

# Status prawny zarządcy nieruchomości

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

## Wstęp

Zawód zarządcy nieruchomości posiada długą historię zarówno w Polsce, jak i na świecie. Korzenie tej profesji sięgają czasów starożytnych, a rozwijała się ona w różnych systemach prawnych i w różnych realiach ustrojowych. Zarządzanie nieruchomościami stanowi zagadnienie o złożonych przedmiotowo aspektach, które wykracza zdecydowanie poza jedną dziedzinę wiedzy. Obejmuje ono różnorodne działania, nie tylko prawne, ale w większości faktyczne, co sprawia że jest trudne do zdefiniowania. Zarządzanie nieruchomościami może być rozpatrywane na płaszczyźnie regulacji prawnych, jak również na płaszczyźnie ekonomicznej oraz socjologicznej i społecznej. Liczne zagadnienia jurystyczne występują w tym obszarze zarówno w ujęciu historycznym, jak i na tle aktualnej regulacji prawnej. W związku z przemianami społeczno-gospodarczymi oraz polityczno-ustrojowymi profesja zarządcy nieruchomości przechodziła liczne przeobrażenia, stosowne do aktualnej sytuacji, co przekładało się również na zmiany regulacji prawnych oraz zróżnicowanie normatywnego kształtu tej instytucji.

W krajach Europy Zachodniej oraz w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej rynek nieruchomości, wraz z profesją zarządcy, wyspecjalizował się w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku. W polskim reżimie prawnym zagadnienie to stało się aktualne dopiero w latach dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku, wcześniej bowiem zarząd nieruchomościami prywatnymi nie był uregulowany, a w praktyce po 1945 r. niemalże nie istniał. Zasadnicza zmiana nastąpiła po 1989 r., wraz z transformacją ustrojową i wprowadzeniem gospodarki wolnorynkowej, a w konsekwencji ukształtowaniem się nowoczesnego rynku nieruchomości. Ustawodawca w 1998 r. zdecydował, po raz pierwszy w polskim prawie, o wprowadzeniu regulacji prawnej zawodu zarządcy nieruchomości. Przyjęta koncepcja zawodu regulowanego została jednak porzucona po 16 latach, na skutek reformy deregulującej zawód zarządcy nieruchomości, wprowadzonej z dniem 1.1.2014 r. Uwagi dotyczące statusu zawodowego (zawodu zarządcy nieruchomości) stanowią tło dla ustaleń badawczych dotyczących problemów prywatnoprawnych zarządzania cudzą nieruchomością.

Celem niniejszej pracy jest próba określenia natury prawnej instytucji zarządu nieruchomościami, a w szczególności statusu prawnego zarządcy nieruchomości. Brak w prawie prywatnym jednolitego uregulowania prawnego zarządu nieruchomościami skłania do przeprowadzenia analizy występujących w różnych aktach prawnych modeli zarządzania nieruchomościami, z uwzględnieniem dorobku doktrynalnego i orzeczniczego w tym obszarze. Koniecznym jest również sięgnięcie do historycznych uwarunkowań rozwoju tej instytucji oraz nakreślenie kontekstu polityczno-społecznego po-

szczególnych form zarządu nieruchomościami. Status prawny zarządcy nieruchomości podlegał zmianom uzależnionym od licznych czynników, a przede wszystkim od zmian stosunków własnościowych panujących w kraju.

W niniejszej pracy przedmiotem badania jest status prawny zarządcy nieruchomości w odniesieniu wyłącznie do nieruchomości prywatnych. Poza zakresem rozważań niniejszej monografii pozostaną nieruchomości publiczne z ich szczególnym reżimem prawnym, który doczekał się licznych odrębnych opracowań<sup>1</sup>. Rozważania dotyczące sprawowania zarządu nieruchomościami publicznymi mają charakter marginalny i służą jedynie do nakreślenia różnic. Przedmiotem analizy będą więc sytuacje, w których zarządcy sprawują swoje czynności wyłącznie w sferze relacji cywilnoprawnych. Warto wskazać, że w potocznym rozumieniu zarządzanie nieruchomościami odnoszone jest do nieruchomości prywatnych, a więc do przypadków, w których właściciel nieruchomości zleca zarządzanie nimi wyspecjalizowanemu podmiotowi. Z zakresu badań wyłączono prawo rodzinne, które przewiduje specyficzne instrumenty zarządu majątkiem, zaś z zakresu prawa spadkowego uwzględniona została kuratela, jako instytucja prawna mogąca znaleźć zastosowanie w odniesieniu do zarządcy nieruchomości.

Zasadnicze zagadnienia badawcze, którym poświęcona jest niniejsza monografia, skupiają się wokół poszukiwania natury prawnej instytucji zarządu nieruchomościami, oraz w konsekwencji określenia statusu prawnego zarządcy nieruchomości prywatnych i jego pozycji w systematyce polskiego prawa. W tym celu konieczne jest przeanalizowanie procesu historycznego rozwoju zarządzania nieruchomościami na ziemiach polskich, oraz uwarunkowań kształtowania się pozycji prawnej zarządcy nieruchomości. Istotne znacznie należy przypisać również nieobowiązującej obecnie regulacji, która ustanawiała zawód regulowany zarządcy nieruchomości, wraz ze wszystkimi elementami tego modelu. Obszarem badawczym, pozwalającym na określenie pozycji prawnej zarządcy nieruchomości jest płaszczyzna źródeł jego umocowania, a więc podstaw prawnych stosunku zarządzania nieruchomością, a także analiza praw i obowiązków zarządcy nieruchomości, pozwalająca na zdefiniowanie charakteru relacji pomiędzy zarządcą a właścicielem albo współwłaścicielami nieruchomości. Dla kompleksowego ujęcia tej problematyki konieczne jest również zbadanie zasad cywilnoprawnej odpowiedzialności zarządcy nieruchomości.

Celem pracy ma być próba odpowiedzi na pytanie o model docelowy, a więc o to, jak powinien być ukształtowany status prawny zarządcy nieruchomości, aby stanowił spójną teoretycznie konstrukcję prawną oraz we właściwy sposób odpowiadał potrzebom uczestników obrotu prawnego.

Zarządzanie nieruchomościami należy zaliczyć do szerszej kategorii skupiającej wszelkie formy zarządzania cudzym majątkiem na podstawie stosunku cywilnopraw-

---

<sup>1</sup> R. Pessel, *Nieruchomości Skarbu Państwa*, Warszawa 2008; B. Mikołajewska, *Zarządzanie nieruchomościami publicznymi*, Warszawa 2009; A. Chelchowski, *Trwały zarząd nieruchomości publicznych*, Warszawa 2010; M. Habdas, *Publiczna własność nieruchomości*, Warszawa 2011.

nego. Potoczne ujęcie zarządcy nieruchomości identyfikuje go z nie-właścicielem, a więc osobą trzecią, która zajmuje się cudzym majątkiem – w tym wypadku zarządzaniem cudzą nieruchomością. Zarządca nieruchomości jest więc jednym z podmiotów zajmujących się cudzym majątkiem, obok takich podmiotów jak syndyk, wykonawca testamentu, zarządca sukcesyjny, tymczasowy zarządcy spadku, kurator spadku nieobjętego, dozorca nieruchomości, zarządca przymusowy w postępowaniu zabezpieczającym, zarządca innym prawem majątkowym oraz zarządca przymusowy nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym. W prawie handlowym również wyróżnia się grupę podmiotów zajmujących się cudzą masą majątkową, do których należą, m.in.: zarządca sukcesyjny, zarządca fundacji, zarządca przedsiębiorstwa państwowego czy zarządca komisaryczny ustanawiany dla spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej.

Większość z wymienionych form zarządu cudzym majątkiem posiada własną, odrębną regulację prawną, mniej lub bardziej rozbudowaną. Instytucja zarządu cudzym majątkiem nie posiada jednolitej, kompleksowej regulacji jurydycznej, lecz jest rozbita w różnych aktach prawnych. Ta sytuacja utrudnia klarowne sprecyzowanie pozycji prawnej zarządcy nieruchomości. Niejednoznaczność tych rozproszonych przepisów prowadzi do poszukiwań przez doktrynę i orzecznictwo kształtu normatywnego tej instytucji prawnej.

Instytucja zarządu nieruchomościami zasługuje na szerszą refleksję prawniczą z kilku powodów. Dyskurs prawniczy poświęcany jest zagadnieniom zarządu majątkiem w ogólności, przy okazji omawiania innych instytucji prawnych. Brakuje jednak w polskiej literaturze prawniczej kompleksowego opracowania poświęconego zarządcy nieruchomości, w tym jego pozycji prawnej. Samo zagadnienie zarządzania nieruchomościami doczekało się licznych opracowań w literaturze ekonomicznej. Monografie prawnicze dotyczące zarządzania nieruchomościami jedynie fragmentarycznie odnoszą się, m.in. do zawodu zarządcy nieruchomości, i to z okresu sprzed reformy deregulacyjnej<sup>2</sup>. Powstało kompleksowe opracowanie dotyczące zarządu majątkiem wspólnym<sup>3</sup>, wiele miejsca w doktrynie poświęcono zasadom zarządu we wspólnotach mieszkaniowych oraz spółdzielniach mieszkaniowych<sup>4</sup>.

Zagadnienie zawodu oraz jego prawnej reglamentacji zostało wnikliwie opracowane w doktrynie prawa administracyjnego<sup>5</sup>. Podobnie, tematyka reglamentacji zawodów związanych z rynkiem nieruchomości zyskała kompleksową charakterystykę w od-

---

<sup>2</sup> S. Kalus, *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*, Warszawa 2009.

<sup>3</sup> M. Balwicka-Szczyrba (red.), *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2016.

<sup>4</sup> M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995; A. Kaźmierczyk, *Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnie mieszkaniowe*, Rej. 2013, Nr 9; R. Dzięczek, *Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i właścicieli lokali*, Warszawa 2014; I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014; K. Osajda (red.), *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe: komentarz*, T. VIB, Warszawa 2018; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021.

<sup>5</sup> K. Wojtczak, *Zawód i jego prawna reglamentacja*, Poznań 1999.

rębnej monografii<sup>6</sup>. Zawód zarządcy nieruchomości przed deregulacją nie doczekał się jednak całościowego opracowania. Obecnie, z perspektywy kilku lat po deregulacji zawodu istnieje już możliwość porównania obu form działalności zarządców i oceny skutków deregulacji. Współcześnie należy rozstrzygnąć o kwalifikacji prawnej zawodu zarządcy nieruchomości, który został pozbawiony ochrony prawnej związanej z regulacją zawodu.

Po wtóre, znacząca część nieruchomości w Polsce pozostaje w rękach prywatnych, a zapotrzebowanie na usługi zarządców stale rośnie. W zarząd przekazywane są prywatne nieruchomości mieszkalne, ale również komercyjne. Badania instytucji zarządu nieruchomościami mają doniosłe znaczenie dla praktyki, co również stanowi istotny argument przemawiający za ich prowadzeniem. Prawo jest nauką społeczną, a prowadzone badania powinny podążać za potrzebami społecznymi, szczególnie jeśli przemawia za tym skala występowania tego zjawiska, jakim jest powierzanie nieruchomości prywatnych w zarząd.

Trzecim argumentem przemawiającym za podjęciem badań nad statusem prawnym zarządcy nieruchomości jest zmiana regulacji prawnej dokonana z początkiem 2014 r., a więc wspomniana już deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości. Koniecznym jest przeprowadzenie porównania stanu sprzed reformy, oraz po tej reformie i dokonanie oceny skutków zmiany prawa polegającej na odstąpieniu od reglamentacji, a więc regulacji dostępu do zawodu oraz zasad jego wykonywania. Należy ustalić, czy przedmiot czynności zawodowych, związanych z nieruchomościami, a więc dobrami o znacznej wartości majątkowej stanowi *de lege lata* dostateczną przesłankę uzasadniającą działanie reglamentacyjne wobec zawodów związanych z rynkiem nieruchomości.

Na tle zarysowanych obszarów badawczych i postawionych pytań szczególnej weryfikacji wymagają trzy hipotezy badawcze. Pierwsza z nich głosi, że pojęcie zarządcy nieruchomości nie jest jednoznaczne i jest różnie ujmowane w poszczególnych aktach prawnych. Z tej przyczyny występuje chaos pojęciowy, który utrudnia interpretację przepisów i właściwe ich zastosowanie. Brakuje jednolitego normatywnego modelu zarządcy nieruchomości.

Druga hipoteza stanowi, że deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości, przynosząc wolność wykonywania działalności gospodarczej w dziedzinie zarządzania nieruchomościami, wywołała ujemne konsekwencje w płaszczyźnie bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości. Rezygnacja z jakiegokolwiek ingerencji państwa w stosunki zarządzania nieruchomościami skutkuje tym, że konsekwencje nierzetelności działań zarządców nieruchomości ponoszą ich kontrahenci.

W myśl ostatniej hipotezy status prawny zarządcy nieruchomości jest zróżnicowany w związku z dyferencjacją podstaw nawiązania (źródeł) stosunku zarządzania nieruchomościami oraz brakiem koherencji rozwiązań prawnych. Stan taki jest niepożądany ze względu na brak jasności co do pozycji prawnej zarządcy nieruchomości oraz konieczność każdorazowej weryfikacji zakresu jego obowiązków oraz uprawnień.

---

<sup>6</sup> J. Jaworski, Reglamentacja zawodów rynku nieruchomości, Warszawa 2010.

Praca zawiera rozważania teoretyczne, jak i wybrane problemy praktyczne związane z funkcjonowaniem zarządców nieruchomości. Dla całościowego omówienia tematyki konieczna była nie tylko dogmatyczna wykładnia aktualnego ustawodawstwa, ale też prowadzenie rozważań przy podejściu systemowym i funkcjonalnym.

Rozważania zawarte w niniejszej monografii obejmują problematykę znajdującą się na styku prawa cywilnego i prawa administracyjnego. Zarządzanie nieruchomościami zostało uregulowane w ustawie o charakterze administracyjnym, jaką jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, zaś zarządca nieruchomości funkcjonuje przede wszystkim w sferze cywilnoprawnej, co sprawia, że pozostaje on „zawieszony” niejako pomiędzy reżimem prawa publicznego i prawa prywatnego. Należy więc zadać pytanie o zasadność takiej konstrukcji oraz kierunek ewentualnych zmian. Konieczne jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy materia ta powinna zostać całkowicie pozostawiona regulacji prawa prywatnego, swobodzie działalności gospodarczej i swobodzie umów, czy jednak istnieją uzasadnione argumenty za sięgnięciem po instrumenty regulacyjne i być może reglamentacyjne.

Cennym materiałem porównawczym w tym zakresie mogą być rozwiązania ustawodawstw państw obcych. W monografii zawarto uwagi prawnoporównawcze dotyczące statusu prawnego zarządcy nieruchomości w innych krajach, celem naświetlenia jedynie zarysu tej materii oraz wyciągnięcia wniosków co do ewentualnych kierunków zmian polskiego prawa. Niniejsze opracowanie nie ma stanowić opracowania prawnoporównawczego, a zasygnalizowane rozwiązania tworzą jedynie tło rozważań. Potrzebne są dalsze pogłębione badania dotyczące pozycji zarządców nieruchomości w ustawodawstwach państw obcych, które wykraczają poza zakres założonej tematyki. Należy bowiem podkreślić, że regulacja obowiązująca w innych krajach stanowi odzwierciedlenie odmiennej rzeczywistości historycznej, gospodarczej i społecznej.

Stan prawny monografii: kwiecień 2023 r.

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](http://ksiegarnia.beck.pl)