

Rozdział I. Przykładowe typy zarządu

§ 1. Wprowadzenie

Analiza zarządu w ujęciu holistycznym, która w założeniu ma doprowadzić do uniwersalnych wniosków, musi uwzględniać najbardziej charakterystyczne przykłady zarządu z bardzo dużej grupy typów ułożonych w prawie materialnym i procesowym. Ustalenie znaczenia pojęcia zarządu musi być bowiem uniwersalne w obrębie systemu prawnego dla wszystkich typów zarządu. Tylko wtedy będzie naukowo użyteczne, zakładając racjonalność ustawodawcy, który nieprzypadkowo używa tych samych terminów, tj. terminu „zarząd”, w różnych aktach normatywnych. W związku z tym, że mamy do czynienia z wieloma typami zarządu, zasadne jest zastosowanie metody indukcyjnej (sokratycznej) budowania definicji zarządu¹. Nie sposób przeanalizować w jednym opracowaniu, poświęconemu nawet *stricto* pojęciu zarządu jako takiemu, wszystkich typów zarządu, ze względu na bardzo mocno rozwiniętą typologię zarządu w całym systemie prawa polskiego. Jeżeli chodzi o prawo materialne, to w samej tylko ustawie – Kodeks rodzinny i opiekuńczy² pojęcie zarządu pojawia się w odniesieniu do majątku osobistego małżonków (art. 29, art. 51¹ KRO), majątku wspólnego małżonków (art. 36 i n. KRO), majątku dziecka (art. 101 i n. KRO), majątku osób pozostających pod opieką (art. 155 § 2 w zw. z art. 101 i n. KRO) i majątku osób pozostających pod kuratelą (art. 181 KRO). Jeżeli chodzi zaś o prawo procesowe, to w KPC zostały przewidziane następujące przypadki:

- 1) zarząd rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności albo użytkowania (art. 611–616 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego³);
- 2) zarząd tymczasowy spadku (art. 636 KPC);

¹ Zob. rozdz. II § 3 pkt II.

² Ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.), Legalis.

³ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.), Legalis.

- 3) zarząd kuratora spadku majątkiem spadkowym (art. 667 § 2 KPC);
- 4) zarząd nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym obowiązującego albo zakładem wchodzącym w skład przedsiębiorstwa lub jego częścią albo częścią gospodarstwa rolnego obowiązującego w postępowaniu zabezpieczającym (art. 747 pkt 6 KPC);
- 5) zarząd w egzekucji z innych wierzytelności (art. 908 KPC);
- 6) zarząd w egzekucji z innych praw majątkowych (art. 910² § 2, art. 911⁶ § 2 KPC);
- 7) zarząd w egzekucji z nieruchomości (art. 931, art. 993 KPC);
- 8) zarząd w egzekucji z ułamkowej części nieruchomości i użytkowania wieczystego (art. 1004 KPC);
- 9) zarząd w egzekucji ze statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego (art. 1014 KPC);
- 10) zarząd nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym w egzekucji przez zarząd przymusowy (art. 1064¹ KPC).

Wybrano typy zarządu najbardziej przydatne dla celu, jaki przyświeca rozważaniom. Wybrane typy są względnie kompleksowo opisane w tekstach ustaw i posiadają względnie autonomiczne regulacje normatywne. Co za tym idzie, unormowanie nadaje się do badania na tyle szczegółowego, aby można było wysnuć z niego konkretne wnioski, które będą promieniowały na inne typy zarządu, zwłaszcza te, których bazy normatywne nie są samowystarczalne, a czasem wręcz szczątkowe. Należy jednak zaznaczyć, że jest to jedynie egemplifikacja typów zarządu. Została ona podzielona dychotomicznie i symetrycznie na typy zarządu w prawie materialnym, w ramach których przedmiotem analizy jako przykłady są: zarząd współwłaścicieli rzeczą wspólną, zarządzanie nieruchomością według ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴, zarząd nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej i zarząd małżonków majątkiem wspólnym, jak również typy zarządu w prawie procesowym, w ramach których analiza odnosi się do następujących przykładów: zarząd nieruchomością w toku sądowej egzekucji z nieruchomości, zarząd masą upadłości przez syndyka, zarząd masą sanacyjną przez zarządcę i zarząd nieruchomością w toku administracyjnej egzekucji z nieruchomości. Wysnute z analizy tych typów zarządu wnioski na temat pojęcia zarządu, w drodze rozumowania indukcyjnego, można uogólnić na wszystkie typy zarządu, tak że znajdują one przełożenie również na zarząd sukcesyjny.

⁴ Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145), Legalis.

Taki dychotomiczny podział typów zarządu ma charakter ściśle formalny, na użytek pracy, jest on bowiem przeprowadzony ze względu na to, w jakiej ustawie została zawarta instytucja danego typu zarządu, tzn. czy w ustawie materialnej, czy procesowej. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że umiejscowienie danej normy prawnej nie przesądza o jej charakterze⁵. Miarodajny jest tu zawsze przedmiot i treść przepisu bez względu na to, w jakiej ustawie się on znajduje. Jako kryterium rozgraniczające normy procesowe od norm materialnych przyjąć trzeba funkcję danej normy, która determinuje skutek, jaki norma ta ma powodować. Jeśli norma wywołuje skutek w sferze postępowania, to będzie to norma procesowa, w przypadku, gdy wywołuje go bezpośrednio w sferze stosunków społecznych, których dotyczy, jest normą materialną⁶. W takiej sytuacji, w ustawie procesowej mogą znajdować się normy materialne, a w ustawie materialnej normy procesowe. Wyprzedzając wnioski, można powiedzieć, że każdy typ zarządu ma doniosłość zarówno materialną, jak i procesową, różnica tkwi we wzajemnych proporcjach, z racji na bardzo szeroki zakres kompetencji zarządców, który *ex lege* obejmuje czynności faktyczne, prawne i procesowe⁷. W związku z tym, określenie „typy proceduralne” zarządu, które pojawia się w monografii, jest wygodnym skrótem myślowym, podyktowanym potrzebą przeprowadzenia systematyki.

Wśród typów z prawa materialnego znaczenie szczególne przy konstruowaniu definicji zarządu niezdeterminowanej konkretnym jego typem, ma zarząd współwłaścicieli rzeczą wspólną. Wynika to z tego, że przepisy odnoszące się do tego typu zarządu mają szerokie zastosowanie, co daje asumpt do potraktowania ich jako regulacji najbardziej pierwotnej dla zarządu. Przepisy o zarządzie współwłaścicielskim rzeczą wspólną znajdują zastosowanie m.in. do zarządu wspólnym majątkiem spadkowym (art. 1035 ustawy – Kodeks cywilny⁸), majątkiem wspólnym od chwili ustania wspólności ustawowej (art. 46 KRO w zw. z art. 1035 KC) i zarządu tzw. małą wspólnotą mieszkaniową (art. 19 ustawy o własności lokali⁹). Poza tym, w doktrynie postuluje się także analogiczne stosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną do wspólności innych

⁵ Zob. uchw. SN z 17.7.2007 r., III CZP 57/07, Legalis.

⁶ Por. K. Markiewicz, *Zasady orzekania w postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 2013, s. 437; zob. także H. Trammer, O właściwe miejsce dla „czystych” norm materialnego prawa cywilno-jurysdykcyjnego, PN 1949, Nr 1–2, s. 20.

⁷ Zob. rozdz. II § 2 pkt I ppkt 2.

⁸ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), Legalis.

⁹ Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1048), Legalis.

praw, w braku odmiennego uregulowania¹⁰. Z kolei wśród typów z prawa procesowego szczególną rolę ma instytucja zarządu nieruchomością w toku sądowej egzekucji z nieruchomości (art. 931–941 KPC). Ze względu na kompleksowe opisanie w tekście normatywnym i posiadanie autonomicznej regulacji normatywnej względem innych typów zarządu, zarząd nieruchomością w toku egzekucji z nieruchomości ma charakter modelowy¹¹, w tym sensie, że przepisy regulujące ten typ zarządu mają odpowiednie zastosowanie do innych typów zarządu z KPC (art. 615, art. 636 § 4, art. 667 § 2 zd. 2, art. 752⁴ § 1, art. 908 § 2, art. 910² § 2 zd. 2, art. 1004, art. 1014, art. 1064¹ § 2 KPC) i nie tylko z KPC. Istnieją bowiem typy zarządu poza KPC, które w jakiś sposób korzystają z regulacji zarządu nieruchomością w toku egzekucji z nieruchomości zawartej w KPC. Korzystanie może polegać na zastosowaniu regulacji w drodze odesłania bezpośredniego albo kaskadowego wyrażonego w ustawie, np. zarząd nieruchomością albo przedsiębiorstwem w ramach zabezpieczenia w postępowaniu karnym (art. 292–292b ustawy – Kodeks postępowania karnego¹²), zarząd przymusowy w ramach zabezpieczenia w postępowaniu upadłościowym (art. 40 ustawy – Prawo upadłościowe¹³), zarząd przedsiębiorstwem zastawcy (art. 27 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów¹⁴). Korzystanie polegać może na tym, że przepisy o zarządzie nieruchomością w toku egzekucji z nieruchomości w KPC stanowią inspirację i wzorzec regulacji dla ustawodawcy,

¹⁰ Zob. A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1985, s. 71–72; *idem*, *Zarząd majątkami małżonków*, SP 1981, z. 3, s. 63; E. Gniewek, w: *idem* (red.), *System PrPryw. T. 3. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 663; K. Pietrzykowski, w: *idem* (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 372; S. Rudnicki, G. Rudnicki, w: S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 287–288; E. Skowrońska-Bocian, w: J. Wierciński (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 356; M. Sychowicz, w: K. Piasecki (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 233; post. SN z 5.12.2001 r., I KKN 778/00, *Legalis*.

¹¹ Zob. W. Broniewicz, *Następstwo procesowe w polskim procesie cywilnym*, Warszawa 1971, s. 126; R. Flejszar, w: K. Flaga-Gieruszyńska (red.), *System PostCyw. T. 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2021, s. 1163; K. Markiewicz, *Postępowanie w sprawach depozytowych*, Warszawa 2007, s. 223; F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz. T. 3. Postępowanie egzekucyjne* (art. 844–1003 k.p.c.), Toruń 1995, s. 212–213; T. Żyżnowski, w: A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. T. 4. Komentarz. Art. 730–1095¹*, Warszawa 2020, s. 1087.

¹² Ustawa z 6.6.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 37 ze zm.), *Legalis*.

¹³ Ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 794), *Legalis*.

¹⁴ Ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017), *Legalis*.

przetransponowany do uregulowania innego, pozakodeksowego typu zarządu. W tej postaci korzystanie ma charakter historyczny, a ponieważ również praktyczny, ponieważ polega także na korzystaniu z dorobku orzeczniczego i doktrynalnego przy stosowaniu prawa, np. zarząd nieruchomością w toku egzekucji administracyjnej z nieruchomości (art. 110g–110l ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji¹⁵). Tak więc w interdyscyplinarnym, w ramach nauk prawnych, spojrzeniu na zarząd duże znaczenie ma zarząd nieruchomością w sądowej egzekucji z nieruchomości. Znaczenie tego typu zarządu wykracza bowiem poza samo tylko postępowanie cywilne. Dlatego też obu typom zarządu poświęcono szczególnie dużo uwagi.

W typologicznej analizie zarządu w prawie procesowym poruszono jako przykłady: zarząd masą upadłości przez syndyka i zarząd masą sanacyjną przez zarządcę. Instytucje zarządu w postępowaniu upadłościowym i w postępowaniu restrukturyzacyjnym przejawiają pewną autonomiczność regulacji w ramach mikrosystemu zarządu. Jeżeli chodzi o zarząd masą upadłości przez syndyka, to w pierwszej kolejności wypada wskazać, że oczywiście *de titulo* mamy do czynienia z syndykiem, ale w literaturze przedmiotu przyjmuje się, że syndyk jest zarządcą cudzego majątku¹⁶, dlatego mamy do czynienia z typem zarządu. Ze względu na kompleksowość unormowania w ogóle nie zachodzi konieczności sięgania do przepisów KPC odnoszących się do zarządcy, czego potwierdzeniem jest brak formalnego odesłania w tym zakresie do KPC (*a contrario* art. 229 ust. 1 PrUpad). Podobnie rzecz się ma jeżeli chodzi o zarząd masą sanacyjną przez zarządcę. W przypadku tego typu zarządu także mamy do czynienia z unormowaniem kompleksowym, do którego nie stosuje się przepisów KPC o zarządcy z uwagi na brak formalnoprawnych podstaw (*a contrario* art. 209 ust. 1 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne¹⁷). Zarząd na gruncie PrUpad to nie tylko zarząd masą upadłości przez syndyka, to także zarząd na etapie poprzedzającym ogłoszenie upadłości, związany ze swoistymi zabezpieczeniami majątku dłużnika. W sytuacji zabezpieczenia majątku dłużnika przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego następuje istotne ograniczenie tzw. zarządu właścicielskiego, ze względu na to, że dłużnik po ustanowieniu tymczasowego nadzorcy sądowego jest uprawniony do dokonywania

¹⁵ Ustawa z 17.6.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2505 ze zm.), Legalis.

¹⁶ Zob. P. Feliga, Stanowisko prawne syndyka w procesie dotyczącym masy upadłości, Warszawa 2013, s. 134 i n.; *idem*, w: A. Hrycaj, A. Jakubecki i in. (red.), System PrHandl. T. 6. Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe, Warszawa 2020, s. 900 i n.

¹⁷ Ustawa z 15.5.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428), Legalis.

czynności zwykłego zarządu. Na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest wymagana zgoda tymczasowego nadzorcy sądowego pod rygorem nieważności (art. 38a PrUpad)¹⁸. Natomiast w sytuacji zabezpieczenia przez ustanowienie zarządu przymusowego (art. 40 PrUpad), zarządca przymusowy przejmuje zarząd nad majątkiem dłużnika¹⁹. Do tego zarządcy w pierwszej kolejności na zasadzie bezpośredniego odesłania, zastosowanie mają odpowiednio przepisy PrUpad o syndyku (art. 40 ust. 4 PrUpad), dopiero w dalszej kolejności przepisy KPC na zasadzie ogólnego odesłania z art. 37 PrUpad. Stanowi to potwierdzenie tezy o względnej autonomiczności instytucji zarządu w obszarze PrUpad. Jeszcze bardziej rozbudowana jest instytucja zarządu na gruncie PrRestr. Przede wszystkim zważyć należy na to, że w przyspieszonym postępowaniu układowym i w postępowaniu układowym nie następuje wyłączenie, a dość istotne ograniczenie zarządu dłużnika, ze względu na powołanie nadzorcy sądowego w tych postępowaniach restrukturyzacyjnych (art. 38 ust. 1 PrRestr)²⁰. Po powołaniu nadzorcy sądowego dłużnik może dokonywać samodzielnie czynności zwykłego zarządu, na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest pod rygorem nieważności zgoda nadzorcy sądowego, chyba że ustawa przewiduje zezwolenie rady wierzycieli (art. 39 ust. 1 PrRestr). Istnieją również typy zarządów zabezpieczających, na etapie przed otwarciem danego rodzaju postępowania restrukturyzacyjnego. W postępowaniu o otwarcie postępowania układowego sąd może zabezpieczyć majątek dłużnika przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego (art. 268 ust. 1 PrRestr). Do tymczasowego nadzorcy sądowego pierwszorzędnie odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o nadzorcy sądowym na zasadzie bezpośredniego odesłania (art. 268 ust. 5 PrRestr). W związku z tym po powołaniu tymczasowego nadzorcy sądowego dłużnik

¹⁸ Zob. A. Gnys, w: A. Machowska (red.), *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, Warszawa 2021, s. 142; P. Wrzaszcz, w: J. Misztal-Konecka (red.), *Leksykon prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego. Podstawowe pojęcia*, Warszawa 2021, s. 186.

¹⁹ Zob. R. Adamus, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 191; W. Gewald, w: A.J. Witosz (red.), *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 199; I. Gil, w: A. Hrycaj, A. Jakubecki i in. (red.), *System PrHandl. T. 6. Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, Warszawa 2020, s. 997; P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 106.

²⁰ Nadzorcy sądowego nie można mylić z nadzorcą układu. Nadzorca układu jest wybierany w postępowaniu restrukturyzacyjnym o zatwierdzenie układu przez dłużnika i pełni swoją funkcję na podstawie umowy zawartej z dłużnikiem (art. 35 ust. 1 PrRestr). Zawarcie umowy z nadzorcą układu nie ogranicza dłużnika w zarządzie jego majątkiem (art. 36 ust. 1 PrRestr); zob. P. Wrzaszcz, w: J. Misztal-Konecka (red.), *Leksykon*, s. 57 i n.

może dokonywać tylko czynności zwykłego zarządu, na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest zgoda tymczasowego nadzorcy sądowego (art. 268 ust. 5 w zw. z art. 39 ust. 1 PrRestr). Dopiero w dalszej kolejności, w zakresie nieuregulowanym można stosować odpowiednio przepisy KPC o postępowaniu zabezpieczającym (art. 269 ust. 1 PrRestr). Z kolei w postępowaniu o otwarcie postępowania sanacyjnego sąd może zabezpieczyć majątek dłużnika nie tylko przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego, ale również ustanowienie tymczasowego zarządcy (art. 286 ust. 1 PrRestr). Do tymczasowego nadzorcy sądowego należy odpowiednio stosować przepisy o nadzorcy sądowym, ale z pewnymi wyłączeniami (art. 286 ust. 1 zd. 1 *in principio* PrRestr), tak że po powołaniu tymczasowego nadzorcy sądowego dłużnik może dokonywać czynności zwykłego zarządu, a na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest zgoda tymczasowego nadzorcy sądowego (art. 286 ust. 1 zd. 1 *in principio* w zw. z art. 39 ust. 1 PrRestr). Do tymczasowego zarządcy zastosowanie znajdują, z pewnymi wyłączeniami, odpowiednie przepisy o zarządcy (art. 286 ust. 1 zd. 1 *in fine* PrRestr). W związku z tym tymczasowy zarządca obejmuje zarząd majątkiem dłużnika, który ma stać się masą sanacyjną i zarządza nią z wyłączeniem dłużnika (art. 286 ust. 1 zd. 1 *in fine* w zw. z art. 52 ust. 1 PrRestr). W dalszej kolejności, w obu przypadkach zabezpieczenia w postępowaniu o otwarcie postępowania sanacyjnego, na zasadzie ogólnego odesłania z art. 287 ust. 1 PrRestr znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy o postępowaniu zabezpieczającym z KPC, w zakresie nieuregulowanym. Dodać wypada, że w art. 169 ust. 2 PrRest wspomina się o zarządzie przymusowym, gdy układ przewiduje jego ustanowienie na czas wykonania układu.

Określenie pojęcia zarządu i nadanie mu charakteru definicyjnego stanowi niezbędną bazę pojęciową dla analizy dogmatycznej zarządu sukcesyjnego, która wymaga operowania właściwym aparatem pojęciowym. W związku z tym do określenia pojęcia zarządu posłużono się narzędziami w postaci reguł konstytutywnych i pojęcia typologicznego. Okoliczność, że pojęcie zarządu nie doczekało się na gruncie polskiego porządku prawnego systemowej, ale i systematycznej analizy, inspirowane nie tylko do przeprowadzenia analizy, której efektem będą trafne merytorycznie wnioski, ale też analizy poprawnej pod kątem metodologicznym.

§ 2. Typologia zarządu w prawie materialnym

I. Zarząd rzeczą wspólną współwłaścicieli

Nie ma definicji prawnej zarządu rzeczą wspólną, w związku z czym można spotkać wiele definicji prawniczych rzeczowego pojęcia. Według *J. Ignatowicza* przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji tego przedmiotu (np. sprzedaż zebranych owoców), jak i w sytuacjach nietypowych (np. sprzedaż wspólnej rzeczy)²¹. Jego zdaniem wśród tych czynności należy wyróżnić: czynności prawne, czynności faktyczne, jak również czynności polegające na załatwianiu wspólnych spraw przed sądami i innymi organami państwowymi (czynności procesowe)²². Natomiast według *E. Gniewka* przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą w warunkach zwykłych i ekstremalnych, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy²³. Zarząd rzeczą wspólną obejmuje czynności o charakterze faktycznym, prawnym i urzędowym dotyczące gospoda-

²¹ Por. *J. Ignatowicz*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 130; zob. także *A. Borowicz*, Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego), PS 2015, Nr 11–12, s. 115; *A. Doliwa*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 87; *T.A. Filipiak*, w: *A. Kidyba* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. 2. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 91.

²² Por. *J. Ignatowicz*, *Prawo*, s. 131; zob. także *T.A. Filipiak*, w: *A. Kidyba* (red.), *Kodeks*, s. 91; *G. Karaszewski*, w: *M. Balwicka-Szczyrba* (red.), *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 28; *A. Karnicka-Kawczyńska*, *J. Kawczyński*, Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism, Warszawa 2004, s. 41–42; *S. Rudnicki*, *G. Rudnicki*, w: *S. Rudnicki*, *G. Rudnicki*, *Komentarz*, s. 287; *E. Skowrońska-Bocian*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks cywilny. T. 1. Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, Warszawa 2011, s. 641.

²³ Por. *E. Gniewek*, w: *idem* (red.), *System*, s. 684; zob. także *K. Górską*, w: *E. Gniewek*, *P. Machnikowski* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 438; *K. Krziskowska*, w: *M. Habdas*, *M. Fras* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. 2. Własność i inne prawa rzeczowe* (art. 126–352), Warszawa 2018, s. 297; *K. Szadkowski*, w: *M. Gutowski* (red.), *Kodeks cywilny. T. 1. Komentarz. Art. 1–352*, Warszawa 2018, s. 1276. W innym miejscu *E. Gniewek* podnosi, że przez pojęcie zarządu należy rozumieć dokonywanie wszelkich, licznych czynności o charakterze faktycznym lub prawnym, dotyczących rzeczy, w zakresie jej utrzymania, gospodarowania i rozporządzania; por. *E. Gniewek*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2016, s. 171; *idem*, w: *idem*, *P. Machnikowski* (red.), *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2018, s. 651.

rowania rzeczą wspólną²⁴. *Edward Gniewek* zwraca także uwagę na dynamikę zarządu, podnosząc, że zarząd rzeczą wspólną (zarządzanie) obejmuje ustawiczny cykl zachowań i działań współwłaścicieli w procesie gospodarowania rzeczą wspólną²⁵. *Agnieszka Kawalko* i *Hanna Witczak* uważają, że przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności dotyczących rzeczy wspólnej, zarówno o charakterze faktycznym, jak i prawnym. Celem tych działań jest zachowanie rzeczy wspólnej w stanie nie pogorszonym, umożliwiającym korzystanie z rzeczy wspólnej przez czas trwania współwłasności, dokonywanie napraw lub nakładów niezbędnych na rzecz. Pojęcie zarządu obejmuje też dokonywanie czynności prawnych, których przedmiotem jest rzecz wspólna, tj. możliwość zbycia tej rzeczy lub jej obciążenia²⁶. Według *W.J. Kocota* przez zarząd rzeczą wspólną rozumieć trzeba podejmowanie wszelkiego rodzaju działań (czynności faktycznych albo prawnych) i decyzji bezpośrednio lub pośrednio dotyczących majątku wspólnego i jego dalszych losów poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. Chodzi przy tym zarówno o działania związane z bieżącym utrzymaniem i normalną eksploatacją rzeczy, jak i o czynności wykraczające poza zwykłe nią gospodarowanie²⁷. *Paweł Księżak* syntetycznie definiuje zarząd rzeczą wspólną. Według niego chodzi o całokształt czynności faktycznych, prawnych, urzędowych i procesowych, odnoszących się do rzeczy wspólnej²⁸. Z kolei zdaniem *A. Malickiego* poza tym, że zarząd rzeczą wspólną oznacza wszelkie czynności odnoszące się do rzeczy wspólnej (czynności faktyczne, prawne, procesowe), to prawo do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną obejmuje również prawo do współdecydowania w sprawach dotyczących rzeczy wspólnej, ale także kontrolę sprawowania zarządu rzeczą wspólną²⁹. W końcu *Z.K. Nowakowski* wska-

²⁴ Por. *E. Gniewek*, w: *idem* (red.), *System*, s. 685.

²⁵ Por. *ibidem*, s. 683.

²⁶ Por. *A. Kawalko, H. Witczak*, *Prawo cywilne*, Warszawa 2008, s. 283.

²⁷ Por. *W.J. Kocot*, w: *A. Brzozowski, W.J. Kocot* i in., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2016, s. 146; zob. także *B. Ziemanin, K.A. Dadańska*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 79.

²⁸ Por. *P. Księżak*, w: *K. Osajda* (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego. T. 2. Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111)*. Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Warszawa 2017, s. 286; zob. także *G. Rudnicki*, *Zarząd nieruchomością wspólną. Zagadnienia wybrane de lege lata, de lege ferenda*, w: *T. Ereciński, P. Grzegorzczak* i in. (red.), *Sine Ira et Studio*. Księga jubileuszowa dedykowana Sędziemu Jackowi Gudowskiemu, Warszawa 2016, s. 1077; *M. Rzewuska*, w: *M. Załucki* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 473–474.

²⁹ Por. *A. Malicki*, *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, Warszawa 2023, s. 127.

zuje, że zarząd rzeczą wspólną polega na licznych czynnościach faktycznych i prawnych, zmierzających do gospodarowania rzeczą wspólną zgodnie z wolą współwłaścicieli oraz w ich wspólnym interesie, w ramach obowiązujących przepisów prawa dotyczących wykonywania własności (art. 140 i n. KC)³⁰.

W piśmiennictwie wyszczególnia się zarząd ustawowy, zarząd umowny i zarząd sądowy rzeczą wspólną³¹. Jak trafnie wskazuje *J. Ignatowicz*, podstawą uregulowania modelu ustawowego jest podział czynności dotyczących rzeczy wspólnej na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd³². Podział ten uzupełnia kategoria tzw. czynności zachowawczych³³. Jednak według konkurencyjnego poglądu doktrynalnego do zarządu rzeczą wspólną nie należą „procesowe czynności” współwłaścicieli podejmowane (w trybie art. 209 KC) dla zachowania wspólnego prawa, z uwagi na to, że stanowią one metodę ochrony wspólnego prawa, nie oznaczają zaś gospodarowania rzeczą wspólną³⁴.

Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymanie jej w stanie niepogorszonej w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści należy do czynności przekraczających zwykły za-

³⁰ Por. *Z.K. Nowakowski*, w: *J. Ignatowicz* (red.), *System PrCyw. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, T. 2, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1976, s. 411.

³¹ Zob. *A. Doliwa*, *Prawo rzeczowe*, s. 88; *E. Gniewek*, w: *idem* (red.), *System*, s. 685 i n.; *J. Ignatowicz*, *Prawo*, s. 130; *G. Karaszewski*, w: *M. Balwicka-Szczyrba* (red.), *Zarząd*, s. 31–32; *A. Malicki*, *Treść*, s. 130; *M. Rzewuska*, w: *M. Załucki* (red.), *Kodeks*, s. 474; *M. Uliasz*, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*. Cz. I, *MoP* 2002, Nr 18, s. 825–826; *B. Ziemianin*, *K.A. Dadańska*, *Prawo*, s. 79.

³² Por. *J. Ignatowicz*, *Prawo*, s. 130; zob. także *E. Gniewek*, *Prawo*, s. 172; *K. Krziskowska*, w: *M. Habdas*, *M. Fras* (red.), *Kodeks*, s. 298; *Z.K. Nowakowski*, *Prawo rzeczowe*. Zarys wykładu, Warszawa 1980, s. 126.

³³ Por. *J. Ignatowicz*, *Prawo*, s. 130; zob. także *G. Karaszewski*, w: *M. Balwicka-Szczyrba* (red.), *Zarząd*, s. 29–30, 87; *A. Karnicka-Kawczyńska*, *J. Kawczyński*, *Współwłasność*, s. 51; *W.J. Kocot*, w: *A. Brzozowski*, *W.J. Kocot* i in., *Prawo*, s. 147, 149; *A. Malicki*, *Treść*, s. 181–182; *M. Markiewicz*, *Zarząd wspólnym prawem autorskim*, Warszawa 2018, s. 60; *E. Skowrońska-Bocian*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks*, s. 641; *M. Uliasz*, *Czynności zachowawcze* (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, *PS* 2004, Nr 4, s. 75–76.

³⁴ Por. *E. Gniewek*, w: *idem* (red.), *System*, s. 685, 701; zob. także *M. Deneka*, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, s. 282–283; *K. Górńska*, w: *E. Gniewek*, *P. Machnikowski* (red.), *Kodeks*, s. 438, 459; *K. Krziskowska*, w: *M. Habdas*, *M. Fras* (red.), *Kodeks*, s. 297–298; *G. Rudnicki*, *Zarząd*, s. 1084–1085; wyr. SN z 30.10.2002 r., II CSK 673/12, *OSP* 2014, z. 7–8, poz. 72 z głosem *E. Gniewka*, *OSP* 2014, z. 7–8, s. 977–978.

rząd³⁵. Podkreślić należy jednak, że ocena, czy dana czynność jest czynnością zwykłego zarządu, czy czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, winna być dokonywana nie *in abstracto*, ale *in concreto*, z uwzględnieniem całokształtu okoliczności danego przypadku. Toteż dana czynność może, w zależności od całokształtu konkretnych okoliczności, być czynnością zwykłego zarządu albo czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu³⁶. Jedyne z art. 199 zd. 1 *in principio* KC wynika, że rozporządzenia rzeczą wspólną zawsze są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu³⁷. Chodzi tu o czynności prawne o skutkach rozporządzających, czyli takie, których skutkiem jest przeniesienie, obciążenie, zmiana lub zniesienie prawa podmioto-
wego (*argumentum ex art. 57 § 1 KC*)³⁸.

³⁵ Por. J. Ignatowicz, Prawo, s. 131; zob. także T.A. Filipiak, w: A. Kidyba (red.), Kodeks, s. 93; E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 685; K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 439; G. Karaszewski, w: M. Balwicka-Szczyrba (red.), Zarząd, s. 67; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność, s. 44–45; K. Krziskowska, w: M. Habdas, M. Fras (red.), Kodeks, s. 305; A. Malicki, Treść, s. 134–135; Z.K. Nowakowski, w: J. Ignatowicz (red.), System, s. 412–413; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. 1. Komentarz. Art. 1–449¹⁰, Warszawa 2018, s. 599; E. Till, Wykład prawa rzeczowego austriackiego (Prawo własności, prawo służebności i prawo zastawu), T. 2, Lwów 1892, s. 47; J. Winiarz, w: *idem* (red.), Kodeks cywilny z komentarzem, T. 1, Warszawa 1989, s. 178; uchw. SN z 19.4.2002 r., III CZP 18/02, Legalis, z głosem M. Uliasa, OSP 2003, z. 7–8, s. 405.

³⁶ Zob. M. Deneka, Uprawnienia, s. 284–285; E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 687–688; K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 439, 444; J. Ignatowicz, w: Z. Resich, J. Ignatowicz i in. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe, T. 1, Warszawa 1972, s. 512; A. Kawałko, H. Witczak, Prawo, s. 284; W.J. Kocot, w: A. Brzozowski, W.J. Kocot i in., Prawo, s. 147; K. Krziskowska, w: M. Habdas, M. Fras (red.), Kodeks, s. 301–302; P. Książek, w: K. Osajda (red.), Komentarze, T. 2, s. 286–287; A. Malicki, Treść, s. 134; S. Rudnicki, G. Rudnicki, w: S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz, s. 297–298; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks, s. 599; M. Uliasz, Czynności przekraczające. Cz. I, s. 826; *idem*, glosa, s. 405. W doktrynie podnosi się, że o uznaniu za czynność przekraczającą zwykły zarząd decyduje: zmiana przeznaczenia rzeczy wspólnej, całkowita zmiana dotychczasowego sposobu korzystania z przedmiotu współwłasności, rozporządzenie nim, interes wszystkich współwłaścicieli w dokonaniu tej czynności, rozmiar wydatków wiążących się z daną czynnością; por. A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność, s. 51.

³⁷ Zob. E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 685; K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 439; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność, s. 42; P. Książek, w: K. Osajda (red.), Komentarze, T. 2, s. 286; A. Malicki, Treść, s. 132; S. Rudnicki, G. Rudnicki, w: S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz, s. 300; K. Szadkowski, w: M. Gutowski (red.), Kodeks, s. 1276; M. Uliasz, Czynności przekraczające. Cz. I, s. 826; *idem*, glosa, s. 406.

³⁸ Zob. U. Ernst, A. Rachwał i in., Prawo cywilne. Część ogólna, Warszawa 2011, s. 63; J. Grykiel, w: *idem*, M. Lemkowski, Czynności prawne. Art. 56–81 KC. Komentarz, Warszawa 2010, s. 30; S. Grzybowski, w: *idem*, J. Skąpski, S. Wójcik, Zarys prawa cywilnego, Warszawa 1988, s. 88; S. Grzybowski, w: *idem* (red.), System PrCyw. Część ogólna, T. 1, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk

Zarząd rzeczą wspólną zasadniczo sprawują współwłaściciele. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 KC). Jeżeli chodzi o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, to do ich dokonania potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 KC). Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 KC). Jeżeli chodzi o czynności zachowawcze, to stosownie do art. 209 KC, każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Tak więc zdaniem *J. Ignatowicza* czynność zachowawcza jest to czynność, którą charakteryzują dwie podstawowe cechy: po pierwsze celem jej jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie ochrona ta musi się odnosić do wspólnego prawa, a więc chronić interesy wszystkich współwłaścicieli, nie tylko tego, który dokonuje czynności³⁹.

W modelu ustawowym zarządu rzeczą wspólną przyjmuje się, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony i obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 KC)⁴⁰. Nie oznacza to jednak, że współwłaściciele mają obowiązek dokonywania wszystkich czynności, które wchodzą w zakres przedmiotowy zarządu. Chodzi o konieczność współdecydowania o zamierzonych czynnościach. Współwłaściciele nie mogą odmawiać swego głosu w podejmowanych sprawach⁴¹. Jeśli chodzi natomiast o dokonywanie czynności

1974, s. 483; *A. Kawałko, H. Witczak*, Prawo, s. 144; *Z. Radwański*, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2005, s. 225; *idem*, *A. Olejniczak*, w: *Z. Radwański, A. Olejniczak* (red.), System PrPryw. T. 2. Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2019, s. 261; *S. Szer*, Prawo cywilne. Część ogólna, Warszawa 1967, s. 337; *A. Wolter*, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1967, s. 226.

³⁹ Por. *J. Ignatowicz*, w: *Z. Resich, J. Ignatowicz* i in. (red.), Kodeks, s. 536.

⁴⁰ Por. *ibidem*, s. 514; zob. także *W.J. Kocot*, w: *A. Brzozowski, W.J. Kocot* i in., Prawo, s. 146; *K. Krziskowska*, w: *M. Habdas, M. Fras* (red.), Kodeks, s. 299; *Z.K. Nowakowski*, w: *J. Ignatowicz* (red.), System, s. 411; *A. Wąsiewicz*, Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej, Poznań 1965, s. 181. Trafnie podnosi się, że niewykonanie tego obowiązku może prowadzić do odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 200 w zw. z art. 471 KC; zob. *M. Deneka*, Uprawnienia, s. 291; *J. Ignatowicz*, w: *Z. Resich, J. Ignatowicz* i in. (red.), Kodeks, s. 515; *G. Karaszewski*, w: *M. Balwicka-Szczyrba* (red.), Zarząd, s. 66.

⁴¹ Por. *E. Gniewek*, w: *idem* (red.), System, s. 686; zob. także *M. Deneka*, Uprawnienia, s. 290 i n.; *J. Ignatowicz*, Prawo, s. 131; *A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński*, Współwłasność, s. 65; *A. Kawałko, H. Witczak*, Prawo, s. 283.

zarządu, to obowiązuje zasada autonomii woli stron, oznaczająca, że o dokonaniu określonej czynności decydują sami współwłaściciele. Zasada ta przedstawia się w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jako zasada jednomyślności (art. 199 KC), zaś w przypadku czynności zwykłego zarządu – jako zasada woli większości (art. 201 KC). Ze względu na trudności, jakie w praktyce może napotykać realizacja powyższych reguł, zasadę woli współwłaścicieli uzupełnia mechanizm ingerencji sądu, która może polegać bądź na rozstrzygnięciu dotyczącym konkretnej czynności, bądź też nawet na ustanowieniu zarządu (art. 203 KC)⁴². Bez względu na to, czy chodzi o czynność zwykłego zarządu, czy czynność przekraczającą zwykły zarząd, do dokonania czynności zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (jednomyślność przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd)⁴³. Zarządcze czynności faktyczne mogą być dokonywane przez większość (wszystkich przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd) współwłaścicieli wspólnie albo przez jednego lub kilku współwłaścicieli, którzy nie stanowią wymaganej większości, za zgodą innych współwłaścicieli, tak aby została osiągnięta większość (jednomyślność przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd)⁴⁴.

Wątpliwości w doktrynie wzbudza jednak kwestia reprezentacji współwłaścicieli, co dotyczy zarządczych czynności prawnych i urzędowych. Zgodnie z jednym stanowiskiem wymóg zgody współwłaścicieli oznacza konieczność dokonania czynności zwykłego zarządu przez większość współwłaścicieli wspólnie, a czynności przekraczających zwykły zarząd – przez wszystkich współwłaścicieli wspólnie, ewentualnie współwłaściciele mogą udzielić pełnomocnictwa wybranemu współwłaścicielowi lub osobie trzeciej, po uprzednim uzgodnieniu przez wymaganą przepisem większość zamiaru dokonania wskazanej czynności⁴⁵. Według stanowiska bardziej liberalnego, prezentowanego w orzecznictwie, wymóg zgody nie oznacza, że czynność przekraczająca za-

⁴² Por. E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 688; zob. także J. Ignatowicz, Prawo, s. 131.

⁴³ Nie odnosi się to do sytuacji, gdy współwłaściciel mający większościowy udział w rzeczy wspólnej dokonuje czynności zwykłego zarządu. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 201 zd. 1 KC, nie będzie musiał uzyskiwać zgody innych współwłaścicieli. Pozostali współwłaściciele będą mogli jedynie przeciwdziałać dokonaniu czynności w drodze ingerencji sądu w okolicznościach wskazanych w art. 202 i art. 203 KC.

⁴⁴ Odnośnie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zob. E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 688.

⁴⁵ Zob. E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 688, 689; T.A. Filipiak, w: A. Kidyba (red.), Kodeks, s. 94; J. Ignatowicz, w: Z. Resich, J. Ignatowicz i in. (red.), Kodeks, s. 513; A. Malicki, Treść, s. 147.

kres zwykłego zarządu musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może występować samodzielnie, tzn. dokonywać czynności we własnym imieniu. Współwłaściciel, który za zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej, sam jest stroną wynikającego z niej stosunku prawnego, działa we własnym imieniu, lecz na rachunek ogółu współwłaścicieli. Pozostali nie stają się stroną takiego stosunku prawnego, mimo że skutki czynności bezpośrednio dotyczą sfery ich praw; zgoda pozwala rozciągnąć skutki dokonanej czynności na współwłaścicieli. W takiej sytuacji możliwe jest rozporządzenie rzeczą wspólną przez jednego ze współwłaścicieli za zgodą pozostałych wyrażoną we właściwej dla danej czynności formie⁴⁶. Podobnie należy podejść do czynności zwykłego zarządu, w przypadku której nie musi ona być dokonywana przez większość współwłaścicieli.

Trafne jest stanowisko bardziej liberalne, dlatego że ściśle realizuje ustawowe zasady reprezentacji współwłaścicieli przy zarządzie rzeczą wspólną, zawarte w normach prawnych z art. 199 zd. 1 i art. 201 zd. 1 KC. Pierwsze stanowisko wychodzi z założenia, że zgoda współwłaścicieli jest wyrażana przez dokonanie czynności zarządu⁴⁷. W takiej sytuacji nie mamy jednak do czynienia ze zgodą, a z oświadczeniem woli współwłaściciela, które wraz z oświadczeniami woli innych współwłaścicieli konstituuje czynność zarządu. Pojęcie oświadczenia woli nie jest w doktrynie rozumiane jednolicie, ale wręcz *opinio communis* stanowi pogląd doktrynalny, według którego oświadczenie woli musi być ukierunkowane na wywołanie skutku prawnego⁴⁸. Zgoda w znacze-

⁴⁶ Por. post. SN z 5.3.2015 r., V CSK 293/14, Legalis; zob. także A. Borowicz, Zgoda, s. 122 i n.; K. Górski, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 440, 445; K. Krziskowska, w: M. Habdas, M. Fras (red.), Kodeks, s. 300–301; M. Rzewuska, w: M. Załucki (red.), Kodeks, s. 475; K. Szadkowski, w: M. Gutowski (red.), Kodeks, s. 1278; post. SN z 16.11.2018 r., I CSK 650/17, Legalis; wyr. SN z 24.4.2013 r., IV CSK 596/12, Legalis.

⁴⁷ Zob. *implicite* T.A. Filipiak, w: A. Kidyba (red.), Kodeks, s. 94.

⁴⁸ Zob. R. Longchamps de Bérier, Zobowiązania, Lwów 1938, s. 65; a także A. Brzozowski, W.J. Kocot i in., Prawo cywilne. Część ogólna, Warszawa 2015, s. 222; A. Doliwa, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2012, s. 160; L. Domański, Instytucje kodeksu zobowiązań. Komentarz teoretyczno-praktyczny. Część ogólna, Warszawa 1936, s. 204; J. Górski, Zarys prawa zobowiązań, Poznań 1948, s. 19; J. Gwiazdomorski, Próba korektury pojęcia czynności prawnej, ZNUJ PWiOWI 1974, z. 1, s. 65–66; S. Grzybowski, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1985, s. 224; A. Kawałko, H. Witczak, Prawo, s. 127; A. Janas, w: M. Habdas, M. Fras (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1. Część ogólna (art. 1–125), Warszawa 2018, s. 532; A. Janiak, w: A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1. Część ogólna, Warszawa 2012, s. 372; J. Korzonek, I. Rosenblüth, Kodeks zobowiązań. Komentarz, T. 1, Kraków 1936, s. 70–71; J. Mojak, J. Widło, w: J. Mojak, J. Widło, Polskie prawo kontraktowe. Zarys wykładu, Warszawa 2005, s. 22–23; K. Piasiecki, w: J. Winiarz (red.), Kodeks cywilny z komentarzem, T. 1, Warszawa 1989, s. 74; E. Rott-

niu konwencjonalnym prawnie nie jest tym samym, co oświadczenie woli konstytuujące czynność prawną, ukierunkowana jest bowiem na zewnętrzne wyrażenie tego, że udzielający zgody zgadza się na dokonanie czynności, tym samym akceptuje skutek prawny, do którego wywołania zmierzają oświadczenia woli konstytuujące czynność prawną⁴⁹. Gdy wymagana większość współwłaścicieli wspólnie dokonuje czynności zarządu, to składają oni oświadczenia zmierzające do wywołania skutku objętego tą czynnością. Skoro zmierzają one do wywołania skutku, to *implicite* wyrażają także zgodę na te skutki. W związku z tym, że na gruncie art. 199 zd. 1 i art. 201 zd. 1 KC wymagane są jedynie zgody większości (wszystkich przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd) współwłaścicieli, wnioskując *a minore ad maius* należy przyjąć, że czynność zostaje dokonana, jeżeli większość (wszyscy przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd) współwłaścicieli dokona jej wspólnie. Co istotne, bez względu na to, czy chodzi o czynność faktyczną, prawną, czy urzędową, gdy współwłaściciele dokonują czynność wspólnie, to każdy z nich działa we własnym imieniu, ale na rachunek swój i innych współwłaścicieli, zarówno tych, którzy dokonują z nim tej czynności, jak i tych którzy w niej nie partycypują⁵⁰. Także w przypadku czynności zachowawczych współwłaściciel dokonuje czynności we własnym imieniu, ale na rachunek wszystkich współwłaścicieli⁵¹.

W doktrynie podnosi się, że zgoda na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną nie jest zgodą w rozumieniu art. 63 KC, z uwagi na to, że współwłaściciel nie jest osobą trzecią w stosunku do czynności zarządu rzeczą wspólną⁵².

Pietrzyk, w: P. Machnikowski (red.), Zobowiązania. T. 1. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Komentarz, Warszawa 2022, s. 410–411; R. Trzaskowski, w: J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1. Część ogólna, cz. 2 (art. 56–125), Warszawa 2021, s. 321; J. Wiszniewski, Zarys prawa cywilnego, Warszawa 1969, s. 137; M. Wojewoda, w: M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, Warszawa 2014, s. 695; A. Wolter, Prawo, s. 222; F. Zoll, Zobowiązania w zarysie według polskiego kodeksu zobowiązań, podręcznik poddany rewizji i wykończony przy współudziale S. Kosińskiego i J. Skąpskiego, Warszawa 1948, s. 26.

⁴⁹ Zob. P. Widerski, Pełnomocnictwo w prawie polskim, Warszawa 2018, s. 378.

⁵⁰ Zob. K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 445; K. Szadkowski, w: M. Gutowski (red.), Kodeks, s. 1282.

⁵¹ Zob. E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 702–703; K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 460; J. Ignatowicz, Prawo, s. 132; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność, s. 51–52; M. Uliasz, Czynności zachowawcze, s. 77.

⁵² Zob. A. Borowicz, Zgoda, s. 121; J. Ciszewski, J. Bocianowska, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, s. 363; E. Gniewek, w: *idem* (red.), System, s. 682–683; K. Górską, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, s. 440, 444; J. Ignatowicz, w: Z. Resich, J. Ignatowicz i in. (red.), Kodeks, s. 513; P. Księżak, w: K. Osajda (red.), Komentarze, T. 2, s. 289, 292; A. Malicki, Treść, s. 144 i n.; M. Pecyna, Współwłasność a wielopodmiotowość