

Załącznik nr 2

Autoreferat

1. Imię i Nazwisko: Magdalena Olczyk

2. Posiadane dyplomy, stopnie naukowe/ artystyczne – z podaniem nazwy, miejsca i roku ich uzyskania oraz tytułu rozprawy doktorskiej.

26.06. 2000 r. – dyplom z wyróżnieniem ukończenia studiów prawniczych na Wydziale Prawa i Administracji UJ

22.10.2003 – dyplom ukończenia aplikacji sądowej w Krakowie

26.03.2007 – stopień doktora nauk prawnych w zakresie prawa nadany uchwałą Rady Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie:

tytuł rozprawy doktorskiej: *Kontrola klauzul narzuconych w umowach banku z jego klientem-konsumentem*

2008 – dyplom ukończenia IV Edycji Szkoły Prawa Hiszpańskiego na UW

3. Informacje o dotychczasowym zatrudnieniu w jednostkach naukowych/ artystycznych.

15.01.2007 – asystent w Katedrze Praw Prywatnego ALK

1.06.2007 – nadal - adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego ALK

4. Wskazanie osiągnięcia wynikającego z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 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.):

Monografia: Sytuacja byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę

a) (autor/autorzy, tytuł/tytuły publikacji, rok wydania, nazwa wydawnictwa),

Magdalena Olczyk, Sytuacja byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę, 2015, LEX Wolters Kluwer

b) omówienie celu naukowego/artystycznego ww. pracy/prac i osiągniętych wyników wraz z omówieniem ich ewentualnego wykorzystania.

Od wielu lat kwestie dotyczące zajmowania lokali mieszkalnych przez osoby, wobec których wydany został wyrok eksmisyjny z orzeczoną prawem do lokalu socjalnego czy zamiennego, pozostają nieuregulowane. Brak regulacji sprawił, że w praktyce pojawiło i nadal pojawia się wiele problemów związanych z zakresem praw i obowiązków byłych stron najmu, a także z kwestiami dotyczącymi wcześniejszego opuszczenia lokalu przez byłych lokatorów. Okazuje się, że sądy uniemożliwiając z jednej strony eksmisję „na bruk” przez przyznanie prawa do lokalu socjalnego, legitymizują tym samym długoletnie pozostawanie w lokalu przez takie osoby. Sytuacja powyższa jest źródłem szeregu problemów, zarówno dla osób pozostających w

mieszkań, jak i dla samego właściciela. Orzeczenie tamujące eksmisję do czasu uzyskania lokalu socjalnego (zamiennego), nie rozwiązuje podstawowej z punktu widzenia dalszych ocen kwestii, czyli statusu poszczególnych osób uwikłanych w tę sytuację. Liczne, wątpliwe i trudne do oceny problemy, skierowały moją uwagę na powyższe zagadnienie, ukazując jednocześnie brak rozwiązań w aktach prawnych powstających wątpliwości, jak też niewielkie zainteresowanie tą problematyką w aktualnej literaturze. Jedyne sądy, zobowiązane do rozwiązywania przedstawionych do ich oceny spraw, wielokrotnie zmuszone były przedstawiać samodzielne rozwiązania. **Analiza kazuistycznego orzecznictwa i dostępnych stanowisk doktrynalnych, były podstawą dla podjęcia się w monografii odpowiedzi na pytanie o zakres praw i obowiązków byłych stron najmu.** Jak wskazuje praktyka pozostawienie tak istotnej kwestii poza zainteresowaniem ustawodawcy, prowadzi do bardzo kazuistycznych ocen. Znane są przypadki, gdy ta sama kwestia dotycząca praw i obowiązków byłych stron najmu, oceniana jest w różny sposób, tj, w oparciu o inne podstawy prawne np. kwestie dotyczące rozliczeń dokonywanych przez byłego najemcę nakładów na lokal. Brakuje zgodności, co do tak podstawowych kwestii jak charakter prawny płaconego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu po zakończeniu najmu. Wreszcie brak prawnych regulacji odnośnie do charakteru więzi łączącej byłe strony najmu, rzutuje na zakres praw i obowiązków osób uwikłanych w ten nowy stosunek prawny, a także, co ma niezwykle znaczenie dla właścicieli lokali, na niemożność jednoznacznej oceny co do wcześniejszego niż oferta gminy, opróżnienia zajmowanego lokalu. Powyższe braki i niejednoznaczności wyjaśnia prezentowana w monografii teza o istniejącej obligacyjnej więzi prawnej między byłymi stronami najmu, podobnej w swej treści do istniejącego poprzednio regulowanego stosunku prawnego. **Centralną tezą monografii jest stanowisko o kwalifikacji więzi obligacyjnej istniejącej między byłymi stronami stosunku najmu, jako mającej swoje źródło w umowie najmu.** W wyniku niewykonanego obowiązku zwrotu lokalu, wskutek zaistnienia dodatkowych zdarzeń, dochodzi do przekształcenia tego obowiązku, w nowy stosunek zobowiązaniowy. W konsekwencji, z uwagi na ogromne podobieństwo zachodzące między sytuacją prawną stron najmu oraz osób, które po zakończeniu najmu, na skutek dalszego zajmowania lokalu przez byłego najemcę, uwikłane zostały w dalszą relację, do wszelkich sporów powstałych między nimi, proponuję odpowiednie stosowanie przepisów o najmie. Rozwiązuje to wskazane wyżej problemy, pozwalając także na zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli lokali, w zależności od tego, czy są osobami fizycznymi czy jednostkami samorządu terytorialnego.

Zaprezentowana teza porządkuje zatem dotychczas niejasny charakter prawny więzi łączących byłe strony stosunku najmu. W konsekwencji pozwala na jednolitą ocenę zaistniałego po zakończeniu najmu stanu prawnego oraz odpowiednie stosowanie jednej grupy przepisów, dzięki czemu unika się różnych ocen podobnych stanów faktycznych. Korzystając bowiem z dotychczasowego dorobku doktryny i orzecznictwa dotyczących problematyki najmu, w sposób przewidywalny dla samych stron można, mając na uwadze pewne odrębności, dokonać analizy praw i obowiązków osób uwikłanych w nowy stosunek zobowiązaniowy.

Powyższa propozycja zakłada jednak interwencję ustawodawcy. Powyższe musiało zostać jednak poprzedzone dogłębną analizą dogmatyczną istniejącej między tymi osobami więzi prawnej. Poświęcona jej została pierwsza część monografii, w której rozważania koncentrują się wokół tezy o istniejącym między byłymi stronami najmu stosunku zobowiązaniowym. W drugiej i trzeciej części w oparciu o postawioną tezę poddałam analizie poszczególne prawa i obowiązki tych osób, w szczególności, z uwagi na podobieństwo sytuacji, porównując je z obowiązującymi przepisami o najmie i próbując stworzyć w ten sposób rozwiązania przydatne w praktyce.

Rozważania na temat istnienia obligacyjnej więzi łączącej dawne strony najmu, rozpoczęła ocena zgodności powyższego założenia z przepisami Konstytucji RP. Był to zabieg konieczny z uwagi na możliwy do postawienia zarzut braku zgodności z Konstytucją RP postulatów, co do potrzeby wprowadzenia do ustawy przepisów odnoszących się do stanu zaistniałego po zakończeniu najmu. Rozważaniom poddane zostały więc kwestie związane z ochroną własności i oceną dopuszczalności jej ograniczenia z punktu widzenia zasady proporcjonalności i zachowania istoty tego prawa w kontekście legalności dalszego pobytu w lokalu przez byłych lokatorów. W sytuacji dalszego pozostawania w lokalu dochodzi do starcia interesów dwóch grup osób: właścicieli, chcących odzyskać swoją rzecz oraz byłych lokatorów i ich rodzin, nie mających dokąd się udać w razie eksmisji i oczekujących na zaoferowanie im lokalu socjalnego lub zamiennego. Konflikt ten można rozwiązać, gdyby dopuszczalne okazało się w tej sytuacji ograniczenie własności. Byłoby to zaś możliwe, co potwierdza przedstawiona analiza, zwłaszcza wtedy, gdy na gruncie przepisów Konstytucji osoby zajmujące lokal po zakończeniu najmu będą mogły być traktowane jako lokatorzy, a ich dalsze pozostawanie w lokalu po zakończeniu najmu jako legalne. Na takie rozumienie pojęcia „lokatora” pozwala zasada autonomicznej wykładni pojęć użytych w przepisach ustawy zasadniczej, co w konsekwencji może uzasadniać oderwanie pojęcia lokatora od definicji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów. Z drugiej strony w

centrum konstytucyjnego znaczenia pojęcia lokatora można umieścić znaczenie tytułu prawnego, pod którym należy rozumieć usprawiedliwienie, przyczynę zgodną z prawem i usprawiedliwiającą pozostawanie w lokalu, a wynikającą nie tylko z woli stron, ale też z orzeczenia sądowego czy przepisu¹. Umożliwia to badanie ograniczenia własności w tej sytuacji na płaszczyźnie konfliktu dwóch zasad: ochrony własności i lokatorów. Proponowanym sposobem na rozstrzygnięcie kolizji zasad jest koncepcja prawa kolizji stworzona przez Roberta Alexy'ego, zwracającego uwagę na kwestie proporcjonalności dokonywanych ograniczeń. Ewentualny brak akceptacji powyższego założenia o statusie osób zajmujących lokal po wygaśnięciu najmu jako lokatorów, przenosi kwestię konfliktu zasady ochrony własności z zasadą ochroną praw lokatorów, na płaszczyznę ochrony użytkowników czy najemców, czyli art. 76 Konstytucji, adresowanego do władz publicznych mających ich chronić.

Przyjęcie szerokiej definicji lokatora, autonomicznie wykładanej na gruncie Konstytucji RP, pozwoliło mi na akceptację twierdzenia, zgodnie z którym ingerencja w prawo własności w analizowanym przypadku, może być oceniona jako zgodna z Konstytucją. W konsekwencji pozwala to na wyodrębnienie grupy osób, podlegających ochronie po zakończeniu najmu, gdy w razie zaistnienia określonych przesłanek uprawnione są one do dalszego pozostawania w dotychczas zajmowanym lokalu. Powyższe stanowi także podstawę do opisanie więzi łączących te osoby z właścicielami w kategoriach nowego stosunku prawnego. Jak wynika z przedstawionej analizy, chodzi tu głównie o osoby, które na mocy wyroku zobowiązane zostały do opuszczenia lokalu, lecz w stosunku do których, eksmisja została wstrzymana z uwagi na przyznanie im prawa do lokalu socjalnego czy zamiennego. Grupa ta obejmuje także osoby, które takiego prawa nie mają, ale zajmują lokal na skutek konieczności wstrzymania eksmisji przez komornika. Poza materiały rozważań pozostała zaś sytuacja osób, które – posługując się terminologią ustawy o ochronie praw lokatorów – samowolnie zajęły lokal. Oznacza to albo

¹ Dokładnie tak samo ujął to Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, w wyroku z dnia 14 maja 2014 r., IV SA/Po 1159/13, LEX nr 1474656, w którym stwierdził, że „Pojęcie „tytułu prawnego do lokalu” nie zostało zdefiniowane w ustawie 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pojęcie tytułu prawnego jest pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący - jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim. Ustawa powyższa w art. 2 ust. 1 pkt 1 definiuje wyłącznie pojęcie lokatora jako najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własność.”

zajęcie lokalu mieszkalnego wbrew woli właściciela, albo zajmowanie go na podstawie tytułu prawnego, który następnie zostaje uznany za nieistniejący ze skutkiem wstecznym.

Obok kwestii dotyczących konstytucyjnych aspektów proponowanych rozwiązań, w części pierwszej znalazły się także rozważania o charakterze historycznym. Analiza rozwiązań prawnych obowiązujących jeszcze przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, odsłoniła także istnienie podobnego problemu na przestrzeni wieków. Jeszcze przed II wojną światową ustawodawca polski wprowadzał pewne mechanizmy mające zabezpieczać interes osób eksmitowanych, znajdujących się w ciężkim położeniu. W razie zakończenia najmu w sytuacjach niezależnych od najemcy, a następnie orzeczonej eksmisji, ustawodawca zawsze starał się zapewnić im pewien stopień ochrony, poprzez organizację pomieszczeń zastępczych, do których osoby takie miały być przeprowadzane. Wymuszało to zatem zgodę właściciela na pobyt takich osób w dotychczasowym lokalu do czasu przeprowadzki do nowego lokalu. Wśród pomieszczeń, do których miała nastąpić przeprowadzka po eksmisji, na przestrzeni lat wyróżniano lokale zastępcze, socjalne, zamiennie czy pomieszczenia zastępcze lub tymczasowe, co odzwierciedlało też przyczyny, z powodu których orzekano eksmisję byłych lokatorów. W dużej części wiązało się to z ich sytuacją rodzinną i majątkową i wtedy ustawodawca w celu uniknięcia eksmisji „na bruk” uciekał się do zapewnienia takim osobom lokali nawet o substandardowym standardzie, które z założenia miały charakter przejściowy. Natomiast, gdy opróżnienie lokalu miało nastąpić z powodów technicznych, takich jak zły stan budynku czy lokalu, a więc całkowicie niezależnych od lokatora, przeprowadzka następowała do lokalu zamiennego o podobnym (identycznym) standardzie. W każdym razie, podobnie jak dzisiaj, regulacji odnoszącej się do sytuacji osób oczekujących na przeprowadzkę do nowego lokalu, właściwie nie było. Jedynym przepisem, wprowadzanym do systemu był przepis odnoszący się do obowiązku płacenia wynagrodzenia w określonej wysokości.

Bez względu jednak na to jaką nazwę nadawano wszystkim tym pomieszczeniom, ich wspólną cechą był cel, któremu służyły i służą, a więc zapobieganie bezdomności. Dodatkowo, niemożność usunięcia z lokalu zapewnia też wyrzeczenie przez sąd w wyroku o wstrzymaniu eksmisji do czasu zaoferowania lokalu. Powoduje to, że w każdym ze wskazanych przypadków czas oczekiwania na takie lokale, a przez to wykonania eksmisji, bardzo się wydłuża. Zważywszy jeszcze na fakt, że wraz z byłym najemcą eksmitowani mają być inni członkowie jego rodziny, którym także sąd może przyznać prawo do lokalu socjalnego czy zamiennego (ponieważ mają tzw. pochodny tytuł do korzystania z lokalu, są lokatorami w stosunku do

właściciela), oczekiwanie na przeprowadzkę do innego mieszkania, a w konsekwencji dalsze zajmowanie dotychczasowego lokalu może trwać latami. Przez ten czas każda ze stron, tj. były wynajmujący i były najemca, jest zobowiązana do pewnych świadczeń i wykonywania obowiązków. Przypomina to niezwykle pierwotny stosunek najmu łączący strony, co kieruje uwagę ku dalszym rozważaniom poświęconym charakterowi i treści nowej więzi prawnej, powstałej po zakończeniu najmu.

Drugi rozdział części pierwszej stanowi rozwinięcie tezy, zgodnie z którą po zakończeniu najmu dochodzi do powstania nowego stosunku zobowiązaniowego. Jest to kluczowy fragment opracowania, jako że uzasadniana tu teza wpływa w sposób zasadniczy na dalszą część rozważań. Szczegółowe rozwinięcie własnych argumentów poprzedziła kompilacja stanowisk doktrynalnych (w tym niemieckich) oraz orzecznictwa w tej materii. Poglądy tam wyrażone w dużej części opowiadają się za powstaniem po zakończeniu najmu nowego stosunku zobowiązaniowego podobnego w swojej treści do pierwotnego najmu. Warto wskazać w tym miejscu, że pogląd o łączącej byłe strony najmu więzi obligacyjnej, w doktrynie polskiej reprezentowany był już w literaturze przedwojennej. Wprawdzie aktualnie, nie jest to stanowisko jedyne, ale można zaryzykować twierdzenie, że jest przeważające.

Osią i podstawą zbudowania nowego stosunku prawnego jest mający swoje korzenie w umowie najmu, obowiązek zwrotu lokalu. Wskutek zaistnienia zdarzeń prawnych wskazanych w ustawie zmienia on swój likwidacyjny charakter, stając się jednym z elementów przedmiotowo istotnych nowego stosunku prawnego. To właśnie ten obowiązek jest podstawą do sformułowania tezy o przekształceniu, istniejącego obowiązku zwrotu w nowy stosunek zobowiązaniowy nazywany quasi-najemem, gdy zaistnieją dalsze przesłanki. Najem zostaje z chwilą jego wypowiedzenia zakończony. Nie ma bowiem wątpliwości, że jedynie zakończenie najmu umożliwia wystąpienie z roszczeniem o wydanie lokalu. Oznacza to, że nie chodzi tu o przekształcenie stosunku zobowiązaniowego najmu, którego już nie ma, ale obowiązku zwrotu lokalu będącego konsekwencją zakończenia najmu. Ten obowiązek zwrotu po zaistnieniu dalszych przesłanek, jak wydanie orzeczenia eksmisyjnego, w którym sąd przyznaje prawo do lokalu socjalnego czy zamiennego i jednocześnie wstrzymującego eksmisyję, podlega modyfikacji, która powoduje przekształcenie go w najem nieprawidłowy. To wszystko odbywa się w ramach ciągłego uzupełnienia skutków zawartej niegdyś umowy w drodze zastosowania art. 56 k.c. i prowadzi do uznania korzystania z lokalu w powyższych wypadkach, mimo naruszenia obowiązku zwrotu, za czyn zgodny z prawem.

Fakt, że niewykonanie obowiązku zwrotu lokalu rozpoczyna sekwencję zdarzeń prowadzących do przekształcenia więzi w stosunek najmu nieprawidłowego, przekonuje też o kontraktowym źródle tego nowego stosunku prawnego. Co więcej, skutki, do których tu dochodzi, powstają niezależnie od woli stron. To ustawodawca zdecydował, że w razie niewykonania obowiązku zwrotu lokalu, w pewnych sytuacjach może dojść do usprawiedliwienia dalszego pozostawiania w lokalu. Przewidział również, kiedy to może nastąpić a także, w niewielkim stopniu zdecydował o uregulowaniu treści nowego stosunku obligacyjnego. Wprowadzenie mechanizmu utrzymującego świadczenia byłych stron najmu (znoszenie korzystania z lokalu za odpowiednim wynagrodzeniem) w ramach nowego stosunku prawnego umożliwia też art. 56 k.c., który eliminuje możliwość umownego wyłączenia przez strony tego mechanizmu z racji charakteru tych przepisów, jako bezwzględnie obowiązujących.

Z powyższych powodów, nie wydaje się przekonujące tłumaczenie istniejącej więzi prawnej między byłymi stronami najmu, za pomocą instytucji quasi-kontraktu (instytucja ta zakłada brak porozumienia stron), czy też powstającego *ex lege* stosunku prawnego (źródłem nowego stosunku obligacyjnego jest ustawa). Ta ostatnia teza jest jednak obecna w stanowiskach sądów polskich. Ze względu na opisane wyżej kontraktowe źródło nowego stosunku prawnego oraz podobieństwo do najmu, nowy stosunek prawny nazwany został w monografii quasi-najmem albo najmem nieprawidłowym.

Konsekwencje przyjętego wyżej stanowiska o istnieniu między byłymi stronami najmu, nowego stosunku zobowiązaniowego mającego swoje źródło w umowie najmu, zostały przedstawione w drugiej i trzeciej części monografii. Najważniejszym okazało się określenie rodzaju świadczeń, do jakich strony nowego stosunku prawnego są zobowiązane. Świadczenie byłego wynajmującego polega więc na dalszym, ale już przymusowym, znoszeniu korzystania z lokalu, natomiast świadczenie byłego najemcy na obowiązku zapłaty za korzystanie z lokalu do czasu zaoferowania mu lokalu socjalnego czy zamiennego. Z tak pobieżnego opisu zobowiązań stron wynika ich podobieństwo do świadczeń, jakie spełniały w trakcie trwania najmu. W konsekwencji, w braku oddzielnej regulacji ustawowej nowego stosunku obligacyjnego, w poszukiwaniu właściwej regulacji najmu nieprawidłowego, uzasadnione jest odwołanie się do przepisów konstruujących najem. Można w tym celu dokonać wypełnienia luki konstrukcyjnej uzasadniającej odpowiednie stosowanie powołanych przepisów. Powstały w ten sposób nowy stosunek prawny, bardzo podobny do najmu, usprawiedliwia sięganie w większości sytuacji, do odpowiednio stosowanych przepisów o najmie.

Jak wskazano wyżej świadczenie byłego wynajmującego, nazywanego tu quasi-wynajmującym czy nieprawidłowym wynajmującym, polega w zaistniałej sytuacji na dalszym, teraz już przymusowym znoszeniu korzystania z jego rzeczy przez byłego lokatora. W przypadku świadczenia byłego najemcy, nazywanego tu quasi-najemcą czy najemcą nieprawidłowym, jego treść w zasadzie jest taka sama, jak w przypadku najmu i polega na periodycznym uiszczaniu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Pozostaje jednak do rozważenia zakres innych praw i obowiązków wskazanych stron, zmierzających do wykonania świadczenia byłego wynajmującego. Jest on tu stroną zmuszaną do znoszenia zaistniałego stanu i w związku z tym powstaje zasadnicze pytanie, czy zakres jego obowiązków, zwłaszcza w odniesieniu do utrzymania lokalu, pozostaje taki sam jak w przypadku najmu.

Udzielenie odpowiedzi na powyższe wymagało wzięcia pod uwagę dwóch argumentów. Po pierwsze utrzymanie obowiązków byłych stron najmu, także w odniesieniu do lokalu, jest uzasadnione teleologicznie. Gdyby uznać, że z chwilą zakończenia najmu i umożliwienia dalszego korzystania z lokalu przez byłego najemcę, zwłaszcza ten ostatni, zwolniony jest z dotychczasowych obowiązków w odniesieniu do lokalu, to doszłoby do paradoksalnej sytuacji, w której były najemca miałby mniej obowiązków niż sam najemca, a uiszczalby w końcu prawie takie samo wynagrodzenie. Po drugie utrzymanie świadczenia wynajmującego, którego zakres wyznacza wykonanie obowiązku zwrotu lokalu, oznacza też nałożenie zarówno na quasi-wynajmującego, jak i na quasi-najemcę obowiązków funkcjonalnie związanych z tym długiem. Ich treścią jest właśnie podejmowanie określonych działań przez obydwie strony w celu utrzymania stanu lokalu na właściwym poziomie. Poziom ten jednak, jak wynika z przedstawionych rozważań, jest inny, jeżeli chodzi o byłego wynajmującego. Zakres jego obowiązków ograniczony został do minimum, ponieważ jest on stroną zmuszaną do znoszenia zaistniałej sytuacji. Ma on obowiązek podejmowania starań mających na celu utrzymanie lokalu w stanie niezagrażającym zdrowiu czy życiu mieszkających w nim ludzi, ale nie działań utrzymujących lokal w stanie nadającym się do umówionego użytku. Wypływają z tego dalsze konsekwencje związane z obowiązkiem zapewnienia dostaw do lokalu tzw. mediów i zakazu samowolnego odcinania byłego lokatora od tych dostaw, co jednak nie oznacza obowiązku ponoszenia kosztów związanych z ich dostawą do lokalu. Quasi-wynajmujący jest obciążony w tym zakresie licznymi obowiązkami, ale w zmodyfikowanej niż początkowo postaci. Poza tym podobnie jak ma to miejsce w przypadku najmu, gdy quasi-wynajmujący ich nie chce wykonać, mogą być wykonane przez quasi-najemcę w ramach tzw. wykonania zastępczego. Ponadto,

warto wskazać, że quasi - wynajmujący nie stanowią jednolitej grupy i dlatego w zależności od ich statusu prawnego, zakres tych obowiązków ulega zróżnicowaniu. Tak dzieje się w przypadku, gdy quasi-wynajmującym jest gmina czy inna jednostka obciążona publicznoprawnym obowiązkiem przeciwdziałania bezdomności. Obciążenie ich tym obowiązkiem nie stwarza podstaw do modyfikowania ich pierwotnych obowiązków wynajmującego. Rodzi to z kolei pytanie o celowość objęcia, w razie interwencji ustawodawcy, tych stosunków prawnych definicją najmu nieprawidłowego. Bardziej pożądanym byłoby w tym zakresie, uzależnienie skuteczności wypowiedzenia od dostarczenia lokalu socjalnego, zamiennego czy pomieszczenia tymczasowego, co wpływałoby raczej na trwałość dotychczasowego stosunku podstawowego łączącego strony. Obowiązki quasi- wynajmującego i podmiotu zobowiązanego do dostarczenia tego lokalu, skupiają się w tym wypadku w jednym podmiocie, inaczej niż ma to miejsce w najmie prywatnym.

Odpowiednio także na osobie quasi-najemcy spoczywają obowiązki związane z utrzymaniem lokalu w takim stanie, by po zaoferowaniu lokalu socjalnego czy zamiennego możliwy był jego zwrot w stanie nie pogorszonym. Proponowana modyfikacja tych obowiązków nie idzie tak daleko jak w przypadku quasi -wynajmującego, bo to głównie z powodu sytuacji tych podmiotów, dochodzi do wstrzymania eksmisji. W konsekwencji zobowiązany jest on do dokonywania tzw. nakładów koniecznych (w tym drobnych napraw), często w stosunku najmu obciążających wynajmującego, a ewentualne ulepszenia, jakich dokonuje w tym czasie, czyni na własne ryzyko.

Podstawowym świadczeniem quasi-najemcy jest nadal uiszczanie co miesiąc wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Fakt, że stosunek najmu nieprawidłowego powstaje w wyniku przekształcenia się pierwotnego obowiązku zwrotu lokalu powstałego wskutek wygaśnięcia najmu, nakazuje postrzegać odszkodowanie uiszczane przez najemcę nieprawidłowego, jako ekwiwalent czynszu. Podobieństwo w charakterze prawnym tych dwóch świadczeń, czynszu i odszkodowania, jest uderzające. Odszkodowanie, mimo nazwy sugerującej inne źródło jego powstania, ma być spełniane okresowo, tj. co miesiąc, stanowiąc wynagrodzenie za korzystanie z lokalu, co wskazuje na jego ścisły związek z pierwotnym świadczeniem. W niektórych zresztą przypadkach, tak ścisły, że jego wysokość determinowana jest wysokością uprzednio płaconego czynszu.

Wszystko to każe traktować odszkodowanie, jako ekwiwalent czynszu, podlegający niemal identycznym zasadom wpływającym na jego wysokość. Jest to też świadczenie okresowe podlegające tym samym terminom przedawnienia, co roszczenie o zapłatę czynszu. W konsekwencji też raz ustalona wysokość, podobnie jak wysokość stawek czynszowych, może ulegać zmianom w dwóch kierunkach: stawki odszkodowania mogą być podniesione, albo obniżone. Zarówno przy podwyżce, jak i obniżeniu jego wysokości, stosować należy odpowiednio regulacje przewidziane dla stawek czynszowych. Ta odpowiedniość wyraża się w przyjęciu większości elementów ochronnych mających przeciwdziałać dowolnym podwyżkom, niemającym odzwierciedlenia w stanie lokalu. Odpowiednio stosowane przepisy o podwyżkach czynszu muszą też uwzględniać modyfikację zachowań quasi-najemcy w odpowiedzi na jednostronną zmianę wysokości odszkodowania przez byłego wynajmującego. Z katalogu działań, jakie może w tych sytuacjach podjąć, należy wykluczyć możliwość odmowy przyjęcia wypowiedzenia stawki, ze skutkiem rozwiązania stosunku najmu nieprawidłowego. Może natomiast odmawiając przyjęcia nowej wysokości odszkodowania, zakwestionować ją przed sądem. Dla byłego wynajmującego istotne w tym miejscu jest to, że podwyższając stawki odszkodowania, *de facto* może powoływać się na elementy wymienione w art. 8a u.o.l. umożliwiające podwyżkę stawek czynszowych. Jednocześnie, z uwagi na podobieństwo instytucjonalne, dopuścić należy także obniżki wysokości odszkodowania. Podobnie jak w przypadku czynszu, głównie wystąpienie wad w lokalu przemawia za przyznaniem quasi-najemcy możliwości żądania obniżenia wysokości płaconego odszkodowania.

Ustalenie wysokości płaconego przez quasi-najemcę odszkodowania ma znaczenie nie tylko dla tego ostatniego, ale także dla roszczeń kierowanych przez właściciela do gminy. Ta ostatnia, odpowiedzialna z mocy ustawy za wykonanie swojego zobowiązania zaoferowania lokalu socjalnego czy zamiennego, jest też zobowiązana pokrywać właścicielowi poniesioną szkodę w pełnej wysokości, w związku z niemożnością dysponowania lokalem po zakończeniu najmu. Sytuacja powyższa rodzi różnego rodzaju problemy, od pojęcia szkody jaka powstaje wskutek niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, przez te mające znaczenie dla ustalenia daty wymagalności roszczenia o dostarczenie lokalu i związanego z nim roszczenia o zapłatę odszkodowania, aż do przesłanek warunkujących wygaśnięcie quasi-najmu, a dotyczących rozbieżności między zaoferowaniem lokalu a jego dostarczeniem. Wątpliwości zostały także dostrzeżone przez orzecznictwo, które w zasadzie dzięki jednolitej wykładni pojęć dostarczenia

lokalu i złożenia oferty zawarcia umowy, uznało, że obowiązek odszkodowawczy gminy gaśnie w momencie zaoferowania lokalu spełniającego standardy lokalu socjalnego.

W analizowanym rozdziale była też mowa o zabezpieczeniu roszczeń byłego wynajmującego, które podobnie jak w przypadku najmu przyjmują postać solidarnej odpowiedzialności pełnoletnich mieszkańców lokalu za zapłatę odszkodowania, jak też istnienia zastawu ustawowego na ruchomościach wniesionych do lokalu. Trwanie najmu nieprawidłowego nie powinno być też przeszkodą do rozliczeń związanych z najmem czy quasi najmem, w razie zaktualizowania się obowiązku zwrotu kaucji.

Założenie o powstaniu zobowiązania najmu nieprawidłowego niesie ze sobą konieczność rozważenia, w którym momencie i w jaki sposób zobowiązanie to się kończy. Jak wynika z rozważań, sposoby jednostronnego zakończenia najmu, czy nawet jego rozwiązanie na mocy orzeczenia sądowego nie stanowią właściwego środka do zastosowania w celu zakończenia najmu nieprawidłowego. Nie oznacza to jednak, że właściciel jest pozbawiony jakichkolwiek środków ochrony zwłaszcza, gdy okaże się, że lokal socjalny czy zamienny nie jest potrzebny quasi-najemcy. W części trzeciej opracowania przedstawione zostały jeszcze dodatkowe (poza dostarczeniem lokalu socjalnego czy zamiennego przez gminę) dwa sposoby umożliwiające szybsze zakończenie quasi-najmu. Pierwszy, odwołujący się do wypracowanego przez Sąd Najwyższy orzecznictwa, a zakładającego możliwość wystąpienia do sądu z żądaniem nakazania zobowiązania gminy przeprowadzenia quasi-najemcy do konkretnego lokalu wskazanego przez właściciela, jako lokal socjalny. W konsekwencji oznacza to zobowiązanie gminy do zawarcia najmu konkretnego lokalu, jako lokalu socjalnego.

Drugi sposób zakłada wystąpienie z powództwem na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie, że byłemu najemcy lokal socjalny czy zamienny nie jest potrzebny z uwagi na jego zachowanie i działania sprzeczne z porządkiem prawnym. Jest to głównie możliwe z uwagi na deklaracyjny charakter wyroku eksmisyjnego orzekającego prawo do lokalu socjalnego czy zamiennego.

Rozważania kończą propozycje *de lege ferenda*, nawiązujące do potrzeby ingerencji ustawodawcy i wprowadzenia do systemu prawnego kilku przepisów odnoszących się do sytuacji byłych stron najmu. Propozycja powyższa jest o tyle uzasadniona, że aktualnie właściwie jedno uregulowanie dotyczące kwestii odszkodowania, jest dla praktyki niewystarczające. Wciąż pojawiają się nowe problemy związane z zakresem praw i obowiązków byłych stron najmu, a na gruncie obowiązującego art. 18 u.o.l. dotyczącego obowiązku zapłaty

odszkodowania, pojawiają się kolejne orzeczenia Sądu Najwyższego, potwierdzające liczne problemy interpretacyjne pojawiające się w analizowanej sytuacji.

3. Omówienie pozostałych osiągnięć naukowo - badawczych (artystycznych).

*** w przypadku, gdy osiągnięciem tym jest praca/ prace wspólne, należy przedstawić oświadczenia wszystkich jej współautorów, określające indywidualny wkład każdego z nich w jej powstanie**

Moje zainteresowania badawcze i związane z nimi publikacje koncentrują się w głównej mierze na analizie sytuacji prawnej słabszej strony, czy sytuacji prawnej osób znajdujących się w szczególnie trudnych warunkach. Analizy obejmujące powyższe zagadnienia obejmują trzy obszary tematyczne: umowę najmu, umowy konsumenckie oraz dostęp do sądu i występujące tu trudności z pomocą prawną. W tym ostatnim obszarze dominujące miejsce w zakresie moich zainteresowań zajmują kliniki prawa, z jednej strony będące sposobem kształcenia studentów, z drugiej zaś świadczące nieodpłatną pomoc prawną osobom ubogim.

I. **Najem.** Od kilkunastu lat, w kręgu moich zainteresowań pozostaje problematyka prawa mieszkaniowego głównie w aspekcie najmu lokali. Zwykle to najemcy są tą grupą narażoną na wykorzystanie ich przymusowego położenia, wynikającego głównie z potrzeby zaspokojenia tak podstawowej potrzeby, jaką jest posiadanie własnego mieszkania. Z drugiej jednak strony, interesująco przedstawia się ewolucja położenia wynajmującego, którą obserwuję i komentuję od dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów w lipcu 2001 r. np. jako współautor Komentarza do ustawy po ochronie praw lokatorów, Zakamycze 2002. Jeszcze przed uzyskaniem stopnia doktora nauk prawnych, omówiłam w kilkudziesięciu krótkich opracowaniach (tzw. praktyczne wyjaśnienia, wersja elektroniczna Lexis Nexis) prawa i obowiązki stron najmu, od tak podstawowych kwestii jak pojęcie lokatora i właściciela (w terminologii u.o.l.), przez niezwykle istotne dla stron najmu kwestie dotyczące sposobu ustalania i podwyższania stawek czynszowych, aż po zakończenie najmu i związane z tym problemy eksmisyjne. Także praktyczny wymiar miała wydana monografia *Najem lokalu mieszkalnego* w 2006 r. (pierwsze wydanie przed uzyskaniem stopnia doktora nauk prawnych), opisująca klauzule umowne, które strony umowy najmu mogły wykorzystać przy budowaniu treści umowy najmu. **Drugie jej wydanie opracowane i opublikowane już po uzyskaniu stopnia doktora**

nauk prawnych, obejmowało tekst klauzul i komentarzy uwzględniających nowelizację u.o.l. przez ustawę z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminu i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 249, poz. 1833), która wprowadzała m.in. nowe elementy obowiązujące przy podwyższaniu stawek czynszowych (nowe art. 8a ust. 4 – 4e) oraz kategorię wydatków związanych z utrzymaniem lokalu; nowe wydanie uwzględniło też zmiany wynikające z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lipca 2007 r., P 30/06, w którym uznał on niezgodność art. 11 ust. 6 u.o.l. z art. 2 i 31 ust. 3 Konstytucji oraz zmiany wynikające z ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.Nr 173, poz. 1218), które wprowadziła instytucję tzw. „lustra czynszowego.” Wydanie II z 2008 r. liczyło 232 strony.

W ramach analizowanej przeze mnie problematyki najmu, opisałam praktyczne zagadnienie, które stało się przedmiotem moich rozważań w artykule pt. *Sytuacja stron najmu lokalu socjalnego w razie zbycia lokalu osobie trzeciej, niebędącej gminą czy inną jednostką samorządu terytorialnego*, TPP 2014, nr 2, s. 35-53. Problem, który legł u podstaw powyższego artykułu, dotyczył osób, które miały zawartą umowę najmu lokalu socjalnego, a lokal, w którym mieszkały został przez gminę sprzedany osobie prywatnej. Zasadniczą kwestią dla tych osób stała się odpowiedź na pytanie, czy nowy właściciel nadal był zobowiązany traktować ich, jako najemców lokalu socjalnego, a więc m.in. nie mógł wprowadzać stawki rynkowej czynszu, czy też w związku z tym, że to nie na nim, ale na gminie ciąży publicznoprawny obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego, w momencie nabycia lokalu stał się od wszelkich powyższych ograniczeń wolny. Analiza poszczególnych argumentów doprowadziła mnie do wniosku o potrzebie zbudowania stosunku prawnego pomiędzy nowym wynajmującym (nabywcą lokalu) a gminą (na warunkach komercyjnych) oraz gminą a osobą uprawnioną do lokalu socjalnego (na warunkach przewidzianych dla najemców lokali socjalnych). Konstrukcja taka możliwa jest z uwagi na ustawową dopuszczalność przez art. 20 ust. 2a i 2b u.o.l. podnajmowania przez gminy w celach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminnej, lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich tym osobom, z opcją pobierania niższego czynszu niż sama płać właścicielowi lokalu. Akceptacja takiego stanowiska po raz kolejny pozwoli na ochronę osób znajdujących się w szczególnie trudnym położeniu i jednocześnie poszanowanie interesu

prywatnego właściciela, który w przeciwieństwie do gminy nie jest obciążony obowiązkiem publicznoprawnym.

W ciągu kilkunastu lat zajmowania się problematyką najmu, opracowałam wiele artykułów i glos odnoszących się do różnych aspektów związanych z najmem. Jeszcze przed uzyskaniem stopnia doktora nauk prawnych w artykule *Problematyka kaucji mieszkaniowej*, TPP 2004 nr 3-4 s. 5- 22 dotyczące głównie roszczenia zwrotu kaucji po zmianie wynajmującego.

Po uzyskaniu stopnia doktora, moje zainteresowania badawcze związane były głównie z problematyką sytuacji byłych stron najmu po jego zakończeniu, w razie dalszego korzystania z lokalu mieszkalnego, co znalazło wyraz w monografii przedstawionej wyżej. Wydanie monografii poprzedziło przede wszystkim wygłoszenie referatu pt. *Charakter prawny więzi łączącej dawne strony umowy najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego w dniu 26.09.2014 r., podczas V Zjazdu Cywilistów*, w którym zaprezentowałam główne założenie pracy o powstaniu i istnieniu między byłymi stronami najmu lokalu mieszkalnego w razie dalszego jego zajmowania nowego stosunku obligacyjnego. Referat ten w formie artykułu o takim samym tytule pt. *Charakter prawny więzi łączącej dawne strony umowy najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę*, został opublikowany w monografii pt. *Współczesne problemy prawa zobowiązań*, Wolters Kluwer 2015, pod red. A. Olejniczaka, J. Haberko, A. Pyrzyńskiej, D. Sokołowskiej, s. 547-560. Ponieważ tezy zaprezentowane w powyższym artykule były sformułowane przed ukazaniem się monografii i poddane także dyskusji podczas Zjazdu, przeto w monografii, sposób ujęcia niektórych z prezentowanych zagadnień jest nieco odmienny, lecz pogłębiony, co znalazło wyraz w tekście opracowania.

Konsekwencją zaprezentowanego w monografii stanowiska są także glosy do orzeczeń Sądu Najwyższego, który oceniał szereg kwestii dotyczących analizowanej problematyki. W opublikowanej w *Państwie i Prawie* 2014 nr 9 (s. 135-143) *glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6.12.2012 r., III CZP 72/12*, przedstawiłam stanowisko odnośnie do charakteru wyroku orzekającego eksmisję byłego lokatora z jednoczesnym przyznaniem mu prawa do lokalu socjalnego. Wyrok taki, moim zdaniem, inaczej niż uznał to Sąd Najwyższy, ma charakter deklaratoryjny, co powoduje, że od dnia wygaśnięcia najmu, były lokator zobowiązany jest płacić stawkę czynszową w wysokości dotychczasowej, zgodnie z art. 18 ust. 3 u.o.l. a nie w wysokości rynkowej, a więc takiej, jaką właściciel mógłby

otrzymać z tytułu najmu lokalu. Powyższe stanowisko jest spójne z poglądem zaprezentowanym w monografii, zgodnie z którym od dnia wygaśnięcia najmu, w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego lokatora, w oczekiwaniu na przyznanie mu lokalu socjalnego czy zamiennego, między dotychczasowymi stronami najmu powstaje nowy stosunek zobowiązaniowy, którego jednym z elementów jest właśnie obowiązek zapłaty czynszu w dotychczasowej wysokości. **Koncepcja powstania nowego stosunku obligacyjnego między byłymi stronami najmu, jest też widoczna w kolejnej glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia III CZP 70/15, opublikowana w Orzecznictwie Sądów Polskich 2016 nr 7-8, s. 939-945.** Glosa dotyczy stanowiska Sądu Najwyższego, który w sytuacji zajmowania lokalu mieszkalnego przez kilka osób po zakończeniu najmu, upatruje między tymi osobami odpowiedzialności *in solidum* za zapłatę odszkodowania. Jeszcze raz jednak zwraca uwagę fakt, że płacona po wygaśnięciu najmu należność przez byłych lokatorów, nie może być utożsamiana z odszkodowaniem, ale jej charakter zbliża ją do płaconego przez czas najmu czynszu. Ponieważ zaś analogicznie jak czynsz jest płacona okresowo, w ustalonej wysokości, ma charakter świadczenia okresowego, przeto podobnie jak przy odpowiedzialności za zapłatę czynszu winna w analizowanej sytuacji znaleźć zastosowanie koncepcja odpowiedzialności solidarnej tych osób, stosowana tu w drodze analogii. Konstrukcja *in solidum*, do której w niniejszym przypadku sięgnął Sąd Najwyższy, jest konstrukcją doktrynalną, solidarność zaś przewidzianą przez przepisy, m.in. art. 688¹ K.c., a zatem sięganie w drodze analogii do instytucji znanej prawu, wydaje się zabiegiem trafniejszym.

2. Ochrona konsumenta. Kolejnym obszarem, w którym występuje wielość problemów związanych z pozycją prawną słabszej strony umowy, jest prawo konsumenckie. Problematyka ta była przedmiotem mojego zainteresowania jeszcze przed złożeniem pracy doktorskiej, która dotyczyła kontroli klauzul umownych w umowach zawieranych między bankiem a jego klientem- konsumentem. Kontynuując badania w tym obszarze zainteresowań, opublikowałam kilka artykułów dotyczących nie tylko ochrony praw konsumenta, ale także zagadnień o charakterze systemowym, jak rozważania dotyczące konsumenckiego prawa polskiego i hiszpańskiego. W artykule pt. **Zagadnienia kodyfikacyjne prawa konsumenckiego w prawie hiszpańskim**, TPP 2007 nr 3-4, s. 117-135, przedstawiłam ówczesne tendencje rozwojowe w hiszpańskim prawie konsumenckim, którego regulacje były rozproszone w wielu aktach prawnych. Analizując ścierające się w hiszpańskiej doktrynie poglądy na temat kodyfikacji czy też regulowania prawa konsumenckiego w oddzielnych aktach prawnych, starałam się

przedstawić argumenty za jednym z podanych sposobów regulowania praw konsumentów. Prawo hiszpańskie od pewnego czasu znajduje się też w obszarze moich zainteresowań, czego wyrazem może być opublikowany jeszcze przed uzyskaniem stopnia doktora, we współpracy z Julianną Kobierzyńską artykuł pt, *Prywatne prawo bankowe w Hiszpanii*, Prawo bankowe 2003, nr 12, s. 93-103, czy też współprzekład z Adrianem Krawczykiem artykułu *Niewykonanie zobowiązania umownego i środki ochrony wierzyciela na gruncie projektu nowelizacji hiszpańskiego kodeksu cywilnego z 2009 r. (El incumplimiento contractual y sus remedios en la Propuesta española de Modernización del Código civil de 2009)*, TPP 2013, nr 1, s. 23-40.

Problemy prawa konsumenckiego, w szczególności po wejściu w życie nowej ustawy z dnia 30 maja 2014 o prawach konsumenta, a także Dyrektywy 2011/83, były przedmiotem analizy w kilku artykułach i wystąpieniach konferencyjnych. Pierwsze opracowanie, w którym analizowałam skutki odstąpienia przez konsumenta od umowy w terminie do namysłu, według przepisów Dyrektyw 2011/83, opublikowane zostało w EPS 2013, nr 3, s. 25 – 30 pt. *Rozliczenia między stronami po odstąpieniu przez konsumenta umowy w terminie do namysłu na tle Dyrektywy 2011/83/UE*. Główne rozważania zawarte w tym opracowaniu dotyczyły, od dawna postulowanej i potrzebnej zmiany w zakresie rozliczeń, jakie następują pomiędzy stronami po wykonaniu przez konsumenta odstąpienia od umowy. W szczególności zasadnicza zmiana, także dzisiaj, jest widoczna w polskiej ustawie, a dotyczy obciążenia konsumenta wydatkami związanymi z używaniem rzeczy tylko w sytuacji, gdy w czasie do namysłu używa on jej w sposób przekraczający konieczność sprawdzenia towaru. Odejście od systemu, w którym przez czas trwania terminu do namysłu konsument mógł korzystać z rzeczy w granicach zwykłego zarządu, na rzecz jedynie możliwości sprawdzenia rzeczy tak jakby konsument kupował ją w sklepie, ocenić należy bardzo dobrze. Sama zresztą Preambuła Dyrektywy w motywie 47, jako uzasadnienie dla wprowadzenia tych zmian, wspomina o możliwości wykorzystywania przez konsumentów swojego prawa i nadużywaniu go, co było motywem dla wprowadzonych zmian.

Kolejne kwestie związane z konsekwencjami odstąpienia od umowy przedstawione zostały w artykule pt. *Czynności sądu w sprawach o ochronę konsumenta niepoinformowanego o prawie do odstąpienia od umowy w świetle dotychczasowych i nowych uregulowań*, w: *Ustawa o prawach konsumenta*, red. D. Karczewska, M. Namysłowska, T. Skoczny, Warszawa 2015, s. 215-228. Centralnym zagadnieniem omówionym w tym opracowaniu stała się sytuacja konsumenta, który wskutek odstąpienia od umowy mimo niepoinformowania go o tym uprawnieniu, traktowany jest nadal jako dłużnik przedsiębiorcy, na którym spoczywa

odpowiedzialność za wykazanie, że z przedsiębiorcą nie łączą go więzi obligacyjne. Dochodzi zatem do sytuacji, w której beneficjentem nie poinformowania konsumenta o prawie do odstąpienia od umowy (analogiczna sytuacja zaistnieć może także w razie poinformowania konsumenta o tym uprawnieniu) staje się przedsiębiorca. W omówionych orzeczeniach sądowych widać bowiem tendencje do wymagania od konsumenta, by po odstąpieniu od umowy to on korzystając z powództwa ustalającego (art. 189 K.p.c.), żądał ustalenia, że strony nie łączą już stosunek umowny.

Obserwowany w europejskim orzecznictwie trend w kierunku działania przez sądy z urzędu w razie sporu przedsiębiorcy z konsumentem, był przedmiotem mojego wystąpienia w dniu 5.11.2015 r. podczas konferencji pt. *Polsko-hiszpańska współpraca gospodarcza – uwarunkowania prawne*, w czasie której wygłosiłam referat pt. *Wybrane zagadnienia prawa konsumenckiego*, który następnie opublikowany został jako materiał pokonferencyjny pod tym tytułem w opracowaniu zbiorowym *Polsko-hiszpańska współpraca gospodarcza – uwarunkowania prawne*, Warszawa Espol sp.z o.o., 2015, s. 73-84. W referacie tym na przykładzie orzeczeń TSUE oraz sądów hiszpańskich omówiona została kwestia badania przez sądy, na każdym etapie postępowania sądowego, czy przedmiotem sporu nie jest umowa konsumencka oraz stosowanie wszelkich sankcji przewidzianych przez prawo konsumencie nawet bez zgłoszonego zarzutu konsumenta.

Ostatnim opracowaniem w którym zajęłam się problematyką konsumencką, jest artykuł, pt. *Dopuszczalność kontroli wynagrodzenia success fee jako niedozwolonego postanowienia w umowie o odpłatne świadczenie usług prawnych przez adwokata lub radcę prawnego*, *TPP 2016 nr 2, s. 25-60*. Inspiracją do napisania powyższego artykułu było kilka orzeczeń sądowych (m.in. w sprawie Šiba czy Sądu Apelacyjnego w Warszawie), w których dopuszczono możliwość kontroli klauzul zawartych we wzorcu stosowanym przez prawników w umowie o odpłatne usługi prawne. Opracowanie zawiera polemiczne uwagi odnośnie do stanowiska Sądu Apelacyjnego w Warszawie, zaprezentowanego w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r., w którym Sąd dokonując oceny pod kątem abuzywności klauzul ustalających wynagrodzenie radcy prawnego w postaci *success fee*, stwierdził, że z uwagi na charakter umowy o świadczenie usług łączącej radcę prawnego z klientem, jako umowy starannego działania, wynagrodzenie nie mogło w analizowanej umowie przybrać postaci *success fee*. W artykule znajdują się obszernie fragmenty przypominające dawne poglądy i nowe stanowiska oraz tendencje obserwowane w orzeczeniach TSUE co do możliwości badania klauzul opisujących główne świadczenia stron, które jak wynika z art. 385¹ nie podlegają kontroli pod kątem abuzywności, ale transparentności.

3. **Prawo do sądu – poradnie prawne.** Wiele miejsca w mojej działalności naukowo – badawczej, zajęła kwestia dostępu do sądu, zwłaszcza w kontekście bezpłatnego poradnictwa prawnego i związanego z nim ruchem klinicznym. Aktywność na tym polu znalazła wyraz w publikacjach na ten temat. W artykule „*Idea Uniwersyteckich Poradni Prawnych – uwagi po 15 latach funkcjonowania poradni prawnych w Polsce*” opublikowanym w: *Zagadnienia teorii i nauczania prawa karnego. Kara łączna. Księga Jubileuszowa Profesor Marii Szewczyk*, Wolters Kluwer 2013, s. 811-820, przedstawiłam niektóre z problemów, z jakimi aktualnie spotykają się osoby działające w ruchu klinicznym, zwłaszcza z punktu widzenia praw klienta. Jak pokazuje bowiem praktyka, brak regulacji analogicznych do tych, które zapewniają ochronę tajemnicy zawodowej radców prawnych czy adwokatów, albo też zakaz przesłuchania pełnomocników w trakcie postępowania cywilnego w charakterze świadków, z jednej strony prowadzi do braku realnej ochrony prawnej klientów poradni, z drugiej zaś zachęcają do zachowań nie zawsze zgodnych z obowiązującymi przepisami zawartymi w Kodeksach etyki poszczególnych profesji. Wiele razy kwestie dotyczące potrzeby uregulowania statusu poradni prawnych, jako instytucji z jednej strony mających na celu kształcenie studentów, z drugiej zaś pomoc osobom ubogim w uzyskaniu pomocy prawnej, były przedmiotem moich referatów podczas konferencji naukowych. Wskazać tu należy, konferencje o randze ogólnokrajowej, jak *Nauczanie kliniczne w systemie edukacji prawniczej*, w dniach 25-26.11.2011 w Lublinie, podczas której wygłosiłam referat pt. „*Warsztat nauczyciela klinicznego. Jak prowadzić, motywować i oceniać studentów*”; czy też I Kongres Poradnictwa Prawnego i Obywatelskiego, podczas którego w dniu 2.02.2015 r. wygłosiłam referat i przeprowadziłam warsztaty (we współpracy z dr J. Kuźmicką-Sulikowską) na temat „*Działalność prawników pro bono a koncepcje rozwiązań systemowych dotyczących poradnictwa prawnego i obywatelskiego*”; ale także konferencje o zasięgu międzynarodowym: *Europejskie Forum Pro Bono*, podczas którego w dniu 24.10.2013 r. wygłosiłam referat na temat działalności poradni prawnych w Polsce i problemów z tym związanych, a także 7.04.2016 r. w Helsinkach, podczas konferencji *Law Clinics and Access to Justice*, podczas której w panelu *Work of the Law Clinics* wygłosiłam referat na temat polskich doświadczeń w funkcjonowaniu poradni prawnych na bazie 15 letniego doświadczenia.

Braki i niebezpieczeństwa związane z tak ukształtowanymi, a właściwie brakiem systemu nieodpłatnej pomocy prawnej w ówczesnym czasie, został dostrzeżony w środowisku

prawniczym, efektem czego był projekt „*Opracowanie kompleksowych i trwałych mechanizmów wsparcia dla poradnictwa prawnego i obywatelskiego w Polsce*” współfinansowany przez UE w ramach EFS, mający na celu wypracowanie rozwiązań systemowych dla powstania w Polsce ustawy o nieodpłatnym poradnictwie prawnym i obywatelskim. W latach 2013-2014 brałam udział w trzecim etapie tego projektu. W efekcie powstałych w ramach projektu raportów na temat zagranicznych modeli systemów bezpłatnego poradnictwa prawnego i obywatelskiego, opracowałam jeden z rozdziałów **„Organizacja poradnictwa prawnego i obywatelskiego” w podręczniku: „System poradnictwa prawnego i obywatelskiego w Polsce. Wdrażanie rozwiązań modelowych”, Warszawa 2014, recenzja E. Zielińska, s. 17-47. Zawiera on analizę kilku systemów prawnych, w których funkcjonuje bądź nie powołano w ogóle na szczeblu centralnym, instytucji koordynującej działanie systemu poradnictwa prawnego. Ponadto przedstawia propozycje modeli poradnictwa w Polsce wypracowane przez partnerów projektu, z własną oceną funkcjonowania w polskim systemie instytucji zespalającej i koordynującej na szczeblu centralnym działanie systemu poradnictwa.**

4. Pozostałe. Po uzyskaniu stopnia doktora oprócz wyżej wskazanych obszarów działalności, zajmowałam się także innymi zagadnieniami, w tym prawem spadkowym, rzeczowym czy kwestiami proceduralnymi.

W latach 2009-2010 brałam udział w projekcie badawczym finansowanym przez Komisję Europejską **„The Perspectives of the Europeanization of the law of succession” (JLS/CJ/2007-1/28-30-CE022255300-62; opis projektu na stronie <http://pels.edu.pl/>)** we współpracy z pracownikami Uniwersytetu w Wilnie, Szkołą Administracji i Biznesu Turiba w Rydze, którego celem było opracowanie europejskich reguł prawa spadkowego z uwzględnieniem systemów prawnych Europy środkowo-Wschodniej. W ramach projektu zorganizowano kilka konferencji (w Warszawie, Wilnie i Rydze). Podczas konferencji w styczniu 2010 r., w Warszawie wygłosiłam referat dotyczący projektowanych zasad prawa spadkowego w zakresie zarządu majątkiem spadkowym. Czas trwania projektu to styczeń 2009- kwiecień 2010. Efektem mojego uczestnictwa w nim jest **6. arkuszowe opracowanie w języku angielskim prezentujące zbiór projektowanych zasad europejskiego prawa spadkowego, które powstały w oparciu o zbiór, porównanie i ocenę wspólnych zasad wartości różnych europejskich systemów prawnych, obejmujących rozwiązania polskie, litewskie, łotewskie, węgierskie, czeskie i słowackie. Opracowanie nosi tytuł *Towards European Succession Law. Draft Model Rules***

with Commentary. Volume III. Administration, partitioning and alienation of inheritance, Warszawa, 2014 (ISBN: 978-83-7627-041-8) stron. 115

W 2012 r., podczas ogólnopolskiej konferencji pt.: *Prawne, medyczne i psychospołeczne aspekty transseksualizmu*, w dniu 28.11.2012 r. przedstawiłam referat pt. „*Stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich w sprawie zmiany płci metrykalnej osób transseksualnych*”, a wystąpienie to zostało potem opublikowane w recenzowanej monografii, pt. *Problematyka zmiany płci metrykalnej osób trans płciowych w działalności Rzecznika Praw Obywatelskich w: Psychospołeczne, prawne i medyczne aspekty trans płciowości*, wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2014, s. 141-162. W opracowaniu tym przedstawiłam obok działań podejmowanych przez Rzecznika Praw Obywatelskich na rzecz regulacji analizowanej problematyki, także kwestie związane z projektem ustawy o zmianie płci i analizie stanowisk doktrynalnych oraz judykatury dotyczących powyższego tematu.

Efektem wygłoszonego w dniu 14.06.2012 r., podczas konferencji naukowej pt. *Ubezłasnowolnienie jako bariera dla ratyfikacji Konwencji ONZ o Prawach Osób z Niepełnosprawnościami* referatu noszącego tytuł *Reforma instytucji ubezłasnowolnienia w Hiszpanii w związku z ratyfikacją Konwencji ONZ o prawach osób z Niepełnosprawnościami* było opracowanie pt. *Sytuacja prawna osób z niepełno sprawnościami w Hiszpanii w związku z ratyfikacją Konwencji o prawach osób z niepełnosprawnościami*, które to opracowanie zamieszczone zostało w recenzowanej monografii pt. *Prawa osób z niepełnosprawnością intelektualną lub psychiczną w świetle międzynarodowych instrumentów ochrony praw człowieka*, red. D. Pudzianowska, Wolters Kluwer 2014, s. 104-126. W artykule znajduje się analiza hiszpańskich regulacji dotyczących ubezłasnowolnienia i związanymi z tym ograniczeniami w zdolności do czynności prawnej. Hiszpania, jako pierwsze Państwo, które ratyfikowało Konwencję, dosyć wcześnie napotkało na niespójności prawne istniejące w hiszpańskich kodeksach cywilnym i postępowania cywilnego, jako zawierających rozwiązania nieprzystające do tych zawartych w Konwencji.

Przedmiotem analizy od strony cywilnoprawnej były też przepisy Konwencji Rady Europy o zapobieganiu i zwalczaniu przemocy wobec kobiet i przemocy domowej, głównie z perspektywy porównawczej obowiązującego w Polsce systemu środków ochrony dóbr osobistych, jako mechanizmów wykorzystywanych do realizacji celów Konwencji. Analiza i wnioski przedstawione zostały w artykule pt. *Cywilnoprawne środki ochrony Kobie- ofiar przemocy domowej – uwagi na tle Konwencji Rady Europy o zapobieganiu i zwalczaniu przemocy*

wobec kobiet i przemocy domowej w: Raporty Rzecznika Praw Obywatelskich 2013, nr 7 s. 51-66.

Kontynuując moje zainteresowania związane z prawem rzeczowym, opublikowałam *głosę do postanowienia Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 15 kwietnia 2011r, III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, s. 641-651, w której analizowałam stanowisko Sądu Najwyższego w kwestii rozliczeń między byłym właścicielem a nabywcą własności nieruchomości w drodze zasiedzenia z tytułu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przed datą zasiedzenia.*

W innej glosie, *do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., III CSK 300/12, OSP 2014, nr 6 s. 773-781, przedmiotem oceny było stanowisko dotyczące niedopuszczalności wniesienia odpowiedzi na odpowiedź na skargę kasacyjną, z uwagi na nowe brzmienie art. 207 § 4 K.p.c. stosowanego także w postępowaniu kasacyjnym.*

W okresie od dnia uzyskania stopnia doktora do dnia wystąpienia z niniejszym wnioskiem przygotowałam też szereg komentarzy dla wydawnictwa LEX do zmian w poszczególnych ustawach.

1. W komentarzu do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, (stan prawny na dzień 2010.01.28) komentowałam **zmiany wprowadzone do art. 385 § 2 (na skutek interwencji Komisji Europejskiej w związku z nieprawidłową implementacją art. 5 Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 e. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich) oraz w art. 932 i następnych w związku ze zmianą ustawowego kręgu spadkobierców (art. 932-935 K.c.)**

2. W komentarzu do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 22 lipca 2010 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze (stan prawny 2011.08.02), **przedstawiłam skutki związane z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 kwietnia 2008 r. (SK 77/06) w którym Trybunał orzekł o niezgodności z art. 32 ust. 1 i art. 77 ust. 1 i 2 Konstytucji fragmentu art. 424¹ § 1 i 2 K.p.c. w części obejmującej słowa „kończącego postępowanie w sprawie”. Komentarz dotyczył zatem zmian w K.c. obejmujących regulację w zakresie możliwości dochodzenia odszkodowania w razie wyrządzenia szkody przez prawomocne orzeczenie niekończące postępowania w sprawie (zmiana w K.c. w art. 417¹ § 2)**

3. W komentarzu do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 23 lipca 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustawy - Prawo o notariacie (stan prawny na dzień 2008.10.11) **analizowałam konsekwencje wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. (K 9/04), w którym uznał on m.in., że art. 179 k.c. (zrzeczenie się własności nieruchomości) jest niezgodny z art. 2 i 165 Konstytucji RP.** Efektem powyższego orzeczenia było wprowadzenie przez ustawodawcę instytucji umowy o przekazanie nieruchomości w art. 902¹ K.c., co właśnie stanowiło główne elementy komentarza.

4. Przedmiotem komentarza do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw były **zmiany dokonane w art. 49 K.c. oraz dotyczące wprowadzonej do Kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu w art. 305¹ – 305⁴ K.c. oraz 446 § 4 K.c. wprowadzenie zadośćuczynienia pieniężnego za śmierć osoby najbliższej (stan prawny na dzień 2008.08.03).**

5. W komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (stan prawny nadzień 2007.11.22), **zajmowałam się zmianami m. in. w art, 17 , 130⁵, 174, 479¹- 479¹⁹ te ostatnie związane m.in. ze zmianą pojęcia sprawy gospodarczej.**

6. We współpracy z Michałem Wyrwińskim przedstawiliśmy **Komentarz do rozporządzenia nr 805/2004 w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych (stan prawny na 2007.12.01); Komentarz mojego autorstwa do art. 5, 6,8, 11-23.**

7. Przedmiotem komentarza do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 21 maja 2009 r. o zmianie ustawy o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego był **art. 7 dotyczący wyłączenia odpowiedzialności za niezgodność towaru z umową; zmiana na skutek wystąpienia KE z pytaniem o nieprawidłową transpozycje art., 2 ust. 3 Dyrektywy 1999/44/WE z uwagi na brak określenia wyraźnego momentu w którym konsument winien wiedzieć o braku zgodności z umową (stan prawny na dzień 2010.05.19).**

5. **Pozostała działalność: (w tym działalność dydaktyczna; popularnonaukowa; nagrody i odznaczenia).**

I. Efektem mojej pracy na rzecz ruchu klinicznego było przyznanie w październiku 2013 r. – Medalu Ministra Sprawiedliwości: **Zasłużony dla Wymiaru Sprawiedliwości** w uznaniu zasług na rzecz rozwoju ruchu akademickich poradni prawnych. Medal ten jest rezultatem mojej kilkunastoletniej pracy w klinikach prawa, podczas której pracowałam w klinice prawa jako nauczyciel akademicki, ale także współtworzyłam istniejącą w latach 2000-2006 współpracę klinik z Rzecznikiem Praw Obywatelskich. W ramach tej współpracy koordynowałam pracę m. in. nad broszurkami tematycznymi, opracowywanymi przez studentów poszczególnych klinik pod nadzorem nauczycieli akademickich, a dotyczących spraw szczególnie istotnych dla obywateli. W pierwszym podręczniku, który dotyczył pracy w poradni, pt. *Studencka Poradnia Prawna. Idea, Organizacja. Metodologia*, opublikowanym w Polsce w 2005 r. (przekład tej książki na język chiński miał miejsce w 2013 r.), przygotowałam rozdział dotyczący współpracy poradni prawnych z Rzecznikiem Praw Obywatelskich.

II. W latach 2007-2011 byłam autorem szeregu wyjaśnień praktycznych przygotowanych dla wydawnictwa LexisNexis (wersja elektroniczna), przybliżających praktykom zagadnienia prawne: Tematy moich opracowań obejmowały głównie problematykę praw i obowiązków stron najmu lokalu mieszkalnego (w tym najmu okazjonalnego i problematyki dotyczącej eksmisji), ale także zapisu windykacyjnego. Szczegółowe tematy opracowań znajdują się w załączniku.

Pozostałe:

III. Publikowałam także artykuły o charakterze praktycznym, przybliżające opisaną problematykę osobom, które w praktyce się nią zajmują. Założeniem publikacji, podobnie zresztą jak *Praktycznych wyjaśnień*, które powstały dla LexisNexis, było przedstawienie zagadnień prawnych w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi przez praktyków nie będących prawnikami, w taki sposób by umieli znaleźć w nich pomoc i odpowiedź na swoje wątpliwości.

1. *Parafia jako wynajmujący lokal mieszkalny. Ogólne uwagi dotyczące umowy najmu cz. 1*, Monitor Prawny Proboszcza 2012, nr 6, s. 8-10

2. *Parafia jako wynajmujący lokal mieszkalny. Ogólne uwagi dotyczące umowy najmu cz. 2*, Monitor Prawny Proboszcza 2012, nr 7, s. 13-14-

3. *Wzór umowy najmu lokalu użytkowego*, Monitor Prawny Proboszcza 2012, nr 15, s. 11-14

4. *Udostępnienie osobom trzecim lokalu użytkowego należącego do parafii na podstawie umowy najmu*, Monitor Prawny Proboszcza, 2011, nr 3, s. 5-7

5. *Rękojmia, czyli co może kupujący gdy nabyta rzecz ma wady fizyczne*, Monitor Prawny Proboszcza 2013, nr 20, s. 10-12 cz. 2

IV. Inne:

- Recenzent artykułów czasopisma Transformacje Prawa Prywatnego
- Członek Kolegium Redakcyjnego „Krytyka Prawa”
- Radca Prawny (od 2006 r.)
- Jeden z fundatorów Fundacji Uniwersyteckich Poradni Prawnych
- Członek Rady Naukowej czasopisma „Klinika”

Aktualnie pracuję nad komentarzem do opracowania pt. Komentarze sądowe dotyczącym kwestii bezprawności naruszenia dóbr osobistych. Jest to problematyka, z którą stykam się w swojej działalności w Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich, gdzie przygotowałam wiele skarg kasacyjnych jakie RPO wnosił do Sądu Najwyższego w tym zakresie (np. kwestia dostępu do toalet w miejscu publicznym w aspekcie ochrony dóbr osobistych, zaniechanie natychmiastowego usunięcia wpisu w Internecie o zarządzonych poszukiwaniach przez Policję i inne).

Obecnie przedmiotem mojego zainteresowania są również platformy internetowe, tj. ich status jako podmiotów uczestniczących w zawieranych umowach, głównie z udziałem konsumentów. Szczególnie interesuje mnie kwestia pożyczek społecznościowych (*P2P lending*) i związanych z tym problemem statusu prawnego samych platform, jak też praw i obowiązków osób uczestniczących w tych transakcjach. Na ten temat wygłosiłam referat podczas VI Zjazdu Cywilistów, w dniu 23 września 2016 r. pt. *Pozycja prawna stron w Peer2Peer lending*, który po rozwinięciu i szczegółowej analizie zaprezentowanych tez, zostanie zamieszczony w planowanej publikacji. W druku znajduje się artykuł dotyczący kwestii przedawnienia roszczeń z tytułu świadczeń usług edukacyjnych przez szkoły wyższe.

Margareta Olczyk