

Ziemowit BIELAK*

WPLYW ZBIEGU EGZEKUCJI SĄDOWEJ I ADMINISTRACYJNEJ NA ZARZĄD ZAJĘTĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Streszczenie

Problematyka zbiegu egzekucji administracyjnej i sądowej nieustannie wywołuje w doktrynie i orzecznictwie szereg wątpliwości. w artykule zwracam uwagę na konsekwencje różnorodności przepisów o zarządzie w administracyjnej i sądowej egzekucji z nieruchomości. Stwierdzam, że różnica w zakresie regulacji prawnych jest na tyle istotna, że często wyklucza możliwość przekazania egzekucji jednemu z organów egzekucyjnych do łącznego prowadzenia bez uszczerbku dla praw uczestników postępowania egzekucyjnego, tym samym rozstrzygnięcie sądu wbrew ogólnym zasadom przybiera charakter materialnoprawny.

Słowa kluczowe: egzekucja, zbieg, cywilna, administracyjna

Wstęp

Szczególny problem dla właściwego funkcjonowania egzekucji administracyjnej stwarza brak tożsamości przepisów egzekucji administracyjnej i sądowej z nieruchomości. Po pierwsze, na gruncie egzekucji administracyjnej nie przewidziano sposobów egzekucji dostępnych w egzekucji sądowej, do których należy uproszczona egzekucja z nieruchomości, czy egzekucja ze statków morskich. Po drugie, ustawodawca nie uwzględnił konsekwencji - dla uczestników postępowania - braku tożsamości przepisów prawa egzekucyjnego administracyjnego i sądowego w razie zbiegu egzekucji. Różnica w zakresie regulacji prawnych jest na tyle istotna, że często wyklucza możliwość przekazania egzekucji jednemu z organów do łącznego prowadzenia, a rozstrzygnięcie sądu w tym przedmiocie wbrew ogólnym zasadom przybiera charakter materialnoprawny.

* asystent w Wyższej Szkole Finansów i Prawa w Bielsku Białej.

1. Zbieg egzekucji

W przypadku zbiegu egzekucji administracyjnej do tej samej rzeczy albo prawa majątkowego, prowadzonej przez organy egzekucyjne, łączne prowadzenie egzekucji przejmuje naczelnik urzędu skarbowego, który pierwszy zastosował środek egzekucyjny, a jeżeli naczelnik urzędu skarbowego nie dokonał takiej czynności lub nie dokonał jej jako pierwszy – łączne prowadzenie egzekucji przejmuje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby lub miejsca zamieszkania zobowiązanego, z zastrzeżeniem. Jeżeli środek egzekucyjny zastosował naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca położenia majątku zobowiązanego, łączne prowadzenie egzekucji przejmuje ten organ. w przypadku wystąpienia dalszych zbiegów egzekucji łączne prowadzenie egzekucji przejmuje naczelnik urzędu skarbowego, który przejął prowadzenie egzekucji.

2. Powstanie zarządu nieruchomością

W toku administracyjnej i sądowej egzekucji z nieruchomości zawsze ustanawiany jest zarząd. Zarządcą jest osoba sprawująca we własnym imieniu zarząd masy majątkowej, która stanowi mienie dłużnika¹. w egzekucji administracyjnej zarząd został unormowany przepisami art. 110g-110l ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji², w sądowej zaś: art. 931-941 kodeksu postępowania cywilnego³. Ma on charakter przejściowy. Jego celem jest zachowanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym do czasu jej sprzedaży licytacyjnej, a jedynie dodatkowo może prowadzić do uzyskania dochodu, który dolicza się do sumy uzyskanej z egzekucji⁴. w związku z tym co powiedziano powyżej, stanowisko, że istotą ustanowienia w toku postępowania egzekucyjnego zarządcy jest odjęcie zarządu zobowiązanemu dla zapewnienia prowadzenia na nieruchomości

¹ Postanowienie SN z 29.01.1987 r., II CZ 3/87, LexPolonica, nr 318694.

² Ustawa z 17.6.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 ze zm.; dalej u.p.e.a.

³ Ustawa z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.; dalej k.p.c.

⁴ M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Tom II*, Warszawa 1994, s. 225.

prawidłowej gospodarki⁵, nie znajduje uzasadnienia w aktualnym stanie normatywnym.

Należy zwrócić uwagę na dwa rodzaje zarządu w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Pierwszy z nich to zwykły zarząd nieruchomości ustanawiany w celu prawidłowego przebiegu postępowania egzekucyjnego. Drugi natomiast, to zarząd przymusowy. Stanowi on odrębny sposób egzekucji pozwalający zaspokoić wierzyciela z dochodów uzyskanych z nieruchomości stanowiącej przedmiot zarządu.⁶ Egzekucja administracyjna nie zawiera uregulowań prawnych dotyczących zarządu przymusowego.

Zasadą w obu ustawach egzekucyjnych jest, że zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie zobowiązanego (dłużnika). Do powstania zarządu dochodzi z mocy prawa. Zbędna jest decyzja organu egzekucyjnego w tym przedmiocie. Wynika to wprost z przepisu art. 110g § 1 u.p.e.a. w literaturze prawa znajdujemy twierdzenie⁷, że organ egzekucyjny w sprawach dotyczących ustanowienia lub odebrania zarządu wydaje postanowienie. Należy uznać je za zasadne ale jedynie w części. Organ egzekucyjny wydaje bowiem postanowienie tylko wtedy, gdy wyznacza na pierwszego zarządcę inną osobę niż dłużnika lub dokonuje zmiany zarządcy. Zarządca inny niż zobowiązany może zostać ustanowiony przy wszczęciu egzekucji, jak i w jej toku. Mogą się bowiem zdarzyć sytuacje, że organ egzekucyjny posiada informacje, powzięte np. w toku innych postępowań egzekucyjnych, z których wynika, że zobowiązany nie będzie wykonywał zarządu w sposób właściwy ponieważ jest niesumienny, czy niegospodarny albo nie posiada niezbędnych do tego kwalifikacji. w tej sytuacji bezzasadne jest powierzanie zarządu zobowiązanemu. Należy zarządcą ustanowić osobę trzecią. Brak jest na gruncie u.p.e.a. przepisów określających jakie uprawnienia musi posiadać osoba, której w miejsce zobowiązanego ma być powierzony zarząd. Niewątpliwie warunkiem koniecznym jest

⁵ D. Jankowiak, *Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, Wrocław 2005, s. 722.

⁶ J. Świeczkowski, *Instytucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej*, Sopot 2002, s. 14.

⁷ W. Grześkiewicz, *Egzekucja administracyjna – teoria i praktyka*, Warszawa 2006, s. 273.

posiadanie przez nią pełnej zdolności do czynności prawnych. Zarządu nie można powierzyć osobie prawnej oraz kilku osobom łącznie⁸.

3. Prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości

Art. 110h § 2 u.p.e.a. stanowi, że po ustanowieniu zarządcy organ egzekucyjny wzywa osoby korzystające z nieruchomości, aby przypadające od nich zaległe, bieżące i przysze świadczenia, które stanowią dochód z nieruchomości, uiszczaly do rąk zarządcy. w wezwaniu należy uprzedzić, że uiszczenie należności do rąk zobowiązanego będzie bezskuteczne w stosunku do wierzyciela. Zarządca jest uprawniony do odbioru tylko takich świadczeń, które stanowią dochód z nieruchomości. Definitywnie nie może podejmować, np. świadczeń z tytułu odszkodowania za szkodę powstałą na nieruchomości.

Podstawowym obowiązkiem zarządcy jest prowadzenie prawidłowej gospodarki. w tym celu może dokonywać czynności zwykłego zarządu. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu ma prawo podejmować tylko po spełnieniu warunków określonych w u.p.e.a. Problem jaki charakter ma przyjąć prowadzenie prawidłowej gospodarki należy oceniać z punktu widzenia gospodarczego.⁹ Słusznie podaje się, że za prawidłowe prowadzenie gospodarki należy uznać sytuację, gdy nieruchomość zostanie utrzymana w stanie niepogorszonym¹⁰. Dodatkowo zauważyć należy, że w sytuacji, gdy przedmiotem egzekucji jest nieruchomość przynosząca dochody nie ma podstaw do uznania za prawidłową gospodarkę sytuacji, gdy nieruchomość nie generuje zysków. Podsumowując stwierdzić należy, że zarząd może mieć szereg wymiarów. Będzie kształtował się różnie, zależnie od charakteru nieruchomości, czy jej stanu technicznego¹¹. Zarządca nie ma podstaw do prowadzenia nowego typu działalności gospodarczej. Ma obowiązek kontynuować działalność niezbędną do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Skutkiem przerwania prowadzenia działalności gospodarczej mogłoby być obniżenie dochodów uzyskanych w wyniku sprawowania zarządu. Jakiegokolwiek zmiany w zakresie wykonywanych przez zarządcę

⁸ G. Julke, *Zarząd nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego”, 2007, nr 10-11, s. 76.

⁹ J. Świeczkowski, *Instytucja zarządu...*, s. 87-88.

¹⁰ M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *op. cit.*, s. 225.

¹¹ J. Świeczkowski, *Instytucja zarządu...*, s. 88-89.

działań związanych z nieruchomością, jak np. zwolnienia wykwalifikowanych pracowników, będą miały istotne znaczenie dla wysokości uzyskanej w wyniku licytacji kwoty¹².

Trudne do ustalenia jest określenie „czynności przekraczających zwykły zarząd” oraz „czynności zwykłego zarządu”. Czynności w ramach zwykłego zarządu to przede wszystkim wszystkie te czynności, które są powtarzalne i wynikają z bieżącego korzystania z nieruchomości. Należą do nich czynności niezbędne do dalszego korzystania z nieruchomości, które wynikają z prawidłowej gospodarki. Słusznie w doktrynie wskazuje się, że gdy chodzi o zarząd nieruchomością, to należy uwzględnić jej charakter i zwyczaje miejscowe¹³. Pozostałe czynności zarządcy mieszczą się w granicach przekraczających zwykły zarząd.

W doktrynie przyjmuje się, że do czynności zwykłego zarządu zalicza się¹⁴:

- podstawowe remonty, naprawy, czynności organizacyjne zapewniające funkcjonowanie nieruchomości,
- czynności podejmowane przed organami administracji publicznej, pod warunkiem, że dotyczą nieruchomości,
- zawarcie umowy o pracę, pod warunkiem niezbędności tej pracy,
- zawarcie umowy ubezpieczenia,
- pobieranie pożytków i spieniężanie ich w ramach prawidłowej gospodarki,
- prawo wypowiedzenia umów najmu i dzierżawy.

Do przykładowych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zaliczyć należy:

- zaciąganie pożyczki w znacznych rozmiarach w sytuacji, gdy jest ona zbędna dla bieżącego gospodarowania,
- sprzedaż maszyn i urządzeń niezbędnych do prowadzenia nieruchomości,
- dokonywanie zmian w substancji nieruchomości, które nie wynikają z jej normalnego funkcjonowania¹⁵.

¹² Tamże, s. 89-90.

¹³ M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *op. cit.*, s. 225; M. Romańska [w:] *Sądowe Komentarze Tematyczne, Postępowanie Zabezpieczające i Egzekucyjne*, (red.) J. Ignaczewski, Warszawa 2010, s. 330.

¹⁴ G. Julke, *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2006, s. 151-152.

¹⁵ G. Julke, *Egzekucja...*, s. 152-153.

Warto zwrócić uwagę na odmienność uregulowań egzekucji administracyjnej i sądowej w zakresie możliwości dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. w egzekucji sądowej takie czynności są uzależnione od zgody stron, a w jej braku – zezwolenia sądu¹⁶. w egzekucji administracyjnej natomiast warunkiem jest uzyskanie zgody jedynie zobowiązanego, a w jej braku – zezwolenia organu egzekucyjnego¹⁷. w sytuacji zbiegu egzekucji administracyjnej i sądowej oraz powierzenia egzekucji organowi egzekucyjnemu administracyjnemu taka konstrukcja prawna niewątpliwie wpływa na prawa wierzyciela egzekucyjnego postępowania sądowego.

Ustalenie zakresu czynności zwykłego zarządu jest niezmiernie istotne dla egzekucji ponieważ tylko takie czynności zarządca może wykonywać bez zgody. Nieuzasadniony jest pogląd¹⁸, że regulacje zobowiązujące do uzyskania zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nie dotyczą zobowiązanego. Nie istnieje bowiem możliwość, że zobowiązany sam sobie miałby udzielać zgody na dokonanie czynności dotyczącej nieruchomości. Co prawda, wykładnia literalna mogłaby skłaniać do przyjęcia takiego stanowiska, jednakże wykładnia celowościowa na taką interpretację nie pozwala. Należy z całą stanowczością podkreślić, że na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, zarządca będący jednocześnie zobowiązanym musi także uzyskać zgodę organu egzekucyjnego. w przeciwnym razie jego czynności mogłyby doprowadzić do powstania szkody na nieruchomości oraz uniemożliwić zaspokojenie wierzyciela.

Prawa i obowiązki zarządcy w zakresie zaciągania zobowiązań określone zostały w art. 110i § 2 u.p.e.a. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z pożytków z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Dobrze, że ustawodawca recypując przepisy k.p.c. na grunt egzekucji administracyjnej odszedł od regulacji zawartej w art. 935 § 2 k.p.c., zgodnie z którym zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Pojęcia "dochód", o którym mowa w k.p.c. oraz „pożytki” z u.p.e.a. nie są tożsame. Dochód jaki może przynieść nieruchomość jest jedynie hipotetyczny. Jego wartość można ustalić dopiero po dokonaniu oceny

¹⁶ art. 935 § 3 k.p.c.

¹⁷ art. 110i § 3 u.p.e.a.

¹⁸ R. Hauser, Z. Leoński, *Postępowanie egzekucyjne w administracji. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 422.

sprawozdania z zarządu. Na tym etapie nie istnieje możliwość sprawdzenia przez organ egzekucyjny, czy na zobowiązania wystarczają dochody bieżące, ponieważ zarządca składa sprawozdania z czynności oraz sprawozdanie rachunkowe co do zasady raz do roku oraz po ukończeniu zarządu chyba, że organ egzekucyjny każdorazowo żądałby od zarządcy sprawozdania – co niewątpliwie przedłużyłoby proces oraz stanowiło wypaczenie zasady szybkości i prostoty postępowania. w świetle poczynionych uwag stwierdzić należy, że zysk z nieruchomości najbardziej zbliżony do rzeczywistego jesteśmy w stanie określić jedynie na podstawie pożytków z nieruchomości, które są policzalne na każdym etapie egzekucji. Postulować należy zmiany w K.p.c. i dokonywanie ustaleń w tym zakresie w oparciu o pożytki z nieruchomości.

Zgodnie z art. 110g § 5 u.p.e.a. zobowiązanemu, któremu odebrano zarząd, pozostawia się pomieszczenia w zajętej nieruchomości, jeżeli z nich korzystał w chwili zajęcia. Organ egzekucyjny może jednak zarządzić odebranie pomieszczeń, jeżeli zobowiązany lub jego domownik przeszkadza zarządcy w wykonywaniu zarządu. Trudno jest ustalić charakter odebrania pomieszczeń. Organ egzekucyjny bowiem nie może w postępowaniu egzekucyjnym pozbawiać zobowiązanego prawa do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.¹⁹ z całą stanowczością należy stwierdzić, że podstawą, która może wyłączyć możliwość korzystania przez zobowiązanego z nieruchomości jest jedynie tytuł wykonawczy orzekający o eksmisji. Przepis uprawniający do odebrania zobowiązanemu pomieszczeń rozciąga się także na osoby prawne, gdzie za domowników uznaje się osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu osoby prawnej oraz jej pracowników.

Należy zwrócić uwagę na odmienną uregulowań egzekucji administracyjnej i sądowej w kwestii odebrania pomieszczeń. w egzekucji sądowej, organ egzekucyjny odbiera pomieszczenia na wniosek wierzyciela w administracyjnej zaś tylko z urzędu. Problem będzie się pojawiał w sytuacji zbiegu egzekucji i przekazania przez sąd sprawy administracyjnemu organowi egzekucyjnemu do łącznego prowadzenia. Rozbieżność uregulowań prawnych w tym przedmiocie skutkuje ograniczeniem praw wierzyciela, na wniosek którego wszczęto sądowe postępowanie egzekucyjne.

¹⁹ M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *op. cit.*, s. 221.

Zgodnie z art. 110g § 5 u.p.e.a. zarządca może zatrudnić zobowiązanego i jego rodzinę za wynagrodzeniem. Ze zwrotu „zarządca może zatrudnić” jasno wynika fakultatywny charakter takiej umowy. Tak zobowiązany, jak i zarządca mogą nie wyrazić zgody na jej zawarcie²⁰. Dodać należy, że przepisy nie wskazują w oparciu o jaką umowę zatrudnia się zobowiązanego i członków jego rodziny. Zbyt daleko posunięty wydaje się pogląd²¹ o możliwości zatrudnienia, ich tak w oparciu o umowę o pracę, jak i o umowę cywilnoprawną. Stoi temu na przeszkodzie treść przepisu art. 110g § 5 u.p.e.a., który wprost stanowi o zatrudnieniu. w związku z tym, że u.p.e.a. nie precyzuje sposobu nawiązania stosunku prawnego pomiędzy zarządcą a osobami zatrudnionymi na nieruchomości, trudno jest ustalić konsekwencje niewykonywania obowiązków przez osoby zatrudnione na nieruchomości. Jak się wydaje, skutki niewykonywania poleceń zarządcy powinny być oceniane w świetle przepisów prawa pracy.

U.p.e.a. nie definiuje pojęcia „rodzina” zobowiązanego. G. Julke uważa²², że warunkiem koniecznym przynależności do tej kategorii jest pozostawanie we wspólnym gospodarstwie domowym, nie zaś samo pokrewieństwo czy powinowactwo. Do członków rodziny należy zaliczyć małżonka dłużnika, rodziców, dzieci i rodzeństwo, pod warunkiem pozostawania we wspólnym gospodarstwie domowym. Jeśli powyższy warunek zostanie spełniony to do tego kręgu należy zaliczyć także i inne osoby niekoniecznie związane więzami rodzinnymi (np. konkubinę dłużnika, czy jej dzieci). Należy postulować zmiany *de lege ferenda* idące w kierunku doprecyzowania wskazanego uregulowania.

4. Wpływ zarządu na umowy dotyczące nieruchomości

Zgodnie z art. 110i § 4 u.p.e.a. zarząd nie ma wpływu na umowy dotyczące nieruchomości obowiązujące w chwili jego ustanowienia. Zdanie drugie § 4 daje zarządcy uprawnienie do wypowiedzania umów dotyczących nieruchomości z zachowaniem obowiązujących przepisów. Zezwala się także zarządcy zawierać nowe umowy na czas określony. Do zawarcia umowy dotyczącej nieruchomości niezbędna jest zgoda

²⁰ J. Świczkowski, *Instytucja zarządu...*, s. 70-71.

²¹ Tamże, s. 71.

²² G. Julke, *Zarząd nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego”, 2007, nr 10-11, s. 100.

zobowiązanego, a w jej braku – zezwolenie organu egzekucyjnego. Przedmiotowe uwagi dotyczą także sytuacji, gdy zarządcą jest zobowiązany. Omawiany przepis nie określa jednoznacznie, czy zawarte sformułowanie: „umowy obowiązujące w chwili jego ustanowienia” dotyczy tylko sytuacji, gdy pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy zostały już wydane stronom umów, czy dotyczy wszystkich umów, które były już zawarte w chwili ustanowienia zarządu, przy czym nie ma znaczenia, czy pomieszczenia zostały wydane. Jak się wydaje, uznać należy, że obowiązkiem zarządcy jest dotrzymanie wszystkich umów bez względu na to, czy przedmiot nie został jeszcze objęty²³.

Dużą i istotną różnicę zawierają przepisy egzekucji administracyjnej i sądowej odnośnie rodzajów umów jakimi jest związany zarządca. w egzekucji administracyjnej rozszerzono katalog tych umów na wszystkie umowy dotyczące nieruchomości, podczas gdy w egzekucji sądowej katalog tych umów jest zamknięty i dotyczy tylko najmu lub dzierżawy. Co prawda, doktryna egzekucji sądowej opowiada się za wykładnią rozszerzającą przedmiotowego przepisu. Zakłada związenie zarządcy nie tylko umową najmu, czy dzierżawy ale także umowami z pracownikami i prawami rzeczowymi ograniczonymi (użytkowaniem i służebnościami). Pomimo takiej wykładni, zakres przedmiotowy będzie i tak węższy niż w egzekucji administracyjnej (w egzekucji sądowej zakres ten nie obejmuje umów o dostawę płodów i pożytków)²⁴. Inny zakres w obu egzekucjach wpływa niewątpliwie na obowiązki zobowiązanego, który w egzekucji administracyjnej w szerszym zakresie ponosi świadczenia odszkodowawcze wobec osób, w stosunku do których umowa wygasła.

5. Odpowiedzialność zarządcy nieruchomości

Zarządca sprawując czynności w ramach zwykłego zarządu może pozywać, a także być pozywany. Dodatkowo zarządca nieruchomości, który został ustanowiony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego, może wziąć udział w toczącej się sprawie, wynikającej z zarządu, stosownie do przepisów o postępowaniu rozpoznawczym. Artykuł 110i § 1 u.p.e.a. nie jest podstawą do przystąpienia lub wstąpienia zarządcy do sprawy – obok lub w miejsce dotychczasowego powoda²⁵.

²³ J. Świczkowski, *Institucja zarządu...*, s. 92-93.

²⁴ Tamże, s. 97-99.

²⁵ Postanowienie SN z 4.9.1998 r., II CKN 442/98, OSNC 1999, nr 2, poz. 41.

Zarządca ponosi odpowiedzialność w następującym zakresie:

1. cywilną wobec uczestników postępowania,
2. za zobowiązania zaciągnięte wobec osób trzecich w związku ze sprawowaniem zarządu,
3. porządkową.

Należy odróżnić odpowiedzialność określoną w art. 110j § 4 u.p.e.a. od odpowiedzialności za zobowiązania zaciągnięte wobec osób trzecich w związku ze sprawowaniem zarządu. Zarządca nie odpowiada w stosunku do osób trzecich swoim majątkiem osobistym, ale majątkiem zarządzanej nieruchomości. Zarządca nie ma prawa zaciągania zobowiązań, na wykonanie których nie wystarczają przychody z nieruchomości. Stanowi to konsekwencję działania zarządcy w imieniu zobowiązanego. Zobowiązania niezaspokojone przez zarządcę przechodzą na zobowiązanego. Wyjątek stanowią te ze zobowiązań, które były gospodarczo nieuzasadnione oraz zobowiązania podjęte z przekroczeniem zakresu upoważnienia do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd. Te zostaną pokryte z majątku osobistego zarządcy²⁶.

6. Wynagrodzenie zarządcy nieruchomości

Zarządcy, który nie jest zobowiązany przysługuje wynagrodzenie za sprawowanie zarządu. Wysokość wynagrodzenia zarządcy ustala się w oparciu o dwa kryteria: nakład jego pracy oraz dochodowość nieruchomości. Nieuzasadnionym wydaje się uzależnienie wysokości wynagrodzenia jedynie od dochodowości nieruchomości. Istnieje bowiem możliwość dużego nakładu pracy przy małej dochodowości i na odwrót. w związku z tym, o wysokości wynagrodzenia decydować powinien nakład pracy, a dochodowość tylko w takim zakresie, w jakim wpływa na pobudzenie zarządcy do prawidłowej gospodarki. Deficytowość nieruchomości nie może stanowić podstawy pozbawienia zarządcy prawa do wynagrodzenia. Podobnie jej wysoka dochodowość, która nie jest uzależniona od nakładu pracy zarządcy, nie daje podstaw do przyznania mu wysokiego wynagrodzenia²⁷.

Zarządcy, który jest zobowiązany, nie należy się wynagrodzenie. Może on tylko pokrywać z pożytków z nieruchomości najkonieczniejsze

²⁶ J. Świczkowski, *Instytucja zarządu...*, s. 118.

²⁷ M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *op. cit.*, s. 232.

potrzeby własne i rodziny w rozmiarze, jaki oznaczy organ egzekucyjny, oraz swoje wydatki związane z zarządem. Ma on prawo zwrotu wydatków, jednakże tylko takich, które poniósł z własnych środków. Zwrot ten dotyczy tylko takich wydatków, które są gospodarczo uzasadnione i powstały przy podejmowaniu czynności związanych z zarządem w ramach ustawowego umocowania. Wskazując zakres, w jakim potrzeby zobowiązanego i jego rodziny mogą być pokrywane z pożytków z nieruchomości, organ egzekucyjny powinien w postanowieniu określić ilość tych pożytków w naturze oraz środków pieniężnych stanowiących dochód z nieruchomości. Powinien wziąć przy tym pod uwagę, że należy zaspokoić jedynie najkonieczniejsze potrzeby zobowiązanego i jego rodziny, tzn. takie, które są bezwzględnie niezbędne do ich zaspokojenia. Oznacza to, że mają one zapewnić zobowiązanemu i jego rodzinie minimum egzystencji. Nie istnieje możliwość skonkretyzowania tych potrzeb. Zależą one od danego przypadku i sytuacji majątkowej zobowiązanego.

Zarządca, który nie pokrył swego wynagrodzenia lub wydatków z dochodów z nieruchomości, może w terminie do 30 dni, licząc od daty ustania zarządu lub ustąpienia z zarządu, zgłosić organowi egzekucyjnemu roszczenie o te należności. Roszczeń o wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków nie można dochodzić powództwem. Słusznie wskazuje J. Świeczkowski²⁸, że szkoda, iż tworząc przepisy dotyczące administracyjnej egzekucji z nieruchomości, nie wysłuchano postulatów przedstawicieli doktryny i nie uwzględniono szczególnego charakteru zarządu – zobowiązanego osoby prawnej. Trudno bowiem, w związku z brakiem podstawy prawnej, ustalić sposób pokrycia wydatków związanych z zarządem sprawowanym przez osoby prawne, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków niezbędnych do funkcjonowania tego podmiotu.

Brak jest w egzekucji administracyjnej przepisu, który wskazywałby podmiot zobowiązany do ustalenia wynagrodzenia. Jak się wydaje, będzie to organ egzekucyjny, do którego zarządca powinien zwrócić się o ustalenie wynagrodzenia. w egzekucji sądowej kwestię tę reguluje się ostatnim zdaniem § 4 art. 931 k.p.c., zgodnie z którym wynagrodzenie

²⁸ J. Świeczkowski, *Sądowa i administracyjna egzekucja z rzeczy nieruchomości i ruchomych. Zagadnienia wybrane*, Sopot 2004, s. 132-133.

ustala sąd. Należy postulować wprowadzenie analogicznego rozwiązania na grunt egzekucji administracyjnej.

7. Zmiana zarządcy nieruchomości

W sytuacji, gdy organ egzekucyjny lub wierzyciel kwestionuje prawidłowość zarządu nieruchomością, organ egzekucyjny odbiera zarząd zobowiązanemu i ustanawia innego zarządcę²⁹. Prawidłowe sprawowanie zarządu wymaga zmiany zarządcy, gdy zobowiązany nie jest zainteresowany zarządem lub jest nieobecny, a także, w sytuacji, gdy zobowiązany prowadzi zarząd w sposób niegospodarny, a swoim zachowaniem powoduje np. obniżenie wartości nieruchomości³⁰. Słuszne podaje J. Świeczkowski, że przez nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu nie należy rozumieć takiego postępowania zobowiązanego (zarządcy), które z punktu widzenia egzekwującego wierzyciela utrudni jego zaspokojenie. Odmienna interpretacja abstrahuje od sytuacji, gdy nieruchomość oddana w zarząd posiada wartość dużo wyższą niż dochodzone roszczenie, ponieważ w tej sytuacji wierzyciel i tak zostanie zaspokojony³¹.

Na gruncie procedury cywilnej w literaturze zarysowały się rozbieżności w kwestii podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o odjęcie dłużnikowi zarządu. Pierwszy z poglądów dopuszcza możliwość złożenia takiego wniosku tylko przez wierzyciela i sąd³². Drugi natomiast, który wydaje się właściwy, obejmuje wszystkich uczestników postępowania. Oczywiście taką decyzję organ administracyjny może podjąć także z urzędu. Przeciwno braku ograniczenia legitymacji do złożenia wniosku o zmianę zarządcy przemawiają względy celowościowe. Zdarzyć się bowiem może, że z wnioskiem o zmianę zarządcy wystąpi on sam, np. w sytuacji, gdy nie będzie w stanie w sposób prawidłowy sprawować swoich obowiązków. Odmowa prawa do złożenia wniosku o zmianę zarządcy temu zarządcy spowodowałaby przymus sprawowania zarządu. Zarządca w celu

²⁹ Uzasadnienie wyroku SN z 14.6.1973 r., i CR 250/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 110; H. Pietrzykowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, (red.) T. Ereciński, Warszawa 2009, s. 445.

³⁰ R. Hauser, Z. Leoński, *Postępowanie egzekucyjne...*, s. 418-419; M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *op. cit.*, s. 220.

³¹ J. Świeczkowski, *Sądowa i administracyjna...*, s. 124.

³² Z. Świeboda, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu Postępowania Cywilnego*, Warszawa 1994, s. 231-232.

zrezygnowania z zarządu musiałby, przez nieprawidłowe jego sprawowanie, spowodować konieczność podjęcia takiej decyzji przez organ egzekucyjny³³.

Warunkiem odjęcia zarządu jest konieczność zapewnienia prawidłowego sprawowania zarządu. Oceny w tym przedmiocie dokonuje organ egzekucyjny w oparciu o zapytania skierowane do stosownych instytucji, wywiadu w miejscu zamieszkania zobowiązanego oraz sprawozdania i rachunki z zarządu. Do przykładowych przyczyn stanowiących podstawę odjęcia zarządu można zaliczyć przyczyny subiektywne jak niedbalstwo i nieuczciwość poprzednio wykazana, jak i przyczyny obiektywne, np. długotrwały wyjazd³⁴. Za nieprawidłowe wykonywanie obowiązków zarządcy uważamy także taką sytuację, gdy zobowiązany powoduje obniżenie wartości zajętej nieruchomości.

W egzekucji administracyjnej brak jest odpowiednika unormowania określonego w art. 931 § 3 k.p.c. Zgodnie z jego treścią sąd oddali wniosek o ustanowienie innego zarządcy, jeżeli sprawowanie zarządu wymaga kosztów, na których pokrycie nie wystarczają na razie dochody bieżące, a wnioskodawca nie złoży w ciągu tygodnia kwoty wyznaczonej przez sąd. Oznacza to, że w sytuacji braku zaliczki na wydatki gotówkowe na koszty nowego zarządcy, można dokonać zmiany zarządcy, tylko wtedy, gdy koszty zarządu znajdują pokrycie w dochodach bieżących.

W doktrynie wypowiedziano pogląd³⁵, że o odjęciu zarządu powinien decydować rodzaj kosztów zarządu. Sąd, rozpatrując wniosek o zmianę zarządcy, powinien zmienić zarządcę pomimo tego, że sprawowanie zarządu wymaga kosztów, na pokrycie których nie wystarczają na razie dochody bieżące, a wnioskodawca nie złożył kwoty wyznaczonej przez sąd – jeśli koszty te można pokryć bez szkody w terminie późniejszym.

Skarb Państwa nie odpowiada za szkody wyrządzone przez zarządcę, gdyż ten nie jest funkcjonariuszem publicznym. Skarb Państwa poniesie odpowiedzialność tylko wtedy, gdy szkoda powstała wskutek nienależytego wykonywania nadzoru przez organ egzekucyjny. w ramach nadzoru bowiem, organ egzekucyjny wydaje zarządcy odpowiednie wskazówki, a w razie nieprawidłowego wykonywania

³³ J. Świczkowski, *Instytucja zarządu...*, s. 53-54.

³⁴ S. Dalka, J. Rodziewicz, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, B.M, B.D., s. 276.

³⁵ J. Świczkowski, *Instytucja zarządu...*, s. 56-57.

obowiązków przez zarządcę zmienia zarząd. Odpowiedzialność ciąży na Skarbie Państwa również wtedy, gdy dokonał wyboru na zarządcę osoby bez właściwych kwalifikacji.³⁶

Brak jest w przepisach u.p.e.a. określenia terminu na złożenie sprawozdania po ukończeniu zarządu. w celu usprawnienia egzekucji, a także ze względu na możliwość zastosowania środków przymusu, organ egzekucyjny zakreślając terminy na składanie sprawozdań cząstkowych powinien określić zarządcy termin do ostatecznego rozliczenia się.³⁷ Administracyjny organ egzekucyjny zmieni zarządcę po wysłuchaniu zobowiązanego i zarządcy, chyba, że zwłoka groziłaby szkodą. Wtedy wysłuchanie nie jest konieczne.

Podsumowanie

Podsumowując wywody stwierdzam, że obraz instytucji zarządu w toku administracyjnej i sądowej egzekucji z nieruchomości przedstawia się zdecydowanie negatywnie. Problem stanowi niska jakość rozwiązań normatywnych, co w konsekwencji powoduje ograniczenie możliwości zaspokojenia Skarbu Państwa oraz roszczeń innych wierzycieli. Uważam, że w celu poprawy jakości pracy organów egzekucyjnych niezbędna jest ponowna regulacja wielu kwestii dotyczących administracyjnego i sądowego postępowania egzekucyjnego.

Akty prawne:

- [1.] Ustawa z 17.6.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, tekst jedn. Dz. U. z 1966 r. Nr 24, poz. 151 ze zm.
- [2.] Ustawa z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr. 43, poz. 296 ze zm.

Literatura:

- [1.] Dalka S., Rodziewicz J., Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, Info Trade, Gdańsk 1994.
- [2.] Grześkiewicz W., Egzekucja administracyjna – teoria i praktyka, Wolters Kluwer, Warszawa 2006.

³⁶ Tamże, s. 119.

³⁷ Tamże, s. 109.

- [3.] Hauser R., Leoński Z., Postępowanie egzekucyjne w administracji. Komentarz, Beck, Warszawa 2004.
- [4.] Jankowiak D., Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, Unimex, Wrocław 2005.
- [5.] Julke G., Egzekucja z nieruchomości, Currenda, Sopot 2006.
- [6.] Julke G., Zarząd nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego, Currenda, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego”, 2007, nr 10-11.
- [7.] Pietrzykowski H. [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, (red.) Ereciński T., Warszawa 2009.
- [8.] Romańska M., [w:] Sądowe Komentarze Tematyczne, Postępowanie Zabezpieczające i Egzekucyjne, (red.) Ignaczewski J., Warszawa 2010.
- [9.] Świeboda Z., Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu Postępowania Cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1994.
- [10.] Świeczkowski J., Instytucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej, Currenda, Sopot 2002.
- [11.] Świeczkowski J., Sądowa i administracyjna egzekucja z rzeczy nieruchomości i ruchomych. Zagadnienia wybrane, Currenda, Sopot 2004.
- [12.] Tyczka M., [w:] Wengerek E, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Tom II, Wydawnictwo Zrzeszenia Prawników Polskich, Warszawa 1994.

Orzecznictwo:

- [1.] Postanowienie SN z 29.01.1987 r., II CZ 3/87, LexPolonica, nr 318694
- [2.] Postanowienie SN z 4.9.1998 r., II CKN 442/98, OSNC 1999, nr 2, poz. 41
- [3.] Uzasadnienie wyroku SN z 14.6.1973 r., i CR 250/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 110

**THE IMPACT OF THE CONFLUENCE OF JUDICIAL
AND ADMINISTRATIVE EXECUTION ON THE MANAGEMENT
OF THE FORECLOSURE OF A PROPERTY**

Summary

The confluence of administrative and judicial executions creates a number of concerns arising from incompatibilities in doctrine and case law. In this paper the attention is paid to the consequences of differences in the regulations on the management of the administrative and judicial enforcement of property foreclosures. It is concluded that the regulatory differences are so significant that they often exclude the possibility of executing transfer to one of the law enforcement agencies without prejudice to the rights of the parties. In that case, when the court makes a decision its actions become a substantive, contrary to the general principles.

Key words: *enforcement, confluence, civil, administrative*