

Spis treści

Wykaz skrótów	XIII
Wykaz literatury	XVII
Wstęp	1
Rozdział I. Ewolucja instytucji zarządu	19
§ 1. Formy dysponowania nieruchomościami publicznymi na rzecz jednostek bez osobowości prawnej w dwudziestoleciu międzywojennym	19
§ 2. Zarząd jako forma udostępniania nieruchomości państwowym jednostkom organizacyjnym w PRL	22
I. Uwagi wstępne	22
II. Zasada jednolitej własności państwowej	25
III. Zarząd jako forma realizacji zasady jednolitej własności państwowej	29
1. Uwagi wstępne	29
2. Funkcja i istota zarządu	32
3. Brak charakteru „prawa podmiotowego”	32
4. Przekształcenia terminologiczne w zakresie zarządu w okresie PRL	34
5. Administracyjnoprawny i cywilnoprawny charakter zarządu	35
6. Niejednolitość historyczna zarządu	38
IV. Podsumowanie – treść zarządu w PRL	39
§ 3. Projekty regulacji dotyczących statusu prawnego i organizacji SP..	42
Rozdział II. Trwały zarząd według ustawy o gospodarce nieruchomościami	47
§ 1. Cel trwałego zarządu	48
§ 2. Okres trwałego zarządu	49
§ 3. Przedmiot zarządu	51
I. Zarząd na prawie użytkowania wieczystego	52
II. Zarząd na udziale we współwłasności	53
1. Zarząd na udziale we współwłasności – stany prawne po 2004 r.	53

2. Zarząd na udziale we współwłasności – historyczne stany prawne (przed 2004 r.).....	54
III. Współzarząd	62
1. Możliwość ustanowienia współzarządu – stany prawne po 2004 r.....	62
2. Możliwość ustanowienia współzarządu – historyczne stany prawne (przed 2004 r.)	62
A. Współzarząd na „całej” nieruchomości.....	63
B. Współzarząd na udziale we współwłasności	69
IV. Nieruchomość lokalowa	72
§ 4. Zakres podmiotowy zarządu	72
§ 5. Powstanie trwałego zarządu na podstawie decyzji administracyjnej.....	77
I. Uwagi wstępne	77
II. Organy właściwe	77
III. Wniosek przyszłego zarządcy	78
IV. Decyzja o ustanowieniu zarządu	79
V. Zarząd dla wybranych urzędów państwowych	81
VI. Objęcie nieruchomości przez zarządcę	81
§ 6. Powstanie trwałego zarządu z mocy prawa w drodze nabycia nieruchomości.....	82
I. Uwagi wstępne	82
II. Nabycie zarządu <i>ex lege</i> w odniesieniu do wszystkich typów nieruchomości	83
III. Nabycie zarządu <i>ex lege</i> w odniesieniu do każdego trybu nabycia nieruchomości	84
IV. Umocowanie jednostki organizacyjnej	85
V. Brak konieczności zgody organów	90
VI. Zdolność jednostek do nabywania nieruchomości	90
VII. Nabycie <i>ex lege</i>	91
VIII. Opłaty	91
IX. Okres zarządu	92
X. Wydanie nieruchomości	92
§ 7. Treść zarządu, prawa i obowiązki zarządcy	93
§ 8. Uprawnienia zarządcy	95
I. Uwagi wstępne	95
II. Korzystanie z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu działania jednostki	97
III. Uprawnienia co do zabudowy	97
IV. Rola organu nadzorującego	99

V. Atrybuty właścicielskie	100
VI. Czynności zwykłego zarządu i przekraczające ten zakres	102
VII. Ochrona prawa zarządu	103
VIII. Uprawnienia w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych	104
IX. Uprawnienia podobne do posiadacza samoistnego	105
X. Uprawnienia materialnoprawne i uprawnienia procesowe	106
XI. Uprawnienia wynikające z porównania z użytkowaniem	106
XII. Uprawnienia a kompetencje	106
§ 9. Obowiązki zarządcy	107
I. Uwagi wstępne	107
II. Obowiązki, których naruszenie powoduje wygaśnięcie zarządu	108
III. Obowiązki wynikające z przepisów KC o użytkowaniu	109
IV. Obowiązki finansowe	110
1. Opłaty roczne	110
A. Uwagi wstępne	110
B. Wyłączenia	111
C. Wysokość opłaty i sposób jej ustalenia	111
D. Bonifikaty	113
E. Opłaty za nieruchomości udostępnione osobom trzecim	114
F. Podwyższenie opłat	115
G. Roczna aktualizacja wysokości opłat	115
H. Brak opłat za budynki	116
I. Opłaty przy nabyciu zarządu z mocy praw w trybie art. 17 GospNierU	116
2. Opłaty dodatkowe	117
3. Podatki i opłaty publiczne	118
§ 10. Przekazanie zarządu	119
I. Uwagi wstępne, tryb i elementy rozstrzygnięcia	119
II. Brak kontynuacji dotychczasowego zarządu	121
III. Brak możliwości umownego przeniesienia zarządu	122
IV. Rozliczenie nakładów	125
V. Protokół zdawczo-odbiorczy	127
§ 11. Udostępnianie nieruchomości osobom trzecim	127
I. Uwagi wstępne	127
II. Zgody konieczne do udostępnienia nieruchomości	130
1. Zgoda organu nadzorującego i właściwego organu	130

2. Zawiadomienie organu nadzorującego i właściwego organu	130
3. Zgody w zakresie udostępniania nieruchomości organów naczelnych i centralnych, o których mowa w art. 60 GospNierU	131
4. Nieruchomości oddane w trwałe zarząd ministerstwow, urządzą centralnym i urządzą wojewódzkim	132
III. Szczegółowe elementy treści umowy wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami	133
IV. Wypowiedzenie umów	134
V. Rozliczenie nakładów osoby trzeciej	140
M. Przetargowy tryb zawierania umowy	140
§ 12. Reprezentacja zarządcy	141
I. Uwagi wstępne	141
II. Reprezentacja jednostek państwowych	141
III. Reprezentacja jednostek samorządowych	142
IV. Zarząd a pełnomocnictwo	143
V. Zakres umocowania	145
§ 13. Wygaśnięcie zarządu	149
I. Uwagi ogólne, sposoby wygaśnięcia zarządu	149
II. Wygaśnięcie zarządu wskutek upływu czasu	150
III. Wygaśnięcie zarządu w wyniku wydania decyzji administracyjnej z urzędu (art. 46 ust. 2 GospNierU) .	153
IV. Wygaśnięcie zarządu w wyniku wydania decyzji administracyjnej na wniosek (art. 47 GospNierU)	158
1. Zbędność nieruchomości	158
2. Przenoszenie zarządu	162
V. Likwidacja jednostki organizacyjnej – zarządcy stosownie do art. 49 ust. 1 GospNierU	162
VI. Wygaśnięcie z mocy prawa, decyzja o zwrocie wyłączonej nieruchomości zgodnie z art. 138 GospNierU	164
VII. Rozliczenie nakładów w przypadku wygaśnięcia zarządu	165
Rozdział III. Zarząd państwowymi nieruchomościami rolnymi i zarząd na podstawie innych przepisów	167
§ 1. Zarząd nieruchomościami rolnymi	167
I. Uwagi wstępne	167
II. Powstanie trwałego zarządu nieruchomości rolnych, jego podmioty, cel i okres	168

1. Podmioty trwałego zarządu i jego powstanie	168
2. Cel trwałego zarządu	177
3. Okres trwałego zarządu	178
4. Przedmiot zarządu.....	179
III. Uprawnienia zarządcy	180
IV. Obowiązki zarządcy.....	181
1. Uwagi wstępne.....	181
2. Obowiązki co do sposobu wykorzystania nieruchomości.....	181
3. Obowiązki finansowe	182
A. Wysokość i sposób uiszczania opłat	182
B. Zwolnienia	183
C. Inne finansowe obciążenia publiczne	186
V. Udostępnianie nieruchomości osobom trzecim	187
VI. Przenoszenie zarządu	192
VII. Powstanie zarządu z mocy samego prawa - skutek nabycia nieruchomości	199
VIII. Wygaśnięcie zarządu	204
1. Forma prawna	204
2. Przesłanki wygaśnięcia zarządu	205
A. Upływ czasu	207
B. Zbędność nieruchomości	209
C. Wykonywanie zarządu niezgodnie z zasadami ... prawidłowej gospodarki	211
D. Niezgodność z planem	212
3. Wygaśnięcie zarządu jednostek specjalnych	213
4. Wygaśnięcie zarządu powstałego przed ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.....	214
5. Wygaśnięcie zarządu powstałego wskutek nabycia nieruchomości	214
6. Zwrot mienia	215
IX. Uwagi końcowe	215
§ 2. Zarząd gruntami leśnymi.....	216
I. Uwagi wstępne i natura zarządu nieruchomościami leśnymi.....	216
II. Przedmiot i zakres zarządu	217
III. Podmiot zarządu	218
IV. Powstanie zarządu	219
V. Okres zarządu	220
VI. Odpłatność	220
VII. Udostępnianie nieruchomości osobom trzecim	221

III. Reprezentacja SP/Lasów Państwowych wobec osób trzecich	222
IX. Przekazywanie zarządu nieruchomościami leśnymi ...	222
X. Szczególne uprawnienia	223
§ 3. Zarząd gruntami drogowymi	225
I. Uwagi wstępne i natura trwałego zarządu drogowego	225
II. Przedmiot zarządu	227
III. Podmiot zarządu	227
IV. Powstanie zarządu	228
V. Okres zarządu	229
VI. Odpłatność	229
VII. Udostępnianie nieruchomości osobom trzecim	229
VIII. Przekazywanie zarządu drogowego	230
IX. Szczególne uprawnienia	232
§ 4. Zarząd gruntami wodnymi.....	232
Rozdział IV. Natura prawna zarządu.....	237
§ 1. Uwagi wstępne.....	237
§ 2. Zarząd jako prawo podmiotowe	238
I. Próba kwalifikacji zarządu jako cywilnego prawa podmiotowego	239
II. Próba przypisania zarządcy podmiotowości cywilnoprawnej	244
1. Pozorna podmiotowość cywilnoprawna zarządcy ..	244
2. Brak możliwości zastosowania koncepcji ułomnej osobowości prawnej zarządcy.....	249
A. Uwagi wstępne.....	249
B. Poglądy nie akceptujące koncepcji ułomnych osób prawnych prezentowane przed zmianą KC z 2003 r.	249
C. Poglądy akceptujące koncepcję ułomnych osób prawnych prezentowane przed zmianą KC z 2003 r.	253
D. Pośrednie wprowadzenie koncepcji ułomnych osób prawnych do KC w 2003 r.	258
E. Wpływ ewolucji koncepcji ułomnych osób prawnych na wyjaśnienie statusu prawnego zarządcy	262
III. Podmiotowość publicznoprawna zarządcy – zarząd jako publicznoprawne prawo podmiotowe	265
§ 3. Zarząd jako termin techniczny	271

§ 4. Pozycja zarządcy w stosunkach z osobami trzecimi	277
I. Stosunki z osobami trzecimi	277
II. Spory z udziałem zarządcy	279
§ 5. Ochrona przed naruszaniem zarządu	280
I. Uwagi wstępne	280
II. Naruszenia z zewnątrz	280
III. Naruszenia z wewnątrz organizacji macierzystej zarządcy.....	281
1. Naruszenie przez jednostkę nie nadrzędną	282
2. Naruszenie przez jednostkę nadrzędną	285
§ 6. Zarząd a użytkowanie	286
§ 7. Zarząd jako wykonywanie cudzej własności	287
I. Uwagi wstępne	287
II. Zarząd a pełnomocnictwo	288
III. Zarząd a powiernictwo	289
§ 8. Wnioski, próba zdefiniowania zarządu	293
I. Przegląd istniejących prób definicji zarządu	293
II. Analiza systemowa pojęcia zarządu, proponowane elementy definicji zarządu	296
1. Uwagi wstępne	296
2. Wewnętrzorganizacyjny charakter zarządu	301
3. <i>Sui generis</i> podmiotowość – podmiotowość wewnętrzna	304
4. Zarząd jako kompleks uprawnień, kompetencji i obowiązków	306
5. Zarząd jako „sposób na posiadanie”	306
§ 9. Jednolitość instytucji zarządu	307
I. Uwagi wstępne	307
II. Zarząd ujmowany historycznie	308
III. Zarząd na podstawie regulacji szczególnych	310
IV. Zarząd nieruchomości SP i zarząd jednostek samorządu terytorialnego	310
§ 10. Alternatywne formy zorganizowania zarządzania mieniem nieruchomym	311
I. Uwagi wstępne, dostępne modele prawnorganizacyjne.....	311
1. Model odrębności podmiotowej jednostek	312
2. Model pełnego podporządkowania wewnętrznej jednostki właścicielowi bez żadnych uprawnień (czy nawet <i>quasi</i> -uprawnień) do nieruchomości	314

3. Model obecny oparty na <i>quasi</i> -wyodrębnieniu jednostek oraz na zarządzie stanowiącym podstawę wykorzystywania powierzonych jednostce nieruchomości	315
4. Model mieszany - dekoncentracja na poziomie krajowym i pełnomocnictwa	316
II. Wnioski płynące z porównania trwałego zarządu z alternatywnymi formami zorganizowania zarządzania nieruchomościami - ocena zasadności istnienia instytucji zarządu	317
Rozdział V. Zakończenie	319
Indeks rzeczowy	337