

Załącznik nr 2
Do wniosku o wszczęcie postępowania habilitacyjnego

Dr Aneta Kaźmierczyk
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Wydział Finansów
Katedra Prawa Cywilnego i Gospodarczego
Kraków ul. Rakowicka 27

**AUTOREFERAT
PRZEDSTAWIAJĄCY OPIS DOROBKU I OSIĄGNIĘĆ NAUKOWYCH
PO UZYSKANIU STOPNIA DOKTORA**

I. Stopnie naukowe i zatrudnienie w jednostkach naukowych

Stopień doktora nauk prawnych (specjalność: prawo cywilne) uzyskałam uchwałą Rady Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego z dnia 22 września 2003 r., po przedłożeniu rozprawy pt. *Umowa użyczenia w polskim prawie cywilnym*.

Od października 2003 r. jestem zatrudniona w Katedrze Prawa Cywilnego i Gospodarczego Wydziału Finansów Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

II. Osiągnięcie naukowe stanowiące wkład w rozwój dyscypliny w rozumieniu art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2003 r., nr 65, poz. 595 z zm.):

1. Tytuł osiągnięcia naukowego

Autorstwo monografii pt. „Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno- rzeczowa”

2. Autor, tytuł publikacji, nazwa wydawnictwa, miejsce i rok wydania

Aneta Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno- rzeczowa*, C.H. Beck, Warszawa 2015, s.539 + LXIII

3. Omówienie celu naukowego i osiągniętych wyników wraz z omówieniem ich ewentualnego wykorzystania

Przedmiotem badań monografii pt. „Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno - rzeczowa” uczyniono jeden z elementów konstrukcyjnych instytucji odrębnej własności lokalu. Przyjęty przez polskiego ustawodawcę model konstrukcji tej instytucji zakłada bowiem współistnienie dwóch jej elementów, a mianowicie własności lokalu oraz współwłasności nieruchomości wspólnej. Współwłasność ta, łącząca właścicieli lokali, jest stosunkiem trwałym i nieodłącznym od własności lokalu. Poszczególni właściciele lokali skazani są więc na przymus współistnienia i współdziałania dopóty, dopóki pozostają właścicielami lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokalu powoduje zatem powstanie skomplikowanej struktury stosunków własnościowych zachodzących pomiędzy właścicielami. Splatają się tu prawa i obowiązki poszczególnych podmiotów jako właścicieli lokali z ich prawami i obowiązkami jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej właścicieli lokali. Ta skomplikowana struktura, tworząca instytucję odrębnej własności lokalu stanowi przedmiot znacznej liczby opracowań, jednakże w niewielu wypadkach zawarte są w nich pogłębione rozważania na temat samego pojęcia nieruchomości wspólnej właścicieli lokali jak też charakteru jej współwłasności. Praca ta stanowi zatem pierwsze monograficzne omówienie wskazanych zagadnień. Zauważyć bowiem należy, że sama nieruchomość wspólna właścicieli lokali jak też charakter i kształt współwłasności łączącej właścicieli lokali zasługuje na zwrócenie baczniejszej uwagi. Analiza praw i obowiązków poszczególnych podmiotów jako współwłaścicieli i ich wewnętrzna więź o charakterze materialno – prawnym, należąc do istoty współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali, skłania bowiem do poszukiwania odpowiedzi na pytanie o charakter prawny współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali, jak też o kształt i charakter nieruchomości stanowiącej przedmiot tej współwłasności, a zatem m.in. pytanie czy pojęcie nieruchomości wspólnej właścicieli lokali mieści się w zakresie art. 46 k.c.

Przedstawione pytania odzwierciedlają dwa pierwsze cele badawcze i wynikające z nich hipotezy, w myśl których, zarówno stosunek współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali jest szczególnym stosunkiem współwłasności jak i szczególny jest jej przedmiot. Zasygnalizowanym założeniom badawczym odpowiada też sam tytuł pracy. Odzwierciedla on bowiem zakreślone hipotezy badawcze sygnalizując odmiennosć samej nieruchomości wspólnej właścicieli lokali jak i charakteru wspólności prawa do tej nieruchomości od innych nieruchomości objętych współwłasnością, a zatem od każdej innej nieruchomości wspólnej. Konsekwentnie też w całej pracy pojęcie nieruchomości wspólnej przysługującej właścicielom lokali określone zostało jako nieruchomość wspólna właścicieli lokali (nieruchomość wspólna w.l.).

Kolejnym celem badawczym stało się ustalenie, czy wyodrębnienie własności lokalu, w każdym przypadku związane będzie z takimi samymi prawami przysługującymi właścicielom lokali, w szczególności jako współwłaścicielom nieruchomości wspólnej w.l. Badania te stały u podstawy zweryfikowania kolejnej hipotezy badawczej, z której wynika, że pozycja prawna właścicieli lokali jest różna w zależności od tego, czy odrębna własność lokalu ustanowiona zostanie w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej czy też w budynku innego podmiotu. Poczynione w pracy analizy miały też na celu dokonanie oceny czy obecny ustawodawca realizuje konstytucyjne normy ochrony własności, która w szerokim (konstytucyjnym) znaczeniu polega również na obowiązku dla ustawodawcy zwykłego ustanawiania odpowiednich procedur i reguł, które chronić mają uprawnienia właścicieli, w tym ich rzeczywisty wpływ na sprawowanie zarządu ich mieniem. Przeprowadzone w tym obszarze badawczym analizy umożliwiły sformułowanie dwóch wniosków. Po pierwsze doprowadziły do konstatacji, że zrozumiałym stało się odzwierciedlanie założeń ustrojowych wyrażonych w Konstytucji z 1952 r. w pojmowaniu i kształtowaniu własności lokalu w okresie poprzedzającym transformację ustrojową. Równocześnie jednak przyniosły spostrzeżenie, że koncepcja własności i jej ochrony zawarta w Konstytucji z 1997 r., nie znajduje w pełni urzeczywistnienia na poziomie ustawodawstwa zwykłego w aspekcie instytucji odrębnej własności lokalu. Przejawia się to w szczególności przy analizie sytuacji prawnej właścicieli lokali, przede wszystkim jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l., w sytuacji wyodrębnienia własności lokalu w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej. Po drugie unaocznilo, że historia rozwoju tej instytucji, kształtującej się w Polsce pod silnym wpływem polityki mieszkaniowej państwa, zdeterminowała jej kształt jak i kształt problemów, które nierozwiązane do dnia dzisiejszego, wymagają interwencji ustawodawcy.

Weryfikacja określonych powyżej hipotez badawczych wymagała nie tylko dogmatycznej wykładni aktualnego ustawodawstwa ale też prowadzenia rozważań przy podejściu systemowym i funkcjonalnym. Konieczne stało się też uwzględnienie różnego rodzaju czynników z przeszłości wpływających na obecny kształt analizowanych unormowań, co zdeterminowało badania nad rozwojem tytułowej instytucji także w aspekcie historycznym. Prowadzone badania zogniskowane zostały wokół rozwiązań prawa polskiego z uwagi na to, że opracowanie niniejsze z założenia nie stanowi pracy prawnoporównawczej i dlatego też rozwiązania zawarte w innych systemach prawnych tworzą jedynie sygnalizowane tło rozważań. Uzasadnione jest to z uwagi na to, że zarówno sam proces kształtowania się omawianych w pracy instytucji jak i obowiązujące regulacje

występujące w innych systemach prawnych, stanowią odzwierciedlenie odmiennej rzeczywistości historycznej, gospodarczej i społecznej. Stan rzeczy istniejący w Polsce, nie jest porównywalny z jakąkolwiek sytuacją występującą w krajach, w których nieprzerwanie obowiązywały na rynku mieszkaniowym klasyczne mechanizmy prawne. Specyficzna polityka mieszkaniowa, prowadzona w Polsce przez dziesięciolecia, doprowadziła do kształtowania się mechanizmu przerwania na prywatnych właścicieli nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowych, obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Charakter instytucji odrębnej własności lokalu, kształtowany był zatem w Polsce w znacznej mierze normami prawa mieszkaniowego, co zdeterminowało konieczność przedstawienia rozwoju tej instytucji z uwzględnieniem regulacji rozproszonych w różnych aktach normatywnych, ale też umożliwiło zobrazowanie tezy, że ówczesna polityka mieszkaniowa zniweczyła idee własności.

W związku z przywróceniem po 1989 r. znaczenia własności prywatnej, realizacja idei własności odnaleźć miała swój wyraz w ustawie o własności lokali z 1994 r. Miała ona stanowić całościową regulację instytucji odrębnej własności lokalu, dostosowaną do reguł gospodarki rynkowej i gwarantującą realizację prawa własności przysługującego właścicielom lokali. Weryfikacja tej właśnie idei, realizacji prawa własności, w tym własności przysługującej właścicielom lokali do nieruchomości wspólnej jak i jej kształtu, zdeterminowały przedmiot badań czynionych w kolejnych częściach pracy, koncentrując czynione analizy wokół współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali. Zważywszy jednak, że obecnie konstrukcja odrębnej własności lokalu może też przybrać formę połączenia trzech praw: własności lokalu, współwłasności budynku i innych urządzeń które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz współużytkowania wieczystego gruntu, rozważania dotyczące tak zmodyfikowanej instytucji odrębnej własności lokalu i rodzące się na tym tle problemy zostały przedstawione w części pracy zawierającej analizę modeli konstrukcji odrębnej własności lokalu.

Zaprezentowane w pracy analizy, umożliwiły weryfikację postawionych hipotez badawczych i uzasadnienie tezy, stanowiącej jeden z głównych postulatów *de lege ferenda*, o konieczności poświęcenia większej uwagi instytucji odrębnej własności lokalu, a w szczególności nieruchomości wspólnej w.l. Uzasadnione jest tu ukierunkowanie działań ustawodawcy na stworzenie jednolitego modelu instytucji odrębnej własności lokalu, korespondującego z wyrażonym w treści art. 64 Konstytucji z 1997 r., zakazem różnicowania w prawie, sytuacji prawnej podmiotów prawa własności. Modelu, uwzględniającego

specyfikę współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. oraz jej przedmiotu. Modelu zawierającego, w każdym przypadku jednolity katalog praw i obowiązków przysługujących podmiotom występującym jako właściciele lokali oraz jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej w.l., bez względu na to w którym budynku następuje wyodrębnienie własności lokalu oraz bez względu na to, ile lokali jest w budynku. Wymagałoby to równocześnie rezygnacji z podziału na duże i małe wspólnoty mieszkaniowe. Przy uwzględnieniu jednak, immanentnie związanych z instytucją odrębnej własności lokalu, zasady swobody kształtowania zasad zarządu nieruchomością wspólną w.l. oraz zasady ingerencji sądu, podział ten wydaje się nie tyle, że niepotrzebny ale wręcz wprowadzający dodatkowe niejasności i różnicowania sytuacji prawnej współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l.

Zamierzenia badawcze zdeterminowały strukturę pracy, uwzględniającej konieczność prowadzenia badań zarówno w aspekcie: analizy samej nieruchomości wspólnej w.l., charakteru współwłasności tej nieruchomości, sytuacji prawnej właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l.) kształtującej się odmiennie w zależności od tego czy wyodrębnienia lokalu dokonano w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej czy też w budynku innego podmiotu, jak też realizacji odbicia idei własności w regulacjach dotyczących praw właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l.).

Praca składa się z ośmiu rozdziałów.

W rozdziale I przedstawiony został rozwój instytucji nieruchomości wspólnej w.l. Z uwagi na to, że związana jest ona nierozłącznie z pojęciem odrębnej własności lokalu, jako zawierającego w swej treści własność lokalu oraz współwłasność nieruchomości wspólnej w.l., analiza historyczna oparta została o usystematyzowanie kształtowania się instytucji odrębnej własności lokalu. Szczególna uwaga, po przedstawieniu rysu rozwoju tej instytucji na świecie, skupiona została na rozwoju instytucji odrębnej własności lokalu na ziemiach polskich. Szczegółowe przedstawienie historii rozwoju instytucji stało się uzasadnione nie tylko z uwagi na to, że umożliwiło zrozumienie istniejących rozwiązań prawnych stanowiących niekiedy pokłosie zaszłości historycznych, ale też z uwagi na to, że brak jest w literaturze szczegółowego opracowania tego zagadnienia. Analiza historyczna została tu przedstawiona z uwzględnieniem ustrojowego i ideowego wpływu polityki państwa na kształtowanie się przedmiotowej instytucji. W szczególności, przedstawiona została tu geneza zinstytucjonalizowania odrębnej własności lokalu na ziemiach polskich jak i kształt uregulowanej instytucji w rozporządzeniu o własności lokali z 1934 r., odzwierciedlający

wzorcowy, dualistyczny model instytucji. Następnie przedmiotem analizy uczyniony został szczególnie istotny i problemogenny okres obowiązywania rozporządzenia o własności lokali w latach 1945 - 1964. Znamienite znaczenie w świetle ówczesnie obowiązujących jak i obecnych regulacji instytucji odrębnej własności lokalu, miały tu przeanalizowane zjawiska polityki gospodarki lokalami jak też wykreowania w tym okresie nowego oblicza spółdzielczości mieszkaniowej. Istotne znaczenie w odniesieniu do problematyki konstrukcji instytucji odrębnej własności lokalu miała też ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, którą to wprowadzono do porządku prawnego instytucję użytkowania wieczystego. W dalszej kolejności przedstawione zostały problemy związane z kształtem analizowanej instytucji wynikające ze szcztkowej jej regulacji w kodeksie cywilnym z 1964 r., dopełnianej mozaiką regulacji zawartych w innych aktach prawnych. Rozdział ten kończą rozważania o istocie przedmiotowego zagadnienia w związku i na tle przywrócenia po 1989 r. znaczenia własności prywatnej, prowadzone w świetle regulacji nowelizacji kodeksu cywilnego z 1990 r., jak i kształtu reformy prawa mieszkaniowego z 1994 r.

Zagadnienia przedstawione w rozdziale I umożliwiły zdiagnozowanie genezy wielu obecnie występujących problemów związanych z nieruchomością wspólną w.l. i jej współwłasnością. Problemy te bowiem w wielu przypadkach stanowią pokłosie regulacji wprowadzonych do polskiego ustawodawstwa w okresie przed transformacją ustrojowej. Jak zostało zauważone, utrzymane w obecnym ustawodawstwie nie zostały jednak w pełni zespolone z nowymi założeniami. Przemawia za tym wciąż budząca spory idea spółdzielczości mieszkaniowej i jej rola w nowym ustroju, czy też idea użytkowania wieczystego. Trudno bowiem pogodzić instytucje stanowiące funkcjonalne rozwiązania z okresu PRL z obecnie ukształtowanym pojęciem własności. Świadczy o tym chociażby nieudana próba ukształtowania praw spółdzielni mieszkaniowej jako jednego z współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l., czy też równie nieudana próba pogodzenia idei instytucji użytkowania wieczystego z instytucją odrębnej własności lokalu.

Analizy poczynione w Rozdziale II istotne są zarówno w aspekcie oceny działań ustawodawcy, którego zadaniem jest realizacja zasad ustrojowych, jak też unaoczniają nieporadność ustawodawcy w przedmiocie porządkowania stanów prawnych nieruchomości. Rozdział ten rozpoczyna syntetyczna analiza regulacji dotyczących prawa własności zawartych w Konstytucji RP z 1997 r., która zamknęła proces transformacji systemu konstytucyjnego, ugruntowując instytucje prawne kształtujące się od 1989 r. Szczególnie ważne stało się tu ukazanie kierunku interpretacji zasad konstytucyjnych czynionych przez

Trybunał Konstytucyjny. Podkreślał on bowiem wielokrotnie, że opierając się na założeniu, że istota prawa to jego funkcja i jego miejsce w hierarchii wartości konstytucyjnych, to naruszenie istoty prawa własności nastąpiłoby w razie, gdyby wprowadzone ustawą ograniczenia dotyczyły podstawowych uprawnień składających się na treść prawa i uniemożliwiłyby realizowanie przez to prawo funkcji jaką ma ono spełnić w porządku prawnym. Zaznaczona droga wykładni ma prymarne znaczenie dla czynionych w pracy interpretacji norm regulujących instytucję odrębnej własności lokalu, jak też praw przysługujących właścicielom lokali, a tym samym współwłaścicielom nieruchomości wspólnej w.l.

W rozdziale tym przedstawione zostały również oddziaływające na instytucje odrębnej własności lokalu regulacje uchwalonej w 1997 r., ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szczególności analizie poddane zostały unormowania dotyczące kwestii ustanawiania odrębnej własności lokalu, zarządu nieruchomością wspólną w.l., czy też przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Szczególnie ta ostatnia kwestia (art. 32 u.g.n.), istotna dla właścicieli lokali posiadających udział w nieruchomości wspólnej w.l., wyrażający się ułamkową częścią użytkowania wieczystego gruntu, miała przybliżyć możliwość uporządkowania konstrukcji odrębnej własności lokalu. W ramach reform dokonanych w nowym ustroju, obok trybu cywilnoprawnego z art. 32 u.g.n., uregulowano również możliwość przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie administracyjnoprawnym. Możliwość taką przewidywały, przedstawione w pracy, kolejno uchwalane ustawy regulujące problematykę przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Szczególne znaczenie, w kontekście zagadnień omawianych w monografii, miało też uchwalenie w 2000 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozwiązania wprowadzone ustawą analizowane są nie tylko w tej części pracy, ale i w wielu kolejnych rozdziałach. Analizy poczynione w Rozdziale II umożliwiają jednak zaprezentowanie ogólnych założeń nowego modelu spółdzielczości mieszkaniowej, który to przybrał postać hybrydalną, a dodatkowo nieprzejrzystą i dysfunkcjonalną, co wynikało z chęci jednoczesnego urzeczywistnienia wykluczających się założeń legislacyjnych. Dodatkowo wprowadzenie ustawą elementów działalności komercyjnej adresowanej do podmiotów niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej „rozmyło” naturę prawną spółdzielni zarysowaną w art. 1 ust. 1 u.s.m., bez równoczesnego zabezpieczenia równowagi pozycji prawnej podmiotów będących i niebędących członkami spółdzielni.

Kilka uwag poświęconych zostało też w tej części pracy, regulacjom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 2001 r. W szczególności warte przybliżenia stały się przyjęte w ustawie rozwiązania kształtujące sytuację prawną właścicieli lokali (budynków).

Rozdział III i IV poświęcony został analizie instytucji nieruchomości wspólnej w.l. Instytucja ta nierozłącznie związana jest z pojęciem odrębnej własności lokalu, jako zawierającego w swej treści własność lokalu oraz współwłasność nieruchomości wspólnej w.l.. Obydwa te elementy współtworzące konstrukcję instytucji odrębnej własności lokalu współistnieją ze sobą, co znajduje odbicie w obowiązującej w systemie polskim konstrukcji tej instytucji opartej o model dualistyczny. Nie jest to jednak jedyny model tej instytucji. Badania poczynione nad problematyką nieruchomości wspólnej w.l., rozpoczęte zostały zatem od przedstawienia czterech podstawowych modeli konstrukcji odrębnej własności lokalu. Z uwagi na przyjęty przez polskiego ustawodawcę dualistyczny model konstrukcji odrębnej własności lokalu, jemu też właśnie poświęcono najwięcej uwagi. Prezentacja tego modelu wymagała w szczególności poddania analizie spornego zagadnienia dotyczącego relacji jaka zachodzi pomiędzy prawem własności lokalu i współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. Po zaprezentowaniu istniejących poglądów i przedstawieniu argumentów przyjęto tu, że w relacji tej prawem głównym jest prawo własności lokalu. Prawo współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., jest tu podporządkowane istnieniu własności lokalu, bez którego ten szczególny rodzaj współwłasności nie powstanie.

Rozważania czynione na tle analizy modelu dualistycznego, przyjętego przez polskiego ustawodawcę, objęły również problematykę modyfikacji tego modelu i rodzące się na tym tle dylematy. Modyfikacja taka istnieje w sytuacji, w której odrębna własność lokalu została wyodrębniona w budynku będącym odrębnym od gruntu przedmiotem własności sprzedanym przy oddawaniu gruntu zabudowanego w użytkowanie wieczyste lub też wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Zachodzi też w sytuacji, w której odrębna własność lokalu powstaje w budynku Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, gdzie wyodrębnione zostały tylko niektóre lokale przy równoczesnym oddaniu udziału w ustanowionym równocześnie prawie użytkowania wieczystego. W takich bowiem sytuacjach dochodzi do sprzężenia ze sobą trzech praw. Prawa własności lokalu, udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz udział we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Kształt tej modyfikacji, opartej na powiązaniu wymienionych trzech praw, budzi wiele kontrowersji wynikających z dwóch podstawowych problemów, które zostały poddane analizie. Pierwszy problem zawiera się w pytaniu, które z praw powiązanych ze sobą ma charakter nadrzędny: własność lokalu (art. 3 ust. 1 u.w.l.) czy wieczyste użytkowanie gruntu (art. 235 § 2 k.c.). Drugi problem dotyczy określenia prawa do gruntu w sytuacji sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach Skarbu Państwa czy też jednostek samorządu terytorialnego. Istota pierwszego z wymienionych problemów ogniskuje się wokół tego, że uznanie użytkowania wieczystego za prawo główne powoduje, że z chwilą wygaśnięcia użytkowania wieczystego wygasa również własność lokalu. Prawo słabsze (czasowe), determinuje tu byt prawa silniejszego. Istota drugiego z wymienionych problemów związana jest z uznaniem za dopuszczalne przełamanie zasady, że prawo rzeczowe w znaczeniu podmiotowym może obciążać jedynie całą rzecz.

Analiza problemów zawarta w tej części pracy zaowocowała konstatacją, że mogłyby one zostać rozwiązane w całości, jedynie przez wprowadzenie zakazu łączenia odrębnej własności lokalu z instytucją użytkowania wieczystego. Zważywszy jednak na możliwość braku realizacji takiego postulatu konieczne stało się zaproponowanie innego rozwiązania niwelującego skutek w postaci dopuszczenia, w myśl obowiązujących przepisów, istnienia instytucji odrębnej własności lokalu występującej, w pewnych sytuacjach, jako prawo ograniczone w czasie. Jak zostało wykazane w treści pracy, sprzeczności wynikających z konfliktu zachodzącego pomiędzy konstrukcją odrębnej własności lokalu a art. 235 § 2 k.c., nie da się usunąć w drodze wykładni. Można więc jedynie rozważyć *de lege ferenda*, wprowadzenie normy kształtującej wyjątek, do regulacji użytkowania wieczystego, z istoty swej prawa czasowego, polegającego na odmiennym określeniu czasu trwania tego prawa w przypadku połączenia go z instytucją odrębnej własności lokalu. Chodzić tu zatem będzie o wprowadzenie regulacji korespondującej z treścią art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l., w myśl której prawo użytkowania wieczystego gruntu, związane z własnością lokalu trwa do czasu wygaśnięcia odrębnej własności lokalu.

Rozdział IV zawiera analizy konstrukcji prawnej nieruchomości wspólnej w.l. Rozdział ten rozpoczyna przedstawienie argumentów uzasadniających tezę, iż nieruchomość ta nie może zostać zaklasyfikowana w ramach art. 46 § 1 k.c., stanowiąc szczególny, czwarty rodzaj nieruchomości. Wśród argumentów przemawiających za powyższą tezę przedstawione zostały jej cechy szczególne dotyczące m.in. tego, że: nieruchomość ta, co do zasady, zawsze stanowi przedmiot współwłasności, a przedmiotem własności stać się może jedynie w

wyjątkowych sytuacjach czy też, że w sferze obrotu i obciążania podlega ona ograniczeniom, które odróżniają ją od innych rodzajów nieruchomości. Wyróżniającą jej cechą jest też jej zakres przedmiotowy, który to tylko częściowo wynika z treści ustawy, a doprecyzowywany jest w każdym konkretnym przypadku, na mocy oświadczenia woli dokonującego wyodrębnienia. Ta właśnie cecha zdeterminowała konieczność poddania szczegółowej analizie zakresu przedmiotowego nieruchomości wspólnej w.l., ale też i sposobu przeprowadzenia badań. Uzasadnionym stało się przyjęcie, że ustalenia zakresu przedmiotowego nieruchomości wspólnej w.l. można dokonać poprzez wyodrębnienie elementów stanowiących współwłasność konieczną czyli elementów, które zawsze pozostają we współwłasności. Po drugie, elementów, które mogą zostać włączone do nieruchomości wspólnej w.l. lub mogą stać się częścią składową lokalu nie wchodząc w zakres nieruchomości wspólnej w.l.. Po trzecie elementów, które z istoty swojej nie stanowią nieruchomości wspólnej w.l..

Obszar badawczy poddany analizom w ramach wskazanych trzech grup tematycznych, objął szerokie spektrum zagadnień. Rozważono tu m.in. problematykę podziału gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej w.l. jak też dopuszczalności rozszerzenia jego granic. Przeprowadzono analizy, których celem było ustalenie statusu prawno - rzeczowego balkonów, tarasów, loggii jak też strychów, piwnic, komórek i garaży, określanych jako pomieszczenia przynależne. Przeprowadzono badania, których przedmiotem stało się m.in. prawidłowe zdefiniowanie pojęć takich jak samodzielny lokal czy też pomieszczenia pomocnicze. Szczegółowe badania poczynione zostały też w aspekcie tematyki statusu prawnego tzw. lokali niewyodrębnionych. Przyjęto tu pogląd, że lokale niewyodrębnione nie stanowią części nieruchomości wspólnej w.l., lecz ogół tych lokali stanowi odrębny przedmiot własności dotychczasowego właściciela jako część budynku w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Niewyodrębnione lokale są tu zatem traktowane jako jedna nieruchomość, z którą powiązany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. Taka niewyodrębniona nieruchomość stanowi przedmiot odrębnej własności, w strukturze swojej odpowiadając konstrukcji odrębnej własności lokalu. Analizie poddano także status prawny dotychczasowego właściciela, a zatem właściciela takiej nieruchomości niewyodrębnionej.

Przeprowadzone analizy wykazały wiele problemów powstających na gruncie zakresu przedmiotowego nieruchomości wspólnej w.l., które wynikają przede wszystkim z nieprecyzyjności ustawy. Równocześnie, dokładne określenie elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej w.l., której utrzymaniem obciążeni są wszyscy współwłaściciele, wydaje się zagadnieniem priorytetowym dla uniknięcia konfliktów między

współwłaścicielami. Poczynione analizy przyczyniły się do podniesienia wielu postulatów *de lege ferenda*, a przykładowo: wprowadzenia obowiązku dołączania do umowy wyodrębnienia lokalu załącznika, w którym to w enumeratywny sposób zostanie określone, które pomieszczenia i o jakiej powierzchni stanowią pomieszczenia przynależne do konkretnych lokali, a co stanowi nieruchomości wspólną w.l. Po drugie z uwagi na to, że nieruchomości wspólna w.l. kształtowana jest poprzez zakres pojęć dla niej tylko swoisty, pojęcia występujące w różnych aktach prawnych, a wyrażające tożsamą treść wymagają ujednolicenia, a dodatkowo zakres tych pojęć winien być ukształtowany w taki sposób, aby nie wprowadzały one dodatkowych niejasności. Dodatkowo, jeżeli esencją samodzielności lokalu jest to, że korzystanie z niego nie wymaga korzystania z pomieszczeń czy też urządzeń znajdujących się w innym lokalu to powinno to zostać zawarte w definicji. Podniesiony też został postulat rezygnacji z podziału pomiędzy izbami i pomieszczeniami pomocniczymi. Samodzielny lokal tworzyć bowiem może zespół pomieszczeń, które stanowią zamkniętą przestrzeń, wydzieloną trwałymi ścianami w budynku, z których korzystanie nie będzie wymagać korzystania z pomieszczeń i urządzeń znajdujących się w innym lokalu.

Przedmiotem rozważań Rozdziału IV uczyniono też problematykę dopuszczalności obciążania nieruchomości wspólnej w.l., zarówno ograniczonymi prawami rzeczowymi jak i prawami obligacyjnymi. Materią analiz uczyniono tu zarówno problematykę dopuszczalności obciążania nieruchomości wspólnej w.l. ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz osoby trzeciej jak też na rzecz właściciela lokalu, a zatem współwłaściciela tej nieruchomości. Poczynione badania doprowadziły do konstatacji, że funkcja jaką pełni nieruchomości wspólna w.l., służąc umożliwieniu i polepszeniu funkcjonowania wszystkich lokali, wyklucza możliwość ustanawiania na tej nieruchomości użytkowania nieruchomości nawet przy ograniczeniu użytkowania do oznaczonej jej części, jak też budzi wątpliwości dopuszczalność ustanawiania służebności za względu na jej cel. W dalszej części rozdziału badaniu poddano także problematykę dopuszczalności ustanawiania hipoteki na nieruchomości wspólnej w.l., jak też losów hipoteki ustanowionej na nieruchomości podlegającej podziałowi poprzez wyodrębnienie własności lokalu oraz losów hipoteki ustanowionej na udziale współwłaściciela w nieruchomości, która uległa takiemu podziałowi. Poczynione analizy doprowadziły do wielu wniosków, a między innymi do stwierdzenia, że nieruchomości wspólna w.l., ze względu na funkcje które pełni, jak też szczególny reżim prawny któremu podlega, nie może zostać obciążona hipoteką, nie może być samoistnym przedmiotem obrotu jak też nie może być samoistnym przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Równocześnie też współwłaściciel nieruchomości wspólnej w.l. nie może swojego udziału samoistnie

obciążyć hipoteką bez obciążania hipoteką prawa głównego. Nie ma też możliwości aby wszyscy współwłaściciele łącznie obciążyli hipoteką nieruchomości wspólną w.l..

Następnym etapem, istotnym w kontekście treści analizowanych w monografii, stało się zbadanie problematyki struktury podmiotowej współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. (Rozdział V). Cechą wyróżniającą ten rodzaj współwłasności jest bowiem również to, że współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w.l. może być tylko i wyłącznie podmiot, który jest właścicielem wyodrębnionego czy też niewyodrębnionego lokalu. Podmioty te (właściciele lokali) ustawodawca określa jako wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z treścią art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota ta może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Wyjątkiem w tym względzie jest jedynie sytuacja, w której odrębna własność lokalu powstaje w budynku spółdzielni mieszkaniowej, bowiem w takim wypadku, zgodnie z art. 27 ust. 3 u.s.m. przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się.

Przedmiot analiz czynionych w tym rozdziale skoncentrował się wokół kilku zagadnień. Po pierwsze istotne stało się zaprezentowanie problematyki powstania wspólnoty mieszkaniowej. Stanowi ona bowiem przyczynek do zaprezentowanych, w dalszej części rozdziału, rozważań dotyczących, budzącego wiele kontrowersji, charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej. Szczególnie istotne stało się tu m.in. podkreślenie, że powstaje ona *ex lege*, niezależnie od woli właścicieli lokali, bez potrzeby jakiegokolwiek jej rejestracji. Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter przymusowy i pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości, a członkowie wspólnoty powiązani są ze sobą tylko jednym, a mianowicie współwłasnością nieruchomości wspólnej w.l.

Z uwagi na bardzo zróżnicowane poglądy dotyczące charakteru wspólnoty zasadne stało się ich przedstawienie, a następnie zaprezentowanie własnego stanowiska w tej sprawie. Przedstawione argumenty pozwoliły na sformułowanie wniosku, że wspólnota stanowi grupę podmiotów, połączonych szczególnym stosunkiem współwłasności szczególnego rodzaju nieruchomości. Współwłaściciele ci nie tworzą jednak jednostki organizacyjnej w rozumieniu art. 33¹ k.c., której przysługuje zdolność prawna, a co za tym idzie, nie tworzą podmiotu wyposażonego w odrębny majątek od majątku samych współwłaścicieli. Wspólnota mieszkaniowa to synonim ogółu właścicieli lokali, współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l., połączonych stosunkiem prawnym współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., który

podlega szczególnemu reżimowi prawnemu. Uzasadnienia dla wprowadzenia do systemu prawnego pojęcia wspólnoty należałoby upatrywać w odróżnieniu charakteru stosunków pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej w.l., od stosunków występujących pomiędzy współwłaścicielami innych wspólnych nieruchomości. Przez taki właśnie pryzmat - przysługującej im współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., należy oceniać łączącą ich więź.

Określenie charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej stało się również podstawą dla dociekań dotyczących odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną w.l. W świetle przyjętej koncepcji charakteru wspólnoty mieszkaniowej, zaprezentowany został pogląd dotyczący wykładni art. 17 u.w.l., w myśl którego przepis tego artykułu przewiduje niezależną, od wielkości posiadanego przez każdego z właścicieli lokali udziału w nieruchomości wspólnej w.l., odpowiedzialność wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości za zobowiązania jej dotyczące, ograniczoną jednak do wyodrębnionego wspólnego majątku współwłaścicieli (majątku operacyjnego). Przedstawiono też w tej części pracy inne poglądy dotyczące zasad odpowiedzialności wspólnoty, które to stanowią konsekwencje przyjęcia odmiennych poglądów na temat jej charakteru prawnego. Prezentacja ta uwypukliła nieodzowność realizacji postulatu *de lege ferenda* dotyczącego konieczności jednoznacznego określenia charakteru prawnego wspólnoty przez ustawodawcę. Analiza zasad odpowiedzialności zaowocowała również innymi postulatami, wśród których znalazły się postulaty jednoznacznego określenia zasad odpowiedzialności właścicieli lokali, w sytuacji zmian następujących w składzie wspólnoty mieszkaniowej, dotyczących zarówno okoliczności zmiany podmiotów w składzie wspólnoty jak i zmiany ilości właścicieli lokali. Wśród postulowanych w pracy rozwiązań, znalazła się propozycja wprowadzenia regulacji, zgodnie z którą nabywca lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, wstępowałby w prawa i obowiązki zbywcy z tytułu udziału we współwłasności.

W tej części pracy zaprezentowany został również watek badawczy, który nie był dotąd przedmiotem analizy w literaturze. Przedmiotem rozważań stała się tu problematyka więzi łączącej właścicieli lokali w sytuacji wyodrębnienia własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, w której to sytuacji w myśl art. 27 ust. 3 u.s.m., przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli lokali nie stosuje się. Przyjmuje się zatem powszechnie, że właściciele lokali wyodrębnionych przez spółdzielnię mieszkaniową nie tworzą wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest jednak rozważań dotyczących charakteru łączącego ich stosunku. Badania poczynione w pracy stały się podstawą do sformułowania

wniosku, że więzi tej nie sposób jednak analizować jako więzi łączącej współwłaścicieli w świetle k.c. W ostatecznej konkluzji przyjęto, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej w.l., powstałej przy wyodrębnianiu lokali przez spółdzielnie mieszkaniową nie tworzą wspólnoty mieszkaniowej *sensu stricte* z uwagi na to, że wspólnota stanowi ogół właścicieli lokali połączonych współwłasnością wyznaczaną regulacjami u.w.l., gdzie kwintesencją istoty tych regulacji jest problematyka dotycząca tego, kto zarządza nieruchomością wspólną w.l. Jednakże współwłaściciele nieruchomości wspólnej w.l. w spółdzielni mieszkaniowej łączy stosunek nienazwany, który to z uwagi na charakter wspólnej własności nie stanowi zwykłego stosunku współwłasności rzeczy wspólnej. Wynika to z istnienia regulacji art. 24¹, 26, 27 ust. 4 i 5 u.s.m.

Kolejnym zagadnieniem poddanym analizom, stanowiącym jeden z głównych obszarów badawczych, stała się problematyka współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali. Zagadnieniu temu poświęcone zostały rozważania zawarte w rozdziałach VI - VIII.

W rozdziale VI zaprezentowana została analiza mająca na celu określenie charakteru tej współwłasności. Została ona przeprowadzona poprzez zbadanie cech charakteryzujących współwłasność łączną i współwłasność w częściach ułamkowych w odniesieniu do cech charakteryzujących współwłasność nieruchomości wspólnej w.l. Chodziło tu przede wszystkim o prześledzenie ukształtowania współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. w pryzmacie odpowiedzi na pytania: czy jest to stosunek samoistny niepowiązany z innym stosunkiem, bez którego nie może trwać; jaka jest funkcja tego prawa; czy ma ono charakter trwały czy przejściowy oraz czy ma ono charakter udziałowy czy bezudziałowy. Poczynione badania doprowadziły do wniosku, że w odniesieniu do cech: trwałości, samoistności prawa i funkcji, które ono pełni współwłasność nieruchomości wspólnej w.l. wykazuje cechy współwłasności łącznej, choć nie wynika ona ze stosunku osobistego. Współwłasność nieruchomości wspólnej w.l. nie powstaje przypadkowo, a sens jej istnienia związany jest ściśle z istnieniem odrębnej własności lokalu, której wygaśnięcie stanowi kres istnienia współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. Najbardziej istotną, jest tu tak jak przy współwłasności łącznej - funkcja, którą pełni służąc osiągnięciu oznaczonych celów i która to funkcja determinuje jej trwałość. Natomiast w odniesieniu do ostatniej z cech odróżniających współwłasność łączną od współwłasności w częściach ułamkowych, wynikiem analiz stała się konstatacja, iż współwłasność nieruchomości wspólnej w.l. posiada charakter udziałowy, jednakże udziałom tym nie można przypisać charakteru udziałów w klasycznej

współwłasności w częściach ułamkowych. Po pierwsze, istota i rola udziału we współwłasności w częściach ułamkowych zostaje zmodyfikowana na gruncie współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., a sam udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. pozbawiony jest esencji istoty udziału we współwłasności w częściach ułamkowych, jaką jest samodzielność tego prawa w stosunkach zewnętrznych. Po drugie, udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., posiada cechy nieznanne udziałowi we współwłasności w częściach ułamkowych. Nadto współwłaściciele nieruchomości wspólnej w.l., zostali wyposażeni przez ustawodawcę w prawo samodzielnego zadecydowania o roli, którą spełnią przysługujące im udziały, w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną w.l. W myśl bowiem art. 18 u.w.l., mają oni swobodę wyboru zasad, według których będą zarządzać tą nieruchomością. Zwrócono także uwagę na szczególny przypadek, w którym udziały w nieruchomości wspólnej w.l. nie pełnią żadnej roli, bowiem wszystkie prawa związane z zarządzaniem, pobieraniem pożytków i wydatkami przypadają jednemu podmiotowi. Taka szczególna sytuacja, która również poddana została analizie w tej części pracy, związana jest z okolicznością, w której ustanowiona zostanie odrębna własność choćby jednego lokalu na rzecz właściciela budynku, lub w której jeden podmiot nabędzie wszystkie lokale w nieruchomości i stanie się równocześnie właścicielem wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej w.l. W doktrynie przyjmuje się, co do zasady, iż okoliczności takie doprowadzą do zaistnienia współwłasności jednopodmiotowej. Jednakże, jak zostało przedstawione w pracy właściwe wydaje się stwierdzenie, że dojdzie tu do zaistnienia, nieznanego prawu polskiemu, własności udziałowej.

W konkluzji analiz poczynionych w tej części pracy przyjęto, że uzasadnione jest twierdzenie, iż współwłasność nieruchomości wspólnej w.l. stanowi odmienny rodzaj współwłasności od współwłasności łącznej jak i współwłasności w częściach ułamkowych. Większość doktryny klasyfikuje ten rodzaj współwłasności jako podtyp współwłasności w częściach ułamkowych, jednakże mając na uwadze poczynione badania uznano, że współwłasność nieruchomości wspólnej w.l. jest rodzajem współwłasności, który można nazwać „współwłasnością łączną – udziałową”, co wynika przede wszystkim z funkcji jaką ma pełnić, stanowiąc podłoże trwałych więzi sąsiedzkich ukierunkowanych na zarządzanie wspólnym mieniem. Współwłasność ta posiada cechy, które stanowią elementy istoty współwłasności łącznej jak i ułamkowej, a nadto elementy nieznanne wskazanym typom współwłasności. Pomimo zatem treści art. 196 k.c., należy przyjąć, że *de facto* istnieje rodzaj współwłasności, który nie mieści się w ramach wymienionych w tym przepisie rodzajów współwłasności. Zaowocowało to postulatem *de lege ferenda* powrotu do koncepcji

wyrażonej w treści art. 78 prawa rzeczowego z 1946 r., w myśl którego „jeżeli rzecz należy do kilku osób, istnieje współwłasność określona w prawie niniejszym, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej”, ewentualnie znowelizowaniem art. 196 k.c., oraz normatywnym dookreśleniem tego rodzaju współwłasności.

Kolejna część pracy (Rozdział VII) poświęcona została problematyce udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. Kluczowym pojęciem dla ustalenia wielkości udziału jest pojęcie powierzchni użytkowej jak też metody jej określania, dlatego też analiza tej właśnie problematyki rozpoczęła rozważania tego rozdziału. Jak wykazały badania w obowiązującym stanie prawnym określenie sposobu obliczania powierzchni użytkowej występuje w trzech aktach prawnych i dwóch Polskich Normach. Ustawodawca nie wskazując w ustawie według jakiej reguły należy obliczać powierzchnię użytkową wyraził tym samym zasadę swobody doboru sposobu obliczeń. Konkludując nie ma obecnie obowiązującego przepisu regulującego kwestię, co należy rozumieć przez powierzchnie użytkową jak też określającego sposób jej obliczania dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności lokalu. Skłania to do postulatu o wprowadzenie regulacji narzucającej w sposób jednolity metody obliczania powierzchni użytkowej lokalu, w każdej sytuacji, w której następuje wyodrębnienie i ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W dalszej części tego rozdziału analizie poddane zostały obowiązujące zasady ustalania wielkości udziału w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali. Badania objęły zarówno podstawową zasadę ustalania wielkości udziału w nieruchomości wspólnej w.l., jak też wyjątki od tej zasady. Przeprowadzone inferencje zaowocowały sformulowaniem wielu postulatów *de lege ferenda*, m.in. uchynieniem zdania drugiego art. 21 ust. 1 u.s.m., z uwagi na to, iż brak jest możliwości ustanowienia odrębnej własności nieistniejącego lokalu. Umożliwiły też wykazanie różnic zachodzących pomiędzy sytuacją prawną właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach. Przykładowo analizując problematykę przysługującego właścicielom prawa do umownego ustalenia sposobu określania wielkości udziałów, wykazano, że prawa tego pozbawieni zostali właściciele lokali w spółdzielni mieszkaniowej.

Istotna część Rozdziału VII zogniskowana została wokół problematyki dopuszczalności zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w.l. Posiadane przez współwłaścicieli udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., są co do zasady stałe, jednakże w związku z zaistnieniem różnych sytuacji mogą one ulegać zmianie. Zmiany wysokości udziałów mogą następować u pojedynczych współwłaścicieli nie wpływając na

zmianę wysokości udziałów przysługujących pozostałym współwłaścicielom, mogą też następować u wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l.. Przy przyjęciu takiej też metody podziału, poczyniono badania dotyczące tej problematyki. Po pierwsze, przedstawione zostały rozważania dotyczące okoliczności powodujących wystąpienie zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w.l., następujących u pojedynczych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. W szczególności przeprowadzono tu badania dotyczące zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w.l. wynikające z dokonanej nadbudowy, przebudowy nieruchomości wspólnej w.l. oraz połączenia i podziału lokali. Przeprowadzono również badania w zakresie kontrowersyjnego zagadnienia dotyczącego zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w.l., stanowiących następstwo zmian w posiadaniu pomieszczeń przynależnych dokonywanych pomiędzy właścicielami lokali. Następnie analizie poddano sytuacje, w których dochodzi do zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w.l., następujących u wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. Przedstawiono tu m.in. problematykę dopuszczalności przesunięć pomieszczeń, stanowiących elementy fakultatywne nieruchomości wspólnej w.l., do poszczególnych lokali wraz z dokonaniem kwalifikacji prawnej takich czynności.

Przedmiotem badań czynionych w tej części pracy, stała się też problematyka podziału nieruchomości wspólnej w.l. zabudowanej kilkoma budynkami, gdzie w szczególności materia analizy uczyniono zagadnienie podziału wspólnot mieszkaniowych. Problematyka podziału, jak i łączenia się wspólnot mieszkaniowych dotyczy bowiem w rzeczywistości podziału nieruchomości wspólnej w.l., gdyż przedmiotem podziału (czy też łączenia się) nie jest wspólnota mieszkaniowa ale nieruchomość wspólna w.l. Wynika to z tego, że powstanie nieruchomości wspólnej w.l., poprzez wyodrębnienie choćby jednego lokalu determinuje powstanie wspólnoty mieszkaniowej, a nie odwrotnie. Jak unaocznili poczynione badania materia ta wymaga uregulowania prawnego wielu kwestii, a w szczególności zasad podejmowania decyzji przez właścicieli lokali w sprawie zaaprobowania planu rozliczeń finansowych pomiędzy powstającymi wspólnotami, zasad odpowiedzialności powstających wspólnot za zobowiązania wspólnoty inicjującej podział, które powstały przed jej podziałem, czy też kwestii rozliczenia zarządu lub zarządcy.

Na koniec Rozdziału VII poruszona została też problematyka charakteru prawnego udziału w nieruchomości wspólnej w.l., związanego z współwłasnością odrębnej własności lokalu. Analizie poddane zostało tu sporne zagadnienie ogniskujące się w pytaniu, czy w przypadku gdy lokal stanowi przedmiot współwłasności, każdemu ze współwłaścicieli lokalu przysługuje odrębny, samodzielny udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w.l.,

czy też udział w nieruchomości wspólnej w.l. związany z własnością danego lokalu przysługuje wszystkim współwłaścicielom lokalu łącznie. Po przedstawieniu argumentów przyjęto tu, że charakter udziału przysługującego współwłaścicielowi lokalu jest odmienny od charakteru udziału we współwłasności w częściach ułamkowych, stanowiąc pochodną charakteru prawnego współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., jak też, że udział w nieruchomości wspólnej w.l. związany z prawem własności lokalu jest niepodzielny i przysługuje współwłaścicielom lokalu w całości.

Analizy poczynione w Rozdziale VIII przyczyniły się do weryfikacji trzech hipotez badawczych. Po pierwsze umożliwiły potwierdzenie tezy, że treść współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. jest odmienna od treści współwłasności każdej innej nieruchomości. Po drugie, zobrazowały różnice sytuacji prawnej współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. w zależności od tego czy odrębna własność lokalu została wyodrębniona w budynku spółdzielni mieszkaniowej czy też innego podmiotu. Po trzecie wykazały, że współczesny ustawodawca nie w pełni realizuje konstytucyjne normy ochrony własności, która w szerokim (konstytucyjnym) znaczeniu polega również na obowiązku dla ustawodawcy zwykłego ustanawiania odpowiednich procedur i reguł, które chronić mają uprawnienia właścicieli, w tym ich rzeczywisty wpływ na sprawowanie zarządu ich mieniem.

Przeprowadzone badania wykazały, że treść współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., zdeterminowana jest w sposób szczególny poprzez charakter tej nieruchomości jak też jej przeznaczenie, które to stanowi podstawę odrębności treści współwłasności przysługującej współwłaścicielom nieruchomości wspólnej w.l., od treści typowego stosunku współwłasności ułamkowej. Modyfikacje te, dotyczą każdego z elementów istoty współwłasności, opartej na istnieniu, w ujęciu pozytywnym; uprawnienia do rozporządzania udziałem oraz uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej, gdzie korzystanie realizowane jest też przez prawo do posiadania tej rzeczy, używania jej, pobierania pożytków i przychodów z rzeczy wspólnej, oraz związanego z tym obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów na rzecz wspólną.

W treści rozdziału poddano analizie wszystkie powyżej wskazane uprawnienie jak też obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów, w sposób umożliwiający zobrazowanie dwóch tez. Po pierwsze odmienną treść współwłasności w częściach ułamkowych i współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. Po drugie, rozróżnialnej sytuacji prawnej współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. w zależności od tego czy odrębna własność lokalu została wyodrębniona w budynku spółdzielni mieszkaniowej czy też innego podmiotu.

Ważkie znaczenie dla weryfikacji hipotez badawczych, miały tu m.in. rozważania poczynione w kontekście problematyki wyposażenia współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. w uprawnienie do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną w.l., które to uprawnienie stanowi jeden z podstawowych atrybutów prawa własności. Poczynione w tym zakresie badania umożliwiły sformułowanie wielu wniosków, w tym w szczególności: koniecznej ingerencji ustawodawcy ukierunkowanej na uposażenie właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych w prawo współdecydowania o losach nieruchomości wspólnej w.l. Prawo to wyrażać się winno poprzez dwa współlistniejące czynniki, a mianowicie poprzez możliwość wyrażania woli współwłaściciela obejmującej zgodę na dokonywanie czynności przekraczającej zwykły zarząd jak też możliwość sprawowania kontroli nad działaniami podmiotu podejmującego czynności w imieniu współwłaścicieli.

Rozważania w końcowej części rozdziału poświęcone zostały problematyce rozporządzania udziałem w nieruchomości wspólnej w.l. Na wstępie czynionych dywagacji określony został ich zakres. Podkreślone tu zostało, że w kontekście współwłasności nieruchomości wspólnej w.l., brak jest możliwości prowadzenia analiz dotyczących uprawnienia do rozporządzania udziałem w nieruchomości wspólnej w.l., bowiem brak takiego prawa jest immanentną cechą tego rodzaju współwłasności. Równocześnie, dopuszczalność dokonywania czynności rozporządzających udziałem w stosunkach wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej w.l., (z wyłączeniem jednak współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. w spółdzielni mieszkaniowej), dotyczy tylko możliwości podejmowania takich działań współwłaścicieli, które owocować będą zmianą wysokości udziałów u poszczególnych lub u wszystkich właścicieli lokali. Dlatego też czynności takie poddane zostały analizie w ramach omówienia problematyki dopuszczalnych zmian wysokości udziałów. Przedmiotem wywodów w tej części pracy stało się zatem szczególne prawo przysługujące współwłaścicielom nieruchomości wspólnej w.l., jakim jest uprawnienie wyzucia współwłaściciela z prawa współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. i własności lokalu.

Przeprowadzone w pracy analizy problematyki współwłasności nieruchomości wspólnej w.l. przyczyniły się do sformułowania wielu wniosków. Stanowiły też podstawę dezyderatu uwzględnienia specyfiki tej współwłasności w kształcie postulowanego modelu instytucji odrębnej własności lokalu. Istniejące unormowania, kształtujące współwłasność nieruchomości wspólnej w.l., która to podobnie jak współwłasność łączna, wyróżnia się już własnym zespołem norm ją tworzących, wymagają uzupełnienia o dodatkowe regulacje jak

też doprecyzowania istniejących. Stanowiły one przedmiot rozważań w treści pracy. Tytułem jedynie przykładu wskazać tu można wymagające interwencji ustawodawcy unormowania kształtujące prawa współwłaścicieli do współdecydowania o losach nieruchomości wspólnej w.l., jak też sposób ich realizacji. Po pierwsze, uzasadnione wydaje się uporządkowanie pojęć zawartych w u.w.l., poprzez rozgraniczenie pojęcia zarządu w znaczeniu podmiotowym od zarządu w znaczeniu przedmiotowym. Po drugie, uregulowania m.in. zasad reprezentacji współwłaścicieli lokalu przy podejmowaniu decyzji w sprawach nieruchomości wspólnej w.l., obligatoryjnego protokołowania zebrań czy wyłączenia prawa głosu współwłaściciela, w którego to sprawie podejmowana jest uchwała dotycząca sprzedaży jego lokalu czy też zwiększenia obciążenia przypadającego na takiego właściciela. Dodatkowych regulacji wymagają też kwestie związane z majątkiem współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l. Przyjęcie, że pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej w.l., tworzy się więź specyficzna dla tego rodzaju współwłasności niweluje potrzebę rozważania, czy podmioty te tworzą jakiś odrębny podmiot prawa wyposażony we własny majątek i zdolność nabywania praw do tego majątku. W istocie, chodzi tu bowiem nie tyle o konieczność kreowania ogółu współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l., jako odrębnego podmiotu prawa i w ramach tego podmiotu budowania schematu funkcjonowania, ale o dostrzeżenie, że współwłaściciele tych łączy szczególny rodzaj współwłasności, który jest uregulowany odmiennie i kreuje specyficzną więź pomiędzy współwłaścicielami. Chodzi tu zatem o bardziej szczegółowe uregulowania kwestii związanych z majątkiem przysługującym współwłaścicielom w ramach tego rodzaju współwłasności. Konsekwentnie, nietrafny byłby tu też postulat likwidacji pojęcia wspólnoty mieszkaniowej, jako rodzącego polemiki dotyczące jej podmiotowości. Należy tu wręcz przyjąć, że pojęcie wspólnoty mieszkaniowej, stanowiącej synonim pojęcia ogółu właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l.) wypełnia swoją rolę. Po pierwsze znaczenie jego jest powszechnie wiązane z instytucją odrębnej własności lokalu. Po drugie, odróżnia ono współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l., od współwłaścicieli każdej innej nieruchomości wspólnej.

III. Omówienie pozostałych osiągnięć naukowo- badawczych

1. Na moje pozostałe osiągnięcia naukowo - badawcze składa się dorobek przedstawiony w załącznikach nr 4 i 5 wniosku o przeprowadzenie postępowania habilitacyjnego. Składa się na niego 31 publikacji naukowych oraz 8 dydaktycznych. Dalsze 4 publikacje naukowe zostały oddane do wydawnictw i oczekują na publikację. Dorobek ten obejmuje autorstwo monografii, autorstwo artykułów publikowanych w czasopiśmie i pracach zbiorowych, współautorstwo artykułów publikowanych w czasopiśmie i pracach zbiorowych, redakcję podręcznika jak i współautorstwo podręczników.

Na mój dorobek naukowo - badawczy składa się także udział w 4 programach badawczych, których wykaz zawarty został w części III załącznika nr 5.

Uzewnętrznienie moich osiągnięć naukowo – badawczych stanowi również udział w 14 Konferencjach Naukowych Ogólnopolskich i Międzynarodowych w tym 7 gdzie występowałam jako referent. Szczegółowy ich wykaz znajduje się w części III załącznika nr 5.

Międzynarodową współpracę naukową realizowałam poprzez kontakty z zagranicznymi instytucjami naukowymi. W ramach tej współpracy prowadziłam wykłady w języku angielskim jak też brałam udział w obradach i dyskusji panelowej przedstawicieli nauki z wielu krajów Europy, uczestnicząc w „*International week for exchange visiting professors*” zorganizowany przez ISCTE Business School w Lisbonie 11-15.03.2014r.. Międzynarodową współpracę naukową realizuje również poprzez kontakty z St. Petersburg International Legal Forum CL (CC SPBILF), którą to nawiązałam uczestnicząc w Międzynarodowej Konferencji Naukowej „*Legal protection investment in central Europe and Hungary*” w Budapeszcie .

2. Merytoryczny zakres mojego dorobku naukowo badawczego obejmuje kilka obszarów badawczych.

Główny obszar moich zainteresowań badawczych koncentrował się i nadal koncentruje wokół problematyki nieruchomości, w szczególności nieruchomości lokalowych w świetle prawa rzeczowego jak i prawa zobowiązań. Zainteresowania te zaowocowały zarysowaniem dwóch płaszczyzn analizy naukowej.

Pierwsza z nich koncentrowała się wokół prawa zobowiązań, a w szczególności problematyki umów o korzystanie z rzeczy. Ta droga badań zaowocowała powstaniem monografii „*Umowa użyczenia w polskim prawie cywilnym*” opublikowanej w 2008 r., a

stanowiącej zmodyfikowaną wersję doktoratu. Umowa ta stała się przedmiotem mojego zainteresowania z kilku powodów. Po pierwsze w polskiej literaturze prawniczej brak było monograficznego opracowania tej umowy. Po drugie z uwagi na to, że przedmiotem użyczenia może być nie tylko rzecz ruchoma ale też nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowa, opracowanie zawierało nie tylko analizę regulacji przepisów kodeksu cywilnego ale też analizę znaczenia jakie w zakresie użyczenia lokalu mają przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. 2005 nr 31, poz. 266 z zm. (u.o.p.l.). Zagadnienie stosowania przepisów tej ustawy do stosunku użyczenia lokalu warte było rozważenia z uwagi na to, że u.o.p.l. dość często traktowana jest (również przez samego ustawodawcę) jako zbiór przepisów dotyczących jedynie najmu. Rozważania poczynione w pracy miały zatem istotne znaczenie także dla prawidłowej wykładni przepisów u.o.p.l. Przyczyniły się one do przybliżenia sytuacji prawnej podmiotów korzystających z lokali na podstawie różnych stosunków zobowiązaniowych, jak też sytuacji prawnej podmiotów oddających lokal do korzystania. Prawidłowy sposób stosowania przepisów dotyczących umowy użyczenia związany był również z innym problemem. Wynikał on z tego, że regulacje umowy użyczenia zawarte w kodeksie cywilnym tworzone były z myślą o użyczeniu przede wszystkim rzeczy ruchomych.

Dostrzeżony na tym tle, problem dopuszczalności stosowania przepisów w drodze analogii został przeanalizowany w jednym z późniejszych artykułów („*Warunki zastosowania analogii legis*”, Zeszyty Naukowe UEK nr 911/2013). Zagadnienia związane z problematyką stosowania przepisów regulujących umowę użyczenia, a w szczególności użyczenia nieruchomości, stały się też przedmiotem kolejnych analiz, zarówno na tle prawa prywatnego jak i publicznego. Zaowocowało to publikacjami naukowymi na temat „*Użyczenie nieruchomości przez partię polityczną, art. 24 ust. 5 ustawy o partiach politycznych, (cz. I)*”, Rejent nr 2/2004; „*Użyczenie nieruchomości przez partię polityczną, art. 24 ust. 5 ustawy o partiach politycznych, (cz.II)*” Rejent nr 3/2005, jak też „*Zastosowanie umowy użyczenia w prawie publicznym*”, Zeszyty Naukowe UEK, nr 725/2006. Szczegółowa analiza rozwoju instytucji użyczenia przedstawiona została w publikacji „*Regulacje prawne umowy użyczenia w aspekcie historycznym z uwzględnieniem obowiązującego stanu prawnego*”, Zeszyty Naukowe UEK nr 809/ 2009).

Problematyka umów o korzystanie z rzeczy w aspekcie korzystania z nieruchomości lokalowych rozwinięta została również w innym z artykułów, dotyczącym umowy najmu „*Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów*”, [w:] *Ustawowe*

ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane, red. B. Gnela, Wolters Kluwer 2010. Zainteresowania badawcze związane z umowami najmu i użyczenia lokali, stały się też kanwą publikacji, w których analizie poddane zostały zagadnienia ogólne stanowiące podstawę dywagacji nad wymienionymi umowami, a mianowicie zagadnienia odróżniania umów odpłatnych i nieodpłatnych oraz realnych i konsensualnych („*Umowy realne w obrocie gospodarczym*”, [w:] *Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane*, red. J. Gospodarek, Warszawa 2009; „*Istota odróżniania umów odpłatnych i nieodpłatnych*”, *Zeszyty Naukowe UEK*, nr 870/ 2011).

Druga płaszczyzna analizy badawczej dotyczącej nieruchomości lokalowych skorelowana jest z tematyką przedstawioną w monografii habilitacyjnej. Inspiracją badań czynionych w ramach tej płaszczyzny badawczej, stało się zagadnienie sytuacji prawnej nie tyle już podmiotów korzystających z lokali ale ich właścicieli. W szczególności problematyka ta szczególnie jest skomplikowana w zakresie analizy praw i obowiązków właścicieli lokali jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej właścicieli lokali. Odzwierciedleniem tej płaszczyzny badawczej stały się prace przedstawiające zagadnienia wyjściowe czy też przedstawiające szczegółowe analizy problemów poruszanych w monografii habilitacyjnej, które wymagały badań prowadzonych w szerszej płaszczyźnie badawczej. Taka właśnie idea stała u podstaw analiz przedstawionych w pracy „*Zaświadczenie o samodzielności lokali*”, (Rejent nr 1/2013). Zgodnie z regulacjami ustawy o własności lokali spełnienie przesłanki samodzielności lokalu w odniesieniu do lokali, które mają zostać wyodrębnione, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Regulacje ustawy o własności lokali należą zatem do prawa cywilnego, jednak kwestia potwierdzenia samodzielności lokalu ma charakter administracyjnoprawny. Zasadne stało się zatem zbadanie relacji zachodzącej pomiędzy tymi płaszczyznami prawa. W pracy przedstawione zostały zagadnienia nie tylko istoty zaświadczenia o samodzielności lokalu, ale też całego postępowania w sprawie wydania zaświadczenia, możliwości jego zaskarżenia jak i weryfikacji. Szczególnie istotnym zagadnieniem, które zostało omówione w pracy stał się problem relacji przepisów ustawy o własności lokali z regulacjami prawa budowlanego i przepisami wykonawczymi do tego aktu.

Rozszerzona analiza problematyki przedstawionej w monografii zawarta została również w artykule „*Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnie mieszkaniowe*”, (Rejent nr 9/2013). Dotyczyła ona interpretacji przepisu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.), w myśl którego zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele

lokali nie byli członkami spółdzielni. Z uwagi na to, że przedstawiciele doktryny jednomyślnie opowiadają się za poglądem, że zarząd wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. obejmuje czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczające zwykły zarząd, uzasadnienie przyjętego stanowiska przeciwnego wymagało w szczególności rozważenia czy tak interpretowana forma zarządu realizuje zasady związane z ideą zarządu powierzonego. Problemy wynikające z odmiennych interpretacji niejednoznacznych przepisów ustawy o własności lokali jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących nieruchomości wspólnej w.l., poruszone zostały także w artykule „*Ochrona wierzyciela wspólnoty mieszkaniowej*”, [w:] *Ochrona interesów wierzycieli w stosunkach gospodarczych*, red. K. Szuma, Poznań 2013. Przedmiotem opracowania stało się podkreślenie iluzoryczności ochrony wierzyciela w zobowiązaniach dotyczących nieruchomości wspólnej w.l.. Wykazanie zasadności powyższej tezy oparte zostało na unaocznieniu istnienia braku odpowiednich regulacji jak i analizie mozaiki interpretacyjnej zasad odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w.l. (m. in. art. 17 u.w.l.) jak i ich skutków dla praktyki.

Innego rodzaju zagadnienie, stanowiące rozszerzenie analizy zawartej w monografii znalazło swoje odbicie w treści pracy „*Podmioty odpowiedzialne za ponoszenie ciężarów i wydatków na nieruchomość wspólną, we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych*”, (Zeszyty Naukowe UEK nr 2/2014). Przedmiotem badania uczynione tu zostało m.in. zagadnienie interpretacji art. 4 ust. 6¹² u.s.m. w myśl którego za opłaty odpowiadają solidarnie z właścicielem lokalu osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, których odpowiedzialność jest ograniczona do wysokości opłat za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. W związku z tak zakreślonym kręgiem osób odpowiadającym za opłaty uzasadnione stało się przeanalizowanie zagadnienia na jakich podmiotach w rzeczywistości ciąży ta odpowiedzialność. Nikogo bowiem nie można obciążać cudzym zobowiązaniem, jeżeli nie wynika to bezpośrednio z przepisów ustawy. Dlatego też jednym z istotnych wątków poddanych badaniu w pracy stało się zinterpretowanie sformułowania „osoby faktycznie korzystające z lokalu”. Umożliwiło to ustalenie czy ustawodawca formułując krąg podmiotów odpowiedzialnych za ponoszenie opłat w spółdzielni mieszkaniowej, miał na myśli wyłącznie osoby zamieszkujące lub korzystające z lokalu na podstawie stosunków prawnych zawartych z właścicielem lokalu, czy też określenie „ faktycznie” włącza w krąg tych podmiotów również osoby korzystające z lokalu na podstawie stosunków faktycznych.

Analiza regulacji zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stała się też przedmiotem pracy pt. „Znaczenie uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokalu” [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności*, red. K. Łoś, Bielsko-Biała 2014. W szczególności dotyczyła ona zbadania roli jak i wpływu na prawa przysługujące właścicielom lokali, uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, podejmowanej przez zarząd spółdzielni. Uchwał takich podejmuje zarząd tyle, ile jest nieruchomości, w których mają być wyodrębniane lokale, a każda z nich stanowi podstawę do sporządzenia przez notariusza umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Z uwagi zatem na to, że niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu z pominięciem uchwały zarządu, waga tej uchwały jest oczywista. Analizy poczynione w pracy wykazały jednak ułomności regulacji dotyczących wskazanej uchwały, zarówno w aspekcie samego trybu jej uchwalania, a w szczególności braku możliwości jej zmiany jak i w aspekcie wpływu obligatoryjnej treści uchwały na prawa współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w.l.

Krąg prac powiązanych tematycznie z meritem monografii habilitacyjnej obejmuje też studium ewolucji pojęcia własności i prawa własności w okresie transformacji ustrojowych i gospodarczych przełomu XX i XXI w. („Ewolucja własności i prawa własności w okresie transformacji gospodarczych przełomu XX i XXI wieku, [w:] *Zmiany prawodawstwa gospodarczego w okresie transformacji ustrojowej w Polsce*, red. T. Kocowski, K. Marek, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 362, Wrocław 2014, współautor K. Michałowska). W pracy tej analizie poddane zostały zmiany w sposobie i zakresie ujmowania prawa własności w regulacjach prawnych obowiązujących na ziemiach polskich od okresu zaborów, aż po obecne rozumienie prawa własności w konstytucji RP z 1997 r. Poczynione w pracy analizy wykazały występowanie ścisłych zależności pomiędzy założeniami ustrojowymi a kształtem, zakresem i znaczeniem prawa własności.

Kolejny obszar badawczy powiązany jest ze specyfiką zakresu prowadzonych przeze mnie wykładów. Problematyka prawna stanowiąca jeden z głównych trzonów prezentowanych zagadnień prawa na Uniwersytecie Ekonomicznym dotyczy prawa podatkowego. Z tą też gałęzią prawa powiązane zostało kolejne pole badawcze. W szczególności obejmuje ono zagadnienia powiązań prawa cywilnego z prawem podatkowym. Problematyka ta jest szczególnie istotna z uwagi na to, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie odnaleźć można poglądy, że autonomiczność prawa podatkowego stanowi wyjątek od zasady spójności i zupełności systemu prawa. Podjęte badania miały na celu

weryfikację tezy, w myśl której prawo podatkowe operuje wyłącznie pojęciami własnymi, negując możliwość stosowania interpretacji pojęć prawa cywilnego zawartych w normach podatkowych, zgodnie z ich przyjętą wykładnią. Zastosowanie instytucji prawa cywilnego w prawie podatkowym jak też i sama interpretacja przepisów prawa podatkowego w zakresie wykładni systemowej zewnętrznej stały się zatem dla mnie przedmiotem dociekań, które to zaowocowały, oprócz publikacji naukowych, zorganizowaniem Ogólnopolskiej Konferencji Naukowej „Zastosowanie instytucji prawa cywilnego w prawie podatkowym”. Wystąpienia i dyskusje prowadzone podczas tej konferencji pomiędzy przedstawicielami nauki jak i wymiaru sprawiedliwości przyczynić się miały do zrozumienia konieczności uwzględnienia instytucji prawa cywilnego w obszarze prawa podatkowego. Rezultatem badań czynionych w tym obszarze zainteresowań stało się też kilka publikacji naukowych. Przedmiotem analiz stało się zarówno stosowanie instytucji prawa cywilnego w prawie podatkowym jak też problematyka właściwej interpretacji treści przepisów prawa podatkowego zawierającego pojęcia prawa cywilnego w aspekcie zjawiska unikania opodatkowania. Kwestią powiązaną stało się też zbadanie problematyki indywidualnych interpretacji przepisów prawa daninowego dokonywanych przez organy podatkowe i ich skutków. Zważywszy bowiem na wynikające z art. 199a ustawy Ordynacja podatkowa prawo do samodzielnego ustalania treści czynności prawnej przez organy podatkowe jak i wspomniane tezy o autonomiczności przepisów prawa podatkowego, związki prawa cywilnego z prawem podatkowym wydają się płaszczyzną wymagającą większej uwagi. Wspomniane zagadnienia stały się zatem przedmiotem moich badań naukowych, które zaowocowały autorstwem kilku artykułów, („Klauzula obejścia prawa podatkowego”, Rejent, nr 4/2007; „Nieważność czynności prawnej a dostawa towarów w świetle podatku od towarów i usług”, Przegląd Podatkowy, nr 11/ 2011; „Indywidualne interpretacje prawa podatkowego”, [w:] *Przewyciężanie barier rozwoju przedsiębiorczości*, Kraków 2008; „Status prawno rzeczowy pomieszczeń w świetle stawek podatku od towarów i usług”, [w:] *Zastosowanie instytucji prawa cywilnego w prawie podatkowym*, red. B. Gnela, Warszawa 2012, oraz „Odpowiedzialność członków zarządu spółek kapitałowych w świetle art. 299 k.s.h. i 116 o.p.”, Zeszyty Naukowe UEK nr 894/ 2012, gdzie analizie poddany został problem interpretacji regulacji art. 116 o.p. wzorowanej na regulacji art. 299 k.s.h.) jak też współautorstwem artykułów: „Nowelizacja art. 10 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej”, Przegląd Prawa Handlowego, nr 4/ 2008, gdzie wkład mój polegał na dokonaniu analizy trybu wydawania pisemnych interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów, z których wynika obowiązek świadczenia przez przedsiębiorcę daniny publicznej w jego indywidualnej sprawie oraz skutków wydanej

interpretacji oraz „Wybrane zagadnienia polityki podatkowej w stosunku do osób prawnych”, Zeszyty Naukowe PTE nr 12, Kraków 2012, gdzie wkład mój polegał na dokonaniu analizy przepisów prawa podatkowego - podatku od towarów i usług w aspekcie problematyki emisji akcji.

Oprócz głównego obszaru dociekań naukowych koncentrujących się wokół zagadnień związków prawa cywilnego z prawem podatkowym, kilka publikacji poświęconych zostało problematyce prawa podatkowego, a w szczególności: problematyce wygaszania zobowiązań podatkowych („Glosa do Uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8.10. 2007 r. I FPS 4/07”, Gdańskie Studia Prawnicze-Przegląd Orzecznictwa nr 4/2008); prawno-podatkowej pomocy państwa dla rozwoju przedsiębiorstw („Wybrane zagadnienia prawno-podatkowe pomocy publicznej państwa dla rozwoju przedsiębiorstw [w:] *Polityka fiskalna państwa i jej wpływ na finanse przedsiębiorstw* red. S. Owsiak, Bielsko-Biała 2004) czy też skutków prawno - podatkowych zawieszenia działalności gospodarczej, które analizowałam jako współautor w artykule „Prawno-podatkowe skutki zawieszenia działalności gospodarczej”, Przegląd Podatkowy nr 9/2009. W 2011 r. opublikowałam też prace „Podatek od towarów i usług”, Warszawa 2011, s.256.

Incydentalnie zajmowałam się też problematyką oddziaływania regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) na proces postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Analiza u.p.z.p. umożliwiła identyfikację wielu mankamentów planowania przestrzennego stanowiących blokady sprawnego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Wśród badanych problemów, analizie poddane zostały m.in.: wpływ regulacji u.p.z.p. na etap opisu przedmiotu zamówienia, który to wpływa na przebieg postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz stanowi o istotnych postanowieniach późniejszej umowy, skutki braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy też problem niejednoznacznych norm stanowiących podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu („Wpływ planowania przestrzennego na rozwój inwestycji infrastrukturalnych”, Przegląd Komunalny, nr 6 /2009; „Mankamenty planowania przestrzennego blokadą rozwoju inwestycji infrastrukturalnych”, Prawo Zamówień Publicznych, nr 4/2008).

Przedmiotem publikacji naukowych uczyniłam też problematykę zabezpieczania wykonywania umów w świetle europejskiego prawa kontraktów oraz polskiego prawa zobowiązań („Zabezpieczenie wykonania umów w świetle zasad europejskiego prawa

kontraktów oraz polskiego prawa zobowiązań”, Zeszyty Naukowe UEK nr 776/2008, oraz „*Zasady ogólne zabezpieczenia wykonania kontraktów w świetle zasad europejskiego prawa kontraktów oraz polskiego prawa zobowiązań*”, Zeszyty Naukowe UEK, nr 802/2009 (współautor M. Szaraniec), które to opracowania stanowiły wynik badań czynionych w ramach programu badawczego „*Zasady prawa cywilnego w świetle porównawczym z Zasadami Europejskiego Prawa Kontraktów (Principles of European Contract Law PECL)*”.

Pragnę też wspomnieć o ostatnio ukończonych opracowaniach, które złożone zostały do druku lecz nie zostały jeszcze opublikowane. Przedmiotem pierwszej z prac pt. „*Obowiązek „sprzątania chodników” nałożony na właścicieli nieruchomości*” stała się analiza przepisu art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, nakładającej na właścicieli nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowych obowiązek sprzątania chodników położonych bezpośrednio wzdłuż ich nieruchomości. Obowiązek ten stał się przedmiotem wniosku skierowanego do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności kształtującego go przepisu z rozwiązaniami konstytucyjnymi. W wyroku z dnia 5 listopada 1997 r., K 22/97 TK orzekł, że przepis ten jest zgodny z Konstytucją RP. Treść jak i uzasadnienie orzeczenia TK nie rozproszyło jednak wątpliwości dotyczących zgodności wskazanego przepisu z Konstytucją RP. Wykazanie zasadności wspomnianych wątpliwości zostało przedstawione w pracy poprzez przedstawienie analizy zarówno kwestii związanych z nieprecyzyjnością przepisu nakładającego na obywateli ciężar publiczny jak i kwestii zgodności takiego rozwiązania z zasadami równości oraz równej ochrony własności zawartych w Konstytucji.

Problematyka drugiej z prac złożonych do druku pt. „*Problematyka uchwał w świetle projektu Kodeksu cywilnego. Zagadnienia wybrane.*” związana jest z przedmiotem kierunku mojego obecnego założenia badawczego, jakim jest szczegółowa analiza regulacji poświęconych zarządzaniu nieruchomością wspólną właścicieli lokali, zarówno we wspólnotach mieszkaniowych jak i spółdzielniach mieszkaniowych. Istotą przedstawionych w pracy analiz jest próba odpowiedzi na pytanie w jakim stopniu zaproponowane w projekcie kodeksu cywilnego regulacje dotyczące problematyki uchwał umożliwią jednolite rozumienie spornych zagadnień narosłych wokół tej problematyki, takich jak określenie charakteru prawnego uchwały, charakteru prawnego aktu głosowania czy też uznanie występowania uchwał negatywnych oraz nieistniejących. Kwestie te stanowią istotny przyczynek do analizy podjętego kierunku badawczego z uwagi na to, że proponowane regulacje dotyczące problematyki uchwał, a zawarte w projekcie Kodeksu cywilnego mają charakter ogólny.

Odnosić się one zatem mają do uchwał podejmowanych przez wszelkie podmioty wyposażone w kompetencje do ich podejmowania, takie jak np. spółdzielnie czy też właściciele lokali.

Analiza regulacji zawartych w projekcie księgi pierwszej kodeksu cywilnego stanowi też przedmiot kolejnej pracy złożonej do druku pt. „*Integralność w projekcie księgi pierwszej Kodeksu cywilnego*”, (współautor K. Michałowska).

Do problematyki zarządzania nieruchomością wspólną właścicieli lokali, nawiązuje też w treści kolejnej pracy naukowej oddanej do opublikowania, pt. „*Problematyka nabywania nieruchomości lokalowych w celach inwestycyjno – mieszkaniowych w systemach condo i apart (second home)*”. W pracy tej przedstawione zostały problemy dotyczące zawierania umów przeniesienia własności nieruchomości lokalowych zawieranych w systemie *condo* i systemie *apart*. Do umów zawieranych we wskazanych systemach zastosowanie znajduje ustawa o własności lokali, jednakże specyfika rozwiązań przyjmowanych w systemach *condo* i *apart*, nasuwa szereg wątpliwości co do ich zgodności z prawem. Pierwszym analizowanym w pracy zagadnieniem stała się kwestia dopuszczalności nabywania pojedynczego pokoju w hotelu w systemie *condo* czy też nabywania apartamentów obejmujących całe piętro hotelu w systemie *apart*. Drugi problem ogniskuje się wokół problemu czy dopuszczalne jest nabycie odrębnej własności lokalu z równoczesnym powierzeniem zarządu obejmującego czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną deweloperowi z pominięciem uprawnienia właścicieli lokali do współdecydowania o losach nieruchomości wspólnej właścicieli lokali.

Aneta Kazmierczyk