

Załącznik nr 1

dr Iwona Szymczak,
adiunkt w Katedrze Prawa
Gospodarczego i Ubezpieczeń
Wydział Zarządzania
i Ekonomiki Usług
Uniwersytet Szczeciński

AUTOREFERAT

1. Iwona Szymczak, miejsce urodzenia: Kraśnik.
2. Studia prawnicze ukończyłam na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie w 1996 r. Praca magisterska pt. *Nadzór nad notariatem* została obroniona 16 maja 1996 r. Jej promotorem był prof. dr hab. Aleksander Oleszko. Praca ta została nagrodzona przez Zarząd Główny Notariuszy RP i miesięcznik „Rejent” w konkursie na najlepszą pracę magisterską z zakresu notariatu w 1996 r.

W 2001 r. ukończyłam studia podyplomowe na Uniwersytecie Szczecińskim w zakresie zarządzania projektami finansowanymi z Unii Europejskiej „Europrojekt”.

Obrona mojej rozprawy doktorskiej pt. *Formy nieodpłatnego rozporządzania nieruchomościami Skarbu Państwa* odbyła się 21 maja 2004 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Promotorem rozprawy była prof. Ewa Ferenc-Szydelko, recenzentami byli prof. zw. dr hab. Bronisław Ziemanin oraz prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski.

3. Po ukończeniu studiów pracowałam na stanowisku asystentki w Zakładzie Prawa Rolnego i Gospodarki Gruntami (Instytut Administracji i Prawa Publicznego, Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w latach 1996–2000). Następnie przeprowadziłam się do Szczecina, gdzie na początku pracowałam w Urzędzie Miasta na stanowisku głównego specjalisty w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami (2000–2004). Zajmowałam się sprawami dotyczącymi gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz gminy.

W tym okresie współpracowałam ze stowarzyszeniami pośredników, zarządców nieruchomości i rzeczoznawców majątkowych; zagadnienia wówczas poznane stały się dla mnie później inspiracją do podjęcia tematów badawczych.

Od 1 października 2004 r. rozpoczęłam pracę w Katedrze Prawa Gospodarczego i Ubezpieczeń na Wydziale Zarządzania i Ekonomiki Usług Uniwersytetu Szczecińskiego; w latach 2005–2014 powierzono mi funkcję pełniącą obowiązki kierownika tej katedry. Ponadto pracowałam w Wyższej Szkole Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, oraz Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w Gorzowie Wielkopolskim. Prowadziłam też zajęcia na szkoleniach zawodowych organizowanych dla pośredników, zarządców nieruchomości i rzeczoznawców majątkowych.

3. Wskazanie osiągnięć wynikających z ustawy z 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki

Jako osiągnięcie naukowe określone w art. 16 ust. 1 ustawy z 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Nr 65, poz. 595 ze zm.) wskazuję monografię pt. *Wspólnota mieszkaniowa* (Wolters Kluwer, Warszawa 2014). Obejmuje ona swoim zakresem, podobnie jak większość publikacji wchodzących w skład mojego dorobku naukowego, zagadnienia należące do nauki prawa cywilnego. Zostały one przedstawione w części I autoreferatu „Prawo cywilne”, którą podzieliłam na pięć punktów. Pierwszy z nich dotyczy głównego tematu badawczego – konstrukcji jurystycznej wspólnoty mieszkaniowej. W punkcie drugim wskazuję na kwestie bardzo blisko powiązane ze wspólnotą mieszkaniową, dotyczące jej podstawy rzeczowej. W punkcie trzecim przedstawiam rozwiązania prawne z zakresu prawa rzeczowego i obligacyjnego, które zostały przygotowane z zastosowaniem metody prawnoporównawczej. Punkt czwarty zawiera analizę zagadnień, których przedmiotem są czynności cywilnoprawne w zakresie gospodarowania mieniem publicznym. Ostatni punkt (5) porusza, co do zasady, zagadnienia cywilistyczne ujęte w regulacjach prawa telekomunikacyjnego.

Do drugiego obszaru wchodzącego w skład moich zainteresowań badawczych trzeba zaliczyć opracowania (artykuły), które poruszają zagadnienia należące do **teorii prawa**, w szczególności dotyczą badań nad substratem nauki o porównywaniu systemów prawnych oraz jej metody badawczej (część II autoreferatu).

I. PRAWO CYWILNE

1. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

1.1. Cel, przedmiot, metody badawcze

Główną pozycją w moim dorobku naukowym jest monografia *Wspólnota mieszkaniowa* (Wolters Kluwer, Warszawa 2014), która stanowi „wkład” do prawa cywilnego. Jest ona kompleksowym opracowaniem problematyki wspólnoty mieszkaniowej prezentującym zagadnienia związane z jej powstaniem, organizacją i ustaniem. Praca została przygotowana z zastosowaniem metody dogmatycznej egzegezy tekstu obowiązującej ustawy o własności lokali oraz metody prawnoporównawczej. Analiza komparatystyczna objęła ekwiwalentne regulacje prawa niemieckiego (*Wohnungseigentumsgemeinschaft*), brytyjskiego (*Commonhold*), szwajcarskiego (*Wohnungseigentumsgemeinschaft*), austriackiego (*Wohnungseigentumsgemeinschaft*), a nawet w mniejszym zakresie prawa francuskiego (*Syndicat*).

Dokonując wyboru systemów referencyjnych, starałam się wyważyć dwie racje; z jednej strony autonomię badacza do wyboru tematu badawczego (jego ram), a z drugiej odpowiedzialność za przydatność wyników pracy do prac legislacyjnych. Przystępując do badania prawnoporównawczego, którego **celem jest reforma prawa krajowego**, należy pamiętać, że efektywność postulatów o transplatacji rozwiązań prawnych zawartych w takim studium zależy od zbliżenia systemów prawnych, w których znajdują się porównywane instytucje prawne. Efektywna transplatacja prawa dotyczy przeszczepiania konkretnych rozwiązań jurydycznych (z możliwością ich modyfikacji) w ramach systemów prawnych należących do jednej „rodziny”, ponieważ wówczas można diagnozować wspólne problemy jurydyczne tej instytucji prawnej. Natomiast przeszczepianie rozwiązań z odległych kulturowo systemów prawnych, choć teoretycznie możliwe, może okazać się kosztowne lub nieskuteczne. Szczegółowy opis celu, przedmiotu, metody badawczej i kryterium weryfikacji wniosków został przedstawiony w monografii (rozdział I, s. 25–31).

1.2. Wspólnota majątkowa jako prototyp wspólnoty mieszkaniowej

Badania rozpoczęłam od dokonania analizy genezy wspólnoty mieszkaniowej. Myślę, że ta część historycznoporównawcza może dostarczyć wielu refleksji nad kształtem przyszłych rozwiązań nowego kodeksu cywilnego, w szczególności prawa rzeczowego. Z moich badań wynika, że prototypem wspólnoty mieszkaniowej jest wspólnota majątkowa. Ta ostatnia nie ma co prawda tak skomplikowanej struktury organizacyjnej jak ta pierwsza,

jednak jej znaczenie jest istotne, ponieważ dzięki zastosowaniu tej konstrukcji można dostrzec, odróżnić i przede wszystkim ustalić wolę zbiorowości jako odrębnego bytu prawnego (choć nie podmiotu) od woli jednostek ją tworzących (monografia, s. 67).

1.2. Ewolucja konstrukcji prawnej wspólnoty mieszkaniowej

Wspólnota mieszkaniowa jest bytem ewolucyjnie wyższym od wspólnoty majątkowej. Ma ona bardziej złożoną strukturę organizacyjną. Od (zwykłej) wspólnoty majątkowej różni się posiadaniem odrębnego majątku, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Majątek ten jest odrębny od indywidualnych mas majątkowych właścicieli lokali. W ostatnim okresie nastąpiła wyraźna zmiana poglądów nauki w podejściu do kwestii, kto jest jego właścicielem. Pierwotnie uznawano, że współwłaścicielami są właściciele lokali; obecnie uznaje się, że jego „posiadaczką” jest wspólnota mieszkaniowa, co ma ułatwić zarządzanie nieruchomością wspólną przy zmiennym składzie osobowym jej członków.

Analiza komparatystyczna potwierdza, że w badanych systemach prawnych wspólnota jest podmiotem (ma zdolność prawną, choć nie zawsze jest osobą prawną). Potwierdza to zagraniczna doktryna, choć okazuje się, że do tego etapu nauka dochodziła ewolucyjnie w drodze dyskursu naukowego. Początkowo zagraniczni legislatorzy, jak i przedstawiciele doktryny nie uznawali wspólnoty mieszkaniowej za podmiot.

Podobnie kwestia ta budzi spory doktryny polskiej. Pojawiły się dwa przeciwstawne stanowiska na ten temat. Wątpliwości dotyczą tego, czy wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną i w związku z tym może nabywać „dla siebie” prawa (i zaciągać zobowiązania), czy też nabywa je na rzecz właścicieli lokali. W tym drugim przypadku należałoby ją wówczas zakwalifikować jako wspólnotę mieszkaniową stanowiącą tylko stosunek organizacyjny łączący właścicieli lokali, którzy nabywają te prawa dla siebie – proporcjonalnie do udziałów posiadanych w nieruchomości wspólnej. Ponieważ, jak powyżej wspomniano, w doktrynie są prezentowane rozbieżne poglądy (i co ciekawe, częściowe argumenty po każdej ze stron są uzasadnione), w takiej sytuacji należało sięgnąć do innych rozwiązań zawartych w obcych systemach prawnych.

Wyniki moich badań komparatystycznych potwierdzają tezę, że najlepszym sposobem rozwiązania problemu prawnego jest przedstawienie „kompromisowej” koncepcji o dwóch wspólnotach. W monografii przedstawiono szczegółowe argumenty wspierające tę koncepcję, w związku z tym przytoczę teraz tylko główne jej założenia. W zakresie

zarządzania nieruchomością wspólną konieczne jest wyważenie odpowiedniej proporcji pomiędzy dwoma konkurującymi ze sobą rodzajami interesu. Pierwszym z nich jest interes wspólnotowy reprezentowany przez wspólnotę mieszkaniową. W ramach jej struktury organizacyjnej decyzje są podejmowane przez większość właścicieli, liczoną według wielkości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. Drugim jest interes indywidualny każdego właściciela lokalu. W celu jego ochrony wymagane jest zgodne współdziałanie wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę udziałową. Teza ta znajduje potwierdzenie w występującej w doktrynie polskiej koncepcji o dwóch węzłach łączących właścicieli lokali. Natomiast w badanych systemach prawnych – zamiast o dwóch węzłach – pisze się o dwóch wspólnotach, którymi są wspólnota mieszkaniowa (*die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*) oraz wspólnota właścicieli lokali (*Bruchteilsgemeinschaft*).

W związku z tym przeanalizowałam możliwość jej zastosowania w prawie polskim. Moje badania potwierdzają, że za jej pomocą można naukowo wyjaśnić, a jednocześnie pogodzić odmienne racje przedstawiane w literaturze polskiej. Dzięki przyjęciu koncepcji, że wspólnoty są dwie, żadna z nich (tj. ani wspólnota mieszkaniowa, ani wspólnota właścicieli lokali) nie ma wyłącznych kompetencji w sprawach zarządzania nieruchomością wspólną, lecz ich zakresy muszą się dopełniać.

Konsekwencją wyróżnienia dwóch wspólnot – z dwoma zakresami kompetencji – jest też wskazanie granicy, która rozdziela dwa obszary zarządzania nieruchomością wspólną. Na podstawie przeprowadzonych badań można przyjąć, że **wspólnota mieszkaniowa** została powołana tylko do dokonywania **czynności prawidłowego zarządzania** nieruchomością wspólną. Jednak nie podważa to tezy, że posiada ona zdolność prawną i w związku z tym można ją uznać za jednostkę organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Co więcej, powyższe ustalenie nie stoi na przeszkodzie w uzasadnianiu kolejnej tezy o jej ograniczonej zdolności prawnej. Co prawda obecnie takie rozwiązanie *de lege lata* nie występuje, jednak zadaniem naukowców jest prezentowanie różnych rozwiązań teoretycznych z pogłębionym uzasadnieniem. Ustawodawca może uwzględnić te wnioski *de lege ferenda* w toku procesu legislacyjnego. Proponowaną koncepcję można uzasadnić w następujący sposób. Jeżeli założymy, że w pojęciu czynności zarządzania nieruchomością wspólną mieszczą się wszystkie kategorie działań, to i tak zawsze do dokonania tych „najważniejszych” będzie wymagana jednomyślność właścicieli lokali (np. czynności zarządzania dotyczące zmiany w strukturze rzeczowej nieruchomości wspólnej, sprzedaż części gruntu). Pozostałe to czynności tzw. prawidłowego zarządzania. Dokonuje ich wspólnota mieszkaniowa, a więc w ramach jej

struktury organizacyjnej uchwałę w tych sprawach podejmują właściciele lokali większością głosów liczonych według art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 89, poz. 903 z późn. zm., zwana dalej : u.w.l.).

Konsekwencją tego podziału jest istnienie dwóch obszarów zarządzania nieruchomością wspólną. Pierwszy z nich jest zastrzeżony dla wszystkich właścicieli, którzy podejmują decyzje jednomyślnie. A zatem ten obszar zarządzania wymaga zgodnego współdziałania wszystkich właścicieli lokali. Wynika z tego, że jednocześnie – w tymże zakresie – wspólnota mieszkaniowa, której decyzje zapadają wolą większości, jest pozbawiona kompetencji do ich dokonywania. Skoro więc najważniejsze decyzje w sprawach zarządzania nieruchomością wspólną podejmują właściciele jednomyślnie, poza strukturą organizacyjną wspólnoty mieszkaniowej, prowadzi to do uznania, że ta ostatnia ma ograniczoną zdolność prawną. Taki jest rezultat ustaleń płynących z przeprowadzonych badań komparatystycznych, które uwzględniają nie tylko aktualny stan prawny; w pracy pokazałam też ewolucję tych rozwiązań oraz negatywne doświadczenia obcych ustawodawców, którzy pod wpływem krytycznych uwag ich doktryn dokonywali zmian w pierwotnych rozwiązaniach legislacyjnych. Pokazanie ewolucji poglądów doktryny i następujących za nimi zmian legislacyjnych ma wzmocnić wiarygodność przedstawianych tez.

1.3. Ustanie wspólnoty mieszkaniowej

W kompleksowym opracowaniu na temat wspólnoty mieszkaniowej nie można było pominąć analizy skutków prawnych odnoszących się do zakończenia jej bytu. Zagadnienie to jest ściśle powiązane ze znoszeniem (lub przekształceniem) struktury rzeczowej, którą ona zarządza. Chociaż uznaje się, że kwestia ustania wspólnoty mieszkaniowej powinna w dużym zakresie podlegać „rozsądkowi gospodarczemu”, właściciel lokalu powinien mieć minimalny zakres ochrony w sytuacji zniszczenia budynku lub jego części. W polskiej ustawie kwestia ta nie jest dostatecznie uregulowana, a związku z tym moje badania w większości opierają się na analizie obcych konstrukcji prawnych. W konkluzji wskazuję rozwiązania zagraniczne, do których powinien nawiązać polski ustawodawca, przygotowując nowelizację ustawy o własności lokali. Głównym postulatem jest przyznanie właścicielowi lokalu roszczenia o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, gdy zniszczeniu uległa co najmniej połowa wartości budynku.

1.4. Zabezpieczenie roszczeń wspólnoty mieszkaniowej

Tematem wykraczającym w znacznym zakresie poza naszą materię legislacyjną jest kwestia zabezpieczenia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej. Wbrew pozorom jest to jeden z **ważniejszych tematów** dotyczących funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, o czym świadczą wypowiedzi zagranicznych komentatorów. Dostrzegają oni problem **podwójnych płatności solidnych właścicieli lokali**. To wyjaśnia, dlaczego w zagranicznych legislacjach katalog środków zabezpieczenia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej wobec właścicieli lokali jest tak szeroki. Ponadto trzeba podkreślić, że są to specjalne środki zabezpieczenia, które mogą być stosowane przez wspólnotę mieszkaniową tylko wobec jej członków (właścicieli lokali) z tytułu roszczeń o zaliczki oraz środki na fundusz remontowy. W pracy dokonano podziału tych form zabezpieczenia na: typowe środki zabezpieczenia roszczeń majątkowych (jak na przykład hipoteka); instrumenty prawne zapobiegające antyspołecznemu zachowaniu właściciela lokalu oraz środki „miękkie”. W naszym prawie mamy tylko ten drugi sposób, czyli roszczenie o wykluczenie właściciela ze wspólnoty mieszkaniowej (w monografii wyjaśniono szczegółowo, jakie treści zawiera żądanie przymusowej sprzedaży lokalu w trybie art. 16 u.w.l.; s. 287).

Przygotowując wnioski *de lege ferenda* w tej materii, chciałam dostarczyć przekonujących argumentów dla polskiego ustawodawcy, aby nie wahał się dokonać zmian legislacyjnych, które ułatwią zabezpieczenie płynności finansowej wspólnoty mieszkaniowej, a w konsekwencji jej bezpieczne funkcjonowanie.

1.5. Struktura wniosków *de lege ferenda* zawartych w monografii

Analiza różnych rozwiązań jurydycznych w ujęciu prawnoporównawczym pozwoliła ustalić najbardziej dolegliwe problemy prawne, z którymi spotykają się właściciele lokali, jak i podmioty zarządzające tymi kompleksami majątkowymi. Ich **zdiagnozowanie** doprowadziło do **sformułowania wniosków *de lege ferenda***, które wskazują optymalne rozwiązania prawne wraz z ich uzasadnieniem. Zawarte w monografii wnioski *de lege ferenda* dotyczące konstrukcji jurydycznej wspólnoty mieszkaniowej zostały przedstawione w następujący sposób. Po pierwsze, w monografii jest odrębny rozdział zawierający ogólne wnioski i sugestie (rozdział XIX „Wspólnota mieszkaniowa *de lege ferenda*”). Mają one charakter systemowy – odnoszą się do modelu zarządzania nieruchomością wspólną, w tym do statusu wspólnoty mieszkaniowej. Mogą być one użyteczne do reformy ustawy o własności lokali.

Po drugie, w całej pracy formułowane są również szczegółowe postulaty zmian legislacyjnych, obejmujące czasem niewielkie modyfikacje obowiązujących regulacji prawnych, które są wplecione do części rozważań o prawie polskim.

2. PODSTAWA RZECZOWA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ.

Nie ulega wątpliwości, że problematyka wspólnoty mieszkaniowej jest obszernym tematem badawczym. W trakcie badań okazało się, że dla pełniejszego objaśnienia jej konstrukcji konieczne jest odniesienie się do tematów z nią powiązanych dotyczących, ogólnie ujmując, problematyki zarządzania nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielolokalowymi. Wspólnota mieszkaniowa jest bowiem tylko elementem składowym prawnego modelu zarządzania nieruchomością wspólną. Rozszerzyłam więc zakres badań o zagadnienia dotyczące całej struktury rzeczowej składającej się z nieruchomości wspólnej oraz odrębnej własności lokali.

Zagadnienia, które nie należą bezpośrednio do problematyki wspólnoty mieszkaniowej, lecz wykazują liczne związki z głównym przedmiotem badań, zostały opracowane oddzielnie. Do takich samodzielnych artykułów usytuowanych w sąsiedztwie tej problematyki należą:

1. *Nieruchomość wspólna a podział quoad usum*, Opolskie Studia Administracyjno-Prawne, z. VII, Opole 2010, s. 61–72;
2. *Odpowiedzialność przedsiębiorcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku znajdujące się w części stanowiącej nieruchomość wspólną (w:) Odpowiedzialność cywilnoprawna w obrocie gospodarczym*, red. A. Śmieja, Wrocław 2011, s. 241–257;
3. *Konstrukcja juretyczna „udziału” właściciela lokalu jako członka wspólnoty mieszkaniowej (w:) Prawa i obowiązki współników w spółce, spółdzielni europejskiej i spółce europejskiej*, red. A. Witosz, Katowice 2012, s. 132–148.

W ostatnim z wymienionych artykułów szczególnie warta dostrzeżenia jest **koncepcja o trójelementowej strukturze prawa własności lokalu**, która nie była jeszcze szerzej analizowana w polskiej literaturze. Ze względu na to, że wykracza ona poza temat ścisłej problematyki wspólnoty mieszkaniowej, badania w tym zakresie zostały opublikowane oddzielnie.

3. ZAGADNIENIA PRAWA RZECZOWEGO I OBLIGACYJNEGO W UJĘCIU PRAWNOPORÓWNAWCZYM

W tym punkcie chciałabym przedstawić inne tematy badawcze należące do prawa rzeczowego oraz obligacyjnego, które zostały zrealizowane w ujęciu prawno porównawczym. Ich wyodrębnienie w oddzielnym punkcie jest uzasadnione ze względu na ich cel badawczy, którym jest zwrócenie uwagi polskiego legislatora na obce rozwiązania prawne, które mogłyby wykorzystać w procesie reformy prawa rzeczowego lub prawa zobowiązań. Studia te nie tylko opisują istniejące konstrukcje prawne; szukam w nich także wyjaśnienia przyczyny istniejących różnic pomiędzy nimi, jak też znajduję podobieństwa. W związku z tym opracowania te mają również charakterystyczną strukturę formalną. Zwraca uwagę specyficzny podział tekstu na: uwagi o prawie obcym oraz uwagi prawno porównawcze (*Przekroczenie granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku – analiza prawno porównawcza ze szczególnym uwzględnieniem zasad wynagrodzenia właściciela gruntu zajętego*, Rejent 2014, nr 11). Do merytorycznych zagadnień, którymi zajmowałam się w powołanym artykule, należy temat zasad odpłatności za ustanowienie służebności budynkowej, który stał się załącznikiem podjęcia rozważań na temat zasadności przywrócenia instytucji **ciężaru realnego**. *De lege lata* konstrukcja ta nie występuje w prawie polskim, lecz jest obecnie rozważana przez doktrynę.

Z poczynionych przeze mnie badań komparatystycznych wynika, że konstrukcja ta, jeśli zostałaaby wprowadzona do polskiego prawa, znalazłaby zastosowanie do rozwiązania kilku istotnych kwestii, przykładowo jako forma odpłatności za ustanowienie wszystkich rodzajów służebności przymusowych (np. art. 151 k.c., art. 145 k.c.).

Zajmowałam się też prawem zabudowy, które podobnie jak ciężar realny jest instytucją nieobowiązującą obecnie w prawie polskim. Do podjęcia tego tematu (o prawie zabudowy) skłoniły mnie jednak dwa powody. Po pierwsze, został przygotowany projekt legislacyjny, po drugie, prawo to jest przedmiotem zainteresowania doktryny (np. referat *Prawo zabudowy* wygłoszony przez dr. hab. K. Zaradkiewicza na V Ogólnopolskim Zjeździe Cywilistów, 26–27 września 2014 r.; prawo zabudowy ma też być jednym z tematów podjętych na konferencji „Nowy kodeks cywilny odpowiedzią na wyzwania współczesności”, która odbędzie się 10 kwietnia tego roku), stąd można założyć, że w najbliższej przyszłości stanie się wyzwaniem dla polskiego ustawodawcy. Jest jeszcze trzecia przyczyna – ogólna tendencja do zbliżania prawa w ramach Unii Europejskiej. Zbliżone instytucje prawne (niekoniecznie identyczne) funkcjonujące w ramach różnych systemów prawnych pozwalają harmonijnie współdziałać na płaszczyźnie gospodarczej w obszarze Unii. Prawo zabudowy ma swój odpowiednik w innych systemach prawa europejskiego; jego ekwiwalentem

występującym w ustawodawstwach niemieckim i austriackim jest prawo zwane *Erbbaurecht*, a w prawie szwajcarskim: *Baurecht*). Natomiast za taki odpowiednik nie można uznać, występującego obecnie w prawie polskim, prawa użytkownika wieczystego. Z tej przyczyny widoczny jest brak zrozumienia przez Komisję Europejską istoty polskiego użytkownika wieczystego, która utożsamia je z prawem zabudowy, co powoduje spory polskich organów z tą instytucją odnośnie do zakresu pomocy publicznej przy przekształceniu tego prawa na własność (na ten temat artykuł *Użytkowanie wieczyste a prawo zabudowy*, Studia i Prace WNEiZ nr 36, „Metody ilościowe w ekonomii” 2014, t. I).

Ponadto ciekawym obszarem badawczym był temat deliktów, które mogą być popełnione przez wspólnotę mieszkaniową (*Odpowiedzialność za zobowiązania z tytułu czynów niedozwolonych związanych z nieruchomością wspólną*, Rejent 2013, nr 4, s. 66–102). Temat przedstawiony w tym opracowaniu ma szerszy zakres niż zagadnienia związane z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie (art. 434 k.c.), ponieważ obejmuje problematykę **odpowiedzialności deliktowej** z tytułu naruszenia **obowiązku należytej troski** (*Verletzung von Verkehrsicherungspflichten*). Jest to typ deliktu – znany w prawie niemieckim i w prawie austriackim, który polega na tym, że podmiot zobowiązany przez ustawę do podejmowania działań lub realizowania określonych zadań ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w razie ich naruszenia. Może on dotyczyć różnych grup zawodowych.

4. CYWILNOPRAWNE FORMY GOSPODAROWANIA MIENIEM PUBLICZNYM

Jako kolejny obszar moich zainteresowań – należący do prawa cywilnego – można wskazać nurt dotyczący cywilnoprawnych form gospodarowania mieniem publicznym. Skupienie uwagi na formach gospodarowania mieniem publicznym wynika z troski związanej z wyczerpywaniem się zasobów publicznych, co może w następstwie doprowadzić do braku zdolności Skarbu Państwa do wypełnienia tych jego zadań, które Państwo już na siebie przyjęło. Konieczne jest racjonalne podejście prawodawcy do kwestii rozporządzania zmniejszającymi się publicznymi zasobami nieruchomości (tej problematyki dotyczyła moja rozprawa doktorska *Nieodpłatne formy gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa*). Zagadnienia dotyczące ochrony mienia publicznego przed marnotrawstwem pojawiają się na różnych etapach mojej pracy naukowej. Szczegółowo dorobek w tym zakresie przedstawia się następująco:

Po uzyskaniu stopnia naukowego doktora rozwinęłam obszar moich zainteresowań. Po pierwsze, nastąpiło rozszerzenie podmiotowe – badaniami objęłam również jednostki

samorządu terytorialnego, podczas gdy w rozprawie doktorskiej analizowany był tylko zasób nieruchomości Skarbu Państwa. Po drugie, rozszerzony został też zakres przedmiotowy – analiza objęła nie tylko nieodpłatne formy rozporządzenia prawem własności (nieruchomości z zasobu publicznego), lecz także inne formy cywilnoprawne, których skutkiem może być przejęcie przez podmiot publiczny odpowiedzialności za zobowiązania podmiotu prywatnego (np. na skutek zrzeczenia się własności nieruchomości).

Motyw obawy o mienie publiczne, w szczególności narażenie budżetu publicznego na wydatki wynikające z odpowiedzialności Skarbu Państwa za obciążenie „z nieruchomości”, która była przedmiotem zrzeczenia, skłonił mnie do napisania artykułów ma temat zrzeczenia się prawa własności nieruchomości (oraz użytkowania wieczystego). W czasie gdy powstawały te opracowania, art. 179 k.c. utracił już moc na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 marca 2005 r., sygn. akt K 9/04 (Dz. U. Nr 48, poz. 462), nie była jednak jeszcze wtedy przygotowana nowa regulacja i związku z tym w Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego toczyła się dyskusja nad jej zmianami. Moje artykuły poruszały więc aktualne zagadnienia (zostały opublikowane w 2007 r., czyli jeszcze przed wejściem w życie nowelizacji, która została uchwalona 23 lipca 2008 r., a weszła w życie 1 października tego roku). Problematykę tę zawierają następujące artykuły:

1. *Sytuacja gmin wobec niechcianych nieruchomości w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, *Finanse Komunalne* 2007, nr 5, s. 38–41;

2. *Zrzeczenie się użytkowania wieczystego a interes publiczny*, *Zeszyty Naukowe US. Roczniki Prawnicze* 2007, nr 19 (483);

3. *Sytuacja wierzyciela hipotecznego po wygaśnięciu użytkowania wieczystego*, *Finanse Komunalne* 2007, nr 1–2.

Podsumowując, wnioski zawarte w tych publikacjach były krytyczne w stosunku do konstrukcji jurystycznej zawartej w art. 179 k.c. i to niezależnie, czy to w wersji z 2003 r., w której podmiotem, na rzecz którego następowało zrzeczenie, była gmina, czy to w brzmieniu sprzed tej daty, gdy zobowiązany był Skarb Państwa. Ostatecznie ustawodawca zdecydował się na konstrukcję prawną „łagodniejszą” dla budżetu publicznego, choć i teraz nie bez wad. *De lege lata* nabycie nieruchomości (niechcianej) następuje na podstawie umowy o przekazanie nieruchomości, a wtedy może pojawić się również problem finansowy dla nabywcy (czyli gminy). Zgodnie z art. 902² k.c., jeżeli strony nie postanowią inaczej, właściciel (podmiot przekazujący) nie ponosi odpowiedzialności za wady „przekazanej” nieruchomości. Wydaje się, że ustawodawca nie powinien wprowadzać reguły, która, co do

zasady, zwalnia zbywcę z odpowiedzialności za wady nieruchomości. Oczekiwanie, że organy gminy będą dążyły do zawarcia w umowie postanowienia nakładającego na zbywcę tę odpowiedzialność, nie wydaje się trafnym rozwiązaniem jurydycznym. Już z założenia można przyjąć, że bezpłatnie przekazywane gminie będą tylko nieruchomości zdewastowane, których przywrócenie do stanu naturalnego wymaga wielu nakładów (np. chemiczne zanieczyszczenia).

Do tego nurtu mojego dorobku zaliczyłam też opracowanie o poręczeniu, w którym porównuję zasady udzielania poręczenia według kodeksu cywilnego ze szczególnymi wymogami dotyczącymi udzielania poręczeń przez podmiot dysponujący środkami budżetowymi. Przedstawiam w nim różnice między poręzeniem udzielonym na zasadach ogólnych oraz poręzeniem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy o zasadach udzielania poręczeń i gwarancji przez Skarb Państwa (rozdział IV „Charakterystyka poręczenia w świetle kodeksu cywilnego”, s. 41–72 (w:) S. Flejterski, P. Pluskota, I. Szymczak, *Instytucje i usługi poręczeniowe na rynku finansowym*, Difin 2005 oraz *Kilka uwag w kwestii udzielania poręczeń przez samorząd województwa*, Zeszyty Naukowe US 2006, nr 401).

W jednym z ostatnich moich artykułów dotyczących tego zagadnienia – *Prawidłowe gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym ze szczególnym uwzględnieniem zasad kształtowania wysokości czynszu* przedstawiłam problemy jurydyczne, które wynikają z nowego zjawiska – sukcesywnej sprzedaży lokali z publicznych zasobów mieszkaniowych. Nowe mieszane struktury własnościowe wymagają zapewnienia publicznych źródeł finansowania przynajmniej na poziomie kosztów utrzymania nieruchomości. Tymczasem na obszarze jednej gminy nie ma jednolitych kryteriów kształtowania stawek czynszu z tytułu najmu wlokalu z zasobu publicznego, co jest wynikiem rozproszonych regulacji umożliwiających każdemu z podmiotów publicznych kształtowanie wysokości czynszu na ustalonym przez niego poziomie. Obecnie podstawowym czynnikiem (podlegającym modyfikacji), na bazie którego ustala się stawki czynszu, jest wartość użytkowa lokalu, jednak wydaje się, że taką stawką bazową powinien być koszt utrzymania lokalu. *De lege lata* regulacje prawne nakazują gminie określenia w wieloletnim programie gospodarowania zasobem warunków obniżki czynszu, lecz nie zakazują stosowania obniżek poniżej progu równego kosztom partycypacji w utrzymaniu nieruchomości wspólnej. W konsekwencji gmina powinna dopłacić ze środków publicznych pochodzących z innych źródeł na utrzymanie budynków mieszkalnych. W związku z tym w „mieszanych” (częściowo

sprywatyzowanych) kompleksach mieszkaniowych może pojawić się nawet patologiczna sytuacja, w której zadłużona gmina nie dopłaca ze środków publicznych do utrzymania lokalu, przerzucając to na solidnych prywatnych właścicieli lokali, którzy muszą pokryć brakującą dziurę budżetową, żeby nie doprowadzić do katastrofy budowlanej. Celem ustawodawcy powinno być jednak uporządkowanie rozwiązań prawnych w kierunku zachowania istniejących zasobów nieruchomości publicznych (w tym zasobów mieszkaniowych), które powinny być utrzymywane w prawidłowym stanie, aby jak najdłużej służyć społeczeństwu.

Wymienione w tym punkcie opracowania łączy wspólny cel – wskazywanie optymalnych rozwiązań pozwalających na skuteczną ochronę zasobu publicznego (nieruchomości lub środków finansowych).

5. PRAWO TELEKOMUNIKACYJNE

W kręgu moich zainteresowań jest również prawo telekomunikacyjne. Większość artykułów z tej tematyki miała na celu zbadanie, w jakim zakresie polskie prawo telekomunikacyjne zostało zharmonizowane z przepisami dyrektyw Unii Europejskiej w tym zakresie. Opracowania powstawały w krótkim okresie po wejściu w życie ustawy z 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz. U z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późn. zm), co wiązało się z dużym zapotrzebowaniem opracowań na ten temat:

1. *Rozstrzygnięcie sporów konsumenckich w telekomunikacji* (w:) *Ochrona konsumenta usług finansowych*, red. B. Gnela, Zakamycze 2007;
2. *Działalność telekomunikacyjna a zasada swobody działalności gospodarczej* (w:) *Oddziaływanie telekomunikacji i poczty na rozwój nowej gospodarki w Polsce*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, listopad 2004;
3. *Ochrona konsumenta korzystającego z usług telekomunikacyjnych* (w:) *Telekomunikacja i poczta jako stymulatory rozwoju e-gospodarczego w Polsce*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 2005.

Obecnie prawo telekomunikacyjne posiada już swoje ugruntowane ramy regulacyjne, jednak wciąż pojawiają się szczegółowe kwestie warte wyjaśnienia. Należy do nich zagadnienie zakresu dostępu telekomunikacyjnego, do którego zobowiązani są właściciele prywatnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi. Z jednej strony mamy zasadę swobodnego dostępu do korzystania z nowych technologii, ale z drugiej, dla właściciela nieruchomości obciążonej dostępem telekomunikacyjnym – który treścią odpowiada treści

służebności – jego ustanowienie skutkuje utratą prywatności i bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania. Następuje naruszenie tzw. miru posesji, ponieważ wstęp do budynku mają podmioty korzystające ze służebności w związku z eksploatacją, konserwacją i utrzymywaniem linii przesyłowych. Problem ten został poruszony w artykule *Dostęp do infrastruktury niebędącej własnością przedsiębiorcy telekomunikacyjnego a ochrona własności nieruchomości*.

II. NAUKA O PORÓWNYWANIU SYSTEMÓW PRAWNYCH

Istotną część moich badań naukowych dotyczy teoretycznych aspektów nauki o porównywaniu systemów prawnych, która w naszej literaturze jest określana jako prawo porównawcze (jego odpowiednikiem jest w literaturze anglojęzycznej termin *comparative law*). Szczegółowe argumenty na rzecz uzasadnienia dla terminu „nauka o porównywaniu systemów prawnych” przedstawiłam w artykule *Metoda nauki o porównywaniu systemów prawnych*, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny* 2014, z. 3, s. 38–49). Jednak artykuł ten zasługuje na uwagę nie tylko ze względu na wspomnianą terminologię.

Zasadniczy wątek rozważań dotyczy **charakterystyki metody komparatystycznej**. Choć w literaturze powszechnie przyjmuje się, że nie ma jednej uniwersalnej metody, która pasuje do różnego rodzaju studiów prawno-porównawczych, a każda praca badawcza ma swój własny cel, do którego powinna być dostosowana indywidualna metoda badawcza, istnieje jednak pewien kanon wiedzy, którego znajomość jest wymagana od prawnika komparatysty. Sądzę, że kwestie poruszone w tym artykule mogą stanowić podstawę teoretycznej wiedzy o metodzie komparatystycznej, o jej specyficznych cechach.

Następny z artykułów przedstawia tę metodę w kontekście jej zastosowania w procesie transplantacji prawa (*Dobór ekwiwalentnych rozwiązań prawnych w (procesie) transplantacji prawa*). Jego celem było zwrócenie uwagi, że w procesie transplantacji prawa obcego nie chodzi tylko o samo przenoszenie konstrukcji jurydycznych, ale o jego skuteczność. Najważniejsze jest zatem dobranie ekwiwalentnych rozwiązań prawnych występujących w obcych systemach prawnych. W tym procesie duże znaczenie ma sposób tłumaczenia. Konsekwencją niewłaściwego (niepogłębionego) tłumaczenia może być niewłaściwy dobór porównywanych obiektów. Język prawniczy jest specyficzny, a więc nie wystarczy nawet bardzo dobra znajomość języka ogólnego, dlatego w badaniach komparatystycznych duże znaczenie ma sposób tłumaczenia. Tłumaczenia komparatystyczne mają swoją specyfikę. Jego właściwości (cechy) są badane przez prawników komparatystów, którzy prezentują

naukowe teorie na ten temat. Tłumaczenie prawnoporównawcze powinno uwzględniać kontekst i cel badania komparatystycznego, a więc pośrednio jego jakość wpływa na kształt nowej instytucji (transplantu prawnego), która ma być przeszczepiona do innego systemu prawnego. Transplant, który w wersji pierwotnej jest bardzo oryginalny, może po „przemodelowaniu” go do potrzeb nowego systemu prawnego nie funkcjonować prawidłowo. W tym artykule zwrócono więc wiele uwagi na problemy wynikające ze specyfiki tłumaczenia dokonywanego przez prawnika komparatystę, ponieważ rezultaty studiów (opracowań) prawnoporównawczych oddziałują na skuteczność transplantacji prawa.

Na koniec dodam, że nic tak nie oddaje istoty poruszanego zagadnienia jak przykłady praktyczne. W związku z tym, że ponad trzy lata pracowałam nie nad metodą, ale z metodą komparatystyczną (posługując się nią), myślę, że udało mi się również trafnie dobrać przykłady ilustrujące sedno poruszanych problemów. Należy mieć nadzieję, że wskazówki i uwagi zawarte w wymienionych wyżej opracowaniach mogą być wkładem do **teorii polskiej komparatystyki** prawniczej i stanowić będą bogate źródło dla prawników komparatystów podejmujących prace badawcze, i to nie tylko w obszarze prawa cywilnego, lecz także prawa publicznego, co w szczególności jest tak istotne w procesie tworzenia prawa.

