt 2.2. W pierwotnej wersji ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wprowadził definicję zarządzania nieruchomościami, według której zarządzanie nieruchomością polegało na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do jej utrzymania w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość (Ustawa, 1997: tekst pierwotny: Dz.U. 1997, nr 115, poz. 471). W tym brzmieniu art. 185 ust. 1 obowiązywał od 1 stycznia 1998 do 1 stycznia 2008 roku. Kolejne nowelizacje doprecyzowały zakres przedmiotowy pojęcia: *zarządzanie*, a nawet go rozszerzyły<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> I tak według najpełniejszej definicji zawartej w art. 185 ust. 1, Ustawa 1997, zarządzanie nieruchomością polegało na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności: 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

Podsumowując, normatywna definicja zarządzania, z drobnymi modyfikacjami o których była mowa powyżej, obowiązywała w okresie od 1 stycznia 1998 do 31 grudnia 2013 roku (uchylona wspomnianą wcześniej ustawą deregulacyjną) i trzeba przyznać, że jej znaczenie polegało na wyznaczeniu ram regulacyjnych, w granicach których zarządca był zobowiązany podejmować działania, choć w szczegółach można wskazać na drobne zastrzeżenia merytoryczne. Po pierwsze, można mieć wątpliwości co do włączenia do ustawowego zakresu zadań zarządcy możliwość dokonywania przez niego czynności polegających na uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości. Użycie terminu „inwestowanie” powoduje wątpliwość, czy chodzi tu o czynności faktyczne, czy również o czynności prawne. Gdyby uznać, że pod pojęciem inwestowania rozumie się czynności prawne, których skutkiem jest zwiększenie wartości nieruchomości, to taka wykładnia tego przepisu naruszałaby systemowe zasady zarządzania rzeczą wspólną obowiązujące nawet samych właścicieli. Zgodnie z art. 199 k.c., do podjęcia decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli. Tak należałoby traktować czynności prawne o charakterze inwestycyjnym, w stosunku do których też obowiązuje jednomyślność. Nieco niższy próg – w postaci zgody większość współwłaścicieli – jest wymagany przy zarządzaniu nieruchomością wspólną (Ustawa, 1994, art. 22 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 2). A w konsekwencji należy przyjąć, że w obu przypadkach kontrola nad czynnościami o charakterze „inwestycji” w nieruchomości należy do właścicieli.

Po drugie, zrezygnowano z kluczowego ze względów bezpieczeństwa art. 185 ust. 1c Ustawa 1997, według którego, w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczających poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mających na celu zapobieżenie tej szkodzi. Regulacja ta upoważniała więc zarządcę do podejmowania samodzielnych działań w stanach zagrożenia, kiedy nie ma możliwości uzyskania wymaganej przez ustawę zgody

---

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości; 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego; 4) bieżące administrowanie nieruchomością; 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem; 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości. Ustawa z 24.08.2007 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 173 poz. 1218). Artykuł 185 ust. 1, Ustawa 1997, w cytowanym brzmieniu obowiązywał od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2013 r.

właściciela (odpowiednio: zgody większości współwłaścicieli). Przedstawiając postulat przywrócenia tej regulacji wskazują na jego szczególną funkcję zastosowania w przypadkach kryzysów i niespodziewanych awarii, które zdarzają się często na nieruchomościach zabudowanych, zarówno mieszkalnych jak i komercyjnych.

Po trzecie, nieracjonalne i zarazem grożące interesom podmiotów zlecających usługę zarządzania nieruchomością było uchylene art. 185 ust. 3 Ustawa 1997, który stanowił, że zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. Jeżeli uchylene tego przepisu miałyby oznaczać, że źródłem praw i obowiązków jest tylko umowa, to spowodowałoby to poważne zagrożenie dla podmiotów zlecających usługę zarządzania nieruchomością. Co prawda pozostaje jeszcze możliwość odwołania się do zasady systemowej wyrażonej w art. 56 k.c., w którym stwierdza się, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Problem jednak w tym, że razem z art. 185 ust. 3 Ustawa 1997. zostały uchylne inne regulacje szczególne zawierające konkretne obowiązki ustawowe spoczywające na zarządcy (por. wspomniany wcześniej art. 185 ust. 1c, Ustawa 1997 oraz art. 185 ust. 1, Ustawa 1997).

## 1.2. Definicja doktrynalna

Rozważania prowadzone w poprzednim punkcie doprowadziły do ustalenia, że *de lege lata* istnieje luka legislacyjna dotycząca zakresu i treści pojęcia *zarządzania nieruchomością*. A szkoda, bo definicje legalne są wielce przydatne, i chociaż nie kreują obiektów realnych, jednak służą jako środek ujednoznacznienia użytych słów i zwrotów językowych, mogą też dookreślać zwroty nieostre zakresowo (Radwański, Zieliński, 2007, s. 349). Wydaje się zatem, że trzeba przywrócić uchyloną uprzednio definicję (z pewnymi modyfikacjami, o których była mowa w pkt 2.1). Jednak do czasu, kiedy to nastąpi należałoby stosować definicję doktrynalną. W literaturze przyjmuje się, że umowa o zarządzanie (kontrakt menedżerski) jest umową, w której przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do stałego wykonywania czynności zarządu (rzeczą nieruchomą, majątkiem, czy przedsiębiorstwem), a dający zlecenie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia (Gujski, 2008, s. 52). Na przedmiot zarządzania składają się zarówno czynności faktyczne, jak i czynności prawne o trudnym do zdefiniowania szczegółowym zakresie. Usługa obejmująca zarządzanie nie ma charakteru jednorazowego świadczenia, lecz obejmuje czynności faktyczne i prawne o nieokreślonej

ich liczbie, chociażby ze względu na nieprzewidywalność zdarzeń i czynników zewnętrznych (np. warunki pogodowe) wymuszających podjęcie działań przez zarządcę. Należy więc odrzucić stanowisko, że zarządzaniem nieruchomością jest już wykonywanie względem nieruchomości choćby jednej czynności wywołującej skutki w sferze praw i obowiązków jej właściciela.

W odróżnieniu od zarządu bezpośredniego sprawowanego przez właścicieli – zarząd sprawowany przez zarządcę należy traktować jako zarząd obcy (Rzonca, 1981, s. 105). W tym drugim przypadku zakres przedmiotowy czynności zarządzania jest węższy. A w związku z tym kwestią kluczową staje się ustalenie zakresu kompetencji zarządcy, chociażby w kontekście właściwego wykonania przez niego obowiązków wynikających z łączącego strony stosunku prawnego (art. 354 k.c.). Ocena należytego wykonania zobowiązania powinna opierać się na ustaleniu, czy jego działania są zbieżne z kierunkiem wyznaczonym w umowie (Machnikowski, 2011, s. 363). W umowie o zarządzanie nieruchomością takim kierunkiem jest utrzymanie wartości rzeczy oraz zapewnienie sprawnego korzystania z niej (bezpieczeństwo użytkowania). Co do zasady, czynności zarządzania nieruchomością wykonywane przez obcego zarządcę powinni być ograniczone tylko do tych czynności, które mają na celu utrzymanie substancji rzeczy. W literaturze niemieckiej ten zakres określa się mianem: „czynności prawidłowego zarządzania” (*Ordnungsmässigen Verwaltung*). Obejmuje on działania umożliwiające korzystanie z nieruchomości wspólnej, a także zapewniające bezpieczeństwo utrzymania substancji rzeczy i jej wartości (Bub, 1992, s. 11). Podobną definicję przedstawia doktryna szwajcarska, według której na prawidłowe zarządzanie składają się następujące zadania: określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz zasad jej finansowania; przegląd i kontrola stanu budynku oraz podejmowanie działań mających na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej (Wermelinger, 2010, s. 797). W ramach czynności zarządzania nieruchomością można też dokonywać czynności budowlanych, lecz o wąskim zakresie przedmiotowym. W ramach analizy komparatystycznej warto zwrócić uwagę na rozróżnienie czynności budowlanych, jakie czyni doktryna austriacka. Otóż czynności zarządzania (zarówno faktyczne, jak i prawne) obejmujące prace budowlane nie są jednolitą kategorią, ponieważ jedną podgrupę stanowią czynności obejmujące prace budowlane, które zmierzają do utrzymania wartości budynku. W prawie austriackim używa się nawet specjalnego terminu, tzw. pierwszych szkód (*ersten Schäden*) (Hausmann, Vonkilch, 2007, s. 431). A zatem czynności budowlane należące do pierwszej grupy to działania zmierzające do

usunięcia szkód stanowiących ubytki w substancji budynku, które powinny być podjęte w krótkim czasie od ich powstania, gdy koszt ich usunięcia jest jeszcze relatywnie niski (Feil, Marent, Preisl, 2009, s. 258). Te będą mieściły się w zakresie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Drugą kategorię tych czynności zarządzania stanowią prace budowlane związane z rozbudową, które należy uznać za czynności zarządzania zwiększające wartość nieruchomości, a zatem nie mieszczące się w pojęciu prawidłowego zarządzania.

## **2. Umowa o zarządzanie nieruchomością jako źródło obowiązków zarządcy**

### **2.1. Kwalifikacja umowy o zarządzanie nieruchomością**

*De lege lata* umowa o zarządzanie nieruchomością jest umową nienazwaną. Należy do kategorii umów o świadczenie usług, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.) (Ogiegło, 2003, t. II, s. 377; Machnikowski, 2011, s. 1253; Drozd, 1995, nr 4, s. 26). Wskutek niemal całkowitej deregulacji tej umowy, w zasadzie bezprzedmiotowy stał się spór, czy jest to umowa nazwana, czy nienazwana. Inaczej było w poprzednim stanie prawnym, kiedy to w doktrynie oraz orzecznictwie istniały rozbieżne stanowiska co do kwalifikacji tej umowy. Z jednej strony można wskazać na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17.07.2007. III CZP 69/07, który uznał, że „mimo, że odstąpiono tu od przyjętej w kodeksie cywilnym koncepcji regulowania umów nazwanych przez wyraźne określenie obowiązków stron, to jednak także umowę o zarządzanie nieruchomością należy uznać za umowę nazwaną, gdyż jej zawarcie powoduje powstanie uprawnień i obowiązków zarządcy wynikających z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością (OSN 2008, nr 9, poz. 99). Z drugiej strony, w doktrynie odrzucono koncepcję uznania jej za odrębną umowę nazwaną (Kalus, 2006, s. 188).

*De lege lata* pozostał w zasadzie tylko termin „umowa o zarządzanie nieruchomością” (Ustawa 1997, art. 185 ust. 2) oraz wskazanie stron tej umowy, co jest niewystarczające do tego rodzaju kwalifikacji. Nie można uznać, że istnieją jakiegokolwiek *essentialia negotii* tej umowy. Nie jest nim ustawowe wskazanie obowiązku zarządcy do złożenia oświadczenia o posiadaniu ubezpieczenia OC (w poprzednio obowiązującym stanie prawnym oświadczenie to powinno zawierać też numer licencji zawodowej).

W związku z tym w nauce pojawiła się obecnie potrzeba odpowiedzi na inne pytanie, mianowicie, czy istnieje konieczność ponownego normatywnego uregulowania tego rodzaju umowy. Dla pełniejszego ukazania złożoności tego tematu warto odwołać się do rozwiązań odnoszących się do umowy o zarządzaniu nieruchomością w innych systemach prawnych. Zakresem przedmiotowym analizy komparatystycznej objęto prawo niemieckie, szwajcarskie i austriackie. Z przeprowadzonych badań wynika, że w żadnym z badanych systemów nie występuje odrębny typ umowy nazwanej, którą można by określić jako: *umowa o zarządzanie nieruchomością*, natomiast istnieje tam kodeksowy typ umowy nazwanej określanej jako *umowa o świadczenie usługi (Dienstvertrag)*. Rozpoczynając od prawa niemieckiego należy stwierdzić, że umowa o zarządzanie nieruchomością jest kwalifikowana jako umowa o usługę (*der Dienstvertrag*) (Jennissen, 2008, s. 730). W prawie niemieckim przedmiotem tej umowy może być każdy rodzaj usługi (Niemiecki kodeks cywilny z 1896 r. – Bürgerliches Gesetzbuch, zwany dalej: BGB, § 611). Usługobiorca jest zobowiązany do wykonania przyrzeczonej usługi a usługodawca do zapłaty umówionego wynagrodzenia. Jeżeli jednak przedmiotem usługi są czynności prawne do umów tych stosuje się przepisy *umowy o prowadzenie cudzych spraw (Geschäftsbesorgungsvertrag, § 675 BGB)*. Zgodnie bowiem z § 675 BGB, jeżeli do przedmiotu umowy o dzieło lub umowy o wykonanie usługi należy też czynność prawna, wtedy w stosunku do niej stosuje się przepisy umowy o prowadzenie cudzych spraw (§ 663, 665 do 667 BGB).

Podobna konstrukcja prawna występuje w prawie austriackim. Otóż umowa o zarządzanie nieruchomością (*Verwaltungsvertrag*) jest traktowana jako umowa o świadczenie usługi (*Dienstvertrag*; § 1151 Austriacki kodeks cywilny z 1811 roku – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, zwany dalej: ABGB). Jednak w austriackiej doktrynie – na gruncie ustawy o własności lokali (Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, BGB1 z 2002 roku, poz. 70 ze zm., zwana dalej: Ö/WEG) – są rozbieżności, czy zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną powoduje jedynie skutki obligacyjne, które wynikają z umowy o świadczenie usług, o której mowa w § 1151 ABGB, czy też zawarcie umowy o zarządzanie powoduje dodatkowo skutek wynikający z § 1002 ABGB (*Bevollmächtigungsvertrag*), który upoważnia usługodawcę (w tym przypadku zarządcę) do dokonania czynności prawnej mieszczących się w ramach tej umowy. Według jednego ze stanowisk umowa ta skutkuje upoważnieniem zarządcy do dokonania danej czynności prawnej wchodzącej w skład tej usługi (Feil, Marent,



Preisl, 2009, s. 167). Jednak przeciwne stanowisko zajmuje M. Hausmann, który argumentuje, że taki pogląd można by przyjąć tylko w stosunku do zarządcy rzeczy wspólnej ustanowionej przez wspólnotę współwłaścicieli w trybie przepisów o zarządzaniu współwłasnością zawartych w kodeksie cywilnym (§ 837 ABGB). Natomiast nie ma to zastosowania w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, ponieważ przepisy ustawy o własności lokali przewidują powołanie zarządcy, a w konsekwencji z aktem powołania wiąże się uznanie go za organ wspólnoty mieszkaniowej. To prowadzi autora do konkluzji, że umowa o zarządzanie powoduje jedynie skutki obligacyjne (Hausmann, Vonkilch, 2007, s. 279). W prawie szwajcarskim również nie ma odrębnego typu umowy nazwanej określonej jako umowa o zarządzanie nieruchomością. W doktrynie uznaje się, że zarządca może być zatrudniony zarówno na podstawie umowy o prowadzenie cudzych spraw (*Auftrag*, art. 394 Szwajcarski Kodeks Obligacyjny, *Obligation Recht*, zwany dalej: OR), umowy o pracę (*Arbeitsvertrag*), jak też na podstawie umowy nienazwanej (Wermelinger, 2010, s. 1115–1117). Za najodpowiedniejszą uznaje się umowę o prowadzenie cudzych spraw (*Auftrag*, art. 394 OR), bo usługobiorca ma większą elastyczność przy dokonywaniu czynności zarządzania.

Przeprowadzona analiza prawnoporównawcza prowadzi do konkluzji, że nasz ustawodawca uchylając przepisy regulujące pojęcie zarządzania, odchodzi, zgodnie z tendencją europejską, od kodeksowego typu regulowania *umowy o zarządzanie nieruchomością*, lecz niestety nie jest w tym w pełni konsekwentny, gdyż nie zauważył, że w badanych systemach prawnych nie ma co prawda umowy o zarządzanie, lecz pojawia się umowa nazwana w postaci umowy o usługę, czego brakuje w naszym kodeksie cywilnym.

## **2.2. Umowa o zarządzanie nieruchomością a niedozwolone klauzule umowne**

Stronami umowy o zarządzanie nieruchomością są: zarządca (usługobiorca) oraz właściciel nieruchomości, wspólnota mieszkaniowa albo inna osoba lub jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo do nieruchomości (zleceniodawca usługi). W związku z tym, że jedną ze stron umowy o zarządzanie nieruchomością jest profesjonalista, a po drugiej stronie występuje co najmniej niekwalifikowany podmiot obrotu prawnego, którym jest wspólnota mieszkaniowa, wówczas może pojawić się wątpliwość, czy można wykluczyć z reżimu ochrony konsumenckiej podmiot, którego członkami są osoby fizyczne nabywające lokale na własne potrzeby (cel mieszkaniowy). Rozważając argumenty za i przeciw



tej ochronie trzeba, z jednej strony wskazać na możliwe własnościowe powiązanie udziałów osób fizycznych z udziałami należącymi do innych podmiotów (np. przedsiębiorców oraz innych osób prawnych). Jednak, z drugiej strony, osoba fizyczna będąca nabywcą lokalu mieszkalnego nie ma żadnego wpływu na stosunki własnościowe dotyczące nieruchomości wspólnej (zmianę pozostałych współwłaścicieli).

Obecnie w polskim systemie prawnym brak jest normatywnych podstaw do uznania wspólnoty mieszkaniowej za konsumenta w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c., co jednak nie zwalnia doktryny z przekonywania ustawodawcy o konieczności takich zmian. W nauce polskiej temat niedozwolonych postanowień umownych w umowie o zarządzanie nieruchomością nie został poruszony bezpośrednio, lecz są wypowiedzi o traktowaniu wspólnoty mieszkaniowej jako konsumenta (Szymczak, 2014, s. 99).

Poza tym pozostaje jeszcze kwestia ochrony innych właścicieli nieruchomości. Na przykład podmiotem zlecający usługę zarządzania może być właściciel nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny. Jeżeli kilku właścicieli tego rodzaju nieruchomości jest związanych współwłasnością przymusową obejmującą np. działkę pod drogę dojazdową lub inną nieruchomość gruntową, na której usytuowana jest infrastruktura, wówczas będą oni – jako współwłaściciele tworzący wspólnotę majątkową, o której mowa w art. 195 k.c. – stroną zlecającą usługę zarządzania profesjonalnemu zarządcy. Czasami w praktyce zakładają oni stowarzyszenie, którego wyłączną działalnością statutową jest zarządzanie nieruchomością wspólną. Jeżeli taki pomiot zleci usługę zarządzania (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 2), wtedy pojawia się problem, czy może on powołać się na niedozwolone klauzule umowne. Analiza zakresu podmiotów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2016, poz. 555, z późn. zm.), potwierdza tezę o tym, że chociaż *explicite* nie nazwano konsumentem właściciela lokalu mieszkalnego oraz właściciela nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, to jednak wspomniane kategorie podmiotów są traktowane przez ustawodawcę preferencyjnie w stosunku do dewelopera budującego budynki jedno- i wielorodzinne.

Dla wzmocnienia uzasadnienia tej tezy odwołam się do doktryny niemieckiej, w której ten pogląd zyskał już powszechną akcentację. Na wstępie należy podkreślić, że zarówno w piśmiennictwie i orzecznictwie niemieckim uznaje się, co do zasady, wspólnoty mieszkaniowe za konsumenta, i to niezależnie od tego,

czy właścicielami lokali są wyłącznie osoby fizyczne czy też w ich gronie są przedsiębiorcy posiadający lokal użytkowy (Bärmann, 2010, s. 319; M. Timme, 2010, s. 207).

Po drugie, O. Riecke wyraża bezpośrednio stanowisko akceptujące kontrolę treści postanowień umowy o zarządzanie w ramach przepisów o niedozwolonych i niejednoznacznych klauzulach (*Überraschende und mehrdeutige Klauseln*) (Riecke, Schmid, 2010 s. 951). Podobnie wypowiedział się G. Jennissen, który w szczególności wskazuje na możliwość zastosowania § 305c BGB w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, która zawarła umowę o zarządzanie z profesjonalnym zarządcą. Powołany przepis wskazuje na bezskuteczność takich postanowień umownych (Jennissen, 2010, s. 838).

Wracając znowu do prawa polskiego, problem jest podobny – nie ulega wątpliwości, że wspólnoty mieszkaniowe są słabszą stroną umowy o zarządzanie w stosunku do zarządcy-profesjonalisty. A zatem możliwość powołania się na niedozwolone klauzule umowne pozwoliłaby na bardziej elastyczne kształtowanie zasad współpracy obu stron przy zrównoważeniu korzyści i ryzyka ponoszonego przez zarządcę.

### **3. Ustawowe obowiązki zarządcy nieruchomości**

#### **3.1. Uwagi ogólne**

Nasz ustawodawca nie tylko zniósł wymóg posiadania licencji zarządcy nieruchomości, ale również, w tej samej noweli, „uwolnił” zarządcę od wyznaczonego ustawowo zakresu jego obowiązków. Stało się tak na skutek uchylecia art. 185 ust. 3 Ustawy 1997, który stanowił, że zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. A także, wraz z tym przepisem, ustawodawca uchylił niektóre inne przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące ustawowe obowiązki zarządcy (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 1c).

Jednak nadal pozostają w mocy inne ustawy szczególne, które nakładają na właściciela lub zarządcę nieruchomości określone obowiązki. Na przykład, zgodnie z art. 61 ustawy z 7.07.1994 Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2016, poz. 290), właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany do utrzymywania i użytkowania obiektu, w szczególności dochować należytej staranności w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników

zewnątrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi. Zwrot „właściciel lub zarządca” należy interpretować w ten sposób, że jeżeli właściciel zleca zarządzanie profesjonalście, wówczas można przyjąć, że to zarządca będzie zobowiązany wykonywać ustawowe obowiązki obciążające właściciela nieruchomości. Podobna konstrukcja jurystyczna występuje w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. 2016, poz. 191, ze zm., zwana dalej: Ustawa, 1991). Odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w ust. 1, stosownie do obowiązków i zadań powierzonych w odniesieniu do budynku, obiektu budowlanego lub terenu, przejmuje – w całości lub w części – ich zarządca lub użytkownik, na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej ustanawiającej zarząd lub użytkowanie (Ustawa, 1991, art. 4 ust. 1a.). A zatem, jeśli została zawarta umowa o zarządzanie (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 2), odpowiedzialność przechodzi na zarządcę, z mocy prawa, z chwilą jej zawarcia, niezależnie czy w treści umowy jest stosowne postanowienie w tym zakresie.

Podsumowując, przedstawione w tej części przykłady obowiązków nałożonych na właścicieli nieruchomości (lub odpowiednio: na wspólnotę mieszkaniową), a wynikające z ustaw szczególnych, należy uznać za ustawowy domniemany zakres obowiązków zarządcy, który zawarł umowę w trybie art. 185 ust. 2 Ustawa, 1997.

### **3.2. Ustawowy zakres obowiązków zarządcy ustanowionego w trybie art. 18 ustawy 1994**

Niezależnie od obowiązków przewidzianych w poprzednim punkcie, szczególnie ich zakres obciąża zarządcę, któremu powierzono zarządzanie w trybie art. 18, Ustawa 1994, ponieważ występuje on wtedy w podwójnej roli. Po pierwsze, jest organem wykonawczym wspólnoty mieszkaniowej, z którą wiąże go węzeł korporacyjny wynikający z powierzenia zarządu na mocy uchwały właścicieli zaopiniowanej przez notariusza. Po drugie, ze wspólnotą mieszkaniową wiąże go też umowa o zarządzanie nieruchomością, czyli stosunek obligacyjny.

Powstaje zatem zagadnienie relacji zakresu obowiązków zarządcy wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 2) w stosunku do zakresu jego obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali. Niewątpliwie pierwszeństwo ma umowa. Jednak, jeśli umowa nie określa

szczegółowo listy zadań zarządcy, należy przyjąć, że może on (a zarazem ma obowiązek) działać samodzielnie w granicach zwykłego zarządu. Niestety ustawodawca nie sprecyzował najważniejszych zadań zarządcy wchodzących w skład czynności zwykłego zarządu. Dla lepszej ochrony interesu wspólnoty mieszkaniowej należałoby wprowadzić przykładową listę obowiązków, do których wykonania jest zobowiązany zarządca niezależnie od tego, czy znajdą się one w treści umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Jako przykład można wskazać prawo niemieckie, w którym obowiązuje ustawy zakres kompetencji zarządcy (§ 27 ust. 1–3 WEG). Wspomniana regulacja ma charakter normy *ius cogens*; zgodnie z § 27 ust. 4 WEG wymieniony we wcześniejszym przepisie zakres kompetencji nie może być ograniczony ani uchwałą, ani też umową właścicieli. W związku z tą normatywną regulacją w doktrynie pisze się o ustawowym minimalnym zakresie kompetencji zarządcy, którego nie może zostać pozbawiony (Jennissen, Schmidt, 2010, s. 7). Koncepcja ta została jednak „złagodzona” możliwością udzielania wskazówek przez wspólnotę mieszkaniową, których zakres może ingerować w obszar „samodzielnych” kompetencji przysługujących zarządcy. Wskazówki (*Weisungen oder Richtlinien*) są jednak tworem doktryny, która przyznaje, że zebranie właścicieli ma wpływ na poszczególne czynności zarządzania. Wskazówka ma postać uchwały, która powinna być podejmowana przez właścicieli lokali większością głosów. Chociaż w granicach ustawowych obowiązków zarządcy dochodzi do przekazania mu kompetencji, lecz ma on jedynie obowiązek wstępnego gospodarowania (*Vorschalterfordenis*), natomiast zebranie właścicieli lokali przez to „przekazanie” (*übertragen*) nie zrzeka się kompetencji do podejmowania ostatecznych decyzji (Abramenko, 2009, s. 235). Przykładem „wskazówki” jest przypadek, gdy zarządca, jako uprawniony do przyjmowania płatności i przechowywania ich na rachunku bankowym, musi wypełnić wskazówkę wspólnoty mieszkaniowej, w którym banku taki rachunek ma być założony (Jennissen, 2010, s. 931).

Natomiast w prawie austriackim „wskazówki” udzielane zarządcy przez właścicieli lokali są uregulowane w ustawie o własności lokali. Zgodnie z § 20 ust. 1 Ö/WEG zarządca jest zobowiązany do wykonywania zadań zgodnie ze wskazówkami większości właścicieli, chyba że są one sprzeczne z prawem. Doktryna stoi na stanowisku, że uprawnienie do uchwalenia uchwały, której przedmiotem jest udzielenie wskazówki przysługuje wspólnocie mieszkaniowej (takiego uprawnienia nie posiada mniejszościowy właściciel lokalu). Jest to uzasadniane tym, że pomimo, iż zarządca jest traktowany jako organ wspólnoty

mieszkaniowej, któremu z chwilą powołania przysługuje zakres ustawowych kompetencji (co ma zapobiegać tzw. luce kompetencyjnej), podlega on stałej kontroli sprawowanej przez większość właścicieli (czyli zebranie właścicieli), którzy mogą ingerować w jego działania.

*Prima facie* przedstawione powyżej koncepcje na temat zakresu kompetencji zarządcy wydają się różne. W prawie niemieckim zarządca posiada minimalny ustawowy zakres kompetencji, którego nie można go pozbawić, a w prawie szwajcarskim występuje konstrukcja jurydyczna w postaci ustawowego domniemania zakresu jego kompetencji. Niemniej jednak pogłębiona analiza komparatystyczna pozwala dostrzec wspólne elementy przedstawionych rozwiązań prawnych, mianowicie, łączy je założenie polegające na tym, że w zakresie czynności zwykłego zarządu zarządca ma obowiązek przewidywania i inicjowania tych czynności zarządzania, jednak ustawodawca pozostawił właścicielom możliwość korekty tych działań.

## Podsumowanie

Deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości, która weszła w życie 1 stycznia 2014 roku była w zasadzie „deregulacją zarządzania nieruchomościami”, ponieważ uchylono również przepisy wyznaczające minimalny ustawowy zakres obowiązków zarządcy. Osłabiło to ochronę podmiotów zlecających usługę zarządzania, w szczególności innych niż wspólnota mieszkaniowa. Najmniej ucierpiał interes wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ zarządca ustanowiony w trybie art. 18 Ustawa 1994, jest też elementem struktury korporacyjnej podlegającym przepisom ustawy o własności lokali, a te w minimalnym zakresie, jednak wyznaczają ustawowy zakres obowiązków zarządcy, choć tylko w ramowym zarysie. Natomiast w trudniejszej sytuacji są pozostali zleceniodawcy tej usługi, ponieważ ustawodawca pozostawił stronom swobodę kształtowania tego stosunku w oparciu o umowę o zarządzanie (Ustawa, 1997, art. 185 ust. 2). Takie podejście legislatora dziwi, gdyż zarządzanie nieruchomościami jest ważną dziedziną gospodarki, a w kontekście zachowania zasobów mieszkaniowych ma też aspekt społeczny. *De lege ferenda* należałoby przywrócić, z pewnymi modyfikacjami, definicję zarządzania oraz uszczegółwić zakres zadań zarządcy, do których dokonania jest on zobowiązany, niezależnie od tego czy zostały wyszczególnione w umowie. Przepisy regulujące ustawowe obowiązki zarządcy powinny mieć

charakter norm *ius dispositivum*, co oznacza, że określony ustawą domniemany zakres obowiązków zarządcy mógłby być modyfikowany w umowie.

## Literatura

- Abramenko, A., (2009). *Handbuch WEG*. Frankfurt a/M: Deutscher Anwaltverlag & Institut der Anwaltschaft GmbH.
- Bärmann, J. (2010). *Wohnungseigentumsgesetz, Gesetze über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*. München: C.H. Beck.
- Feil, E., Marent, K., Preisl, G. (2009). *Wohnungseigentumsgesetz. Praxiskommentar mit den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sowie Eingabevertrags- und sonstigen Mustern*. Wien: Verlag Dr. Otto Schmidt.
- Hausmann, T., Vonkilch, A. (2010). *Österreichisches Wohnrecht, WEG. Kommentar*. Wien: Linde Verlag Wien
- Jennissen, G. (2010). *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt.
- Jennissen, G., Schmidt, J.H. (2010). *Der WEG-Verwalter. Handbuch für Verwalter und Beirat*. München: C.H. Beck .
- Riecke, O., Schmid, M. (2010). *Fachanwaltskommentar. Wohnungseigentumrech.* Köln: Luchterhand Verlag.
- Timme, M. (2010). *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*. München: C.H. Beck.
- Wermelinger, A. (2010). *Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Teilband IV 1c. Das Stoc-kwerkeigentum, art. 712a–712t ZGB*. Zürich–Basel: Schulthess Juristische Medien AG.
- Radwański, Z., Zieliński, M. (2007). W: M. Safjan (red.), *System prawa prywatnego. T. 1. Prawo cywilne – część ogólna*. Warszawa: C.H. Beck.
- Gujski, W. (2008). *Kontrakt menedżerski. Umowy cywilne o świadczenie pracy*. Warszawa: LexisNexis.
- Rzonca, S.K. (1981). Instytucja zarządu w prawie cywilnym a zarząd majątkiem wspólnym małżonków. W: *Studia Cywilistyczne*. T. XXXI.
- Machnikowski, P. (2011). W: E. Gniewek (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Szymczak, I. *Wspólnota mieszkaniowa*. Warszawa: Wolters Kluwer.

### **Streszczenie**

Celem artykułu jest przedstawienie zakresu obowiązków zarządcy, który zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością na podstawie art. 185 ust. 2 u.g.n. Przeprowadzone badania pokazały, że pomimo deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości, która niewątpliwie osłabiła ochronę podmiotów zlecających usługę zarządzania, należy uznać, że obowiązujące przepisy szczególne wyznaczają minimalny zakres ustawowy obowiązków zarządcy, choć tylko w ramowym zarysie. Tę konstrukcję prawną należałoby traktować jako określony ustawą domniemany zakres obowiązków zarządcy, który może być modyfikowany w umowie.

**Słowa kluczowe:** umowa o zarządzanie, obowiązki zarządcy nieruchomości, analiza prawnoporównawcza

### **Duties of managers versus property management agreement**

#### **Summary**

This article aims to introduce the scope of duties of a property manager, who concluded a contract on property management pursuant to art. 185 paragraph. 2 u.g.n. The analysis showed that, despite the repealing of many regulations on professional property manager, which undoubtedly weakened the protection of the owners of real properties ordering a management service, it is clear that there are in force the special provisions, which determine the minimum scope of the statutory tasks of the manager, but only they are outlined in overall framework. It should be treated as a presumed scope of statutory task of a property manager specified by law, unless the parties clearly modified it in the contract.

**Keywords:** contract on management, duties of property manager, comparative analysis