DR HAB. ANETA KAŻMIERCZYK

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Katedra Prawa Cywilnego i Gospodarczego
e-mail: akmail@op.pl

Kwalifikacja umowy o zarządzanie nieruchomością

Wprowadzenie

Umowa o zarządzanie nieruchomością występuje w obrocie od wielu lat. Od wielu też lat próba kwalifikacji takiej umowy budzi wiele sporów i wątpliwości. Nie są to jednak jedynie polemiki o naturze doktrynalnej, bowiem określenie o jaki typ umowy chodzi wiąże się z istotnym zagadnieniem dotyczącym reżimu prawnego jaki do tej umowy powinien być stosowany. Przedmiotem artykułu stanie się zatem próba odpowiedzi na pytanie czy umowa o zarządzanie nieruchomością jest umową stypizowaną. Tak zakreślony przedmiot badań wymaga po pierwsze zwięzłego nawiązania do problematyki typologii umów. W dalszej kolejności, przy uwzględnieniu zmieniających się regulacji prawnych, przedstawienia poglądów doktryny dotyczących kwalifikacji umowy o zarządzanie nieruchomością, a następnie próby dokonania zakwalifikowania tej umowy w świetle obowiązującego stanu prawnego.

1. Typologia umów obligacyjnych

Określenie charakteru prawnego umowy przeprowadza się przy uwzględnieniu kwalifikacji umów dokonywanych w oparciu o różne kryteria. Można określać go przez wskazanie cech rodzajowych danej umowy jak też przez ustalenie czy

ze względu na swą treść posiada ona typ normatywnie wyodrębniony (Goldiszewicz, 2013, s. 181; Szumański, 1991, s. 94)¹. W ramach określania charakteru prawnego umów poprzez wyodrębnienie ich typów, w prawie cywilnym dokonuje się rozróżnienia na umowy nazwane, nienazwane i mieszane².

Umowy nazwane unormowane zostały w Kodeksie cywilnym w księdze trzeciej jako tzw. część szczegółowa zobowiązań. Znajdują się one także poza Kodeksem cywilnym w wielu ustawach szczególnych³. Umowy nazwane kreowane są zazwyczaj przez opatrzenie ich swoistą dla nich nazwą, co umożliwia określenie zespołu norm właściwych dla konkretnej umowy. Opatrzenie umowy nazwą nie jest jednak przesłanką konieczną dla wyróżnienia ustawowego typu umowy, bowiem wystarczające jest, aby przepisy kształtujące umowę określały cechy charakterystyczne danego typu umowy oraz wskazywały określone skutki prawne⁴. Dla uznania umów jako umów nazwanych wymaga się zatem określenia minimum jej składników takich jak: podmioty (stron) umowy, przedmiot i treść umowy, a więc prawa i obowiązki stron – *essentialia negotii* czynności prawnej (Katner, 2010, s. 7). Jak podkreśla się w doktrynie, elementem charakteryzującym określenie umowy jako umowy nazwanej jest uregulowanie w przepisach co najmniej jej *essentialia negotii* (Czachórski, 1994, s. 106; Gawlik, 1971, s. 23; Pazdan, 1980, s. 15). One to właśnie służą do identyfikacji konkretnej umowy jako podporządkowanej określonemu typowi. Zaklasyfikowanie danej

¹ Przy ustaleniu klasyfikacji umowy w obrębie umów nazwanych, nienazwanych i mieszanych, w dalszej kolejności na podstawie regulacji prawnej można dokonać charakterystyki prawnej danej umowy a w szczególności określić czy jest to np. umowa odpłatna, wzajemna, jedno lub dwustronnie zobowiązująca, realna czy też konsensualna (Ignaczewski, 2004, s. 3). W doktrynie odnaleźć można też poglądy, w myśl których przez określenie charakteru prawnego umowy należy rozumieć zarówno ustalenie czy dany typ umowy jest normatywnie wyodrębniony jak też wskazanie jej cech, takich jak np. konsensualny, czy też realny charakter umowy, odpłatny, czy też nieodpłatny charakter umowy. Tak przykładowo A. Kidyba (2012, s. 900).

² Podział na umowy nazwane i nienazwane znany był już w prawie rzymskim, w którym przyjmowano, że umowy nazwane, w przeciwieństwie do nienazwanych, są regulowane przepisami prawa (Osuchowski, 1986, s. 367).

³ Przykładowo w przepisach ustawy z 29.08.1997 r. Prawo bankowe, t.j. Dz.U. z 2012, poz. 1367, ze zm.

⁴ Definiowanie umowy nazwanej poprzez dwie cechy, a mianowicie unormowanie takiej umowy przepisami jak też nadanie jej nazwy odnaleźć można m.in. w poglądach R. Longchamps de Berier (1939, s. 148), F. Zolla (1948, s. 76).

umowy do określonego typu umowy nazwanej skutkuje stosowaniem do niej zespołu przepisów właściwych dla tego typu umowy⁵.

W sytuacji, w której treść danej umowy nie została uregulowana w przepisach prawa, umowę taką można określić jako nienazwaną (Brzozowski, 2006, s. 408; Czachórski, 1968, s. 188; Katner, 2010, s. 11; Longchamps de Berier, 1948, s. 153). Podstawę normatywną konstruowania umów nienazwanych stanowi zasada swobody umów, która także wyznacza granice ukształtowania treści takich umów. W doktrynie podnosi się, że jest kwestią dyskusyjną, czy brak określenia w ustawie istotnych cech jakiejś umowy, przy jednoczesnym określeniu zarezerwowanej dla niej nazwy, nawet przy pewnym jej częściowym uregulowaniu, pozwala na traktowanie takiej umowy jako umowy nazwanej (Brzozowski 2006, s. 408). Odnaleźć też można pogląd jednoznacznie stwierdzający, że użycie przez ustawodawcę nazwy oznaczającej typ umowy nie może być podstawą decyzji rozstrzygającej kwestię kwalifikacji takiej umowy jako umowy nazwanej (Gawlik, 1971, s. 5). Do umów nienazwanych stosuje się (podobnie jak do umów nazwanych) normy części ogólnej prawa zobowiązań jak też przepisy części ogólnej k.c. Stosuje się też do nich w drodze *analogiae legis* szczegółowe normy prawa zobowiązań kształtujące ustawowy typ umowy w zakresie, w jakim uzasadnione jest to podobieństwem umowy nienazwanej do uregulowanej umowy nazwanej⁶. W przypadku niektórych umów nienazwanych stosuje się do nich reżim prawny, który został dla nich określony przez przepisy ukształtowane łącznie dla oznaczonych typów umów nienazwanych i nazwanych czy też wyłącznie dla oznaczonych typów umów nienazwanych (Gawlik, 1971, s. 5).

W doktrynie prawa wyróżnia się też umowy mieszane. Określa się tym mianem umowy, które nie odpowiadają całkowicie żadnej umowie nazwanej. Podnosi się, że możliwe jest uznanie tego rodzaju umów za złożony wycinek umów nienazwanych czy też za zbiór umów różnorodnych, w których zawsze

⁵ Wyjątkowo też, jeżeli w przepisach regulujących dany typ umowy nazwanej znajdują się regulacje, które odsyłają do stosowania wprost lub odpowiednio przepisów innej umowy, stosuje się również te przepisy.

⁶ Do stosowania umów nienazwanych wykorzystuje się metodę absorpcji, polegającą na tym, że w przypadku gdy w umowie nienazwanej dominują elementy charakterystyczne dla określonego stosunku zobowiązaniowego nazwanego, to przepisy tej umowy nazwanej stosuje się zasadniczo dla oceny całego stosunku nienazwanego. W sytuacji, gdy w treści umowy nienazwanej można dostrzec świadczenia równorzędne, które to charakterystyczne są dla różnych umów nazwanych, stosować można tzw. metodę kombinowaną. Polega ona na tym, że do oceny odpowiedniego fragmentu umowy nienazwanej należy stosować przepisy właściwe dla każdego z tych świadczeń (Zagrobelny, 2010, s. 369–370).

musi znaleźć się element połączenia treści występujących w innych umowach, najczęściej nazwanych (Brzozowski, 2006, s. 408; Czachórski, 1994, s. 107)⁷. W odniesieniu do umów mieszanych istnieje kilka metod ustalania ich reżimu prawnego⁸.

Część doktryny kwestionuje jednak potrzebę wyróżniania umów mieszanych⁹. Podnosi się, że klasa umów mieszanych stanowi zawsze podgrupę umów nazwanych lub nienazwanych (Gawlik, 1971, s. 28; Pazdan, 1980, s. 16), które to obejmują zarówno „czyste” umowy nazwane czy też nienazwane, jak też umowy mieszane (Radwański, Panowicz-Lipska, 1996, s. 37). Postuluje się zatem zasadność wyróżniania oprócz umów nazwanych i nienazwanych także umów nazwanych mieszanych oraz umów nienazwanych mieszanych (Gawlik, 1971, s. 28; Strzępka, 1976, s. 314 i n.).

2. Umowa o zarządzanie nieruchomością

2.1. Regulacje prawne umowy o zarządzanie nieruchomością

W okresie obowiązywania kodeksu zobowiązań¹⁰, zarówno w regulacjach kodeksowych jak też w treści innych obowiązujących ustaw, brak było unormowań dotyczących umowy o zarządzanie nieruchomością. Kwestia kwalifikacji prawnej takiej umowy nie nastroczała trudności, bowiem przedmiot umowy

⁷ Dokonuje się też innego podziału umów mieszanych wyodrębniając w ich zakresie trzy grupy. Pierwsza grupa to umowy kombinowane, w których przedmiot obowiązku strony obejmuje świadczenia równorzędne, które to są właściwe dla różnych typów umów nazwanych. Druga grupa, to umowy krzyżujące się, w których świadczenia obu kontrahentów są uregulowane w różnych typach umów. Trzecia grupa to umowy mieszane *sensu stricto*, w których elementem ich treści jest świadczenie odpowiadające innemu typowi umowy (Bagan-Kurluta, 2001, s. 62–63).

⁸ Pierwsza metoda (teoria absorpcji) zakłada, że skutki takiej umowy należy oceniać zgodnie z przepisami tej umowy, której podlega świadczenie główne. Druga, (teoria kombinacji) wskazuje, że do poszczególnych „zmieszanych” świadczeń należy stosować przepisy tych umów, dla których to konkretne świadczenie jest typowe. Zgodnie z trzecią metodą (teoria analogii) do umowy mieszanej należy stosować przepisy regulujące określone umowy nazwane tylko w drodze analogii. Natomiast w myśl kolejnej metody (teoria emancypacji) do powstałego stosunku zobowiązaniowego należy stosować przepisy odszukane według zasad przyjętych dla umów nienazwanych (Grzybowski, 1976, s. 17–20; Ogiegło, 1989, s. 180 i n.; Poczybut, 1978, s. 245; Sośniak, 1982, s. 9 i n.).

⁹ Postulat rezygnacji wyróżniania tzw. umów mieszanych dominuje w nowszej literaturze prawniczej. Zob. np. W.J. Katner (2010), s. 10; B. Gawlik (1971), s. 30–32; J. Rajski (2000), s. 27; Z. Radwański (1997), s. 234–241; W. Kurowski (1999), nr 9, s. 157; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska (2004), s. 100.

¹⁰ Rozporządzenie Prezydenta RP z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań, Dz.U., nr 82, poz. 598.

zlecenia uregulowanej w k.z., było zarówno zawieranie czynności prawnych, jak i dokonywanie czynności faktycznych. Umowa o zarządzanie nieruchomością klasyfikowana była zatem jako szczególny rodzaj umowy zlecenia (Lewandowski, 2005, s. 162; Longchamps de Berier, 1999, s. 554). Pod rządami kodeksu cywilnego, treścią umowy zlecenia stało się już jedynie dokonywanie określonych czynności prawnych, co spowodowało, że umowę o zarządzanie nieruchomością klasyfikowano jako umowę o świadczenie usług, do której odpowiednio należało stosować przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.)¹¹. Taka klasyfikacja nie budziła wątpliwości do czasu uchwalenia ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku¹², a w szczególności do wejścia w życie nowelizacji u.g.n. z 2003 roku, kształtującej normy dotyczące zawodu zarządcy nieruchomości¹³.

W treści art. 185 ust. 2 u.g.n. wprowadzono uregulowanie, w myśl którego zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, która to wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W myśl u.g.n. stronami takiej umowy byli: właściciel, wspólnota mieszkaniowa albo inna osoba lub jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo do nieruchomości oraz zarządca, którym to w myśl art. 184 ust. 2 mogła być osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową. Wskazanie w umowie zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numeru jego licencji zawodowej stało się elementem obligatoryjnym treści umowy. Nadto, obligatoryjne było też zamieszczenie oświadczenia zarządcy o posiadanym przez niego ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami¹⁴. W myśl u.g.n. zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynikał z przepisów u.g.n., przepisów innych ustaw jak też z umowy o zarządzanie nieruchomością.

Z treści art. 185 ust. 1b z zw. z 1 u.g.n. wnioskować należało, że działania do których zobligowany był zarządca polegały na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa

¹¹ W myśl art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.

¹² Ustawa z 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2004, nr 261, poz. 2603, ze zm.

¹³ Ustawa z 28.11.2003 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2004, nr 141, poz. 1492, ze zm., która weszła w życie 22.09.2004 r.

¹⁴ Obowiązek ubezpieczenia zarządcy (jak też osoby przy pomocy której wykonuje on czynności) od odpowiedzialności cywilnej, uregulowany został w treści art. 186 ust. 3 u.g.n.

użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. Czynności te określano czynnościami wchodzącymi w zakres pojęcia zarządzania nieruchomością. Zasady wykonywania tych czynności kształtował art. 186 ust. 1 u.g.n., gdzie między innymi wskazano, że zarządca zobligowany jest do szczególnej staranności i kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Czynności te zarządca wykonywać miał odpłatnie, a sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określać miała umowa. Wynagrodzenie to stanowić miało jedyne korzyści zarządcy związane z wykonywaniem czynności zarządzania, chyba że w umowie strony postanowiłyby inaczej (art. 185 ust. 4 i 5 u.g.n.)¹⁵.

Ustawą z dnia 13.06.2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów¹⁶, która weszła w życie z dniem 1.01.2014 roku uchylono art. 184, w treści art. 185 pozostawiono jedynie treść ust. 2, a w treści art. 186 uchylono ust. 1 i 2 tego przepisu. Zgodnie z obowiązującą regulacją pozostały zatem w mocy:

- a) treść art. 185 ust. 2, w myśl którego zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności;
- b) treść art. 186 ust. 3, nakładająca na zarządcę obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością, a jeżeli wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

¹⁵ Jak podkreślano w orzecznictwie, to właśnie przepisy art. 184–186 u.g.n. stanowiły gwarancję dla podmiotu, któremu przysługiwało prawo do nieruchomości i który to zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością, określając że zarządca będzie należycie wykonywał obowiązki określone w u.g.n., odrębnych ustawach jak też wynikające z treści zawartej umowy. Zob. Wyrok WSA w Gdańsku z 17.11.2011 r.

¹⁶ Dz.U. poz. 829.

2.2. Umowa o zarządzanie nieruchomością w świetle poglądów doktryny i orzecznictwa

Jak zostało wskazane, wprowadzenie w u.g.n. regulacji dotyczących umowy o zarządzanie nieruchomością stało się przyczyną pojawienia się rozbieżnych poglądów dotyczących klasyfikacji tej umowy.

Pod rządami obowiązywania pełnej wersji art. 184–186 u.g.n., zasadniczo w większości wypowiedzi doktryny, jak i judykatury przyjmowano, że umowa o zarządzanie nieruchomością to umowa nazwana (Bończak-Kucharczyk, 2012, s. 16; Jaworski, 2009, s. 1141–1142; Śleszyńska, 2008, s. 16; Wojciechowski, 2015, s. 845; uchwała SN z 17.07.2007 r.)¹⁷. Argumentując takie stanowisko podnoszono, że taka klasyfikacja umowy o zarządzanie nieruchomością wynika z przepisów u.g.n., gdzie została ona sprecyzowana podmiotowo i choć co prawda przedmiot tej umowy nie został określony wprost, ale można o nim pośrednio wnosić z treści pojęcia zarządzania nieruchomością, które to zostało zdefiniowane w art. 185 ust. 1 u.g.n. Nadto, podkreślano, że o stypizowanym charakterze umowy przesądza określenie przez ustawodawcę formy, w jakiej winna być ona zawarta pod rygorem nieważności, nadanie jej nazwy oraz wprowadzenie, w treści art. 186 ust. 3 u.g.n., obowiązku zarządcy ubezpieczenia OC. Wskazywano zatem, że skoro wszystkie ustępy art. 185 u.g.n. tworzą w sumie *essentialia negotii* umowy o zarządzanie nieruchomością, to należy uznać tę umowę za umowę nazwaną (Jaworski, 2009, s. 1142).

Część doktryny podnosiła jednak, że umowy o zarządzanie nieruchomością nie można klasyfikować jako umowy nazwanej, a należy ona do kategorii umów mieszanych oraz umów starannego działania. Podnoszono tu, że wynika to z okoliczności istnienia w u.g.n. pojęcia „umowa o zarządzanie nieruchomością”, a zatem nazwania danej kategorii umowy, przy równoczesnym jednak braku określenia istotnych cech tej umowy (Przybylski, 2003, s. 321; Przybylski, Kamińska-Regatko, 2008, s. 674). W myśl innych poglądów o mieszanym

¹⁷ Zauważyć jednak należy, iż E. Bończak-Kucharczyk w innej swojej pracy wskazuje, że umowę tę należy zaklasyfikować jako umowę o świadczenie usług do której odpowiednie zastosowanie mają przepisy o zleceniu (2011, s. 234–235). Podobnie jako umowę nazwaną klasyfikował umowę o zarządzanie nieruchomością P. Wojciechowski, przy czym Autor po nowelizacji przepisu art. 185 u.g.n. wskazał, że należy umowę tę klasyfikować jako umowę nienazwaną. Zaznaczyć też należy, że SN w uchwale z 17.07.2007 r., wskazał, że umowę o zarządzanie nieruchomością należy uznać za umowę nazwaną, w sytuacji w której przedmiot zarządzania stanowią nieruchomości publiczne.

charakterze tej umowy świadczy to, że posiada ona cechy umowy o świadczenie usług jak też cechy umowy zlecenia (Pisuliński, 2013, s. 859).

Wśród innych wypowiedzi doktryny odnaleźć można było stwierdzenia, że umowa o zarządzanie nieruchomością to umowa podobna do umowy zlecenia czy też że jest to umowa zlecenia (Bęćławska, 2000, s. 21; Gola, Sucharski, 2000, s. 288). Polemikę z taką klasyfikacją umowy o zarządzanie nieruchomością przeprowadził S. Kalus, podkreślając, że rozważając możliwość stosowania art. 750 k.c. do analizowanej umowy, należy mieć na względzie, że przepis ten może zostać zastosowany jedynie w odniesieniu do umów nieuregulowanych innymi przepisami (Kalus, 2009, s. 220–228). W podobnym tonie wybrzmiewały wypowiedzi innego przedstawiciela doktryny, który to postulował ograniczenie powszechnego stosowania przepisów umowy zlecenia do umowy o zarządzanie nieruchomością, podnosząc, że przepisy te niejednokrotnie przy umowie zarządzania nie mogą mieć nawet uzupełniającego zastosowania (Jaworski, 2009, s. 1143).

Rozbieżności co do klasyfikacji umowy o zarządzanie nieruchomością występują również na tle obecnie obowiązującego stanu prawnego. Jak zostało wskazane, nowelizacja u.g.n. zaowocowała uchynieniem większości przepisów dotyczących umowy o zarządzanie nieruchomością. W obowiązującym kształcie art. 185 u.g.n., pozostała jedynie regulacja, w myśl której zarządca nieruchomości (podlegający odpowiedzialności OC), działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, i która to pod rygorem nieważności ma być zawarta na piśmie.

Zaznaczona zmiana zaowocował pojawieniem się w doktrynie poglądu, w myśl którego umowa ta mogła uprzednio zostać zaliczona do umów nazwanych z uwagi na określenie jej przedmiotu w treści art. 185 u.g.n, jednakże po nowelizacji tego przepisu umowę tę należy klasyfikować jako umowę nienazwaną (Wojciechowski, 2015, s. 846). W myśl innego poglądu umowy takiej nie sposób klasyfikować jako umowy nazwanej – uznać ją należy za umowę o świadczenie usług polegających na zarządzaniu, do której to stosować należy regulacje umowy zlecenia (Bielecki, 2015, s. 9). Pojawiają się też tezy, że umowa ta ma charakter umowy mieszanej, do której w zakresie nieuregulowanym powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia (Wyrok SA w Lublinie z 29.01.2014 r.).

Zauważyć jednak należy, że część doktryny nadal optuje za uznaniem umowy o zarządzanie nieruchomością za umowę nazwaną (Bończak-Kucharczyk,

2014, s. 1112; Klat-Górska, 2015, s. 838). Argumentując to stanowisko podnosi się, iż pomimo, że w u.g.n. odstąpiono od przyjętej w k.c. koncepcji regulowania umów nazwanych poprzez wyrażne określenie obowiązków stron, to jednak umowę taką należy uznać za umowę nazwaną, ponieważ jej zawarcie powoduje powstanie uprawnień i obowiązków zarządcy wynikających z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. Dodatkowo o stypizowanym charakterze tej umowy świadczy określenie formy w jakiej winna być ona zawarta, określenie jej nazwy jak też to, że zarządca podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Przy czym podnosi się tu, iż nie można uznać za umowę o zarządzanie nieruchomością umowy, na mocy której zleca się wykonanie pojedynczych czynności dotyczących nieruchomości, choćby nawet mieściły się one w zbiorze czynności wchodzących w skład zarządzania nieruchomością (Bończak- Kucharczyk, 2014, s. 1113).

2.3. Klasyfikacja umowy o zarządzanie nieruchomością *de lege lata*

Analizując wypowiedzi doktryny i orzecznictwa zauważyć można, że głównym źródłem rozbieżności co do klasyfikacji umowy o zarządzanie nieruchomością staje się określenie, czy istniejące regulacje dotyczące tej umowy stanowić mogą podstawę do sklasyfikowania jej jako umowy nazwanej. Jak zostało wskazane, dla uznania danego rodzaju umowy jako umowy nazwanej wymaga się określenia w przepisach prawa minimum jej składników, takich jak: przedmiotu i treści umowy, a zatem praw i obowiązków stron oraz podmiotów (stron) tej umowy.

2.3.1. Przedmiot i treść umowy

Analizując w tym kontekście umowę o zarządzanie nieruchomością należy stwierdzić, że przedmiot i treść takiej umowy jest nieokreślona¹⁸. W treści art. 185 ust. 1 u.g.n., przed 1.01.2014 roku zdefiniowano pojęcie zarządzania nieruchomością i element ten stanowił jeden z podstawowych argumentów zwolenników uznania umowy o zarządzanie nieruchomością umową nazwaną. Przyjmowali oni bowiem, że choć przedmiot tej umowy nie został wprost określony,

¹⁸ Pomijając tu dyskusyjną kwestię czy umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta z podmiotem nieposiadającym licencji w sytuacji zarządu nieruchomością nie wchodzącą w skład nieruchomości państwowych stanowiła tożsamą umowę o zarządzanie nieruchomością z umową regulowaną w treści u.g.n.

jednak można o nim pośrednio wnosić właśnie z treści pojęcia zarządzania nieruchomością¹⁹. Z uwagi też na treść tego przepisu podnoszono, że pojęcie administrowania jest pojęciem węższym od zarządzania i mieści się w jego zakresie.

Obecnie nie istnieje żadna podstawa do uznania, że przedmiot umowy o zarządzanie nieruchomością został określony w treści ustawy. Nie ma też żadnej podstawy do określenia zakresu czynności do których zobowiązany jest podmiot będący zarządcą nieruchomości. Przepisy u.g.n. nie określają obowiązków ani praw stron takiej umowy²⁰. Przedmiotu ani treści takiej umowy nie można wywodzić też z jej nazwy. Nie sposób bowiem uznać, że przedmiotem umowy o zarządzanie nieruchomością jest dokonywanie czynności w zakresie zarządzania nieruchomością, bowiem pojęcie zarządzania nieruchomością samo w sobie pozostaje niedookreślone. Nadto, określane jest ono w sposób zróżnicowany poprzez używanie pojęć zarządzania czy też zarządu²¹, a dodatkowo niesprecyzowane jest prawnie rozróżnienie pomiędzy zarządzaniem a administrowaniem²².

W doktrynie jak też i w orzecznictwie konstruuje się wiele definicji zarządzania (zarządu). Przyjmuje się, że do czynności zarządzania (zarządu) zalicza się zarówno czynności faktyczne, prawne i procesowe i w związku z tym dokonuje się rozróżnienie na zarząd faktyczny, prawny i procesowy. Wskazuje się, że z reguły mianem tym określa się działania w sferze prawnej innej osoby, podejmowane w interesie tejże osoby przez podmiot do tego upoważniony

¹⁹ Pogląd taki wypowiediany był też w orzecznictwie. W jednym z wyroków sąd wskazał, że powtarzające się wykonywanie czynności względem cudzych nieruchomości, zaliczonych w ustawie do czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami za pobraniem wynagrodzenia należy traktować jako wykonywanie czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami (Wyrok WSA z 13.07.2007 r.).

²⁰ Z treści u.g.n. wynika jedynie obowiązek ubezpieczenia się zarządcy od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

²¹ W doktrynie i ustawodawstwie używa się pojęcia zarządu zarówno dla określenia ogółu czynności dokonywanych przez zarząd (zarządcę), jak i dla określenia formy organizacyjnej sprawowania zarządu czy też dla określenia dokonywania czynności dla innej osoby i na jej rzecz. Zob. przykładowo w ustawie o własności lokali pojęcie zarządu używane jest zarówno w znaczeniu podmiotowym, jak i przedmiotowym. Ustawa o własności lokali z 24.06.1994 r., t.j. Dz.U. 2004, nr 141, poz. 1492.

²² Ramy niniejszego opracowania nie pozwalają na przeanalizowanie problemu związanego z przedstawianymi zagadnieniami, a mianowicie relacji umowy o powierzenie zarządu z art. 18 ust. 1 u.w.l. i umowy o zarządzanie nieruchomościami w kontekście zarządzania nieruchomością wspólną właścicieli lokali. Zagadnienie to związane jest też ściśle z formą zawierania wskazanych umów jak też z wyznaczeniem zakresu praw i obowiązków zarządcy nieruchomością wspólną właścicieli lokali czy też z problemem ogniskującym się w pytaniu czy powierzenie zarządu wyłącza w dużych wspólnotach mieszkaniowych obowiązek ustanowienia zarządu wspólnoty.

i zazwyczaj zobowiązany (Rzońca, 1981, s. 133). Podnosi się, że przez zarząd, administrację czy też prowadzenie cudzych spraw rozumie się zazwyczaj kierowanie sprawami majątkowymi innej osoby w taki sposób, w jaki czyni to sam uprawniony, a zatem zarząd obejmuje zarówno wydawanie dyspozycji faktycznych, jak i dokonywanie odpowiednich czynności prawnych w imieniu osoby zastąpionej. (Wyrok SN z 19.01.2006 r.; Uchwała SN z 9.06.1958 r.)²³. Zasadniczo jednak przyjmuje się, że pojęcie zarządzania (zarządu) jest pojęciem zbiorczym i ogólnym, a konkretną treść działań nazywanych zarządzaniem należy ustalać *in casu* dla poszczególnych wypadków odrębnie (Nazar, 1995, s. 72).

Podobnie też nie istnieje jednolita definicja pojęcia administrowania. Przyjmuje się, że pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy, mieści się w pojęciu zarządzania, a administrowanie stanowi element działań o charakterze zarządczym²⁴. Zasadniczo odróżnia się zatem administrowanie od zarządzania, choć w wielu jednak przypadkach pojęcia te, jak też pojęcia zarządcy i administratora używane są zamiennie (np. Nazar, 1995, s. 77; Tertelis, 2003, s. 188–194; Turlej, 2000, s. 388).

Klasyfikacja administrowania jako węższego zakresu czynności niż zarządzania (mieszczącego się w tym pojęciu) wyraźnie wybrzmiewała od 2004 roku, w oparciu o regulację art. 185 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2013 roku²⁵. W obowiązującym stanie prawnym zarówno ustalenie co wchodzi w skład administrowania jak też odróżnienie administrowania od zarządzania pozostawione zostaje doktrynie i judykaturze. Rozróżnienie tych pojęć jest jednak istotne nie tylko z punktu widzenia teorii, ale i praktyki. Może zrodzić się bowiem wątpliwość, czy jeżeli administrowanie stanowi element

²³ W innym z orzeczeń SN przyjął, że zarządzanie nieruchomością wymaga podejmowania działań o różnym charakterze, zakresie i naturze prawnej (Uchwała SN z 17.07.2007 r.). W uchwale SN z 25.03.1994 r. sąd wskazał, że zarząd to całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą majątku bezpośrednio lub pośrednio przez osiągnięty skutek gospodarczy. W wyroku z 19.01.2006 r., SN wskazał, że pojęcie zarządu analizowane być winno jako określony zespół działań podejmowanych przez podmiot w określonym celu. Pojęcie zarządu obejmuje zatem poszczególne zachowania, czynności podejmowane przez upoważnione do tego podmioty, które odnoszą się do majątku lub jego składników należących do innych osób.

²⁴ W jednym z orzeczeń SN wskazał, że administrowanie obejmuje w zasadzie czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (Wyrok SN z 19.01.2006 r.).

²⁵ Na mocy nowelizacji u.g.n. z 2003 r. pojęciem zarządzania objęto także administrowanie. Ustawa z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U., nr 141, poz. 1492. Zmiana weszła w życie dnia 22.09.2004 r.

wchodzący w zakres zarządzania, to zawarcie umowy o administrowanie powoduje, że mamy do czynienia z umową o zarządzanie i zarządcą. Nadto, czy zawarcie umowy o administrowanie rodzić będzie obowiązek ubezpieczenia się administratora od odpowiedzialności cywilnej. Równocześnie, pojawić się też może wątpliwość, czy jeżeli forma pisemna zastrzeżona pod rygorem nieważności związana jest z zawarciem umowy o zarządzanie, to zawarcie umowy, której przedmiotem będzie administrowanie wymaga również dla jej ważności takiej formy. Zauważyć bowiem można, iż uznanie, że administrowanie stanowi element zarządzania, umożliwia niejednolite interpretacje. W jednej z uchwał SN wskazał, że „należy odrzucić stanowisko, że zarządzaniem nieruchomością jest już wykonywanie względem nieruchomości choćby jednej czynności wywołującej skutki w sferze praw i obowiązków jej właściciela” a zatem umowa o administrowanie nie jest umową o zarządzanie a administrator nie jest zarządcą (Uchwała SN z 17.07.2007 r.). W innym z orzeczeń odnaleźć można jednak pogląd, w myśl którego, zawarcie umowy o administrowanie, zamiast umowy o zarządzanie, nie może zwolnić zarządcy od odpowiedzialności zawodowej, osoba taka bowiem działająca osobiście bądź jako przedsiębiorca oraz podejmująca się czynności administrowania, odpowiada za nie tak, jakby podejmowała czynności zarządzania z uwagi na to, że pojęcie administrowanie zawiera się w pojęciu zarządzanie (Wyrok WSA z 17.06.2009 r.). Powyższe prowadzi do wniosku, że zasadne jest prawne rozdzielenie pojęć zarządcy od administratora umożliwiające jednoznaczne określenie, że zarządca jest zawsze równocześnie administratorem, natomiast administrator nie jest zarządcą. Rozróżnienie to istotne jest również z tego powodu, że podmiot któremu należy przypisać status zarządy obowiązany jest do wykonywania obowiązków nałożonych na zarządcę nieruchomości mocą innych ustaw²⁶. Uregulowanie takich obowiązków w przepisach innych ustaw trudno jednak ocenić jako unormowanie przepisami prawa *essentialia negotii* umowy o zarządzanie nieruchomością.

²⁶ Będą to przykładowo obowiązki wynikające z norm: prawa budowlanego (w szczególności art. 61–70 ustawy z 7.07.1994 Prawo budowlane, t.j. Dz.U. 2015, poz. 1777); ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (art. 5–6 ustawy z 13.09.1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, t.j. Dz.U. 2013, poz. 1399, ze zm. Na temat niektórych obowiązków nałożonych wskazanym aktem na właściciela, zarządcę nieruchomości zob. (Kaźmierczyk, 2015, s. 45–67); prawa energetycznego (Prawo energetyczne. Ustawa z 10.4.1997, t.j. Dz.U. z 2012, poz. 105,9 ze zm.) czy też z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Ustawa z 7.6.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, t.j. Dz.U. z 2015, poz. 139, ze zm.). Będzie to również obowiązek wynikający z art. 186a u.g.n. przekazywania organom wykonawczym gminy danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych.

2.3.2. Strony umowy

W myśl art. 185 u.g.n. umowa o zarządzanie nieruchomością zostaje zawarta pomiędzy właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości oraz zarządcą. Zważywszy treść regulacji u.g.n. obowiązujących do 1.01.2014 roku, można było przyjąć, że strony takiej umowy zostały określone. Umowa zawierana była pomiędzy podmiotem, któremu przysługiwało prawo do nieruchomości a zarządcą, pod pojęciem którego należało rozumieć osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową. W związku z treścią art. 187 ust. 1 u.g.n. mogła być to osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu lub dokumentom oraz za przestępstwa gospodarcze, skarbowe i inne, mające znaczenie w wykonywaniu zawodu zarządcy, posiadająca wyższe wykształcenie, ukończone studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami, odbyłą praktykę zawodową oraz złożony egzamin uprawniający do otrzymania licencji²⁷.

Obowiązująca treść art. 185 ust. 1 u.g.n. wskazuje jedynie, że umowa o zarządzanie nieruchomością zawierana jest przez właściciela, wspólnotę mieszkaniową albo inną osobę lub jednostkę organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości z zarządcą. W doktrynie odnaleźć można stwierdzenia, że taka redakcja przepisu wskazuje na to, że ustawodawca wskazał strony tego rodzaju umowy (Klat-Górska, 2015, s. 839). Wydaje się jednak, że należy przychylić się do innego poglądu zgodnie z którym, w myśl obowiązujących przepisów, pojęcie zarządcy nieruchomości jest pojęciem niedookreślonym (Wojciechowski, 2015, s. 846)²⁸. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące tego kto może być zarządcą nieruchomości. Będzie nim zatem każdy kto na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością będzie wykonywał

²⁷ Obowiązek ukończenia studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami nie dotyczył osób, które ukończyły studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami. Zasady dotyczące obowiązku posiadania przez zarządcę licencji nie dotyczyły gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwe organy, Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego, właścicieli lub użytkowników wieczystych jak też przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd (art. 190 u.g.n.).

²⁸ Zaznaczyć jednak wypada, że Autor poglądu wskazuje równocześnie, że co prawda nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że zarządcą może być tylko osoba fizyczna legitymująca się odpowiednim wykształceniem, jednakże trudno byłoby akceptować twierdzenie, że każda osoba może być zarządcą.

czynności określone w takiej umowie²⁹. Zauważyć też równocześnie należy, iż z treści przepisu wynika, że statusu zarządcy nie będzie można przypisać podmiotowi wykonującemu czynności zarządzania nieruchomością, który to działać będzie bez umowy. Podnosi się również, iż zarządcą nie będzie także podmiot działający na podstawie innej umowy niż umowa o zarządzanie nieruchomością (Bończak- Kucharczyk, 2014, s. 1114).

Na koniec zaznaczyć też można, iż wątpliwości budzi również określony w u.g.n. katalog pomiotów zawierających umowę z zarządcą. Katalog ten bowiem nie uwzględnia użytkowników wieczystych jak też jednostek organizacyjnych, którym oddano nieruchomość w trwały zarząd, a które to również mogą zawrzeć umowę o zarządzanie nieruchomością.

Podsumowanie

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione zagadnienia należy uznać, że umowy o zarządzanie nieruchomością nie można określić jako umowy nazwanej. W klasyfikacji dychotomicznej przyjmowanej w najnowszej literaturze umowa ta powinna zostać zakwalifikowana jako umowa nienazwana (Wojciechowski, 2015, s. 846). Przyjmując natomiast wyróżnienie wśród typologii umów – umów mieszanych, należałoby określić taką umowę jako umowę mieszaną³⁰. Umowę zawierającą cechy umowy zlecenia w odniesieniu do czynności prawnych oraz umowy o świadczenie usług z art. 750 k.c. w odniesieniu do czynności faktycznych stanowiących przedmiot usługi. Zgodnie z art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są regulowane innymi przepisami stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Przepis art. 750 k.c. znajdzie tu zastosowanie, bowiem nie sposób uznać że regulacje u.g.n. wyłączą umowę o zarządzanie nieruchomością spod reżimu tego przepisu. Subsumcja umowy pod przepis art. 750 k.c. nie powoduje jednak, że umowę taką należy określić jako umowę zlecenia. Treść umowy o zarządzanie nieruchomością kształtować będą zatem przepisy art. 734–750

²⁹ Podobnie NSA stwierdził, że na gruncie prawa budowlanego pojęcie zarządcy winno być rozumiane szeroko. Jak zaznaczył sąd, zarządcą będzie każdy podmiot, który zajmuje się szeroko pojętym administrowaniem nieruchomością. Może to być podmiot sprawujący stały zarząd lub zawodowy zarządca nieruchomości. Wreszcie będzie nim każdy, kto na podstawie umowy zawartej z właścicielem danego obiektu budowlanego wykonuje czynności wchodzące w zakres administrowania nieruchomością. Zob. (Wyrok NSA z 13.03.2008 r.).

³⁰ Podobnie w orzeczeniu SA z 29 stycznia 2014 r. sąd uznał, że umowa ta ma charakter mieszany, do której w zakresie nieuregulowanym, powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia.

k.c. oraz przepisy dotyczące umów w ogóle³¹. Z uwagi na to, że większość tych przepisów ma charakter dyspozytywny, w umowie o zarządzanie nieruchomością, strony, co do zasady, mogą w sposób dowolny określać zakres praw i obowiązków, a przy braku odpowiednich regulacji w umowie odpowiednie zastosowanie znajdą przepisy dotyczące umowy zlecenia. Przyjęcie takiego charakteru umowy o zarządzanie nieruchomością sprawia, iż przykładowo, bez względu na czas jej obowiązywania (oznaczony lub nieoznaczony) może być ona wypowiedziana przez każdą ze stron nawet bez powodu. Jednocześnie też umowa ta nie może skutecznie pozbawić stron możliwości jej wypowiedzenia, jeśli miałyby ono nastąpić z ważnych powodów (Wyrok SN z 9.10.2013 r.).

Literatura

- Bagan-Kurluta, K. (2001). *Umowa franchisingu*. Warszawa: C.H. Beck.
- Bęćławska, I. (2000). *Poradnik zarządcy nieruchomości*. Warszawa: Verlag Dashofer.
- Brzozowski, A. (2006). W: E. Łętowska (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna* (380–418). Warszawa: C.H. Beck.
- Bielecki, L. (2015). Zarządzanie nieruchomościami a trwałe zarząd nieruchomością. *Rocznik Administracji Publicznej*, 1, 6–17.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2014). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2011). *Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Aspekty prawne i organizacyjne*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2012) *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer .
- Czachórski, W. (1968). *Prawo zobowiązań w zarysie*. Warszawa: PWN.
- Czachórski, W. (1994). *Zobowiązania- zarys wykładu*. Warszawa: LexisNexis.
- Gawlik, B. (1971). Pojęcie umowy nienazwanej. *Studia Cywilistyczne*, XVIII, 20–46.
- Gola, A., Sucharski, J. (2000). *Najem i własność lokali. Przepisy i Komentarze*. Warszawa: C.H. Beck.
- Goldiszewicz, A. (2013). *Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Grzybowski, S. (1976). *System prawa cywilnego. T. 3. Cz. 2*. Wrocław–Gdańsk: Osolineum.
- Ignaczewski, J. (2004). *Umowy nienazwane*. Warszawa: C.H. Beck.

³¹ Prawa i obowiązki zarządcy wynikać będą zatem z treści umowy o zarządzanie nieruchomością, odpowiedniego stosowania regulacji umowy zlecenia jak też z regulacji innych ustaw określających obowiązki podmiotu posiadającego status zarządcy nieruchomością.

- Jaworski, J. (2009). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Kalus, S. (2009). *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*. Warszawa: LexisNexis.
- Katner W.J. (2010). W: W.J. Katner (red.), *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – umowy nienazwane. T. 9* (8–52). Warszawa: C.H. Beck.
- Kaźmierczyk, A. (2015). Obowiązek „sprzątania chodników” nałożony na właścicieli nieruchomości. *Rejent*, 4, 45–67.
- Kidyba, A. (2012). *Prawo handlowe*. Warszawa: C.H. Beck.
- Klat-Górska, E. (2015). W: E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz* (820–851). Warszawa: Wolters Kluwer.
- Kurowski, W. (1999). Faktoring jako kompleks umów. *Rejent*, 9, 148–166.
- Lewandowski, K. (2005). *Zarządzanie nieruchomościami*. Warszawa: LexisNexis.
- Longchamps de Berier, R. (1948). *Zobowiązania*. Poznań: Księgarnia Akademicka.
- Longchamps de Berier, R. (1999). *Zobowiązania*. Poznań: „Ars Boni et Aequi”.
- Longchamps de Berier, R. (1939). *Polskie prawo cywilne. Zobowiązania*. Lwów: Księgarnia Wydaw. Gubrynowicz i Syn.
- Nazar, M. (1995). *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*. Lublin: Lubelskie Wydawnictwa Prawnicze.
- Ogiegło, L. (1989). *Usługi jako przedmiot stosunków obligacyjnych*. Katowice: Uniwersytet Śląski.
- Osuchowski, W. (1989). *Rzymskie prawo prywatne. Zarys wykładu*. Warszawa: PWN.
- Pazdan, M. (1980). Charakter prawny kontraktu o budowę kompletnego obiektu przemysłowego. W: M. Pazdan, A. Tynel (red.), *Zagadnienia prawne eksportu kompletnych obiektów przemysłowych* (s. 9–36). Katowice: UŚ.
- Pisuliński, J. (2013). W: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, T. 3. Prawo rzeczowe* (s. 716–865). Warszawa: CH. Beck.
- Poczobut, J. (1978). *Umowa leasingu w prawie krajowy i międzynarodowym*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze PWN.
- Przybylski, P. (2003). Przejmowanie nieruchomości do zarządzania. W: W.J. Brzeski (red.), *Vademecum zarządcy nieruchomości* (s. 301–368). Kraków: Krakowski Instytut Nieruchomości.
- Przybylski, P., Kamińska-Rogatko, M. (2008). Przejmowanie nieruchomości do zarządzania. W: W.J. Brzeski, D. Cichoń, K. Jurek, B. Rogutko (red.), *Nieruchomości w Polsce. Pośrednictwo i zarządzanie. Kompendium*. Warszawa–Kraków: Europejski Instytut Nieruchomości.
- Radwański, Z. (1997). *Teoria umów*. Warszawa: C.H. Beck.
- Radwański, Z., Panowicz-Lipska J. (2004). *Zobowiązania*. Warszawa: C.H. Beck.
- Radwański, Z., Panowicz-Lipska, J. (1996). *Zobowiązania – część szczegółowa*. Warszawa: C.H. Beck.

- Rajski, J. (2000). *Prawo o kontraktach w obrocie gospodarczym*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze PWN.
- Rzonca, S.K. (1981). Instytucja zarządu w prawie cywilnym a zarząd majątkiem wspólnym małżonków, *Studia Cywilistyczne, T. XXXI*.
- Strzępka, J. (1976). Umowy długoterminowe w obrocie gospodarczym, *Annales Universitatis Marie Curie- Skłodowska, XXIII*.
- Sośniak, M. (1982). Przekształcenie umowy przewozu na tle doktryny umów mieszanym, *Przegląd Prawa Przewozowego, T. III*.
- Szumański, A. (1991). Pojęcie i charakter prawny umowy kooperacji przemysłowej w międzynarodowym obrocie gospodarczym, *ZNUJ PPr.*, 2, 52–81.
- Śleszyńska, E. (2008). *O usłudze zarządzania*. Minigo Zeszyty.
- Tertelis, M. (2003). *Umowa o zarządzanie nieruchomością*. Warszawa: C.H. Beck.
- Turlej, A. (2000). W: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Wojciechowski, P. (2015). W: A. Błaszczak, P. Czechowski, P. Chełkowski (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz* (s. 758–890). Warszawa: Wolters Kluwer.
- Zagrobelny, K. (2010). W: E. Gniewek (red.), *Podstawy prawa cywilnego* (s. 323–496). Warszawa: C.H. Beck.
- Zoll, F. (1948). *Zobowiązania. Zarys wykładu*. Warszawa.
- Uchwała SN z 9.06.1958. I CO 10/58. Lexis.pl, nr 303114.
- Uchwała SN z 25.03.1994. III CZP 182/93. OSNCP 1994 nr 7–8, poz. 146.
- Uchwała SN z 17.07.2007. III CZP 69/07. OSNC 2008 nr 9, poz. 99.
- Wyrok SN z 19.01.2006. IV CK 343/05. LEX nr 191167.
- Wyrok SN z 9.10.2013. V CSK 472/12. *Gazeta Podatkowa*, 3, 11.01.2016.
- Wyroku SA z 29.01.2014. I ACa 652/13. Pobrane z: orzeczenia.lublin.sa.gov.pl.
- Wyrok SA z 29.01. 2014. I ACa 652/13. LEX nr 1438094.
- Wyrok NSA z 13.03.2008. II OSK 214/07. LEX nr 468753.
- Wyrok WSA z 13.07.2007. ISA/Wa 505/07. LEX nr 35505.
- Wyrok WSA z 17.6.2009 I S.A./Wa 263/09. Legalis.
- Wyrok WSA z 17.11.2011 II S.A./Gd. LEX nr 1152473.

Streszczenie

Przedmiotem artykułu uczyniono próbę odpowiedzi na pytanie czy umowa o zarządzanie nieruchomością jest umową stypizowaną. Tak zakreślony przedmiot badań wymagał po pierwsze zwięzłego nawiązania do problematyki typologii umów. W dalszej kolejności, przy uwzględnieniu zmieniających się regulacji prawnych, przedstawione

zostały poglądy doktryny dotyczące kwalifikacji umowy o zarządzanie nieruchomością. W następnej części artykułu poczynione zostały analizy umożliwiające dokonanie kwalifikacji tej umowy w świetle obowiązującego stanu prawnego. Pozwoliły one na uznanie, że umowy o zarządzanie nieruchomością nie można określić jako umowy nazwanej. W klasyfikacji dychotomicznej przyjmowanej w najnowszej literaturze umowa ta powinna zostać zakwalifikowana jako umowa nienazwana. Przyjmując natomiast wyróżnienie wśród typologii umów – umów mieszanych, należałoby określić taką umowę jako umowę mieszaną.

Słowa kluczowe: umowa o zarządzanie nieruchomością, typologia umów, umowa nazwana, umowa nienazwana, świadczenie usług

Classification of a property management agreement

Summary

The theme of this article is to make the legal classification of a contract for property management. Management agreement property is marketed for many years. For many years a qualification attempt such an agreement raises many disputes and doubts. In order to make the legal classification of the agreement at the beginning of the work presented problems typology of contracts. Further, the presented legal regulations concerning contracts for property management and changes in those regulations. It also includes views of doctrine regarding the qualifications of the management contract of the property. In the last part of the work has been made an attempt qualification contract for property management in the light of the applicable state law.

Keywords: Agreement property management, typology of contracts, the contract named, unnamed agreement, the provision of services