

# Sądowe ustanowienie zarządu związanego z użytkowaniem nieruchomości

*Judicial appointment of administration related to Usufruct of real estate*

Cezary Dzierzbicki, Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego

**Typ artykułu:** oryginalny artykuł naukowy.

**Źródło finansowania artykułu i badań:** środki w ramach Badania młodych naukowców na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego przyznane przez Komisję ds. Badań Naukowych WPiA UW w dniu 19 czerwca 2017 r. pt. „Orzeczenia i zarządzenia wydawane w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości”.

**Cytowanie:** Dzierzbicki C., (2017) *Sądowe ustanowienie zarządu związanego z użytkowaniem nieruchomości*, „Rynek-Społeczeństwo-Kultura” nr specjalny (26)/2017, s. 114-122, <https://kwartalnikrsk.pl/Artykuly/RSK-Specjalny-2017/RSK-Specjalny-2017-Dzierzbicki-sadowe-ustanowienie-zarzadu-zwiazanego-z-uzytkowaniem-nieruchomosci.pdf>

STRESZCZENIE

W niniejszym artykule zostaną przedstawione cechy użytkownika, definicja zarządu, przyczyny sporów między użytkownikiem a właścicielem, doprowadzające do konieczności sądowego ustanowienia zarządy w postępowaniu nieprocesowym. Postanowienie co do istoty sprawy zastępuje, wtedy brak umowy między właścicielem a użytkownikiem. Jest to niewątpliwie jedyne rozwiązanie w przypadku istnienia konfliktu. Omówione zostaną także przepisy kodeksu postępowania cywilnego związane z ustanowieniem zarządu nad nieruchomością. Regulują one przypadki: kiedy zarząd może być ustanowiony, sposoby sprawowania nad nim kontroli, a także ujawniania tego prawa w księdze wieczystej, podmiotów mogących zostać zarządcą i kwestii jego wynagrodzenia. Zawarto także analizę praw i obowiązków zarządy, właściciela i użytkownika. W artykule odwołano się także do badań empirycznych na aktach sądowych, statystyk Ministra Sprawiedliwości oraz systemów prawnych obowiązujących w innych krajach. Zwrócono uwagę na małą ilość występujących w praktyce spraw o sądowe ustanowienie zarządu nad użytkowaniem nieruchomości. W związku z tym autor zgłasza postulat częstszego stosowania tego postępowania.

**Słowa kluczowe:** użytkowanie, nieruchomości, postępowanie nieprocesowe.

ABSTRACT

Article shows features of Usufruct, definition of administration, causes of disputes between usufructuary and owner, which emerge the need for judicial appointment of administrator in the non-contentious proceedings. Decision ruling of the merit of the case replaces, then the lack of the agreement between owner and usufructuary. It is undoubtedly the only solution in the case of existing conflict. The article discusses also about regulations concerning the Code of civil procedure, which is connected with judicial appointment of administration related to real estate. They regulate cases: when administration could be appointed, ways of exercising the control over it, as well as the discovering this right in the land and mortgage register, subjects, which could become administrator and issue of his remuneration. There is also the analysis of the rights and duties of administrator, owner and usufructuary. Besides of this the article refers to empirical research on the judicial files, Minister of Justice statistics and legal systems in force in the other countries. The author pays attention on the little amount of cases of judicial appointment of administration related on the real estate in practice. As a result of this he postulates to use this proceedings more often.

**Keywords:** usufruct, real estate, non-contentious proceedings.

## Wstęp

Przepis art. 252 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm., dalej k.c.) definiuje najszersze ograniczone prawo rzeczowe, tj. użytkowanie. Jest to prawo do używania (a więc i posiadania) rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Jest ono skuteczne *erga omnes*. To ograniczone prawo rzeczowe może dotyczyć nieruchomości. Natomiast podmiotem uprawnionym mogą być osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. Właściciel może jedynie rozporządzać rzeczą natomiast przez czas trwania użytkowania pozbawiony jest możliwości korzystania z niej i pobierania pożytków w zakresie, w jakim uprawnienie to przysługuje użytkownikowi (czyli, co do zasady, w całości) (Księżak, Osajda, 2017: 615). Z tego względu łatwo może dojść do konfliktu między nimi. W niniejszym artykule warto zatem podkreślić te przyczyny. Mogą one bowiem doprowadzić do koniecz-

ności ustanowienia zarządy w postępowaniu nieprocesowym. W tym zakresie warto odpowiedzieć także na pytanie, kiedy można żądać ustanowienia zarządu nad użytkowaniem, a w jakich sytuacjach może się to okazać niemożliwe. W związku z tym omówione zostanie także pojęcie zarządy, procedura i charakter postanowienia co do istoty sprawy. W niniejszym artykule zostanie dokonane odwołanie do badań empirycznych przeprowadzonych w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sądzie Rejonowym dla Warszawy - Śródmieścia, Sądzie Rejonowym w Żyrardowie, Sądzie Rejonowym w Skierniewicach. Nie natrafiono jednak na żadną sprawę o ustanowienie zarządu nad użytkowaniem. W związku z tym z odwołaniem się do statystyk Ministra Sprawiedliwości dokonana zostanie analiza ich wpływu na gospodarkę. Odwołano się także do systemów prawnych obowiązujących w innych państwach, w zakresie użytkowania i sądowego ustanawiania zarządu nad nieruchomością. W niniejszym artykule oprócz głównej

metody formalno-dogmatycznej, analizującej poglądy występujące w literaturze i orzecznictwie, posłużono się także metodą empiryczną, prawnoporównawczą i historycznoprawną.

## Użytkowanie

Dwojaka postać użytkowania widoczna jest w terminologii łacińskiej tego prawa. Starożytny prawnik Paulus określił użytkowanie (*ususfructus*) jako używanie cudzej rzeczy z prawem pobierania z niej wszystkich pożytków, jednak bez naruszania jej substancji. Prawem tym mogła być także obciążona nieruchomości. W prawie rzymskim istniała możliwość jednak ustanowienia używania (*usus*). Było to uprawnienie węższe niż *ususfructus* czysto osobiste do korzystania z cudzej rzeczy z prawem pobierania pożytków tylko na własne, codzienne potrzeby. Z tego powodu korzystający z *usus* nie mógł ani przenieść swego uprawnienia na inną osobę, ani nawet odstąpić od jego wykonywania (np. oddać w najem, co było możliwe przy *ususfructus*) (Wołodkiewicz, Zabłocka, 2009: 160-161). Te dwa uprawnienia zawierają się w nazwie użytkowania także w obecnych państwach europejskich (we Francji – *l'usufruit*, w Hiszpanii – *el usufructo*, w Portugalii – *usufruto*, we Włoszech – *l'usufrutto*, w Austrii – *die Fruchtnießung*, w Niemczech – *der Nießbrauch*, Szwajcarii – *die Nutzniessung*, Holandii – *Vruchtgebruik*, w Chorwacji – *plodouživanje*). Podobnie jest z etymologią polskiego słowa „użytkowanie”, które odnosiło się także do pobierania pożytków. Pierwotnie słowo „użytek” oznaczało „dochód, zysk”, a dopiero od XIV w. zaczęło być używane w znaczeniu „zastosowania, posługiwania się, używania” (Boryś, 2015: 675; Sylwestrzak, 2013: 19).

Użytkowanie oprócz celu alimentacyjnego, czyli służącego zapewnieniu realizacji zasadniczych potrzeb życiowych człowieka pełni też cele: konsumpcyjne czy gospodarczo – produkcyjne (zwłaszcza osoby prawne). Użytkowanie przez osoby fizyczne jest bardzo podobne do służebności osobistych, stąd w niektórych systemach prawnych są one łącznie normowane, jak np. § 478 *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (ABGB), czyli według austriackiego kodeksu cywilnego z 1811 r. w § 1030 – 1089 *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB), czyli ogólnoniemieckiego kodeksu cywilnego z 1896 r. oraz art. 745 – 795 *Zivilgesetzbuch* (ZGB), czyli szwajcarskiego kodeksu cywilnego z 1907 r. (Kozioł, Habdas, Frasz, 2018: 600, 601). Zachowanie substancji rzeczy oddanej w użytkowanie uzupełnione zakazem zmiany przeznaczenia rzeczy jest obowiązkiem użytkownika będącego osobą fizyczną lub osobą prawną z wyłączeniem rolniczych spółdzielni produkcyjnych na podstawie art. 267 § 1 k.c. w związku z art. 278 k.c. Używanie rzeczy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki obowiązują jednak w każdym wypadku uprawnionego z najszerszego ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości zgodnie z art. 256 k.c. Oprócz tego treścią użytkowania są także powstające z mocy prawa zobowiązania realne m.in. do:

1. ponoszenie ciężarów związanych z rzeczą (art. 258 k.c.),
2. czynienie napraw i innych nakładów (art. 260 k.c.),
3. zwrotu rzeczy po wygaśnięciu użytkowania (art. 262 k.c.).

Dopuszczalna jest modyfikacja tych obowiązków, jeżeli nie zostanie naruszona istota użytkowania, jako prawa rzeczowego, ani treść uprawnień użytkownika ((Kozioł, Habdas, Frasz, 2018: 604). Użytkowanie może występować też z innymi stosunkami prawnymi, jak np.

dożywociem zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 września 2012 r. (V ACa 270/12, LEX nr 1223190). Użytkowanie dzieli się ze względu na podmiot uprawniony do korzystania z tego prawa na:

1. użytkowanie przez osoby fizyczne,
2. użytkowanie przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną,
3. użytkowanie przez inne osoby prawne i jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c..

Użytkowanie może przysługiwać zarówno jednej, jak i kilku osobom – łącznie lub w częściach ułamkowych (Zaradkiewicz, Pietrzykowski, 2015: 784). Należy zatem uznać, że gdy jest przynajmniej dwóch użytkowników, należy odpowiednio stosować przepisy dotyczące współwłasności, zwłaszcza w zakresie zarządu. Użytkowanie może zostać ustanowione na udziale we współwłasności rzeczy (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, OSNCP 1980/7-8, poz. 139). Oprócz przepisów kodeksu cywilnego użytkowanie zostało unormowane także w innych ustawach m.in. w:

1. Ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370, dalej u.t.),
2. Ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2176, u.r.o.d.),
3. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285)
4. art. 12 – 17 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.)
5. art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.),
6. art. 20 ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1380),
7. art. 27 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 433).

W praktyce najczęściej ustanawia się darmowe użytkowanie na rzecz osób fizycznych oraz odpłatne użytkowanie przysługujące rolniczym spółdzielniom produkcyjnym i innym osobom prawnym (Kozioł, Habdas, Frasz, 2018: 607). Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2013 r. (I ACa 93/133, LEX nr 1363404) wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części (art. 253 § 2 k.c.), ale również w tym wypadku użytkowanie obciąża całą rzecz oddaną w użytkowanie. Użytkowanie można także ograniczyć do określonych pożytków rzeczy np. do pożytków naturalnych a właścicielowi pozostawić prawo pobierania pożytków cywilnych lub na odwrót. Można także wskazać w umowie, której części nieruchomości użytkowanie ma dotyczyć np. pastwiska, która może, lecz nie musi być wyodrębniona w postaci działki ewidencyjnej z wyłączeniem tego prawa do pozostałej części nieruchomości obejmującej np. grunty orne, jezioro, zabudowania itd. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1968 r., III CZP 110/68, OSNCP 1969, nr 7-8 poz. 128, Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 1987 r., III CZP 6/87, OSNCP 1988, nr 5, poz. 61). Nie można jednak ograniczyć użytkowania do jedynie prawa korzystania z nieruchomości

z wyłączeniem pobierania jakichkolwiek pożytków, gdyż sprzeciwiałoby się to zamkniętemu katalogowi ograniczonych praw rzeczowych, gdyż ustawodawca nie wprowadził do kodeksu cywilnego używania (*usus*), które obowiązywało w prawie rzymskim (Kozioł, Habdas, Fras, 2018: 611). Należy także odróżnić przysługiwania prawa użytkownika od jego wykonywania. Zgodnie z orzecznictwem, może w imieniu użytkownika wykonywać jego prawa na nieruchomości najemca, dzierżawca lub biorący w ramach użyczenia (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 691/14, LEX nr 1936737; Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 października 2010 r., I OSK 1697/09, LEX nr 745132). Nie może jednak taka sytuacja trwać dłużej niż użytkowanie i przekraczać jego zakres. Taka sytuacja może oczywiście wywołać konflikt z właścicielem.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1980 r. (III CRN 145/80, LEX nr 8261) zakres wymagań prawidłowej gospodarki (art. 256 k.c.) określa charakter nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, przyczyna i cel, dla którego zostało ono ustanowione, czas jego trwania. Wpływ ma jednak także stan techniki i nauki, jednakże nie można wymagać od użytkownika najwyższego stopnia zaangażowania w tym przedmiocie. Pozostaje wiążąca w tej dziedzinie zwykła miara staranności i dbałości o użytkowaną nieruchomość (Rudnicki, Rudnicka, Rudnicki, Gudowski, 2016: 696). Można sposób użytkowania dookreślić w umowie. Jednakże sankcją za jego nieprzestrzeżenie jest ustanowienie zarządu na podstawie art. 269 k.c.

Zgodnie z art. 258 k.c. użytkownik ponosi podatki (zwłaszcza podatek od nieruchomości, rolnej albo leśny), inne ciężary publiczno-prawne, składki na ubezpieczenia społeczne i obowiązkowe ubezpieczenia majątkowe. Jednakże przepis ten ma charakter dyspozytywny, zatem strony użytkowania mogą inaczej określić zakres rozkładu obciążeń związanym z tym stosunkiem prawnym. Podobnie spory mogą wyniknąć, w przypadku dokonania nakładów zarówno koniecznych, użytkowych jak i zbytkownych przez właściciela z własnej woli. W takim przypadku może dochodzić ich zwrotu wraz z odsetkami i ze zwolnieniem od zobowiązań, które zaciągnął przy ich dokonywaniu. Powinien jednak właściciel przedłożyć rachunek z dokonanych czynności zgodnie z art. 753 § 2 k.c. (Kozioł, Habdas, Fras, 2018: 619, 620). Jednakże warto zauważyć, że na podstawie art. 755 k.c. użytkownik może się uchylić od tego obowiązku, jeżeli właściciel działał bez wyraźnej potrzeby lub korzyści dla niego albo wbrew wiadomej jego woli. W takim przypadku osoba, której przysługuje prawa własności obowiązana jest przywrócić stan poprzedni, a gdyby to nie było możliwe, naprawić szkodę. Nakłady może zabrać z powrotem, o ile może to uczynić bez uszkodzenia rzeczy.

Oczywiście takiego konfliktu można uniknąć, gdyż także w tym przypadku strony mogą ustalić inny rozkład ciężarów związanych z przedmiotem użytkowania, jednak taka umowa nie będzie wywierała skutków *erga omnes*, czyli względem osób trzecich (Zaradkiewicz, Pietrzykowski, 2015: 812). Gdy z kolei nakładów dokonuje użytkownik należy stosować wyłącznie art. 260 k.c., a nie art. 226 § 1 k.c. i art. 230 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 253/00, LEX nr 305065). Na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 lutego 2014 r. (I ACa 694/13, LEX nr 1455634) można uznać, że użytkownik może żądać zwrotu w zakresie napraw i nakładów niezwiązanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, od właściciela na podstawie przepisów art. 753 § 2 k.c. w związku z art. 260 § 2 k.c., gdy są uzasadnione z punktu widzenia osoby, której

przysługuje prawo własności, czyli przynoszą jej korzyść.

Użytkowanie przez osoby fizyczne najczęściej dotyczy nieruchomości rolnej i ma charakter alimentacyjny, kończący się zawsze z chwilą śmierci użytkownika, z wyjątkiem użytkowania timesharin-gowego zgodnie z art. 20 u.t. Na podstawie art. 267 k.c. ustawodawca wykreował zachowawczy model korzystania i pobierania pożytków z nieruchomości przez użytkownika, gdyż zmierzał do ochrony praw właściciela. Celem tej regulacji jest zapobieżenie pogorszenia przedmiotu użytkowania, modyfikacji samej struktury rzeczy przez zmianę rzeźby terenu, warunków krajobrazowych, naruszenie ściany nośnej budynku oraz budowę nowych budynków na niezabudowanej nieruchomości, z wyjątkiem urządzeń górniczych niezmiennających przeznaczenia gruntu i nienaruszających wymagań prawidłowej gospodarki (w przeciwnym razie właściciel może żądać zaniechania lub złożenia odpowiedniej sumy do depozytu sądowego lub zabezpieczenia w inny sposób zgodnie z art. 364 k.c.). Możliwe jest określenie celu użytkowania w umowie. Jednakże jeżeli brak jest takiego unormowania, decyduje wola właściciela wyrażona poprzez dotychczasowy sposób eksploatacji z nieruchomości. Na podstawie art. 268 k.c. w zw. z art. 684 k.c. użytkownik może nawet bez zgody właściciela, jeżeli jest to zgodne z obowiązującymi przepisami i nie zagraża bezpieczeństwu nieruchomości, naruszyć substancję rzeczy przy założeniu oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radia lub innych podobnych urządzeń. Uprawnienie to można umownie ograniczyć lub rozszerzyć. Nakłady w tym zakresie ponosi użytkownik. (Kozioł, Habdas, Fras, 2018: 632 – 636; Rudnicki, Rudnicka, Rudnicki, Gudowski, 2016: 703, 704).

W związku z tym, że właściciel nie może z powodów wyżej wymienionych wypowiedzieć użytkowania, nawet w przypadku gdy użytkownik zmierza do znacznego obniżenia wartości nieruchomości np. przez usuwanie warstwy próchnicznej gleby, to może on już w chwili ustanowienia tego prawa lub w okresie późniejszym, co następuje zdecydowanie części, żądać zabezpieczenia wyznaczając mu odpowiedni termin, zgodnie z art. 267 k.c. (Kozioł, Habdas, Fras, 2018: 637). Zabezpieczenie zgodnie z art. 364 k.c. może polegać na złożeniu odpowiedniej sumy do depozytu sądowego, ale może nastąpić także w inny sposób. W przypadku bezskutecznego upływu terminu właściciel może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Użytkownik może jednak żądać uchylecia zarządu, jeżeli daje odpowiednie zabezpieczenie.

Należy stwierdzić, że przepisy art. 271 – 275 k.c. dotyczące użytkowania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne utraciły już swoje znaczenie normatywne, bowiem nie mogą już zostać zastosowane w obecnym stanie prawnym. Konflikt może wywołać zdanie 1 § 2 art. 279 k.c. Nie zawsze bowiem właściciel gruntu będzie chciał dobrowolnie w drodze umowy oddać własność rolniczej spółdzielni produkcyjnej. W takiej sytuacji były użytkownik może także złożyć wniosek w postępowaniu nieprocesowym, ażeby doszło do przeniesienia własności działki zajętej pod budowę. Jest to jednak możliwe, jak słusznie się podnosi w doktrynie tylko wtedy, gdy wartość budynków i urządzeń rolniczej spółdzielni produkcyjnej jest wyższa niż wartość tej nieruchomości analogicznie jak to stanowi art. 231 k.c. (Rudnicki, Rudnicka, Rudnicki, Gudowski, 2016: 706, 709). Do użytkowania przez inne osoby prawne należy odpowiednio stosować przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne, a zatem także art. 267 k.c. (Kozioł, Habdas, Fras, 2018: 640, 641, 644). Warto podkreślić, że użytkowanie przez osoby prawne może być nawet silniejszym pra-

wem niż użytkowanie wieczyste, gdyż prawo to wygaśnie dopiero z chwilą likwidacji użytkownika. W przypadku gdy to najszersze ograniczone prawo rzeczowe zostało ustanowione na czas nieoznaczony, nieodpłatnie to właścicielowi przysługuje wtedy nagie prawo (Książak, Osajda, 2017: 648).

Zgodnie z art. 9 u.r.o.d. użytkowanie może zostać ustanowione odpłatnie lub nieodpłatnie na gruncie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego wyłącznie na rzecz stowarzyszeń ogrodowych z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych. Jednakże stowarzyszenia ogrodowe nabywają nieodpłatnie prawo użytkowania dotychczasowych rodzinnych ogrodów działkowych, zarówno w przypadku wydania decyzji administracyjnej, jak i jej braku w sytuacji określonej w art. 76 ust. 2 i art. 75 ust. 6 u.r.o.d. (Kuc, Jakowlew, 2014: 245, 246, 249). Przemawiają za tym rozwiązania historyczne przyjmowane we wcześniejszych aktach prawnych, zamierzenia polityczne wszystkich ugrupowań przy uchwalaniu obecnie obowiązującej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, zasady orzekania za pomocą decyzji administracyjnej na korzyść obywatela oraz w orzecznictwie Samorządowych Kolegiów Odwoławczych (Dzierzbicki, Kozieł, 2017: 95-98). Znalazło to także potwierdzenie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 listopada 2014 r., w którym oddalono roszczenie o wydanie nieruchomości zajętej pod rodzinny ogród działkowy z tego powodu, że stowarzyszenie ogrodowe nabyło prawo użytkowania na mocy deklaratywnej decyzji administracyjnej zgodnie z art. 76 u.r.o.d. (VI ACa 219/14, Legalis nr 1186938). Względem zaś poszczególnych członków może zostać ustanowiona jedynie dzierżawa działkowa uregulowana w art. 27 – 29 u.r.o.d. Powstaje ciekawe zagadnienie, czy Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub stowarzyszenie ogrodowe może ustanowić zarządcę w przypadku spełnienia przesłanek z art. 269 k.c. w postępowaniu nieprocesowym.

Wydaje się jednak, że jest to dopuszczalne, jednakże zarządcą może być wyłącznie stowarzyszenie ogrodowe, co wydaje się zgodne z art. 11 u.r.o.d. w zw. z art. 2 pkt 6 u.r.o.d. Ma to na celu zapewnienie skuteczności zarządzania. Cała bowiem infrastruktura ogrodowa niezależnie, czy znajduje się na terenie ogólnym, czy na działkach może być własnością tylko jednego stowarzyszenia ogrodowego. Tylko w ten sposób można zapewnić prawidłowe funkcjonowanie rodzinnego ogrodu działkowego, bowiem jest ona przeznaczona do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek. Wyjątek dotyczy urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., gdyż są one własnością przedsiębiorcy przesyłowego. Jednakże jedno stowarzyszenie ogrodowe może prowadzić kilka rodzinnych ogrodów działkowych (Kuc, Jakowlew, 2014: 56 i 57). Pogląd o możliwości stosowania art. 269 k.c. i art. 611-616 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, dalej k.p.c.) wydaje się być zasadny zwłaszcza, że regulacja art. 69 – 74 u.r.o.d. ma charakter czasowy. Poza tym pozostawia ona znaczne pole do nadużyć przez dotychczasowy podmiot zarządzający wszystkimi rodzinnymi ogrodami działkowymi w Polsce, czyli Polski Związek Działkowców. Ten podmiot może bowiem utrudniać możliwość przeniesienia zarządu nad rodzinnym ogrodem działkowym na nowe powołane w tym celu stowarzyszenia ogrodowe (Dzierzbicki, Kozieł, 2017: 100-102). Brak możliwości ustanowienia zarządu byłby zatem sprzeczny z konstytucyjną wolnością zrzeszania się. Nie mogą jednak działkowcy żądać ustanowienia zarządu. Powinni oni założyć stowa-

rzyszenie ogrodowe lub wstąpić do innego już istniejącego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, ażeby przez ten podmiot móc wszcząć postępowanie nieprocesowe w tym przedmiocie.

Obok użytkowania rodzinnych ogrodów działkowych także umowa timeshare odwołuje się do konsumpcyjnego charakteru tego ograniczonego prawa rzeczowego wykorzystywanego w celach rekreacyjnych (Dzierzbicki, Kozieł, 2017: 86). Warto podkreślić, że art. 20 u.t. nie wyłącza wprost (katalog nie jest jednak zamknięty) możliwości ustanowienia zarządu nad użytkowaniem w ramach umowy timeshare. W tym zakresie w doktrynie pojawia się spór czy ustawodawca w ogóle dopuścił ustanowienie prawa bezwzględne w umowie timeshare, a więc nie nadał jej tylko charakteru obligacyjnego (Sagan, 2014; 83 i 84). Przyjmując dopuszczalność ukształtowania umowy timeshare, jako najszerszego ograniczonego prawa rzeczowego, należy dopuścić zastosowanie art. 269 k.c. i art. 611 – 616 k.p.c. w przypadku, gdy właściciel lub konsument nie przestrzegają jej postanowień, jednakże nie chcą oni rozwiązać łączącego ich stosunku prawnego. Należy bowiem uznać, że także odstąpienie od umowy może być w pewnych okolicznościach niekorzystne względem konsumenta.

## Zarząd

Według definicji sformułowanej w doktrynie przez „zarząd nieruchomości oddaną w użytkowanie należy rozumieć podejmowanie wszelkich rozstrzygnięć i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących tej nieruchomości, które są niezbędne zarówno w toku normalnej eksploatacji tej rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten tok” (Skowrońska-Bocian, Warciński, Pietrzykowski, 2015: 577). Poza czynnością zarządu należy uznać, że znajdują się czynności zachowawcze, które zmierzają do ochrony nieruchomości. W literaturze przyjętą się podział czynności zarządu na:

1. „czynności prawne, w tym rozporządzanie rzeczą, np. wydzierżawienie jej;
2. czynności faktyczne, np. uprawa ziemi w określony sposób;
3. czynności polegające na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących nieruchomości oddanej w użytkowanie, przed sądami, władzami i urzędami” (Rudnicki, Rudnicka, Rudnicki, Gudowski, 2016: 395).

## Procedura

Prawo własności, jak i użytkowania do tej samej nieruchomości i jego wykonywanie może powodować konflikty i nieporozumienia. Takie konflikty podlegają rozpoznaniu w trybie nieprocesowym w postępowaniu dotyczącym zarządu związanego z użytkowaniem (Gapska, Studzińska, 2015: 645). Zalicza się do niego wszystkie sprawy rozpoznawane w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art. 611-616 k.p.c. (Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2000 r., I CZ 66/00, LEX nr 51345).

W sprawach o ustanowienie zarządu nad użytkowaniem nieruchomości mamy do czynienia z ingerencją pośrednią sądu. Odbywa się ona przez ustanowienie zarządu nad rzeczą, wykonywanego za uprawnionych do rzeczy, z czym łączy się także decydowanie o określonych uprawnieniach i obowiązkach zarządcy, związanych z wykonywaniem zarządu. Zgodnie z art. 269 § 1 k.c. sąd wyznacza zarządcę, po wystąpieniu właściciela z ważnych powodów, jeżeli użytkownik

nie ustanowił żądanego zabezpieczenia w terminie wyznaczonym. Brak zgody użytkownika na zawarcie umowy, byłby zastępowany przez orzeczenie sądowe ustanawiające zarządcę w postępowaniu nieprocesowym. W takim przypadku mimo braku złożenia zgodnych oświadczeń doszłoby do takich samych skutków, jakby między użytkownikiem a właścicielem doszło do zawarcia umowy o ustanowienie zarządcy nad nieruchomością (Korzan, 1972, 174; Korzan, 1977, 86-89). Postanowienie co do istoty sprawy ma charakter konstytutywny. W ten sposób prawidłowa gospodarka nieruchomości zostałaby zapewniona. Ponadto godny zauważenia jest fakt, że zarządcą może zostać ustanowiony właściciel lub użytkownik i także te podmioty mogą złożyć wniosek o wszczęcie postępowania nieprocesowego (Gudowski, Erciński, 2016: 401, 405, 406, 407). Zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 300, dalej u.k.s.c.) od wniosku o: ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, ustanowienie zarządcy rzeczy wspólnej lub przedmiotu użytkowania oraz rozstrzygnięcie co do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej pobiera się opłatę stałą w wysokości 100 zł.

Na ustanowionego przez sąd zarządcę przedmiotu użytkowania przechodzi uprawnienie do wykonywania zarządu tą rzeczą zarówno w zakresie zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zwykły zarząd. Jest to całokształt bieżących czynności prawnych oraz działań faktycznych związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia (Gapska, Studzińska, 2015: 646).

Zgodnie z art. 611 k.p.c. zarządca nieruchomości ustanowiony na podstawie art. 269 § 1 k.c. obowiązany jest niezwłocznie zgłosić wniosek o ujawnienie zarządu w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów. Tym samym, sąd ustanawia go na wniosek właściciela (art. 269 § 1 k.c.). Brak jest szczególnej regulacji dopuszczającej możliwości ustanowienia zarządcy z urzędu. Obowiązek zgłoszenia wniosku o ujawnienie zarządu poprzez wpis w dziale III księgi wieczystej uregulowany jest w przepisach dotyczących postępowania nieprocesowego. Ustanowienie zarządu następuje także w tym trybie poprzez wydanie postanowienia co do istoty sprawy, którego oryginał należy dołączyć do wniosku.

Do ważnych powodów należeć będzie przede wszystkim:

1. działanie niezgodne z treścią użytkowania, tj. naruszenie zasad prawidłowej gospodarki (art. 256 k.c.),
2. niedokonywanie napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy (art. 260 k.c.),
3. naruszenie substancji rzeczy lub zmiana jej przeznaczenia (art. 267 § 1 k.c.).

Ogólnie można stwierdzić, że ważne powody to wszystkie okoliczności, które mogą skutkować naruszeniem interesu majątkowego właściciela i wyrządzeniem mu szkody (Książak, Osajda, 2017: 652). Ustanowienie zarządcy może być wydane tylko w razie silnego natężenia niewłaściwego zachowania użytkownika, co wynika z konstytucyjnej ochrony własności, obejmującej również użytkowanie zgodnie z art. 22 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.). Powinny być zatem uwzględnione także takie kryteria jak: rodzaj nieruchomości i jej możliwości właściwego wykorzystania, stosunki między użytkownikiem a właścicielem, dające się usprawiedliwić przyzwyczajenia

i oczekiwania co do sposobu korzystania z nieruchomości (Szewczyk, 2009: 99).

Jak stanowi art. 612 § 1 k.p.c., od chwili ustanowienia zarządcy, użytkownik może używać rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu. Na wniosek zarządcy, użytkownik może być pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu czynności. Na każde postanowienie sądu w przedmiocie pozbawienia używania rzeczy przysługuje zażalenie - zarówno na uwzględniające wniosek, jak i oddalające. Użytkownik rzeczy ma zatem prawo, a nawet obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą oraz prawo jej współposiadania i korzystania z niej, a także pobierania z niej pożytków. Zgodnie bowiem z art. 252 k.c. przysługuje mu prawo do jej używania i pobierania z niej pożytków. Jednakże, gdy użytkownik przeszkadza zarządcy w wykonywaniu czynności zarządu, tzn. gdy używa rzeczy w sposób utrudniający, a nawet uniemożliwiający należyte sprawowanie zarządu, może być pozbawiony przez sąd uprawnienia do używania rzeczy. Legitymowanym do złożenia wniosku o pozbawienie użytkownika używania rzeczy jest zarządca i użytkownik (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, LEX nr 151662; Demendecki, Jakubecki, 2017: 1022). Wyłączona jest możliwość wydania orzeczenia w tej kwestii z urzędu (Gapska, Studzińska, 2015: 647).

Jak stanowi art. 615 k.p.c., w postępowaniu w przedmiocie wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu można stosować odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, o ile nie ma w tym zakresie regulacji szczególnych. Przepisy te umożliwiają w świetle art. 931 k.p.c., ustanowienie zarządcą użytkownika, a wyjątkowo, gdy zapewnienie prawidłowego sprawowania zarządu tego wymaga także właściciela rzeczy lub osobę trzecią, ale tylko wtedy gdy koszty zarządu znajdują pokrycie w dochodach uzyskiwanych z nieruchomości. Dłużnik mógłby bowiem wykonywać zarząd niesumienne, niedbale lub nieuczciwie, jak i może być to niemożliwe na skutek braku odpowiednich kwalifikacji, długotrwałej choroby lub wyjazdu. Zarządca nie potrzebuje też upoważnienia sądu do objęcia zarządu (Marcewicz, Jakubecki, 2017: 438 i 439). Użytkownik nie może odmówić sprawowania zarządu, może jednak złożyć wniosek o odjęcie mu zarządu i ustanowienie zarządcy przez sąd. Zarządcy nie można traktować jako pełnomocnika, przedstawiciela użytkownika czy właściciela, ani jako organu państwowego. Wydaje się, że w przypadku braku należytego nadzoru sądu nad zarządem, można dochodzić odszkodowania od Skarbu Państwa (Pietrkowski, Erciński, 2016: 614, 615; Kowalkowski, 1994: 52).

Jednakże gdy zgodnie z art. 933 k.p.c. odpowiednio stosowanym z mocy art. 615 k.p.c. zarządca napotyka przeszkody w osiągnięciu tego celu, sąd powinien wydać polecenie w formie postanowienia. Na mocy tego orzeczenia komornik powinien wprowadzić zarządcę w zarząd (Gudowski, Erciński, 2016: 406). Wniosek o wydanie takiego postanowienia może złożyć zarządca, właściciel lub użytkownik. Wniosek powinien czynić zadość wymaganiom określonym w art. 125 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a ponadto powinien wskazywać na przeszkody uniemożliwiające objęcie zarządu. Sąd może wydać to orzeczenie także z urzędu. Do rąk zarządcy należy przekazywać dochody z nieruchomości. Ma to duże znaczenie, gdy nie jest nim użytkownik, gdyż wtedy dłużnik spełniający świadczenie nie wykona swojego zobowiązania. Dotyczy to tylko dochodów z nieruchomości, czyli np. czynsz za najem nieruchomości, a nie odszkodowania w związku np.

z wywołaniem pożaru. Odbiór tego ostatniego świadczenia przez zarządcę jest możliwy, ale wymaga jednak odrębnego pełnomocnictwa dla niego (Pietrzkowski, Ereciński, 2016: 617 i 618).

Zarządca ma zaś obowiązek wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki - może pobierać pożytki i przychody z rzeczy, spieniężać je i prowadzić dodatkowe sprawy (art. 934 i 935 k.p.c.). Zarządca powinien zatem utrzymywać nieruchomości w stanie nie pogorszonym, nie powinien jednak prowadzić gospodarki zachowawczej, ograniczającej się jedynie do zapobiegania stratom. Powinien także dokonywać czynności faktycznych, prawnych oraz załatwiać sprawy przed urzędami w ramach zwykłego zarządu. W celu określenia, jakie działania mieszczą się w tym zakresie należy mieć na względzie okoliczności konkretnego stanu faktycznego. Może więc zarządca w ramach zwykłego zarządu pozywać i być pozywany we własnym imieniu (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, Państwo i Prawo 1968, z. 2 s. 330; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1987 r., II CZ 3/87, LEX nr 8805). Jego uprawnienia w postępowaniu określone są także przepisami art. 196 § 1 k.p.c. i art. 192 pkt 3 k.p.c., nie obejmują jednak przepisu art. 195 § 1 k.p.c. (Marcewicz, Jakubecki, 2017: 441). Na dokonanie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu np. w zakresie wydzierżawienia nieruchomości, prowadzenie spraw sądowych, zarządca potrzebuje zgody właściciela i użytkownika, a w ich braku – zezwolenia sądu zgodnie z art. 936 k.p.c. Zarządca może zaciągać zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. W przypadku naruszenia tej normy zarządca ponosi odpowiedzialność osobistą. Umowy najmu lub dzierżawy wiążą zarządcę, może je jednak wypowiedzieć bez zgody użytkownika i właściciela. Ich sprzeciw jest bezcelowy i nie uzasadnia wystąpienia do sądu o udzielenie zezwolenia. Zarządca może także zawierać umowy najmu na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Tylko nowe umowy najmu wymagają zgody użytkownika i właściciela, a w ich braku zezwolenia sądu (Pietrzkowski, Ereciński, 2016: 619-622).

Odpowiednio zastosowanie będą mieć także art. 937 k.p.c., art. 938 k.p.c. oraz art. 939 k.p.c., z tym jednak, że w przypadku ustanowienia zarządcą użytkownika nie przysługuje mu osobne wynagrodzenie poza uprawnieniami przewidzianymi w § 2 ostatnio wymienionego artykułu. Na uzasadnienie tego poglądu można podać fakt, że i tak przyznawana jest mu nadwyżka wynikająca z najszerszego ograniczonego prawa rzeczowego, chyba że sprawowany zarząd obejmuje szersze uprawnienia. Zarządca może zatem żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków. Zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach, nie rzadziej niż raz do roku oraz po ukończeniu zarządu, sprawozdania ze swoich czynności, jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe. Pierwsze z wymienionych sprawozdań powinno być składane kilka razy w roku, natomiast drugie tylko raz w roku. Sąd ma obowiązek wysłuchać: zarządcę, właściciela i użytkownika. Należy im umożliwić zadawanie pytań i wyjaśnienie wątpliwości. Może to odbywać się ustnie lub pisemnie. Sprawozdania należy złożyć także po ukończeniu zarządu (Pietrzkowski, Ereciński, 2016: 622 i 623). Wynikające ze sprawozdania dochody przeznacza się w pierwszej kolejności na pokrycie wydatków, w tym kosztów zarządu, a resztę wypłaca się użytkownikom. Wynika to z regulacji zawartej w art. 937 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Po przedstawieniu sądowi sprawozdania z czynności zarządcy i sprawozdania rachunkowego sąd określa termin (lub terminy), w jakim należy wypłacić użytkownikom

nadwyżkę dochodów nad wydatkami w postanowieniu co do istoty sprawy, które może być później zmienione, zgodnie z art. 613 § 1 k.p.c. Od tego orzeczenia przysługuje apelacja (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2006 r., III CZP 49/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 98; Strus, 2007, 295). Użytkownikom nadwyżkę wydaje się wyłącznie w pieniądzu.

Odmowa zatwierdzenia sprawozdania może pociągnąć za sobą odpowiedzialność zarządcy względem uczestników postępowania nieprocesowego, zgodnie z art. 938 § 2 k.p.c. Poza tym sąd może zastosować grzywnę (na którą można skazać do wysokości do 5 000 zł, dopiero po bezskutecznym upływie terminu na przedstawienie sprawozdania we wskazanej dacie przez sąd), odjąć zarząd, polecić wykonanie określonej czynności, a użytkownik i właściciel mogą żądać od niego odszkodowania z jego majątku osobistego w odrębnym procesie wszczętym na podstawie art. 938 k.p.c. W stosunku natomiast do zobowiązań zaciągniętych w ramach sprawowanego zarządu względem osób trzecich zarządca odpowiada mieniem zarządzanej nieruchomości. W literaturze podnosi się, że podstawowym kryterium ustalenia wysokości wynagrodzenia zarządcy (niebędącego użytkownikiem) przez sąd powinien być nakład pracy, oceniany na podstawie sprawozdań zarządcy (art. 937 k.p.c.), drugie zaś kryterium, tj. dochodowość nieruchomości, powinno być stosowane ostrożnie. Deficytowość nieruchomości nie może pozbawiać zarządcy wynagrodzenia (Marcewicz, Jakubecki, 2017: 441, 442). Sąd może określić wynagrodzenie na każdym etapie nawet bezpośrednio po objęciu zarządu. Wydanie jednak postanowienia w przedmiocie wynagrodzenia, przed złożeniem pierwszego sprawozdania, czy określenie stałego miesięcznego wynagrodzenia nie jest celowe. Sąd nie będzie bowiem mógł określić nakładu pracy, z jakim się wiąże zarząd już od samego początku. Sąd może zarządzić wypłatę zaliczki na poczet wynagrodzenia. Zarządca może także żądać zwrotu wydatków, które poniósł z własnych funduszy. Powinny one być gospodarczo uzasadnione i mieścić się w ramach zwykłego zarządu lub wynikać z upoważnienia udzielonego przez sąd na podstawie art. 935 § 3 k.p.c. Roszczenie o wynagrodzenie i zwrot wydatków należy zgłosić w terminie miesiąca po ustąpieniu zarządu lub po jego ustaniu. W doktrynie wskazuje się, że roszczenie to ma podobny charakter do zwrotu kosztów postępowania z art. 109 k.p.c. W przypadku więc nie zgłoszenia w terminie roszczeń o wynagrodzenie i o zwrot wydatków, zarządca traci je, gdyż mają one charakter procesowy (Pietrzkowski, Ereciński, 2016: 624-627).

Odpowiednio można stosować także art. 940 k.p.c., dotyczący pokrywania przez zarządcę należności z uzyskiwanych dochodów, z pominięciem niemających tu zastosowania kosztów egzekucji (Gapska, Studzińska, 2015: 648). Należy zaliczyć do nich pożytki lub kwoty uzyskane z ich spieniężenia. Nie są dochodami z nieruchomości sumy uzyskane ze sprzedaży części składowych, przynależności nieruchomości, ani kwoty uzyskane tytułem odszkodowania z ubezpieczenia. Dochodem są jednak odsetki od sum ubezpieczeniowych ulokowanych na rachunku bankowym. Kolejność zaspakajania określona w art. 940 k.p.c. obowiązuje, co do należności już wymagalnych (Pietrzkowski, Ereciński, 2016: 628). Ustalając jednak pierwszeństwo pokrycia należności, zarządca powinien, w świetle poglądu głoszonego w doktrynie, przede wszystkim kierować się terminami płatności każdej z nich. Warto stwierdzić, że art. 941 k.p.c. nie znajduje zastosowania przy ustanawianiu zarządu nad użytkowaniem (Demendecki, Jakubecki, 2017: 1023).

W postępowaniu tym, gdy występuje lub ustanowiony został na nieruchomości tylko jeden użytkownik rozprawa w świetle art. 616 k.p.c. jest obligatoryjna tylko w sprawach dotyczących powołania i odwołania zarządcy (art. 616 k.p.c.).

Jednakże, w przypadku istnienia przynajmniej dwóch użytkowników tej samej nieruchomości i brania przez nich udziału w postępowaniu nieprocesowym należy wyznaczyć rozprawę także, gdy sprawa dotyczy:

1. rozstrzygnięcia dotyczącego rozporządzenia lub innej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
2. upoważnienia do dokonania czynności wbrew woli większości użytkowników,
3. rozstrzygnięcia w wypadku gdy większość użytkowników postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością, do której mają wspólne ograniczone prawo rzeczowe.

W pozostałych wypadkach sąd może zastosować art. 514 k.p.c., a więc wyznaczyć posiedzenie w celu wysłuchania uczestników postępowania lub odebrać od nich oświadczenia na piśmie. Może także zgodnie z tym przepisem oddalić wnioski na posiedzeniu niejawnym, jeżeli z jego treści wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy.

Sąd uchyli zarząd, stosowanie do art. 614 k.p.c., gdy odpadnie podstawa dalszego jego trwania na wniosek użytkownika. Uchylenie zarządu oznacza odwołanie zarządcy, zatem zgodnie z art. 616 k.p.c. wyznaczenie rozprawy jest obowiązkowe. Od postanowienia odwołującego i ustanawiającego innego zarządcę nieruchomości przysługuje apelacja (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2008 r., III CZP 149/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 27). Oprócz tego niniejszy środek odwoławczy znajduje zastosowanie do:

1. rozstrzygnięcia dotyczącego rozporządzenia lub innej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
2. upoważnienia do dokonania czynności wbrew woli większości użytkowników,
3. rozstrzygnięcia w wypadku gdy większość użytkowników postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością, do której mają wspólne ograniczone prawo rzeczowe,
4. zobowiązanie zarządcy do wypłacenia określonej kwoty tytułem nadwyżki dochodów,
5. zatwierdzenia lub odmowa zatwierdzenia sprawozdania zarządcy zgodnie z art. 937 § 2 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2001 r., III CZP 51/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 81),
6. udzielenie zezwolenia zarządcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu oraz na wydzierżawienie nieruchomości (art. 935 § 3 k.p.c. i art. 936 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c.),
7. zmiana osoby zarządcy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2008 r., III CZP 149/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 27),
8. przyznania zarządcy wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków lub pokrywania jego potrzeb własnych i rodziny (art. 939 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c.) (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., III CZP 140/10, OSNC 2011, nr 11 poz. 123).

Z kolei zażalenie przysługuje na postanowienie, którym przedmiotem jest:

1. pozbawienie użytkownika możliwości używania rzeczy oraz odmowa takiego pozbawienia (art. 612 k.p.c.),
2. skazanie zarządcy na grzywnę (art. 938 § 2 k.p.c. w związku z art. 394 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 615 k.p.c.) (Gudowski, Ereciński, 2016: 407, 408).

Natomiast skarga kasacyjna nie przysługuje (art. 519<sup>1</sup> § 4 pkt 2 k.p.c.). W związku z tym nie przysługuje również zażalenie do Sądu Najwyższego na wydane w tych sprawach postanowienia sądu II instancji, o których mowa w art. 394<sup>1</sup> § 2 k.p.c.

Warto zwrócić uwagę, że sąd orzeka także, w sprawach wynikających z zarządu nieruchomości zajętej w trakcie egzekucji co do czynności zarządcy przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz co do wydzierżawienia nieruchomości (art. 910<sup>2</sup> § 2 k.p.c., art. 935 § 3 k.p.c., art. 936 k.p.c. i art. 1064<sup>11</sup> k.p.c.).

## Badania empiryczne

W celu poznania praktycznych aspektów spraw o ustanowienie zarządu związanego z użytkowaniem nieruchomości przeprowadzono badania empiryczne w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy (14 spraw), Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia (30 spraw), Sądzie Rejonowym w Żyrardowie (40 spraw), Sądzie Rejonowym w Skierniewicach (12 spraw), którego przedmiotem były orzeczenia i zarządzenia wydawane w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości. Pomimo przebadania 96 spraw przed sądami I instancji, jak i związanymi z nimi sprawami przed sądami II instancji w związku z wniesieniem zażaleń i apelacji (łącznie 29 spraw: Sąd Okręgowy w Gliwicach - 1 sprawa, Sąd Okręgowy w Warszawie – 16 spraw, Sąd Okręgowy w Płocku – 8 spraw i Sąd Okręgowy w Łodzi – 4 sprawy) i w wyniku wniesienia skargi kasacyjnej przed Sądem Najwyższym (2 sprawy), łącznie więc 127 spraw nie natrafiono na żadną sprawę poświęconą sądowemu ustanowieniu zarządu nad użytkowaniem nieruchomości. Mimo oczywiście zapytań z mojej strony, Kierownicy Sekretariatów wymienionych sądów nie byli w stanie wyszukać tych spraw. Podobnie było ze sprawami o sądowe ustanowienie zarządu nad współwłasnością nieruchomości.

Nie pomaga również odwołanie się do statystyk Ministra Sprawiedliwości. Okazują się one być zbyt ogólne. Pokazują bowiem jedynie dane dotyczące całości spraw nieprocesowych. Nie rozgraniczają zatem tych spraw na poszczególne ich rodzaje w tym na sądowe ustanowienie zarządu związanego z użytkowaniem nieruchomości. (<https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/publikacje/> [31.08.2018]).

## System prawny obowiązujący w innych państwach

Również w innych krajach znane jest użytkowanie jako najszerze ograniczone prawo rzeczowe. Tak jest w Stanach Zjednoczonych, a konkretnie w stanie Luizjana. Można zgodnie z prawem tego stanu dochodzić wynagrodzenia z tytułu zarządu nad użytkowaniem (*administration of usufruct*) oraz z powodu pobierania pożytków z rzeczy, obciążonej tym prawem (Hickey, McDaniel, Sigler, Kalmbach, Raglin, Moragas, van Mullem, 2017, § 8:18, <https://1.next.westlaw.com/> [18.08.2018 r.]; Yiannopoulos, Scalise, 2017, § 2.39 <https://1.next.westlaw.com/> [18.08.2018 r.]). Jednakże Luizjana jest specyficznym stanem, gdyż obowiązuje tam kodeks cywilny. W pozostałych

stanach takiej regulacji nie ma. W systemie prawnym *common law* także są określone prawa rzeczowe tylko nie zostały nazwane, żądnym odpowiednikiem łacińskiego określenia zasady *numerus clausus*, tak jak w państwach opierających się na prawie rzymskim. Stąd można uznać, że odpowiednikiem użytkowanie w prawie w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej jest dożywotnie użytkowanie (*life estate*). Prawo to jednak bardziej zbliża się do własności bezdziedzicznej niż do polskich ograniczonych praw rzeczowych. Prawo to bowiem ustanawia właściciel na rzecz osoby trzeciej, która korzysta z niego przez czas swojego życia. Po śmierci użytkownika własność powraca do właściciela (Jasper, 2000: 3). Właściciel nie może jednak wypowiedzieć dożywotniego użytkowania, ani ustanowić zarządu. Prawo to jest nieraz mylone z dzierżawą na całe życie (*leasehold for life*) lub z dzierżawą wolną (*tenancy at will*), czyli gwarantująca możliwość zwrotu rzeczy w dowolnym czasie. Należy je zaliczyć do praw obligacyjnych, gdyż każda ze stron może je wypowiedzieć, w odróżnieniu od dożywotniego użytkowania. W celu odróżnienia tych praw nierazdo toczą się sprawy sądowe np. zakończona orzeczeniem z dnia 9 kwietnia 2003 r. Sądu Apelacyjnego w Teksasie (Court of Appeal of Texas, 2003 WL, 1848555, AT 1-5, Kajo Church Square, Inc. vs Walker). W niniejszej sprawie kwestia niewyraźnego zapisu napisanego w obcym języku w umowie doprowadziła do wątpliwości, jakie prawo było jej przedmiotem. Sąd uznał, że w tej sprawie strony zawarły umowę o dzierżawę wolną (Sprankling, Coletta, Mirow 2006: 31, 32, 34 – 37). Można także w amerykańskim podziale służebności (*easement*) na: całkowitą (*in gross*) i zależną (*appurtenant*), doszukać się podobieństwa pierwszej z nich do użytkowania obowiązującego w polskim prawie. Ten rodzaj służebności nie można zbyć, wygasa z chwilą śmierci uprawnionego, nie podlega dziedziczeniu, nie można zastrzec terminów przy jej ustanawianiu. Jednakże amerykańskie służebności mogą być różnie ukształtowane przez strony w umowie np. na wieczność, czas życia określonej osoby lub na oznaczony okres (Chase, 2002: 767 – 773, 823).

W Niemczech także przewidziane jest użytkowanie (*Nießbrauch*) względem którego może zostać ustanowiony zarząd (*Verwaltung*) przez sąd (Trömer, 2016, 426; Pöppel, 2007, 87, 90). Zgodnie z § 1030 BGB użytkowanie określa się, jako obciążenie rzeczy polegające na tym, że ten, na czyją korzyść obciążenie następuje, uprawniony jest do pobierania pożytków rzeczy. Użytkowanie zgodnie z prawem niemieckim jest ograniczonym prawem rzeczowym zaliczanym do służebności osobistych. Spośród jednak pozostałych służebności użytkowanie wyróżnia się szerszym zakresem uprawnień, obejmujących niemal wszelkie korzyści związane z korzystaniem z nieruchomości. Także w tym kraju obowiązuje zasada *numerus clausus* praw rzeczowych, co oznacza że istnieją tylko określone ich typy w ustawie i nie można dowolnie ich kreować. (Seiler, Martinek, 2011, 1055, 1056). Zgodnie z § 1051 – 1054 BGB ustanowienie zarządu ma podobną procedurę jak w Polsce. Właściciel w razie uzasadnionej obawy związanej z możliwością uszkodzenia użytkowanej rzeczy może żądać zabezpieczenia od użytkownika. Może to nastąpić tylko w określonych przypadkach, a mianowicie gdy rzecz nie jest właściwie utrzymywana, pobierane są z niej nadmierne pożytki, lub istnieje obawa znacznego obniżenia jej użyteczności. Zarządca może zostać wyznaczony po bezskutecznym upływie terminu do złożenia zabezpieczenia, wyznaczonego w wydanym przez sąd prawomocnym orzeczeniu uznającym roszczenie lub zaocznym. Po jego ustanowieniu wykonuje on czynności na rachun-

ek użytkownika. Zarządcą może być także właściciel. Ustanowienie zarządcy nie jest jednak możliwe, w razie wpłacenia zabezpieczenia przez użytkownika w terminie określonym przez sąd. W doktrynie niemieckiej podkreśla się efektywność tego środka. W przypadku ustanowienia zarządu, także w Niemczech użytkownik zostaje ograniczony w swych uprawnieniach do korzystania z rzeczy i pobierania z niej pożytków. W takim przypadku zarządca może posiadać rzecz, używać ją i pobierać z niej pożytki, a także dysponować nią i sprawować kontrolę, a użytkownik musi to znosić. Użytkownik może być pozbawiony zarządu, gdyby prowadził nieprawidłowo gospodarkę. Warto jednak zauważyć, że właściciel nie może doprowadzić do zniesienia użytkowania z wyżej wymienionych przyczyn. Do ustanowienia zarządu może dojść także na wniosek wierzycieli. W takiej sytuacji użytkownik może jednak złożyć skargę na ustanowienie zarządcy nieruchomości. Poza tym nie ponosi on kosztów wynikłych z czynności dokonywanych przez zarządcę. Użytkowanie w Niemczech jest także wykorzystywane, jako antychreza. Praktyka bowiem wykształciła zabezpieczenie rzeczowe wierzyciela hipotecznego, który może pobierać pożytki z nieruchomości, głównie czynsz najmu lub dzierżawy na poczet długu. (Frank, Wiegand, 2009: 441, 443, 490, 491, 548 - 553).

We Francji jest znane użytkowania, które jest zaliczane do praw osobistych oraz głównych, ze względu na przejście części atrybutów właścicielskich na inną osobę. Zgodnie z art. 578 kodeksu cywilnego francuskiego z 1804 r. (dalej k.c.f.) użytkowanie jest prawem do korzystania z rzeczy jak właściciel, jednakże z obowiązkiem zachowania jej substancji. Może więc zostać ustanowione na nieruchomości. Tak jak w Polsce dochodzi zatem do rozdzielenia prawa korzystania z rzeczy, które przysługuje użytkownikowi, a pozostałe uprawnienia związane są dalej z prawem własności, a więc przede wszystkim możliwość nią rozporządzania (Cornu, 2007: 153, 154). Użytkowanie wygasa najpóźniej ze śmiercią osoby fizycznej zgodnie z art. 617 k.c.f. Jest to prawo niedziedziczne i użytkownik może nim rozporządzać, bez zgody właściciela. We Francji jest również znane prawo używania, które nie jest znane w Polsce. Użytkowanie jako ograniczone prawo rzeczowe jest także znane we Włoszech, Hiszpanii, Chile, Argentynie, Austrii. Zarówno w Argentynie, Chile jak i w Szwajcarii przewidziano ograniczenie czasowe dla korzystania z użytkowania przez osoby prawne. W pierwszym z nich wynosi ono 20 lat, a w drugim 30 lat, natomiast w trzecim 100 lat. W Szwajcarii przeważają przepisy dyspozytywne regulujące użytkowanie. W większości wymienionych systemów prawnych użytkownik jest zobowiązany ponosić nakłady jedynie związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, chociaż regulację różni się stopniem szczegółowości. Jednakże do dokonania nakładów przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest zgoda właściciela, a w jej braku można udać się do sądu. Cechą wspólną regulacji jest ich oparcie na prawie rzymskim. Użytkowanie nie jest znane natomiast w: Rosji, Ukrainie, czy na Białorusi (Sylwestrzak, 2013: 32 -42, 46, 47, 284 – 289).

## Podsumowanie

W związku z danymi empirycznymi, a także niemożliwością niewystępowania konfliktów między właścicielem i użytkownikiem niezależnie od kazuistyki przyjętej w przepisach, należy postulować większe zainteresowanie sądowym ustanowieniem zarządu związanym z użytkowaniem nieruchomości. Może się to okazać jedynym wyjściem, w sytuacji gdy użytkownik nie przestrzega zasad prawidłowo-



wej gospodarki. Jest to w razie braku zgodnej woli stron tego stosunku prawnego skuteczny sposób na rozstrzygnięcie i rozwiązanie trudnej sytuacji. Warto podkreślić, że dotyczy to każdego rodzaju użytkowania nieruchomości. Warto także podkreślić dużą elastyczność postępowanie o ustanowienie zarządu nad użytkowanie, gdyż może się to ograniczać do rozstrzygnięcia tylko pojedynczej spornej kwestii między użytkownikiem a właścicielem lub w przypadku, gdy spory pojawiają się bardzo często niemal w każdej dziedzinie można wyznaczyć zarządcę.

Należy postulować prowadzenie bardziej dokładnych statystyk przez Ministra Sprawiedliwości. Ich ogólne ujęcie nie pozwala bowiem zbadać i określić wielkości wpływu spraw w zakresie sądowego ustanowienia zarządu nad użytkowaniem nieruchomości. W konsekwencji trudno jest ocenić sposób prowadzenia tych spraw przez sądy. Z moich badań empirycznych wyraźnie wynika, że nie jest ich dużo.

Warto także rozważyć *de lege ferenda* uchylene przepisów art. 271 – 275 k.c., które nie mogą znaleźć w obecnym stanie prawnym zastosowania. Należy uznać, iż preferowanie rolniczych spółdzielni produkcyjnych było charakterystyczne w okresie Polskiej Republiki Ludowej. Z powyższych względów te przepisy nie są wykorzystywane, a mogą one wprowadzać w błąd, gdyż nadal są zapisane w jednym z najważniejszych aktów prawnych, kodeksie cywilnym. Nie przekreśla to jednak roli, jaką mogą w przyszłości odegrać rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Mogłyby one zresztać rolników indywidualnych i wspólnymi siłami odgrywać znaczącą rolę w obrocie gospodarczym.

Warto także podkreślić przewagę osób prawnych i jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. względem osób fizycznych w zakresie okresu trwania użytkowania: w stosunku do pierwszych do likwidacji, a w stosunku do drugich do śmierci. W ten sposób użytkowanie, a także zarząd sprawowany przez użytkownika, będącego jednostką organizacyjną może trwać dużo dłużej, co bardziej odpowiada celowi gospodarczo – produkcyjnemu.

Z analizy prawoporównawczej wynika, że użytkowanie nie występuje we wszystkich systemach prawnych. Jednakże w tych państwach, gdzie oparto się na prawie rzymskim regulacja wykazuje wiele podobieństw. Znaczne różnice występują w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, z wyłączeniem stanu Luizjana, co jest skutkiem należenia tego państwa do systemu prawnego *common law*. Polska procedura wykazuje najwięcej podobieństw do regulacji niemieckiej.

## Bibliografia

1. Beckmann R. M., Busche J., Coester M., Emmerich V., Gsell B., Habermeyer S., Hager J., Honsell H., Huber P., Jacoby F., Kaiser D., Kessel – Wulf S., Klinck F., Martinek M., Meyer – Pritzl R., Oechsler J., Olzen D., Peters F., Richardi R., Schiemann G., Schmidt – Kessel M., Seiler H.H., Viegew K., Voppel R., Martinek M., (red.), (2011) *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Eckpfeiler des Zivilrechts*, Berlin: Sellier - de Gruyter.
2. Boryś W., (2005) *Słownik etymologiczny języka polskiego*, Kraków: Wydawnictwo Literackie.
3. Chase E. E., (2002) *Property Law Cases Materials and Questions*, Cincinnati: Anderson Publishing Co.
4. Demendecki (w:) Bodio J., Demendecki T., Jakubecki J., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M., Jakubecki A., (red.), (2017) *Kodeks postępowania cywilnego Tom I Komentarz do art. 1 – 729*, Warszawa: Wolters Kluwers.
5. Dzierzbicki C., (2017) *Problematyka odpłatności użytkowania rodzinnych ogrodów działkowych* (w:) Koziół G., (red.), *Prawo cywilne i handlowe w działaniach administracji, Rozwiązania istniejące, projektowane i postulaty de lege ferenda*, Lublin: WSPA.

6. Frank J. (w:) Frank J., Mayer J., Rapp M., Schermaier M. J., Wiegand W. (red.), (2009) *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 3, Sachenrecht ErbbauRG §§ 1018 – 1122 (Erbbaurecht, Dienstbarkeit, Vorkaufsrecht, Reallasten)*, Berlin: Sellier – die Gruyter.
7. G. Cornu, (2007) *Droit civil. Les biens*, Paris: Montchrestien.
8. Gudowski J. (w:) Gudowski J., Erciński T., Erciński T. (red.), (2016) *Kodeks postępowania cywilnego Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające*, Warszawa: Wolters Kluwers.
9. Hickey M.W., McDaniel D.H., Sigler D.L., Kalmbach W.C., Raglin B.A., Moragas S.L., van Mullem C.D., (2017) *Estate Planning in Louisiana*, § 8:18, <https://1.next.westlaw.com/> (18.08.2018 r.).
10. <https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/publikacje/> (31.08.2018),
11. Jakowlew A., Kuc O. (2014) *Komentarz Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych*, Warszawa: LexisNexis.
12. Jasper M. C., (2000) *Real Estate Law For The Homeowner & Broker*, New York: Oceana Publications Inc.
13. Korzan K., (1972) *Orzeczenia konstytucyjne w postępowaniu cywilnym*, Warszawa: Wydawnictwo prawnicze.
14. Korzan K., (1977) *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
15. Kowalkowski R., (1994) *Zarząd zajęta nieruchomością*, Problemy egzekucji Sądowej, nr 5.
16. Koziół A. (w:) Balwicka – Szczyrba M., Bieranowski A., Habdas M., Jankowska M., Klat – Górka, Kozińska J., Koziół A., Krzyskowska K., Łobos – Kotowska, Naczyńska J., Stańko M., Sylwestrzak A., J. Widło, Habdas M. (red.), Frasz M. (red.), (2018) *Kodeks cywilny Komentarz Tom II, Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126 – 352)*, Warszawa: Wolters Kluwers.
17. Księżak P. (w:) Bieranowski A., Biernat J., Czech T., Górecki J., Kostecki S., Królikowska K., Księżak P., Lackoroński B., Matusik G., Morek R., Żelechowski Ł., Osajda K. (red.), (2017) *Kodeks cywilny Komentarz Tom II Własność i inne prawa rzeczowe, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2-22, 65 - 111<sup>1</sup>), Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, Warszawa: C.H. Beck.
18. Marcewicz O. (w:) Bodio J., Demendecki T., Jakubecki J., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M., Jakubecki A. red., (2017) *Kodeks postępowania cywilnego Tom II Komentarz do art. 730 - 1217*, Warszawa: Wolters Kluwers.
19. Pietrzykowski H., Erciński T. (red.), (2016) *Kodeks postępowania cywilnego Komentarz Tom V Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa: Wolters Kluwers.
20. Pöppel M., (2007) *Der Grundstücksnießbrauch in der notariellen Praxis*, Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins.
21. Rudnicki G., Rudnicka J., Rudnicki S., Gudowski J. (red.), (2016) *Kodeks cywilny komentarz Tom II Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa: Wolters Kluwers.
22. Sagan B., (2014) *Komentarz Ustawa o timeshare*, Warszawa: LexisNexis.
23. Skowrońska- Bocian E., Warciński M., Zaradkiewicz K., (w:) Banaszczyk Z., Brzozowski A., Kłoda M., Mojak J., Ogiegło L., Pazdan M., Pietrzykowski J., Pietrzykowski K., Popiołek W., Safjan M., Skowrońska-Bocian E., Warciński M., Zaradkiewicz K., Zawada K., Pietrzykowski K. (red.), (2015) *Kodeks cywilny Tom I Komentarz art. 1- 449<sup>9</sup>*, Warszawa: C.H. Beck.
24. Sprankling J. G., Coletta R. R., Mirow M. C., (2006) *Global Issue in Property Law*, St. Paul: Thomson West.
25. Strus Z., (2007) *Omówienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2006 r., III CZP 49/06*, Przegląd orzecznictwa, Palestra, nr 5-6,
26. Studzińska J. (w:) Gapska E., Studzińska J., (2015) *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa: Wolters Kluwers.
27. Sylwestrzak A., (2013) *Użytkowanie konstrukcja prawna*, Warszawa: Wolters Kluwers.
28. Szewczyk P., (2009) *Powołanie sądowego zarządcy nieruchomości*, Przegląd Sądowy nr 11-12.
29. Trömer M.A., (2016) *Vereinbarungen über den dinglichen Inhalt des Nießbrauchs an Grundstücken*, Rheinische Notar - Zeitung,
30. Wołodkiewicz W., Zabłocka M., (2009) *Prawo rzymskie Instytucje*, Warszawa: C.H. Beck.
31. Yiannopoulos A.N. , Scalise Jr. R.J., (2017) *Personal Servitudes § 2.39.*, Louisiana Civil Law Treatise September, <https://1.next.westlaw.com/> (18.08.2018 r.).