

Dr Aleksandra Sikorska-Lewandowska  
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu  
Wydział Prawa i Administracji UMK  
Katedra Prawa Handlowego, Morskiego i Postępowania Cywilnego

## **Autoreferat**

### *1. Imię i nazwisko.*

Aleksandra Sikorska- Lewandowska

### *2. Posiadane dyplomy, stopnie naukowe lub artystyczne – z podaniem podmiotu nadającego stopień, roku ich uzyskania oraz tytułu rozprawy doktorskiej.*

\* Doktor nauk prawnych w zakresie prawa – nadany uchwałą Rady Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu z dnia 16 kwietnia 2013 r. na podstawie rozprawy doktorskiej pt. Sankcje wadliwych uchwał rad nadzorczych spółek kapitałowych i spółdzielni, promotor: Pan dr hab. Zbigniew Kwaśniewski, prof. UMK, sędzia Sądu Najwyższego w st.spczynku. Recenzentami pracy byli Pani dr hab. Katarzyna Bilewska, prof. UW oraz Pan dr hab. Zbigniew Kuniewicz, prof. USz .

\* Magister w zakresie prawa – tytuł zawodowy z wynikiem bardzo dobrym, uzyskany 14 maja 2001 roku na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.

\*Dyplom ukończenia w latach 1998-1999, z wynikiem bardzo dobrym, Studiów Specjalnych prowadzonych przez Centrum Studiów Europejskich przy Uniwersytecie Mikołaja Kopernika.

### *3. Informacja o dotychczasowym zatrudnieniu w jednostkach naukowych lub artystycznych.*

W październiku 2016 r. rozpoczęłam pracę na stanowisku asystenta w Katedrze Prawa Handlowego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Z dniem 1 października 2018 roku zostałam zatrudniona na stanowisku adiunkta w Zakładzie Prawa Handlowego stanowiącym wówczas część Katedry Prawa i Postępowania Cywilnego. Od 1 października 2019 r. jednostka nosi nazwę Katedry Prawa Handlowego i Morskiego, a od 1 października 2021 r. jest to Katedra Prawa Handlowego, Morskiego i Postępowania Cywilnego.

### *4. Omówienie osiągnięć, o których mowa w art. 219 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2021 r. poz. 478 z późn. zm.).*

Autorstwo monografii:

**Aleksandra Sikorska-Lewandowska, Status prawny zarządcy nieruchomości, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2023,**

Recenzentem wydawniczym omawianej pracy jest Pan Profesor Adam Doliwa.

Omówienie celu naukowego ww pracy i osiągniętych wyników

#### Uwagi wstępne

Monografia „Status prawny zarządcy nieruchomości” została poświęcona zagadnieniom prawnym kształtującym status prawny zarządców nieruchomości, jako podmiotów zajmujących się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami. Omówiono w niej historyczne uwarunkowania powstania zawodu zarządcy nieruchomości, podstawy prawne regulacji tego zawodu w latach 1998-2013, proces deregulacji i stan obecny, a także podstawy prawne świadczenia usług zarządzania, prawa i obowiązki zarządców nieruchomości oraz zagadnienia dotyczące ich odpowiedzialności cywilnoprawnej.

Wybór tematu obejmującego zagadnienia związane ze statusem prawnym zarządcy nieruchomości uzasadniony był brakiem szerszych opracowań teoretycznych na ten temat, a także przydatnością dla praktyki prawa. Zarządzanie nieruchomościami jest immanentnie związane z własnością nieruchomości, toteż jego źródła doszukiwać się można jeszcze w okresie starożytności. Współcześnie pełni ono ważną rolę w nowoczesnych gospodarkach wolnorynkowych opartych na własności prywatnej. W Polsce zawód zarządcy nieruchomości uzyskał swe podstawy formalnoprawne z dniem 1 stycznia 1998 r. na skutek wejścia w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a wzorowano się tutaj na rozwiązaniach państw zachodnich. Jednakże, po 16 latach, z dniem 1 stycznia 2014 r. zawód ten został zderegulowany na mocy ustawy z 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829), poprzez zastąpienie, jedynie regulacją o prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami. Ta zasadnicza zmiana koncepcji ustawodawczej nie pociągnęła za sobą, niestety, nowelizacji innych aktów prawnych. Wywołało to poważny dysonans, gdyż poszczególne akty prawne, szczególnie z zakresu prawa administracyjnego wprost odnosiły się do zarządców nieruchomości, w rozumieniu osób wykonujących zawód regulowany. Taki stan niespójności regulacji prawnych ma miejsce nadal. Pomimo licznych nowelizacji różnych aktów prawnych, w tym ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ten problem pozostaje niezauważony. Nie ma także koherencji pomiędzy regulacją prawa cywilnego oraz prawa administracyjnego, jeśli chodzi o zagadnienia związane z zarządzaniem nieruchomościami. Tymczasem, czynności prawne podejmowane przez zarządców nieruchomości oraz skutki prawne tych czynności oceniane są zarówno z perspektywy prawa cywilnego jak i prawa administracyjnego.

Celem omawianej monografii była próba określenia natury prawnej instytucji zarządu nieruchomościami, a w szczególności statusu prawnego zarządcy nieruchomości.

Zarządzanie nieruchomościami należy zaliczyć do szerszej kategorii skupiającej wszelkie formy zarządzania cudzym majątkiem na podstawie stosunku cywilnoprawnego. Potoczne ujęcie zarządcy nieruchomości identyfikuje go z niewłaścicielem, a więc osobą trzecią, która zajmuje się cudzym majątkiem, w tym wypadku zarządzaniem cudzą nieruchomością. Zarządca nieruchomości jest więc jednym z podmiotów zajmujących się cudzym majątkiem, obok takich podmiotów jak syndyk, wykonawca testamentu, zarządca sukcesyjny, tymczasowy zarządcy spadku, kurator spadku nieobjętego, dozorca nieruchomości, zarządca przymusowy w postępowaniu zabezpieczającym, zarządca innym prawem majątkowym oraz zarządca przymusowy nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym. W prawie handlowym również wyróżnia się grupę podmiotów zajmujących się cudzą masą majątkową, do których należą między innymi: zarządca sukcesyjny, zarządca fundacji, zarządca przedsiębiorstwa państwowego, zarządca komisaryczny ustanawiany dla spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej oraz likwidatorzy spółek.

Większość z wymienionych form zarządu cudzym majątkiem posiada własną, odrębną regulację prawną, mniej lub bardziej rozbudowaną. Jest to regulacja fragmentaryczna, poświęcona poszczególnym postaciom tego zarządu. Instytucja zarządu cudzym majątkiem w ogólności nie posiada jednolitej, kompleksowej regulacji jurydycznej, lecz jest rozszana w różnych aktach prawnych. Ta sytuacja utrudnia jednoznaczne sprecyzowanie pozycji prawnej zarządcy nieruchomości, szczególnie wobec niejednorodności przepisów prawnych dotyczących bezpośrednio działalności zarządców. Niejednoznaczność tych rozproszonych przepisów prowadzi do poszukiwań przez doktrynę i orzecznictwo sposobów kwalifikacji pozycji zarządcy nieruchomości w prawie cywilnym.

Instytucja zarządu nieruchomościami zasługuje na szerszą refleksję prawniczą z kilku powodów. Dyskurs prawniczy poświęcany jest zagadnieniom zarządu majątkiem w ogólności, przy okazji omawiania innych instytucji prawnych. Brakuje jednak w polskiej literaturze prawniczej kompleksowego opracowania poświęconego zarządcy nieruchomości, w tym jego pozycji prawnej. Samo zagadnienie zarządzania nieruchomościami doczekało się licznych opracowań, ale w literaturze ekonomicznej. Monografie prawnicze dotyczące zarządzania nieruchomościami jedynie fragmentarycznie odnoszą się między innymi do zawodu zarządcy nieruchomości, i to z okresu sprzed reformy deregulacyjnej, a więc sprzed 1 stycznia 2014 r. Pewne obszary związane z zarządzaniem majątkiem wspólnym zostały opracowane kompleksowo, tak jak zagadnienie zarządu majątkiem wspólnym; wiele miejsca w doktrynie poświęcono także zasadom zarządu we wspólnotach mieszkaniowych oraz w spółdzielniach mieszkaniowych.

Zagadnienie zawodu oraz jego prawnej reglamentacji zostało wnikliwie opracowane w doktrynie prawa administracyjnego. Podobnie, tematyka reglamentacji

zawodów związanych z rynkiem nieruchomości zyskała kompleksową charakterystykę w odrębnej monografii. Sam zawód zarządcy nieruchomości przed deregulacją nie doczekał się jednak całościowego opracowania. Obecnie, z perspektywy kilku lat po deregulacji zawodu istnieje już możliwość porównania obu form działalności zarządców i oceny skutków deregulacji zawodu. Współcześnie należało rozstrzygnąć o kwalifikacji prawnej zawodu zarządcy nieruchomości, który został pozbawiony ochrony prawnej związanej z regulacją zawodu.

Po wtóre, znacząca część nieruchomości w Polsce pozostaje w rękach prywatnych, powstaje coraz więcej wspólnot mieszkaniowych i zapotrzebowanie na usługi zarządców stale rośnie. W zarząd przekazywane są prywatne nieruchomości mieszkalne, ale również komercyjne. Badanie instytucji zarządu nieruchomościami ma doniosłe znaczenie dla praktyki, co również stanowi istotny argument przemawiający za ich prowadzeniem. Prawo jest nauką społeczną, a prowadzone badania powinny podążać za potrzebami społecznymi, szczególnie jeśli przemawia za tym skala występowania tego zjawiska, jakim jest powierzanie nieruchomości prywatnych w zarząd.

Trzeci argument, który przemawiał za podjęciem badań nad statusem prawnym zarządcy nieruchomości wypływał ze zmiany regulacji prawnej dokonanej z początkiem roku 2014, a więc wspomnianej już deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości. Koniecznym było dokonanie porównania stanu prawnego sprzed reformy, oraz po tej reformie i przeprowadzenie oceny skutków zmiany prawa polegającej na odstąpieniu od reglamentacji, a więc regulacji dostępu do zawodu oraz zasad jego wykonywania. Dla realizacji tego celu należało przeprowadzić analizę nie tylko regulacji prawnej, ale także piśmiennictwa i orzecznictwa, aby dokonać oceny skutków tej zmiany na różnych płaszczyznach. Wobec tej reformy pojawiło się pytanie, czy przedmiot czynności zawodowych, związany z nieruchomościami, a więc dobrami o znacznej wartości stanowi *de lege lata* dostateczną przesłankę uzasadniającą działanie reglamentacyjne wobec zawodów związanych z rynkiem nieruchomości.

#### Cel badawczy, metodologia oraz systematyka pracy

Celem opracowania omawianej monografii jest kompleksowa charakterystyka aktualnie obowiązującej regulacji prawnej zarządcy nieruchomości w prawie polskim i dokonanie jej jurydycznej oceny. Brak jednolitego uregulowania prawnego zarządu nieruchomościami skłania do przeprowadzenia analizy występujących w różnych aktach prawnych postaci zarządzania nieruchomościami, z uwzględnieniem dorobku doktrynalnego i orzeczniczego w tym obszarze. Koniecznym stało się również sięgnięcie do historycznych uwarunkowań rozwoju tej instytucji oraz nakreślenie kontekstu polityczno-społecznego ukształtowania poszczególnych form zarządu nieruchomościami. Należy podkreślić, że status prawny zarządcy nieruchomości

podlegał zmianom uzależnionym od licznych czynników, w tym przede wszystkim od zmian stosunków własnościowych panujących w kraju.

Skrótowo należy wskazać, że jeszcze w XIX wieku oraz na początku XX wieku zarządcą nieruchomości była osoba fizyczna prowadząca odpłatnie na zlecenie właściciela sprawy majątku ziemskiego o znacznych rozmiarach, przy czym funkcja ta była zarezerwowana dla mężczyzn. W okresie powojennym wobec likwidacji prywatnej własności ziemskiej dużych rozmiarów ta forma tego zawodu w naturalny sposób wygasła. Wraz z pojawieniem się nowych form własności powstały nowe typy zarządców nieruchomości – w zakładach pracy oraz w spółdzielniach mieszkaniowych, które stały się wówczas dystrybutorami lokali mieszkalnych. Po przełomie polityczno-społeczno-gospodarczym w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, wobec powstawania wspólnot mieszkaniowych oraz rozwoju prywatnej własności pojawiło się zapotrzebowanie na nową formułę zarządców nieruchomości.

W omawianej monografii przedmiotem badania jest status prawny zarządcy nieruchomości w odniesieniu wyłącznie do nieruchomości prywatnych. Poza zakresem rozważań pozostały nieruchomości publiczne z ich szczególnym reżimem prawnym, ten bowiem doczekał się licznych odrębnych opracowań. Rozważania dotyczące sprawowania zarządu nieruchomościami publicznymi mają charakter marginalny i służą jedynie do nakreślenia różnic. Przedmiotem analizy były więc sytuacje, w których zarządcy sprawują swoje czynności wyłącznie w sferze relacji cywilnoprawnych. Z zakresu badań wyłączono prawo rodzinne, które przewiduje specyficzne instrumenty zarządu majątkiem, zaś z zakresu prawa spadkowego uwzględniona została jedynie kuratela, jako instytucja prawna mogąca znaleźć zastosowanie w odniesieniu do zarządcy nieruchomości.

Zasadnicze zagadnienia badawcze, którym poświęcona została omawiana monografia, skupiają się wokół poszukiwania natury prawnej instytucji zarządu nieruchomościami, oraz w konsekwencji określenia statusu prawnego zarządcy nieruchomości prywatnych i jego pozycji w systematyce polskiego prawa. W tym celu konieczne było przeanalizowanie procesu historycznego rozwoju zarządzania nieruchomościami na ziemiach polskich, oraz statusu prawnego zarządcy nieruchomości. Uwzględnić należało także nieobowiązujące obecnie przepisy, na mocy których ustanowiono w 1997 r. zawód regulowany zarządcy nieruchomości, wraz ze wszystkimi elementami tego modelu. Obszarem badawczym, pozwalającym na określenie pozycji prawnej zarządcy nieruchomości była analiza źródeł jego umocowania, a więc podstaw prawnych sprawowania przez zarządcę tej funkcji w odniesieniu do określonej nieruchomości, a także analiza praw i obowiązków zarządcy nieruchomości, pozwalająca na zdefiniowanie charakteru relacji pomiędzy zarządcą a właścicielem albo współwłaścicielami nieruchomości. Dla kompleksowego ujęcia tej problematyki konieczne było również uwzględnienie zasad cywilnoprawnej odpowiedzialności zarządcy nieruchomości.

Celem monografii była próba odpowiedzi na pytanie o model docelowy, a więc o to, jak powinna być ukształtowana pozycja prawna (status) zarządcy nieruchomości, aby stanowiła spójną teoretycznie konstrukcją prawną oraz we właściwy sposób odpowiadała potrzebom uczestników obrotu prawnego.

Na tle zarysowanych obszarów badawczych szczególnej weryfikacji wymagały trzy hipotezy badawcze. Pierwsza z nich głosiła, że pojęcie zarządcy nieruchomości nie jest jednoznaczne i jest różnie ujmowane w poszczególnych aktach prawnych. Z tej przyczyny występuje chaos pojęciowy, który utrudnia interpretację przepisów i właściwe ich zastosowanie. W szczególności, na tle obecnej regulacji prawnej, niedookreślenie pojęcia zarządcy nieruchomości w zestawieniu z licznymi ustawowymi obowiązkami nałożonymi na zarządców nieruchomości, skutkuje brakiem jasności co do zakresu stosowania tych regulacji i przypisania reguł odpowiedzialności podmiotom wskazanym w tych przepisach.

Druga hipoteza stanowiła, że deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości, przynosząc wolność wykonywania działalności gospodarczej w dziedzinie zarządzania nieruchomościami, wywołała ujemne konsekwencje w płaszczyźnie bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości. Rezygnacja z jakiegokolwiek ingerencji państwa w stosunki zarządzania nieruchomościami, a więc pozostawienie ich jedynie regułom wolnorynkowym spowodowała obciążenie konsekwencjami nierzetelności działań zarządców nieruchomości wyłącznie ich kontrahentów, w tym nierzadko konsumentów.

W myśl ostatniej hipotezy status prawny zarządcy nieruchomości jest zróżnicowany w związku z dyferencjacją podstaw nawiązania stosunku zarządzania nieruchomościami oraz brakiem koherencji rozwiązań prawnych. Stan taki jest niepożądany ze względu na brak jasności co do pozycji prawnej zarządcy nieruchomości oraz konieczność każdorazowej weryfikacji zakresu jego obowiązków oraz uprawnień. Oznacza to, innymi słowy, że ustalenie faktu, iż w danej nieruchomości funkcjonuje zarządca nieruchomości niczego jeszcze nie wyjaśnia. Dopiero szczegółowa analiza źródła nawiązania stosunku prawnego, zajmowanej pozycji szczególnie w przypadku wspólnoty mieszkaniowej, pozwala określić jego prawa i obowiązki, a więc ustalić pozycję prawną tego konkretnego zarządcy nieruchomości.

W monografii zawarte zostały nie tylko rozważania teoretyczne, jak i wybrane problemy praktyczne związane z funkcjonowaniem zarządców nieruchomości. W monografii uwzględniono typowe klauzule umowne jakie występują w umowach o zarządzanie nieruchomościami, oraz przeanalizowano zasady etyczne przyjęte przez wiodące zrzeszenie zarządców nieruchomości. Analizie poddano orzecznictwo oraz wypowiedzi doktryny odnoszące się do omawianego zakresu. Dla całościowego omówienia tematyki konieczna była nie tylko dogmatyczna wykładnia aktualnego ustawodawstwa, ale też prowadzenie rozważań przy podejściu historycznym, systemowym i funkcjonalnym a w pewnym zakresie także przy użyciu metody prawnoporównawczej.

Kwestia statusu prawnego zarządcy nieruchomości jest istotnym zagadnieniem o wymiarze teoretycznym oraz praktycznym. Jego doniosłość nie odnosi się jedynie do aspektów formalnoprawnych, lecz przede wszystkim ma wymiar materialnoprawny. Należało postawić pytanie, czy obowiązujące przepisy zawierają kompleksową regulację prawną, a więc czy w Polsce funkcjonuje spójny system regulujący podstawy prawne funkcjonowania zarządców nieruchomości. W przypadku negatywnej odpowiedzi na to pytanie, koniecznym było ustalenie, które regulacje w jakich przypadkach należy stosować. Zakres zastosowania przepisów kodeksu cywilnego do stanów faktycznych mających za przedmiot zarządzanie nieruchomością, w tym nieruchomością wspólną okazał się doniosłym prawnie zagadnieniem. Posługiwanie się przez ustawodawcę pojęciami ustawowo niezdefiniowanymi, takimi jak zakres zwykłego zarządu nieruchomością oraz kategoria spraw przekraczających ten zakres, skutkują poważnymi wątpliwościami interpretacyjnymi. Dodatkowo chaos pogłębia niejednorodność samego pojęcia „zarządca nieruchomości” w różnych aktach prawnych, zarówno z zakresu prawa cywilnego, jak i prawa administracyjnego. W przepisach kodeksu cywilnego nie zawarto ogólnej regulacji dotyczącej zarządu cudzym majątkiem, jak również nie uregulowano statusu prawnego osób taki zarząd sprawujących. Już tylko charakterystyka podmiotów zajmujących się cudzymi sprawami majątkowymi prowadzi do wniosku o ich niejednorodności prawnej i występowaniu co najmniej dwóch postaci zarządców cudzym majątkiem.

Co więcej, umowa o zarządzanie nieruchomością nie posiada obecnie swej prawnej regulacji, a więc jako umowa nienazwana jest kształtowana wyłącznie wolą stron. W efekcie tego, charakter stosunku prawnego zarządzania nieruchomością musi być odtwarzany na podstawie niejednego aktu prawnego, bowiem w przypadku zarządzania we wspólnocie mieszkaniowej należy brać pod uwagę – ustawę o własności lokali, kodeks cywilny, kodeks postępowania cywilnego, ustawę o gospodarce nieruchomościami, prawo budowlane oraz pozostałe ustawy nakładające obowiązki na zarządców i właścicieli nieruchomości. W prawie administracyjnym zastosowanie formuły ustanawiającej obowiązek w odniesieniu do właściciela i zarządcy nieruchomości jest typową konstrukcją przepisu. Już z tego wynika, jak niejednoznaczne może być pojęcie zarządzania nieruchomością oraz zagadnienie kompetencji i obowiązków zarządcy nieruchomości wobec tak szerokiej i niespójnej regulacji prawnej. Co więcej, stosunek zarządzania nieruchomością może wynikać z zawartej umowy, ale również z innych zdarzeń prawnych, w szczególności z orzeczenia sądu, co w istotny sposób zmienia pozycję zarządcy tej nieruchomości.

Przedstawiona jako osiągnięcie naukowe monografia to jedyne w Polsce studium prawne poświęcone statusowi prawnemu zarządcy nieruchomości. Omawiana monografia ma na celu przeprowadzenie wszechstronnej analizy wszelkich aspektów prawnych dotyczących zarządców nieruchomości, ich statusu prawnego, źródeł stosunku prawnego zarządzania nieruchomością, podstaw prawnych uprawnień oraz obowiązków zarządcy nieruchomości, a więc materialnych i formalnych przesłanek funkcjonowania zarządców nieruchomości w obrocie prawnym, w szczególności w stosunkach prywatnoprawnych.

Rozważania zawarte w monografii prowadzone są w oparciu o metodę dogmatyczną, która została bardzo szeroko uzupełniona o analizę historycznoprawną, a także analizę poglądów doktryny oraz orzecznictwa, w pewnych aspektach także z użyciem metody prawnoporównawczej.

Monografia „Status prawny zarządcy nieruchomości” składa się z ośmiu rozdziałów. W rozdziale pierwszym zawarte zostały rozważania obejmujące pojęcie zarządzania nieruchomościami na tle szerszego pojęcia zarządu majątkiem w prawie prywatnym. Kolejny rozdział został poświęcony przybliżeniu regulacji prawnej zarządzania nieruchomościami od początku jej istnienia na ziemiach polskich po stan współczesny. W rozdziale trzecim zaprezentowano postawy prawne i elementy modelu zawodu regulowanego, jakim był zawód zarządcy nieruchomości do dnia 31 grudnia 2013 r. Rozdział czwarty obejmuje aktualny stan prawny i charakterystykę podstaw prawnych działalności zarządców nieruchomości po deregulacji zawodu. Kolejny, piąty rozdział, zawiera omówienie podstaw prawnych stosunku zarządzania nieruchomościami, którego stroną każdorazowo pozostaje zarządca nieruchomości. W rozdziale szóstym zostały omówione prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości wynikające z aktów prawnych z zakresu prawa cywilnego oraz prawa administracyjnego. Rozdział siódmy został poświęcony istotnym zagadnieniom odpowiedzialności cywilnoprawnej zarządcy nieruchomości. Ostatni, ósmy rozdział zawiera analizę statusu podmiotowego zarządcy nieruchomości jako zarządcy cudzego majątku, w uwzględnieniu skróconej charakterystyki innych postaci zarządu majątkiem w prawie polskim. Następnie scharakteryzowano poszczególne typy zarządców nieruchomości jakie występują aktualnie we wspólnocie mieszkaniowej, w nieruchomościach stanowiących własność osób prywatnych, oraz w nieruchomościach objętych współwłasnością; z uwzględnieniem pozycji prawnej zarządcy, w tym możliwości zastępowania przez niego właściciela nieruchomości w postępowaniach sądowych, administracyjnych oraz sądowoadministracyjnych.

W podsumowaniu zreasumowano podstawowe tezy pracy oraz zebrano proponowane wnioski *de lege ferenda*.

#### Osiągnięte wyniki oraz omówienie ich ewentualnego wykorzystania

Przeprowadzone w monografii badania pozwoliły pozytywnie zweryfikować postawioną we wstępie hipotezę, zgodnie z którą pojęcie zarządcy nieruchomości nie jest jednoznaczne i posiada niespójną, a niekiedy wręcz rozbieżną regulację w różnych aktach prawnych.

Ogólna regulacja zarządzania nieruchomościami oraz statusu podmiotowego zarządcy nieruchomości znajduje się w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zawarto tam nieliczne przepisy, statuujące jedynie podstawowe zasady prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pojęcie „zarządcy nieruchomości” zostało zdefiniowane przez



ustawodawcę w art. 184a GospNierU, lecz z przepisu tego wynika jedynie, że zarządca nieruchomości to przedsiębiorca, prowadzący działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pojęcie „zarządzania nieruchomościami” zostało określone w tejże ustawie poprzez podanie katalogu czynności wchodzących w jego zakres, trudno więc uznać ten przepis za definiujący to określenie.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jest aktem prawnym należącym głównie do sfery prawa publicznego, w większości regulującym zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Łączenie regulacji prywatnoprawnej z publicznoprawną w jednej ustawie jest procederem dość często stosowanym, szczególnie w przypadku regulacji rynków regulowanych. Przenikanie się oraz współlistnienie regulacji prywatnoprawnych i publicznoprawnych jest nieuniknione i występuje często w polskim systemie prawnym. W sytuacji jednak, w której regulacja o charakterze publicznoprawnym jest dominująca dochodzi niekiedy do marginalizacji zasad oraz siatki pojęciowej właściwej dla prawa prywatnego. Wywołuje to problemy z interpretacją użytych w ustawie pojęć z zakresu prawa prywatnego; taka właśnie sytuacja dotyczy zarządzania nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Należy przyjąć, że zarządzanie nieruchomościami polega na prowadzeniu spraw nieruchomości będącej własnością jednej osoby, przez inną osobę, a więc dotyczy każdorazowo cudzego majątku (cudzej nieruchomości). W zakres czynności zarządzania nieruchomościami wchodzi czynności faktyczne oraz czynności prawne, których celem jest zachowanie tej nieruchomości w dobrym stanie, bezpiecznym dla jej użytkowników, a również mogą te czynności obejmować działania zmierzające do poprawy stanu i wartości tej nieruchomości. Ze względu na specyfikę nieruchomości należy przyjąć, że ogół czynności obejmuje działania podejmowanie w obrocie cywilnoprawnym oraz na płaszczyźnie wykonywania obowiązków o charakterze administracyjnoprawnym.

Zarządzanie nieruchomościami prywatnymi poddane jest w całości regulacjom prawa cywilnego. Podlega więc ono zasadzie wolności umów, autonomii stron stosunku prawnego oraz ich równorzędności. Relacje pomiędzy zarządcą nieruchomości a jej właścicielem zazwyczaj są kształtowane umownie, w więc w oparciu o konstrukcje właściwe dla prawa prywatnego. Zarządcę nieruchomości łączy zazwyczaj z właścicielem nieruchomości umowa o zarządzanie nieruchomością zawierana na podstawie art. 185 ust. 2 GospNieruU, ale niekiedy stosunek zarządzania nieruchomością zostaje zawarty na skutek innych zdarzeń prawnych.

Umowę o zarządzanie nieruchomością należy zakwalifikować do umów szczególnego zaufania. Powierzenie zarządcy tak cennego składnika majątku, jakim jest nieruchomość, wiąże się z obdarzeniem go przez kontrahenta zaufaniem, oraz oczekiwaniem lojalnego zachowania. Co do zasady, lojalność związana jest z zaufaniem, które opiera się na założeniu, że osoby pełniące określone funkcje, mające określoną pozycję, będą zachowywać się w sposób honorowy i uczciwie wykonywać swoje obowiązki. Wynagrodzenie zarządcy w porównaniu do wartości nieruchomości jest niewspółmierne i stanowi niewielki ułamek jej wartości, stąd ryzyko związane z powierzeniem nieruchomości w zarząd jest wysokie. Należy uznać, że natura stosunku

prawnego zarządzania nieruchomością wiąże się immanentnie z wzorcem postępowania opartym na lojalności. Trzeba jednak, od umowy o zarządzanie nieruchomością, wyraźnie odróżnić umowę o zarząd powierniczy, która polega na tym że właściciel przenosi własność nieruchomości czasowo i z zastrzeżeniem zwrotu na osobę trzecią (powiernika) a powiernik zobowiązuje się do wykonywania zarządu tym prawem oraz jest uprawniony do pobierania korzyści. Jest to również przypadek umowy opartej na zaufaniu, ale o zupełnie innym charakterze. Powiernikiem bowiem może być każdy, stroną takiej umowy nie musi być zarządca nieruchomości, zaś powiernik występuje na zewnątrz jako właściciel tej nieruchomości. Relacje wewnętrzne między powiernikiem a właścicielem nieruchomości są regulowane na podstawie umowy nienazwanej o zarząd powierniczy, która nie jest umową o zarządzanie nieruchomością.

Przeprowadzone badania wykazały że regulacja administracyjna dotycząca zarządcy nieruchomości, zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie została w żaden sposób powiązana z regulacją cywilnoprawną, zawartą w kodeksie cywilnym, kodeksie postępowania cywilnego oraz ustawie o własności lokali. Wywołuje to poważne wątpliwości interpretacyjne i jednoznacznie stanowi o niespójności systemu prawa. Przepisy KC, KPC oraz UWL operują pojęciem zarządcy lub zarządcy nieruchomości bez odesłania do ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz bez sprecyzowania pojęcia zarządcy na własne potrzeby. Dokładnie ta sama sytuacja występuje w przypadku ustawy Prawo budowlane oraz innych istotnych ustaw np. Prawo energetyczne.

Polski system prawa zawiera kilkadziesiąt aktów prawnych, które wybiórczo podchodzą do zagadnień związanych z zarządzaniem nieruchomościami, a zatem w dostateczny sposób nie gwarantują bezpieczeństwa czynności faktycznych i prawnych wchodzących w zakres zarządzania nieruchomościami. Tymczasem, prawidłowo ukształtowane relacje na rynku nieruchomości są podstawą bezpieczeństwa zarówno rynku, jak i wszystkich jego uczestników. W tym zakresie stwierdzić należy występowanie istotnego chaosu pojęciowego oraz regulacyjnego, co w ogólności jest niekorzystne dla konsumentów jako stron umów z zarządcami nieruchomości. Ponadto stan taki niezwykle utrudnia ustalenie statusu prawnego zarządcy nieruchomości.

Co więcej, przepisy ustaw nie zawierają jednolitego, spójnego katalogu obowiązków zarządcy nieruchomości. Aktualnie nie obowiązuje regulacja określająca ustawowy zakres uprawnień i obowiązków zarządcy jako wynikający z przepisów GospNieU, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością (jak było do dnia 31.12.2013 r. na mocy uchylonego art. 185 ust. 3 GospNierU). Wywołuje to liczne wątpliwości interpretacyjne, ponieważ zakres obowiązków zarządcy należy każdorazowo odtworzyć w odniesieniu do konkretnej sytuacji prawnej danego podmiotu zarządzającego nieruchomością, z uwzględnieniem umowy łączącej strony, o ile została zawarta. Stosunek prawny zarządzania nieruchomościami może bowiem powstać na mocy orzeczenia sądu, oraz w drodze takiej umowy, która następnie wiąże nabywców lokali ( art. 18 UWL), a więc niejako

bez ich zgody, co powoduje konieczność odtworzenia jego treści – pomimo braku umowy.

Wskazana niejednolitość pojęciowa oraz regulacyjna wywołuje w praktyce spore problemy, gdyż różne akty prawne posługują się pojęciem „zarządcy” lub „zarządcy nieruchomości” bez związku i bez wyjaśnienia jurydycznego o jaki podmiot chodzi. Wydaje się, że skoro w jednej ustawie nadano ramy prawne pojęciu „zarządcy nieruchomości” to powinno ono znaczyć to samo, także w innych aktach prawnych.

Ustalono, że nie ma również korelacji pomiędzy regulacjami tych ustaw, które odnoszą się do zarządców nieruchomości, w szczególności takich, które nakładają na nich obowiązki. To wywołuje dodatkowe wątpliwości, gdyż, skoro ustawa zawierająca normy o charakterze administracyjnym, taka jak Prawo budowlane odnosi się do zarządcy nieruchomości, to powinien z tego wynikać prosty wniosek o związaniu każdego zarządcy nieruchomości normami z niej wynikającymi. Weryfikacja stanu prawnego, orzecznictwa i poglądów doktryny prowadzi do wniosku, że tak jednak nie jest, a więc wysnuć można tezę o niespójności systemu prawnego.

Rozważania zawarte w niniejszej monografii obejmują problematykę znajdującą się na styku prawa cywilnego i prawa administracyjnego. Zarządzanie nieruchomościami zostało uregulowane w ustawie o charakterze administracyjnym, jaką jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, zaś zarządca nieruchomości funkcjonuje przede wszystkim w sferze cywilnoprawnej, co sprawia, że pozostaje on „zawieszony” niejako pomiędzy reżimem prawa publicznego i prawa prywatnego. Należy więc zadać pytanie o zasadność takiej konstrukcji oraz kierunek ewentualnych zmian. Konieczne jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy materia ta powinna zostać całkowicie pozostawiona regulacji prawa prywatnego, swobodzie działalności gospodarczej i swobodzie umów, czy jednak istnieją uzasadnione argumenty za sięgnięciem po instrumenty regulacyjne i być może reglamentacyjne.

Istotną część przeprowadzonych badań stanowiła analiza stanu prawnego sprzed deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości oraz po jego deregulacji, która doprowadziła do wniosku o negatywnych skutkach dokonanej reformy, zarówno w płaszczyźnie dotyczącej samych zarządców nieruchomości jak i szerszej, bezpieczeństwa obrotu prawnego w ogólności oraz szczególnie z udziałem konsumentów. Deregulacja dodatkowo pogłębiła chaos powodowany przez niespójność norm prawnych, które nie zostały w jakikolwiek sposób dostosowane do zmienionego modelu zarządzania nieruchomościami. Przed rokiem 2014 normy prawne odnoszące się do zarządzania nieruchomościami stanowiły w miarę zwarty system, jednakże po deregulacji zupełnie utraciły one koherencję.

Przez szesnaście lat, a więc od roku 1998 do roku 2013 zawód zarządcy nieruchomości, jako zawód regulowany, posiadał nie tylko swoje jurydyczne umocowanie, ale również kompleksową regulację prawną. Jednocześnie, co bardzo istotne, od dnia wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1.1.1998 r.) jej przepisy przewidywały możliwość prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorców (podmioty gospodarcze według nomenklatury z 1997 r.), z tym zastrzeżeniem, że czynności zarządzania miały być wykonywane przez zarządcę nieruchomości (osobę posiadającą licencję zawodową). Prowadzenie działalności

gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami było więc wówczas wolne, gdyż nawet osoba nie będąca zarządcą mogła ją prowadzić – pod warunkiem zatrudniania osób z licencjami. Ówczesna regulacja jasno definiowała zarządcę nieruchomości, jako osobę fizyczną posiadającą uprawnienia do wykonywania tego zawodu, a więc osobę, która zdobyła licencję zawodową oraz została wpisana do rejestru. Pojęcie zarządcy nieruchomości było więc jednoznaczne, wobec jurydycznego ujęcia zawodu zarządcy jako zawodu zaliczonego do kategorii zawodów regulowanych. Zarazem możliwe było prowadzenie działalności gospodarczej w tym zakresie, na wolnych zasadach.

Reforma dokonana w roku 2013 oznaczała w istocie rezygnację przez państwo z reglamentacji zawodu zarządcy nieruchomości oraz ustanowienie nieograniczonej wolności prowadzenia działalności gospodarczej w tej branży, co przecież nie było wcześniej niemożliwe, a jedyne ograniczone podmiotowo. Istota reformy sprowadziła się więc do pozbawienia zawodu zarządcy nieruchomości regulacji, a więc ochrony prawnej. Model zawodu regulowanego przeciwstawiono formule całkowitej wolności działalności gospodarczej.

Każdy z tych modeli – model działalności zawodowej oraz model wolnej działalności gospodarczej są oparte na innych przesłankach konstrukcyjnych oraz zakładają realizację innych celów. Różnice między tymi formułami (modelami) są zasadnicze, rzutują na szereg aspektów wykonywania działalności, w tym również na status cywilnoprawny zarządcy nieruchomości. Funkcjonowanie rynku nieruchomości zależne jest od licznych przesłanek, wśród których profesjonalizacja podmiotów tego rynku jest uważana za czynnik bardzo istotny, ze względu na konieczność znajomości branży i reguł rynkowych. W konsekwencji, wybór dokonany przez ustawodawcę w zakresie modelu działalności zarządców nieruchomości ma wpływ na funkcjonowanie całego rynku nieruchomości, na kształtowanie relacji między jego uczestnikami oraz w szczególności na kwestie wiążące się z ich odpowiedzialnością cywilnoprawną. Potraktowanie zarządzania nieruchomościami jak każdej innej działalności gospodarczej, rezygnacja z ustanowienia jakichkolwiek wymogów co do posiadanego wykształcenia czy doświadczenia praktycznego w odniesieniu do podmiotów podejmujących taką działalność oznaczało pozostawienie powiązań na rynku zarządzania nieruchomościami wyłącznie mechanizmom wolnego rynku. Należy jednak pamiętać, że nie zawsze jednak mechanizmy wolnego rynku są w stanie ukształtować prawidłowe relacje w ramach określonych stosunków prawnych, niekiedy konieczna jest interwencja państwa dla ochrony słabszej, nieprofesjonalnej strony tej więzi prawnej.

Z tej przyczyny należy przyjąć, że jednak konstrukcja prawna ustanawiająca zawód zarządcy nieruchomości, jako zawód regulowany, a więc profesję zastrzeżoną dla osób fizycznych, do wykonywania którego należy uzyskać uprawnienia, znajdowała w praktyce swoje uzasadnienie. Dzięki powiązaniu jej z wymogiem indywidualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, z obowiązkiem doskonalenia zawodowego oraz reżimem odpowiedzialności zawodowej tworzyła dobrze funkcjonujący system zapewniający bezpieczeństwo kontrahentom – właścicielom nieruchomości.

W 2013 r. poprzez ustawę deregulującą zawód zarządcy, wygrała jednak koncepcja podnosząca hasła poszerzenia dostępu do zawodu zarządcy oraz zniesienia barier, a w istocie jednak niosąca za sobą brak rozsądnych wymogów oraz brak kontroli ze strony państwa. Reglamentacja zawodów została potraktowana jako działanie negatywne, z którego należy zrezygnować, bez jakiegokolwiek głębszej refleksji co do celów reglamentacji oraz skutków rezygnacji z niej. Nie przedstawiono rzetelnych badań ani analiz rynku nieruchomości, nie dokonano oceny funkcjonowania instrumentów prawnych łączących się z regulacją zawodu zarządcy, nie porównano wreszcie z sytuacją rynków nieruchomości w innych krajach Unii Europejskiej.

Należy podkreślić, że zasięg reglamentacji w odniesieniu do różnych zawodów nie może być jednolity, gdyż zależy on od charakteru czynności zawodowych oraz stopnia zagrożenia związanego z wykonywaniem określonego zawodu, ale także od czynników o charakterze podstawowym - do przyjętej koncepcji roli państwa, bądź potrzeb wynikających z aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej. Z tej przyczyny autorzy ustawy deregulującej zawody nie przewidywali całkowitej likwidacji zawodu zarządcy nieruchomości, opracowania jakimi wówczas dysponowano wyraźnie wskazywały na konieczność objęcia tej profesji jakąś formą regulacji. Uchylenie przepisów dotyczących tego zawodu nastąpiło wbrew proponowanemu projektowi, bez żadnego uzasadnienia.

Można stwierdzić, że aktualnie zarządzanie nieruchomościami nie zostało objęte szczególną ochroną państwa. Tymczasem standard zarządzania nieruchomościami stanowi jeden z elementów gwarantujących bezpieczeństwo rynku nieruchomości. Wydaje się, że rolę jaką rynek nieruchomości odgrywa w gospodarce całego kraju, oraz funkcje, jakie spełniają nieruchomości w życiu osób fizycznych przemawiają zdecydowanie za utrzymaniem regulacji prawnej zawodu zarządcy nieruchomości, a więc za przywróceniem pewnej formy jego reglamentacji.

Obecna regulacja prawna dotycząca pozycji prawnej zarządcy nieruchomości nie jest spójna. Podstawowe regulacje prawne w obszarze prawa prywatnego, a więc kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego w sposób wybiórczy i fragmentaryczny regulują pewne tylko zagadnienia związane z zarządem nieruchomości. Nieco pełniejszą, choć nie kompleksową regulację w tym zakresie zawiera ustawa o własności lokali, odnosząc się do kwestii zarządzania nieruchomością wspólną. Powyższe akty prawne operują pojęciem „zarządcy” lub „zarządcy nieruchomości” bez dookreślenia, o jaki podmiot chodzi. Brakuje powiązania pomiędzy regulacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawierającą uregulowanie takich pojęć jak zarządca nieruchomości oraz zarządzanie nieruchomościami, a pozostałymi aktami prawnymi, które także posługują się takimi określeniami.

Wydaje się, że poprzez przyjęcie w obecnie obowiązujących przepisach, że zarządca nieruchomości to przedsiębiorca, doszło do swoistego pomieszania pojęć. Zrównano zawód, którego wykonywanie jest immanentnie związane z cechami osobistymi człowieka, z działalnością gospodarczą, którą może podjąć każdy podmiot. Poprzednia regulacja, obowiązująca przed rokiem 2014, na mocy której prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej

Polskiej było możliwe w przypadku, gdy czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami były wykonywane przez zarządców nieruchomości (uchylony art. 184 ust. 3 GospNieU), była czytelniejsza i jasno odróżniała osobę zarządcy nieruchomości (osobę fizyczną – przedstawiciela zawodu) od osoby przedsiębiorcy. Poprzedni model, odróżniający działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami od zawodu zarządcy, był klarowniejszy i lepszy dla rynku nieruchomości oraz jego uczestników, w tym konsumentów. Należy podkreślić, że do dzisiaj przeciętny konsument identyfikuje zarządcę nieruchomości z osobą fizyczną wykonującą ten zawód, a nie z przedsiębiorcą.

Jak wykazano w monografii, zawód zarządcy nadal istnieje, pomimo jego deregulacji, dzięki działaniom samych zarządców nieruchomości oraz licznym organizacjom ich skupiającym. Wynika to z tego, że o istnieniu zawodu w praktyce nie decyduje ustawodawca, a potrzeba rynkowa i fakt wykonywania określonego zespołu czynności przez pewne grupy osób; o funkcjonowaniu zawodu decyduje przekonanie odbiorców usług kreowane na podstawie zachowań rynku. Zawód jest kategorią bardziej socjologiczną niż prawną, kształtuje się wobec potrzeb społecznych i może funkcjonować bez regulacji prawnej, co obecnie dotyczy zarządców nieruchomości.

Model oparty na pełnej swobodzie podjęcia i prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami wywołuje pewne niebezpieczeństwo dla uczestników obrotu na rynku nieruchomości, szczególnie dla konsumentów. Z przepisów obecnie obowiązujących wynikają jedynie dwa wymogi formalne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami: wymóg posiadania statusu przedsiębiorcy oraz wymóg zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Nie chronią one dostatecznie kontrahentów zarządcy nieruchomości, a wobec tego, że wartość powierzanego w zarząd mienia jest wysoka, oraz dodatkowo biorąc pod uwagę to, że bezpieczeństwo nieruchomości wiąże się z bezpieczeństwem, zachowaniem zdrowia i życia mieszkańców i użytkowników tej nieruchomości należy uznać, że taka działalność powinna podlegać pewnej formie reglamentacji. Takiej działalności nie może prowadzić ktokolwiek, konieczny jest wymóg należytego wykształcenia i przygotowania zawodowego.

Pewne wnioski należy wysnuć z regulacji obowiązującej w innych krajach. Punktem wyjścia jest ustawodawstwo Unii Europejskiej, w której nie wprowadzono jednolitego modelu zawodu zarządcy nieruchomości, jednakże w większości krajów zawód ten należy do profesji regulowanych. Wynika to z tego, że przyjmuje się, iż specyfika wykonywania tego zawodu, zagrożenia dla kontrahentów, ryzyka podejmowane przez zarządców nieruchomości, wartość nieruchomości oraz ich znaczenie dla właścicieli przemawiają za uznaniem tego rynku za wymagający pewnej regulacji w dostępie do świadczenia usług. Regulacja ta nie jest jednolita, przyjmuje postać określonych wymogów wykształcenia lub doświadczenia zawodowego, niekiedy zdania egzaminu i wpisu na listę, niekiedy obowiązkowej przynależności do organizacji zawodowych, w niektórych krajach także ochrony tytułu zawodowego. Należy zauważyć, że argumenty oparte na ochronie uczestników rynku, a w

szczególności na ochronie konsumenta, są wspólne dla każdego z państw członkowskich UE.

Dodatkowych argumentów za rozważaniem wprowadzenia w Polsce pewnych form reglamentacji zawodu dostarcza reforma przeprowadzana aktualnie w Niemczech. Po wielu latach funkcjonowania tam wolnego rynku, a więc braku jakiegokolwiek regulacji prawnej dla zarządców nieruchomości, na skutek długiej dyskusji społecznej, w tym z udziałem przedstawicieli środowisk, uznano, że istnieją silne argumenty za wprowadzeniem licencji jako instrumentu reglamentacji dostępu do świadczenia usług w zakresie zarządzania nieruchomościami. Przebieg tej reformy i jej formuła skłania do refleksji nad zasadnością utrzymania braku regulacji tego zawodu w naszym kraju, tym bardziej że w Polsce w 2013 r. deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości została przeprowadzona niejako przypadkiem, bez żadnych analiz ekonomicznych lub prawnych, oraz bez uwzględnienia stanowiska organizacji zrzeszających zarządców nieruchomości. W efekcie konsekwencje tej reformy uderzają przede wszystkim w kontrahentów, ale również w samych zarządców nieruchomości, którym zależy na profesjonalnym wizerunku zawodu. W Niemczech w szczególny sposób traktuje się zarządców wspólnot mieszkaniowych, wymagając od nich spełnienia podwyższonych wymogów wykształcenia bądź zdania egzaminu przed izbą zawodową, co ma gwarantować wysoki poziom świadczonych usług, a przez to ochronę dla właścicieli nieruchomości mieszkalnych – konsumentów. Model przyjęty aktualnie w Niemczech może stanowić interesujący wzorzec dla zmian polskiej regulacji.

Należy zwrócić uwagę na trend rysujący się w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, zgodnie z którym właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych uważani są w stosunkach prawnych z zarządcami nieruchomości za konsumentów (wyrok Trybunału Sprawiedliwości z 27.10.2022 r., C-485/21, Monitor Prawniczy 2022/23/1153). Oznacza to podniesienie wymogów stawianych zarządcom nieruchomości w prawie prywatnym, w zakresie standardu świadczonych usług.

Uzyskane wyniki badań nad polską regulacją prawną prowadzą do wniosku o niejednorodnym statusie prawnym zarządcy nieruchomości. Sytuacja taka jest skutkiem występowania dyferencjacji podstaw nawiązania stosunku zarządzania nieruchomościami oraz braku koherencji rozwiązań prawnych. Stan taki trzeba uznać za wysoce niepożądany ze względu na brak jasności co do pozycji prawnej zarządcy nieruchomości oraz konieczność każdorazowej weryfikacji zakresu jego obowiązków oraz uprawnień. Innymi słowy, w aktualnym stanie prawnym jeśli ktoś określony zostaje jako „zarządca nieruchomości”, to nie pociąga to za sobą automatycznej identyfikacji jego pozycji prawnej, a konieczność szczegółowej weryfikacji statusu takiej osoby. Stanowi to znaczne utrudnienie dla kontrahentów, bywa nierozumiane przez osoby zawierające umowy o zarządzanie nieruchomościami, bądź przez właścicieli nieruchomości w sytuacjach ustanowienia zarządcy przez sąd.

Podstawą prawną świadczenia usług przez zarządcę nieruchomości jest stosunek prawny zarządzania nieruchomościami, którego źródłem jest najczęściej

umowa. Jednakże, pomimo brzmienia art. 185 ust. 2 GospNierU wskazującego na konieczność zawarcia umowy o zarządzanie, istnieją inne regulacje prawne, przewidujące alternatywne wobec umowy, podstawy nawiązania stosunku zobowiązaniowego zarządzania nieruchomościami. Źródłem umocowania zarządcy nieruchomości jest albo stosunek umowny, a więc wola właściciela nieruchomości, albo orzeczenie sądu, na mocy którego dochodzi do umocowania zarządcy w określonej nieruchomości, często niezależnie od woli jej właścicieli, lub wprost przeciwnie, wbrew tej woli.

Podstawa prawna nawiązania stosunku zarządzania nieruchomościami znacząco wpływa na zakres obowiązków zarządcy nieruchomości. W przypadku umownej podstawy świadczenia usług zarządzania, zgodnie z art. 185 ust. 2 GospNierU przedmiotowy zakres zarządzania określony jest w tej umowie. Źródłem praw i obowiązków zarządcy pozostaje więc jedynie umowa, która to w zasadzie w sposób dowolny kształtuje jego prawa i obowiązki, a finalnie wpływa na zakres jego odpowiedzialności. Inna sytuacja występuje wówczas, gdy stosunek zarządzania nieruchomością zostaje nawiązany na podstawie umowy o powierzenie zarządu, której stroną są współwłaściciele nieruchomości, oraz na podstawie orzeczenia sądu. W takim przypadku prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości mogą wynikać z umowy o powierzenie zarządu albo z postanowienia sądu wyznaczającego zarządcę. Bardzo często jednak z takiej umowy lub z postanowienia sądu nie wynikają prawa i obowiązki zarządcy, a wówczas zakres obowiązków zarządcy nieruchomości jest określany na podstawie przepisów prawa odnoszących się do właściwego stosunku prawnego zarządzania nieruchomością. W przypadku wyznaczenia zarządcy przymusowego we wspólnocie mieszkaniowej, albo powierzenia zarządu na podstawie art. 18 WłLokU zakres obowiązków wynika z ustawy o własności lokali, a w przypadku ustanowienia zarządcy sądowego na podstawie art. 203 KC – z przepisów kodeksu cywilnego.

Co więcej, we wspólnocie mieszkaniowej pozycja zarządcy nieruchomości może być różna. Zarządca nieruchomości może być zarządcą umownym, zarządcą któremu zarząd powierzono albo zarządcą przymusowym, co każdorazowo rzutuje na odmienność jego prawnej pozycji i inny zakres zobowiązań. W przypadku zarządcy powierzonego obowiązki na nim spoczywające wynikają z ustawy, ale już w przypadku zarządcy umownego, są one kształtowane umownie, a więc mogą odbiegać od tych wynikających z ustawy. Co istotne, w przypadku wspólnoty mieszkaniowej zarządca może pełnić podwójną rolę – obok czynności zarządzania nieruchomością może on zarazem prowadzić sprawy i reprezentować osobę ustawową, jaką jest wspólnota mieszkaniowa; dotyczy to zarządcy powierzonego oraz zarządcy przymusowego (sądowego).

W monografii zawarto obszernie wywody odnoszące się do pozycji zarządcy nieruchomości jako zarządcy cudzego majątku. Już na wstępie pojawił się problem związany z tym, że kategoria zarządców cudzym majątkiem nie została zdefiniowana w prawie polskim, a regulacja poszczególnych postaci tego zarządu jest niekiedy szcążkowa. Brakuje w prawie prywatnym jednolitej regulacji statusu prawnego osób sprawujących zarząd cudzym majątkiem, pomimo tego że kategoria ta jest szeroka.



Co więcej, samemu zarządcy nieruchomości, jako zarządcy cudzego majątku, nie można przypisać jednolitego statusu prawnego, a występujące zróżnicowanie pozycji prawnej zarządcy nieruchomości wiąże się ze źródłem kreacji stosunku prawnego zarządzania.

W odniesieniu do zarządcy świadczącego swoje usługi na podstawie umowy, zakres jego obowiązków wynika wyłącznie z umowy o zarządzanie, a może on być bardzo szeroki, lub ograniczony. Na marginesie tu należy wskazać, że inna sytuacja prawna występowała przed deregulacją zawodu, (przed 2014 r.) ponieważ z mocy nieobowiązującego obecnie art. 185 ust. 3 GospNierU zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynikał z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. Wówczas więc umowa uzupełniała jedynie ustawowy zakres obowiązków i uprawnień zarządcy, dzisiaj kształtuje go w całości. Zarządca nieruchomości, ustanowiony na mocy umowy, zazwyczaj zostaje ustanowiony pełnomocnikiem do działania w imieniu właścicieli nieruchomości, o wyraźnie sprecyzowanym zakresie działania. Umocowanie do dokonywania czynności prawnych w imieniu właściciela nieruchomości, wraz z zakresem tego umocowania, musi jednoznacznie wynikać z umowy o zarządzanie, albo z odrębnego dokumentu pełnomocnictwa zazwyczaj stanowiącego załącznik do takiej umowy. Należy więc jednoznacznie przesądzić, że *de lege lata* zarządca nieruchomości, który wykonuje obowiązki na mocy umowy o zarządzanie nieruchomością może być pełnomocnikiem właściciela nieruchomości, ale być nim nie musi. Obecna konstrukcja przepisów nie przewiduje pełnomocnictwa ustawowego, tak jak było to przed deregulacją, zaś przepis art. 185 ust. 2 zd. 1 GospNierU posiada wadliwe brzmienie i wymaga nowelizacji.

W przypadku zarządcy, któremu zarząd powierzono we wspólnocie mieszkaniowej źródłem stosunku prawnego zarządzania jest umowa zawarta przez współwłaścicieli. Zarządca nieruchomości wspólnej w takim przypadku jest postrzegany jako przedstawiciel organizacyjny (statutowy) wspólnoty, którego kompetencje do reprezentowania wynikają z ustawy. Zarządcę nieruchomości wspólnej należy uznać za przedstawiciela ustawowego wspólnoty mieszkaniowej. Konstrukcja ta najpełniej wyjaśnia rolę zarządcy nieruchomości wspólnej wobec osoby ustawowej, którą jest wspólnota mieszkaniowa. Zarządca nieruchomości wspólnej powołany w drodze umowy na podstawie art. 18 WłLokU jest każdorazowo odrębnym od wspólnoty bytem prawnym, a z powierzenia zarządu nieruchomością wspólną wynika *ex lege* obowiązek sprawowania zarządu tą nieruchomością poprzez wykonywanie czynności z zakresu zwykłego zarządu, jak też obowiązek reprezentacji.

Inna sytuacja występuje jeśli chodzi o zarządcę ustanowionego przez sąd. Zarządcę przymusowego należy zaliczyć do tej grupy zarządców, posiadających status zastępców pośrednich, jak kurator spadku lub zarządca sukcesyjny, którzy działają we własnym imieniu, ale na rzecz właściciela zarządzanej masy, co oznacza, że skutki prawne ich działań odnoszą się bezpośrednio do osób zastępowanych. Działania zarządcy przymusowego odnoszą skutek bezpośrednio wobec wspólnoty mieszkaniowej. Zarządca przymusowy działa w procesie jako strona we własnym

imieniu, samodzielnie, jednakże nie na własny rachunek, lecz na rachunek wspólnoty mieszkaniowej.

Zarządca umowy może zostać ustanowiony pełnomocnikiem procesowym na podstawie art. 87 § 1 KPC, jeśli zostanie uznany za osobę sprawującą zarząd majątkiem lub interesami strony lub osobę pozostającą ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w jego zakres. Treść umowy o zarządzanie nieruchomością jest decydująca co do ustalenia zakresu umocowania zarządcy i w związku z tym co do dopuszczalności uznania go za prawidłowo umocowanego pełnomocnika procesowego w konkretnej sprawie. Pełnomocnikiem procesowym nie będzie zarządca, któremu zarząd powierzono, ani zarządca przymusowy, ich legitymacja do zastępowania właściciela nieruchomości w procesie wynika z przysługującego im odpowiednio statusu zastępcy bezpośredniego (zarządca któremu zarząd powierzono we wspólnocie mieszkaniowej) oraz zastępcy pośredniego (zarządca przymusowy we wspólnocie mieszkaniowej i w nieruchomości objętej współwłasnością).

Zarządca nieruchomości może być pełnomocnikiem w postępowaniu administracyjnym, o ile jest osobą fizyczną. Nie może jednak być pełnomocnikiem w postępowaniu sądowoadministracyjnym. Pomimo brzmienia art. 28 ust. 2 PrBud, w którego treści wyraźnie jest mowa o zarządcy nieruchomości, nie dotyczy on zarządcy nieruchomości w rozumieniu art. 184a GospNierU. Co do zasady, zarządca nieruchomości sprawujący zarząd na podstawie umowy, a nawet na podstawie powierzenia lub wyznaczenia przez sąd nie jest stroną postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, pomimo brzmienia art. 28 ust. 2 PrBud.

Obecny stan regulacji prawnej, która dotyczy zarządców nieruchomości należy uznać za wysoce niezadawalający. Rynek nieruchomości jest istotny dla gospodarki całego kraju, a nieruchomości stanowią zazwyczaj najcenniejszy składnik majątku wielu osób, co przemawia za koniecznością zapewnienia prawidłowych mechanizmów regulacyjnych. Zarządzanie nieruchomościami wiąże się ze szczególnym stosunkiem zaufania, który występuje przy czynnościach o charakterze powierniczym, to zaś przemawia za adekwatnym stopniem ochrony słabszych uczestników tych czynności. Założenia przyjęte na etapie tworzenia ustawy o gospodarce nieruchomościami były słuszne i należy powrócić do nich, jako do korzeni prawidłowego systemu. Konieczne jest podjęcie działań legislacyjnych prowadzących do jednoznacznego określenia statusu prawnego zarządcy nieruchomości oraz do usunięcia niespójności w systemie prawa. W związku z tym w monografii sformułowano kilka postulatów jak również propozycji zmian określonych regulacji prawnych.

Po pierwsze, pilne i konieczne jest przeprowadzenie ponownej regulacji zawodu zarządcy nieruchomości poprzez powrót do wydawania licencji (państwowych lub branżowych). Konieczne jest wprowadzenie minimalnych kryteriów wykształcenia dla wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Tytuł zawodowy „zarządca nieruchomości” powinien być zastrzeżony jedynie dla osób fizycznych posiadających uprawnienia do wykonywania tego zawodu, co pozwoli na jednoznaczne określenie statusu prawnego zarządcy. Do rozważenia jest ustanowienie obowiązkowej

przynależności do organizacji branżowych, co oznaczałoby utworzenie samorządu zawodowego na mocy ustawy i wyposażenie go w odpowiednie uprawnienia. Organizacje zrzeszające stowarzyszenia zarządców na poziomie krajowym powinny uzyskać uznanie państwa, aby mogły należycie spełniać swe funkcje w obszarze nadzoru nad zarządcami, doskonalenia zawodowego a także sądownictwa dyscyplinarnego. Należy przyjąć, że system certyfikacji zarządców nie musi być prowadzony na poziomie państwa, przez organy administracji (tak jak było przed reformą), ale może być prowadzony przez organizacje zrzeszające zarządców, w przypadku gdy przynależność do nich będzie obowiązkowa. Wymaga to kompleksowej nowelizacji przepisów art. 184 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Następnie, w związku z tym, konieczne jest uregulowanie zasad prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami w GospNierU w taki sposób, aby działalność tę mógł wykonywać jednoosobowo zarządca nieruchomości, lub w przypadku prowadzenia tej działalności w formie osoby prawnej lub osoby ustawowej, aby osoba zarządzająca posiadała licencję zarządcy nieruchomości, oraz aby osoby wykonujące bezpośrednio te usługi (zatrudnione lub działające na podstawie umów cywilnoprawnych) również posiadały licencję zarządcy nieruchomości. Taki standard obowiązuje w większości krajów Unii Europejskiej, a stanowi on dobry wzorzec do naśladowania.

Po drugie, konieczna jest nowelizacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości w zakresie uregulowania umowy o zarządzanie nieruchomością oraz statusu prawnego zarządcy nieruchomości działającego na podstawie umowy. Należy przesądzić, czy zarządca nieruchomości w związku ze świadczonymi usługami ma posiadać status pełnomocnika *ex lege*, (jak to było przed reformą) czy też powinien legitymować się odrębnym pełnomocnictwem. Wydaje się, że drugi model – reprezentowania właściciela nieruchomości na podstawie pełnomocnictwa jest czytelniejszy dla obrotu prawnego oraz bezpieczniejszy zarówno dla umocowanego, jak i dla mandanta.

Po trzecie, pilnej interwencji ustawodawczej wymaga skorygowanie niespójności pojęciowej co do określenia „zarządca nieruchomości”, używanego w różnych aktach prawnych. W szczególności, dotyczy to ustawy prawo budowlane, która powinna zostać zmieniona w taki sposób, aby zawierała własną definicję pojęcia „zarządcy nieruchomości”, albo aby zawarte w nim to określenie jednoznacznie znaczyło to samo, co w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Odnosi się to zarazem do szeregu obowiązków wymienionych w tej ustawie, co do których jasno powinno zostać przesądzone, czy spoczywają one na zarządcach nieruchomości w rozumieniu GospNierU, czy jedynie na trwałych zarządcach nieruchomości publicznych. Ten sam problem dotyczy pozostałych ustaw z zakresu prawa administracyjnego, w których obowiązki przypisane zostały zarządcom nieruchomości.

Po czwarte, konieczna jest nowelizacja przepisów ustawy o własności lokali w kierunku doprecyzowania pozycji zarządcy nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej, w zależności od roli jaką pełni on w danej wspólnocie mieszkaniowej. Zaprezentowano postulat nowelizacji przepisów art. 18 WłLokU, art. 33 WłLokU oraz w związku z tym zmianę przepisów rozdziału 4 WłLokU. Za niezbędną uznano również

nowelizację art. 26 WłLokU oraz przepisu art. 21 ust. 4 WłLokU. Zaproponowane zmiany pozwolą na skonkretyzowanie pozycji zarządcy nieruchomości w ramach poszczególnych ról, jakie może on pełnić we wspólnocie mieszkaniowej.

Po piąte, zasadna jest również nowelizacja przepisu art. 203 KC dla doprecyzowania sytuacji prawnej zarządcy sądowego (przymusowego) ustanowionego we współwłasności. Celem tej nowelizacji ma być spowodowanie braku konieczności każdorazowego sięgania poprzez wielokrotne odesłania do przepisów KPC, w sytuacji w której chodzi o zarządcę nieruchomości ustanowionego przez sąd.

Podsumowując, należy przyjąć, że spójny model regulacyjny zarządcy nieruchomości ma oznaczać jednoznaczność pojęcia „zarządca nieruchomości” oraz jednolitość stosowania tego pojęcia w różnych aktach prawnych. Określenie to powinno być zarezerwowane dla przedstawicieli tego zawodu – osób fizycznych spełniających określone prawem wymogi dla wykonywania tego zawodu. Tak jak było to przed deregulacją, i tak jak projektowali autorzy ustawy deregulacyjnej – zarządcy nieruchomości powinni być wpisywani na listę, a ich kompetencje zawodowe powinny podlegać weryfikacji. Należy uznać, że silny samorząd zawodowy jest w stanie zapewnić nadzór nad należytym wykonywaniem zawodu, a reguły odpowiedzialności dyscyplinarnej oraz kodeksy etyczne w istotny sposób wpływają na zwiększenie jakości świadczonych usług i minimalizują ryzyka dla oddających nieruchomości w zarząd. Nie ma potrzeby, aby państwo sprawowało bezpośredni nadzór nad działalnością przedstawicieli tego zawodu; wystarczająca jest regulacja na poziomie organizacji zrzeszających zarządców nieruchomości. Przepisy prawne powinny umożliwiać dostęp do zawodu poprzez różne ścieżki, nie tylko osobom z wykształceniem wyższym. W nowej regulacji zawodu zarządcy nieruchomości pomocne powinny być rozwiązania stosowane z powodzeniem od lat w innych państwach europejskich. Regulacja zawodu będzie zgodna z prawem unijnym, gdyż jest to sfera pozostawiona prawu krajowemu, a potrzeba regulacji jest dostatecznie uzasadniona poprzez postulat ochrony rynku nieruchomości oraz jego uczestników, w szczególności konsumentów oraz nadanie przejrzystości prawnej stosunkom na rynku. Regulacja zawodu nie będzie zagrażać w istotny sposób konkurencji na rynku zarządców nieruchomości, przy ustaleniu transparentnych zasad, w ramach których możliwe będzie uzyskanie możliwości jego wykonywania.

W efekcie postulowanych zmian pojęcie zarządcy nieruchomości powinno oznaczać osobę fizyczną wykonującą zawód zarządcy nieruchomości w ramach zbudowanego na nowo spójnego systemu, którego celem powinna być ochrona rynku nieruchomości, a w szczególności jego najsłabszych uczestników tj. konsumentów. Prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze zarządzania nieruchomościami powinno być wolne i dostępne dla wszystkich, ale z zastrzeżeniem konieczności wykonywania czynności zawodowych tylko przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje. Rola i znaczenie nieruchomości w gospodarce kraju oraz w majątku poszczególnych osób przemawiają za taką regulacją pozycji prawnej zarządców

nieruchomości. W szczególności taka formuła w znaczący sposób ograniczy ryzyka związane z utratą bądź istotnym zmniejszeniem wartości oddanego w zarząd majątku.

W monografii przedstawiono kilkanaście postulatów nowelizacji poszczególnych przepisów kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, w związku z ogólnym postulatem powrotu do modelu regulacji zawodu zarządcy nieruchomości niezbędne do tego będzie wprowadzenie nowej regulacji art. 184 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. *Informacja o wykazywaniu się istotną aktywnością naukową albo artystyczną realizowaną w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.*

Moje zainteresowania badawcze po uzyskaniu stopnia doktora nauk prawnych koncentrują się wokół trzech zasadniczych nurtów badawczych, mieszczących się w szeroko rozumianych kategoriach prawa handlowego oraz prawa cywilnego – prawa nieruchomości. Pierwszy z nich stanowi kontynuację zainteresowań badawczych sprzed uzyskania stopnia doktora, a dotyczy wadliwości uchwał organów spółek kapitałowych oraz spółdzielni. Drugi z nich obejmuje prawne aspekty funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w szerokim rozumieniu. Trzeci z nich dotyczy zarządzania nieruchomościami, w ramach którego plasuje się monografia przedstawiana jako osiągnięcie naukowe.

#### **a) wadliwość uchwał organów spółek kapitałowych oraz spółdzielni**

Spośród licznych zagadnień prawa handlowego szczególną uwagę poświęciłam wadliwości uchwał organów spółek kapitałowych oraz spółdzielni. Monografia pt ***Sankcje wadliwych uchwał rad nadzorczych spółek kapitałowych i spółdzielni*** stanowi skróconą wersję pracy doktorskiej i została opublikowana w 2013 roku w Wydawnictwie TNOiK.

Tych zagadnień dotyczyły artykuły: ***Sprzeczność uchwały rady nadzorczej ze statutem spółki lub spółdzielni***, opublikowany w Przeglądzie Prawa Handlowego 2013 nr 11, oraz ***Nieważność uchwał rady nadzorczej spółdzielni***, opublikowany w Monitorze Prawniczym 2011 nr 16. Na uwagę zasługuje glosa *do wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 marca 2010 r.*, I ACa 150/10 ***Zarzut nieważności uchwały zgromadzenia wspólników*** opublikowana w czasopiśmie Glosa 2012 nr 2, w której zwróciłam uwagę, na to że powodowa spółka nie może podnosić w procesie o stwierdzenie nieważności umowy „zarzutu nieważności uchwały” własnego organu, po kilku latach od jej podjęcia. Stanowi to obejście przepisów Kodeksu spółek handlowych o zaskarżaniu uchwał zgromadzeń, gdyż sąd może uwzględnić nieważność uchwały tylko na zarzut poniesiony przez pozwanego. Glosa ta jest często powoływana w praktyce orzeczniczej – w wyrokach sądów apelacyjnych oraz niższych

instancji, m.in. w postanowieniu Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 października 2012 r., I ACz 1557/12, LEX nr 1236838; czy wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 31 lipca 2015 r., VI GC 144/14, LEX nr 1843820.

Zagadnienie zabezpieczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały w przedmiocie zmian w składzie organów spółki zostało poruszone w dwóch glosach. W glosie do postanowienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 25.02.2016 r. (V ACz 108/16), pt. **Zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwały odwołującej członka zarządu**, (opublikowanej w czasopiśmie Glosa 2016 nr 4) zwróciłam uwagę na kolizję regulacji k.s.h. przewidującej w przepisie art. 423 §1 możliwość zawieszenia postępowania rejestrowego oraz ogólnej regulacji k.p.c. w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych dochodzonych w procesie. Analiza wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, że wobec szczególnej regulacji przewidującej zawieszenie postępowania rejestrowego o wpis danych wynikających z uchwały, która została zaskarżona, należy uznać, że przepis art. 423 § 1 k.s.h. stanowi *lex specialis* wobec regulacji k.p.c. o zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych i w zakresie sposobów zabezpieczenia wyłącza jej zastosowanie.

W drugiej glosie – do Uchwały SN z 17.12.2015 r., III CZP 91/15, pt. **Wstrzymanie skuteczności uchwały w przedmiocie zmian w składzie organów spółki kapitałowej**, opublikowanej w Monitorze Prawa Handlowego 2016 nr 4, poddałam analizie problem wykonalności oraz skuteczności uchwał podejmowanych przez zgromadzenia spółek kapitałowych. Konsekwencje kwalifikacji prawnej uchwały jako wykonalnej lub skutecznej przekładają się bowiem na możliwe środki zabezpieczenia powództwa kwestionującego ważność takiej uchwały. Z tych przyczyn za niedopuszczalne uznano wstrzymanie w postępowaniu zabezpieczającym wykonalności uchwały w przedmiocie zmian w składzie zarządu spółki kapitałowej, ze względu na to, że uchwała taka jest skuteczna, nie podlega zaś wykonaniu.

W glosie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2014 r., I ACA 631/14 zatytułowanej: **Stwierdzenie nieważności uchwał rady nadzorczej i zarządu spółdzielni mieszkaniowej**, opublikowanej w Kwartalniku Sądowym Apelacji Gdańskiej 2018, nr 2, zwróciłam uwagę na problem stwierdzenia przez sąd z urzędu, przy okazji rozstrzygania innych kwestii, nieważności uchwały rady nadzorczej lub uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Wobec uznania uchwał tych organów za czynności prawne, należało przyjąć, że stosuje się do nich sankcję nieważności bezwzględnej, dokładnie tak samo, jak w odniesieniu do uchwał tych organów w spółkach kapitałowych, o czym przesądził Sąd Najwyższy w uchwale o sygn. III CZP 13/13.

Tematyce tej została poświęcona także kolejna glosa, pt. **Nieważność uchwały rady nadzorczej spółki akcyjnej — glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 5.10.2017 r. (I PK 287/16)**, opublikowana w Przeglądzie Ustawodawstwa Gospodarczego 2019, nr 7, w której zwróciłam uwagę na problematykę nieważności uchwały rady nadzorczej spółki akcyjnej, która może być brana pod uwagę z urzędu, także przy okazji rozstrzygania spraw ze stosunku pracy. Uchwała rady nadzorczej,

stanowiąca podstawę nawiązania lub zmiany stosunku pracy, w przypadku swej wadliwości, pociąga za sobą wadliwość tej umowy lub aneksu do umowy.

W artykule pt. **Charakter prawny uchwał organów spółek kapitałowych a ich zaskarżalność w świetle przepisów polskiego prawa** opublikowanym w Acta Iuris Stetinensis 2019, z. 27 podjęłam szersze rozważania dotyczące wpływu charakteru prawnego uchwał organów spółek kapitałowych, a więc tego czy uchwały te stanowią czynność prawną, na dopuszczalność i tryb ich zaskarżania. W związku z występowaniem dualizmu trybów zaskarżania nawet tych samych przedmiotowo uchwał organów spółek kapitałowych (przykład: uchwała w sprawie odwołania członka zarządu) przez inne organy spółki (a więc raz przez zgromadzenie wspólników, a raz przez radę nadzorczą) zgłosiłam postulat nowelizacji przepisów w kierunku ujednoczenia trybu zaskarżania tożsamy przedmiotowo uchwał.

Podobnej tematyki, choć w innym wymiarze podmiotowym, dotyczy rozdział pt: **Model prawny zaskarżania uchwał korporacyjnych organów spółek kapitałowych – postulaty de lege ferenda**, (współautor: dr hab. Z. Kwaśniewski, prof. UMK, sędzia SN w st.spocz.), w monografii: *Not omne quod licet honestum est*. Studia z prawa cywilnego i handlowego w 50-lecie pracy naukowej Profesora Wojciecha Jana Katnera, Warszawa 2022. W tym rozdziale książki pamiątkowej wskazałam, wraz z Współautorem, na konieczność ujednoczenia modelu prawnego zaskarżania uchwał kolegialnych organów korporacyjnych osób prawnych w odniesieniu do trzech, obecnie funkcjonujących w polskim prawie, spółek kapitałowych.

W kolejnym artykule pt. **Legitymacja użytkownika akcji do zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń spółki akcyjnej**, który został opublikowany w Przeglądzie Prawa Handlowego 2020 nr 10, skupiłam się na problematyce dopuszczalności zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń spółki akcyjnej przez użytkownika akcji. Wobec niejednoznaczności regulacji prawnej odnoszącej się do podmiotów wykonujących prawa z akcji na podstawie ograniczonych praw rzeczowych wywiodłam postulat o przysługiwaniu takiej legitymacji użytkownikowi akcji (podobnie jak zastawnikowi akcji). Najnowszą publikacją z tego trendu jest artykuł **Zaskarżanie uchwał organów prostej spółki akcyjnej**, opublikowany w Przeglądzie Prawa Handlowego 2022, nr 11, w którym przeanalizowałam tematykę zaskarżania uchwał organów spółki kapitałowej w odniesieniu do nowego typu spółki – prostej spółki akcyjnej. Lakoniczne odesłanie do regulacji obowiązującej w spółce akcyjnej wymagało szerszych rozważań i oceny takiego rozwiązania ustawowego. W konkluzji uznałam, że zachowanie dotychczasowego modelu zaskarżania uchwał zgromadzeń wspólników spółek kapitałowych jest rozwiązaniem trafnym, choć odesłanie do przepisów o zaskarżaniu uchwał spółek akcyjnych nie zawsze prowadzi do jasnych wniosków co do zakresu stosowania poszczególnych regulacji prawnych.

## **b) prawne aspekty funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych**

W obszarze moich zainteresowań naukowych znajdują się liczne zagadnienia prawne związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych.

W artykule pt. **Przesłanki i tryb pozbawienia właściciela prawa do lokalu w prawie polskim i niemieckim** opublikowanym w czasopiśmie Studia Prawnicze 2014 nr 2, podjęłam tematykę specyficznego uprawnienia przyznanego przez ustawodawcę właścicielom lokali a polegającego na możliwości żądania sprzedaży lokalu określonego właściciela w trybie licytacji. Zagadnienie to omówione zostało na tle obcej regulacji prawnej, w której funkcjonuje ono znacznie dłużej, niż w Polsce.

W prawie polskim oraz w prawie niemieckim wspólnocie mieszkaniowej przysługuje prawo wystąpienia w postępowaniu procesowym przeciwko właścicielowi z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji publicznej. W obu systemach prawnych wymagane jest podjęcie przez wspólnotę uchwały, a następnie skierowanie sprawy do sądu. Porównałam przesłanki formalne oraz merytoryczne wystąpienia z tym żądaniem, a także poglądy doktryny oraz wypowiedzi judykatury. Zarówno w polskiej jak i niemieckiej regulacji prawnej możliwość wystąpienia przez wspólnotę z takim żądaniem ma charakter wyjątkowy i ostateczny, a więc zastosowanie znajdzie wówczas, gdy inne środki prawne nie odnoszą skutku.

Na szczególną uwagę zasługuje glosa *do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r.*, I CSK 379/12 pt. **Legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej** opublikowana w Gdańskich Studiach Prawniczych – Przegląd Orzecznictwa, 2014 nr 2. W omawianej glosie krytyce poddany został wyrok Sądu Najwyższego, w którym uznano, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada legitymacji czynnej do występowania z roszczeniami współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego związanymi wyłącznie z tym lokalem, nawet na podstawie umów cesji. Wobec tej tezy podniesione zostały argumenty dotyczące fundamentalnej kwestii, jaką jest zakres zdolności prawnej oraz zdolności procesowej wspólnoty mieszkaniowej. Następnie wykazałam, wbrew stwierdzeniu SN, że roszczenia dotyczące wad odrębnego lokalu mogą pozostawać w związku z nieruchomością wspólną; pojęcie nieruchomości wspólnej ma bowiem wymiar teoretyczny, a granica pomiędzy odrębnym lokalem a nieruchomością wspólną w praktyce często ma charakter względny. Analiza przepisów k.c. w przedmiocie przelewu wierzytelności doprowadziła do wniosku, że brak jest ograniczeń co do cesji roszczeń względem dewelopera na osoby trzecie oraz brak jest ograniczeń dla tych osób trzecich w zakresie legitymacji procesowej. W konkluzji przytoczonych rozważań uznałam, że wspólnota mieszkaniowa może posiadać legitymację czynną w sprawie przeciwko deweloperowi z tytułu roszczeń związanych z wadami nieruchomości, także odrębnych lokali, jeśli nabyła te roszczenia w drodze umowy cesji. Ten sposób wykładni jest obecnie dominujący w orzecznictwie sądowym, w tym Sądu Najwyższego.

W artykule pt. **Udział w nieruchomości wspólnej jako podstawa naliczenia opłat właściciela lokalu**, Przegląd Sądowy 2017 nr 5, podjęłam rozważania związane z regulacją ustawy o własności lokali stanowiącą, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do udziału



we własności tej nieruchomości. W odniesieniu do tej regulacji kluczową rolę odgrywa wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 roku (II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6). Teza tego orzeczenia, w oderwaniu od całości uzasadnienia, bywa dość dowolnie interpretowana przez sądy niższych instancji. W judykaturze sądów apelacyjnych rysuje się rozbieżność co do możliwości obniżenia zaliczek od właścicieli lokali użytkowych, a także co do możliwości dyferencjacji wysokości zaliczek od właścicieli lokali mieszkalnych. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej określa zakres w jakim ponosi on koszty utrzymania tej nieruchomości, lecz także stanowi o sile jego głosu, a więc decydowania w sprawach nieruchomości wspólnej. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali; zróżnicowanie wysokości zaliczek może mieć miejsce także w przypadku podziału nieruchomości wspólnej do korzystania. W artykule zasygnalizowałam potrzebę zmiany regulacji prawnej, tak aby odpowiadała ona potrzebom praktyki i zapewniała sprawiedliwy rozdział kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej między jej współwłaścicieli.

Artykuł pt. ***The housing community in Polish law: methods of management of communal areas*** – opublikowany w języku angielskim w czasopiśmie *Studia Iuridica Toruniensa* 2017 nr 20 zawiera analizę sposobów zarządu nieruchomością wspólną w polskim prawie własności lokali. Cechą specyficzną polskiej regulacji jest pozostawienie przez ustawodawcę właścicielom lokali znacznej swobody co do ustalenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy podstawowym celem funkcjonowania wspólnoty jest sprawowanie zarządu tą nieruchomością. Ocenie poddano juretryczną konstrukcję umownych zasad zarządu nieruchomością wspólną, oraz model ustawowy, który charakteryzuje się zróżnicowaniem zasad zarządu w związku z rozróżnieniem „dużych” i „małych” wspólnot mieszkaniowych, na podstawie kryterium ilości lokali wchodzących w skład nieruchomości. Zagadnienie to stanowi ciekawy materiał dla analiz prawno-porównawczych, gdyż w obcych systemach prawnych nie wyróżnia się „małych” wspólnot mieszkaniowych.

W artykule pt. ***Odpowiedzialność odszkodowawcza członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej***- *Studia Iuridica Toruniensa* 2019 nr 24 podjęłam temat podstaw prawnych oraz trybu dochodzenia roszczeń wobec członków zarządu wspólnot mieszkaniowych. Ten artykuł jest najczęściej pobieranym przez użytkowników internetu artykułem mojego autorstwa, dostępnym w formule open access.

W artykule pt. ***Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej***, *Przebieg Sądowy* 2019 nr 6 dokonałam analizy poglądów piśmiennictwa oraz wyrażanych w orzecznictwie na temat zakresu zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych. W odniesieniu do rozbieżnego orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych zaaprobowałam pogląd o braku ustawowego ograniczenia zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej oraz konieczności uznania zadań wspólnoty polegających na zarządzaniu nieruchomością wspólną jako swoistego przedmiotu działalności tej osoby ustawowej.

Kwestia prawidłowości reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej została podjęta przeze mnie w dwóch glosach oraz jednym artykule: **Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę – glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 9.02.2017 r., III CZP 106/16**, która została opublikowana w Glosie 2018 nr 3, oraz **Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o uchylenie uchwały – glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 października 2017 r., I ACa 1002/16**, opublikowanej w Gdańskich Studiach Prawniczych – Przegląd Orzecznictwa 2018, nr 3. W artykule **Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej (zagadnienia wybrane)**, Przegląd Prawa Handlowego 2019, nr 10, zwróciłam uwagę na skutki nowelizacji art. 39 k.c., który znajduje zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych, w przypadku gdy zarząd wspólnoty zawrze umowę bez umocowania albo z przekroczeniem jego zakresu. Uznałam, że jeśli we wspólnocie ustanowiony został zarządca, wówczas art. 39 k.c. może znaleźć zastosowanie w drodze analogii.

Szczególne miejsce w swych badaniach poświęciłam kwestii charakteru prawnego uchwał właścicieli lokali oraz przesłanek ich wadliwości. Wyniki tych badań znalazły się w dwóch publikacjach: **Charakter prawny uchwały właścicieli lokali**, Przegląd Sądowy 2014 nr 6 oraz **Nieważność uchwały właścicieli lokali**, Państwo i Prawo 2015 nr 2. W pierwszym z tych artykułów podjęłam rozważania dotyczące charakteru prawnego uchwał podejmowanych przez zebrania właścicieli lokali. Punktem wyjścia stała się analiza ustawowo określonego zakresu kompetencji właścicieli lokali. Ustawa o własności lokali ustanawia zasadę wyrażania woli właścicieli lokali w formie uchwał podejmowanych większością głosów, lecz charakter prawny uchwały właścicieli lokali nie został określony. Przedmiotem uchwał są w większości sprawy przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Szczegółowa analiza przepisów ustawy dotyczących uchwał wspólnoty mieszkaniowej prowadzi do wniosku o ich cywilnoprawnym charakterze. Uchwały są bowiem źródłem uprawnień i roszczeń, wiążą członków wspólnoty mieszkaniowej i nie mogą nakładać obowiązków na osoby trzecie. W przypadku niepodjęcia uchwały możliwe jest uzyskanie rozstrzygnięcia sądu co do zamierzonej czynności, co także dowodzi cywilnoprawnego charakteru uchwały. W konkluzji stwierdzono, że do uchwał właścicieli lokali znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące czynności prawnych. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej wywołują skutki nie tylko w nich wyrażone, lecz również wynikające z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Artykuł pt. **Nieważność uchwały właścicieli lokali**, opublikowany w czasopiśmie Państwo i Prawo 2015 nr 2 powstał w związku z występującymi w doktrynie i w orzecznictwie rozbieżnościami interpretacyjnymi co do charakteru prawnego sankcji wadliwej uchwały właścicieli lokali. Spornym okazał się charakter powództwa określonego w art. 25 ustawy o własności lokali. Wątpliwości budzi również dopuszczalność zastosowania do wadliwych uchwał wspólnoty mieszkaniowej sankcji bezwzględnej nieważności czynności prawnej przewidzianej w art. 58 k.c. Przeprowadzona analiza doprowadziła do wniosku, że regulację ustawy o własności lokali należy uznać za *lex specialis* wobec kodeksu cywilnego. Powództwo określone w art. 25 ustawy jest powództwem o uchylenie uchwały, a wadliwa uchwała jest

dotknięta sankcją nieważności względnej. Stwierdzono, że obowiązująca regulacja prawna wymaga zmiany w kierunku ustanowienia sankcji nieważności bezwzględnej takiej uchwały właścicieli lokali, która jest sprzeczna z prawem, lub zmierza do obejścia prawa.

Formalne aspekty podejmowania uchwał przez właścicieli lokali stanowią również ciekawą materię badawczą, w szczególności wobec lakoniczności regulacji ustawowej. Zagadnieniom tym zostały poświęcone dwie glosy. W glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12 pt. **Niepodzielność prawa głosu współwłaścicieli lokali** opublikowanej w Monitorze Prawniczym 2013 nr 24, podjęty został kontrowersyjny temat prawnej kwalifikacji sposobu wykonywania prawa głosu w przypadku współwłasności udziału w nieruchomości wspólnej. Zaaprobowano stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy, zgodnie z którym prawo głosu przysługuje współwłaścicielom łącznie, co wynikało zarówno z wykładni językowej ustawy, jak również wykładni celowościowej i systemowej. Z dniem 29 sierpnia 2015 r. doszło jednak do nowelizacji ustawy o własności lokali w drodze ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1168) poprzez dodanie w art. 3 ustępu 3a, zgodnie z którym udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Zmiana ta skutkowałą dezaktualizacją uchwały Sądu Najwyższego, gdyż w następstwie tej nowelizacji prawo głosu jednoznacznie powiązane zostało z osobą współwłaściciela, a nie z wyodrębnionym lokalem.

W glosie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 marca 2013 r. VACa 110/13, - **Wspólnota mieszkaniowa – przesyłanie głosów przez internet**, opublikowanej w Monitorze Prawniczym 2014, nr 24 analizie poddano dopuszczalność użycia środków komunikacji na odległość w toku zbierania głosów pod projektem uchwały. Komentowane orzeczenie dotyczyło problematyki ważkiej nie tylko z teoretycznego, ale i praktycznego punktu widzenia. Aprobując wyrok wydany przez Sąd Apelacyjny wykazałam, że nie można na tle ustawy o własności lokali formułować jakichkolwiek ograniczeń co do formy oddawania głosu w drodze ich indywidualnego zbierania. Skoro przepisy Kodeksu cywilnego przewidują dopuszczalność składania oświadczenia woli w formie elektronicznej, to nie ma przeszkód aby w ten sposób głosować we wspólnocie mieszkaniowej.

Kolejna publikacja - **Wstrzymanie wykonania uchwały właścicieli lokali w postępowaniu zabezpieczającym na tle innych regulacji prawnych**, Studia Iuridica Toruniensa 2016 nr 19, napisana została wspólnie z Panem dr hab. Zbigniewem Kwaśniewskim, prof. UMK, sędzią SN, w st. spoczynku. Jest ona poświęcona zagadnieniu szczególnego sposobu zabezpieczenia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali, polegającemu na wstrzymaniu wykonania uchwały do czasu zakończenia sprawy sądowej. Sąd na wniosek lub z urzędu, wydaje postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia powództwa stosując regulację art. 730 i n. k.p.c. Stwierdzono, że jedynym dopuszczalnym sposobem zabezpieczenia takiego powództwa jest wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały. Analizie poddano inne regulacje prawne, takie jak kodeks spółek handlowych, które również zawierają

przepisy ustanawiające szczególne sposoby zabezpieczenia, adekwatne do dochodzonego powództwa, ale wprowadzają jednak określone odstępstwa od ogólnych zasad, w odniesieniu do przesłanek i sposobów zabezpieczenia powództwa przewidzianych w przepisach k.p.c.

Zagadnienia te rozwinęłam szczegółowo w monografii: ***Uchwały właścicieli lokali: studium prawne***, Warszawa 2017 (C.H. Beck). Monografia ta stanowiła pierwsze kompleksowe opracowanie zagadnień prawnych związanych z podejmowaniem oraz zaskarżaniem uchwał właścicieli lokali. W tym opracowaniu szczegółowo przeanalizowałam charakter prawny uchwał podejmowanych przez ogół właścicieli lokali, przesłanki formalne oraz materialne wadliwości tych uchwał, tryb kierowania do sądu powództw kwestionujących ważność oraz prawidłowość tych uchwał oraz aspekty procesowe związane z rozstrzygnięciem tych powództw.

W artykule pt. ***Legal status of housing communities in Poland***, opublikowanym w języku angielskim w czasopiśmie *International Real Estate Review* 2020, Vol.23, Nr 1, przedstawiłam przegląd teorii dotyczących statusu prawnego wspólnot mieszkaniowych w Polsce wraz z omówieniem nowelizacji Kodeksu cywilnego dokonanej w roku 2003, wprowadzającej do polskiego prawa trzecią kategorię osób prawa cywilnego ( art. 33<sup>1</sup> KC).

Zagadnieniom ochrony danych osobowych we wspólnotach mieszkaniowych poświęciłam dwa opracowania. Pierwsze z nich to monografia ***RODO w praktyce zarządcy nieruchomości***, wyd. DIFIN, Warszawa 2019 (współautor: dr Natalia Daško), która dotyczy kwestii ochrony danych osobowych w praktyce zarządców nieruchomości, nie tylko we wspólnotach mieszkaniowych ale również w spółdzielniach mieszkaniowych. *Kontynuacja tych zainteresowań badawczych znalazła się w rozdziale **Monitoring wizyjny w nieruchomości wspólnej – wybrane zagadnienia prawne***, stanowiącym część monografii pt. *Nowoczesne technologie. Szansa czy zagrożenie dla funkcjonowania przedsiębiorców w obrocie prawnym i postępowaniach sądowych*, red. A. Kidyba, A. Olejniczak, Warszawa 2022, w którym analizie prawnej poddałam wybrane zagadnienia związane z prawidłowym korzystaniem z monitoringu wizyjnego nieruchomości wspólnych.

Kolejną istotną pozycją dotyczącą wspólnot mieszkaniowych jest monografia ***Mała wspólnota mieszkaniowa***, wydana przez Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń 2020. W tym opracowaniu dokonałam szczegółowej analizy przepisów prawnych, a także poglądów doktryny oraz orzecznictwa w odniesieniu do tzw. „małej wspólnoty mieszkaniowej”. W chwili powstawania tej monografii „małe wspólnoty mieszkaniowe” liczyły do 7 lokali, obecnie po nowelizacji przepisów ustawy o własności lokali liczą do 3 lokali. W monografii wykazałam, że zastosowanie regulacji kodeksu cywilnego odnoszącej się do współwłasności rzeczy w prawie cywilnym, do tzw. „małych wspólnot mieszkaniowych” jest konstrukcją niewłaściwą, kompletnie niedostosowaną do potrzeb nieruchomości wspólnej, w efekcie multiplikującą problemy a nie ich rozwiązanie. W konkluzjach postulowałam o całkowitą rezygnację z kategorii „małych

wspólnot mieszkaniowych” oraz zastąpienie obecnego rozwiązania, odsyłającego do przepisów kodeksu cywilnego, prostą regulacją rozstrzygania sporów we wspólnotach mieszkaniowych liczących dwa lokale, a w pozostałym zakresie poddanie całości regulacji przepisom właściwym dla pozostałych wspólnot mieszkaniowych.

Na uwagę zasługuje glosa zatytułowana ***Dopuszczalność ingerencji przez sąd w treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej – glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., sygn. II CSK 62/18 (krytyczna)***, opublikowana w czasopiśmie *Studia Iuridica Toruniensia* 2020, tom XXVII. W glosie tej podjęłam kontrowersyjny w doktrynie prawa handlowego problem dopuszczalności częściowego uchylecia zaskarżonej uchwały przez sąd rozstrzygający takie powództwo. Zajęłam stanowisko o zasadniczej niedopuszczalności częściowego uchylecia uchwały podjętej przez kolegialny organ osoby ustawowej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa, ze względu na brak kompetencji sądu do ingerowania w treść takiej uchwały; stanowisko to ma wymiar ogólny, dotyczy również uchwał innych organów korporacyjnych osób prawnych. Dopuszczalność takiego działania uznałam jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uchwała została sformułowana w taki sposób, że każde z jej postanowień może stanowić odrębne zagadnienie.

Prawnych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych dotyczą także artykuły: ***Kierunki zmian ustawy o własności lokali, Usuwanie awarii w nieruchomości wspólnej przez wspólnotę mieszkaniową – problem legitymacji procesowej*** oraz ***Zgoda na sprzedaż alkoholu w nieruchomości wspólnej, Czy potrzebny jest rejestr wspólnot mieszkaniowych oraz Podejmowanie uchwał przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej – uwagi na tle zmian regulacji prawnej (dotyczył zmienionej regulacji w ramach tzw. ustaw covidowych)***. Szersze spojrzenie na kształtowanie współczesnego modelu własności lokali w Polsce zawarłam w rozdziale pt. ***Housing Law in Poland—From the Cooperative Model to Flat Ownership***, w monografii: *Sustainable Housing*, red. A. Amjad, A. Asaad, London 2022.

### **c) zarządzanie nieruchomościami (aspekty prawne)**

Niektóre z opracowań mojego autorstwa można zakwalifikować zarazem do nurtu dotyczącego prawnych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz zarządzania nieruchomościami. Przykładem jest monografia - ***RODO w praktyce zarządcy nieruchomości***, wyd. DIFIN, Warszawa 2019 (współautor: dr N. Daško) w której znacząca część rozważań dotyczy obowiązków zarządcy nieruchomości związanych z prawidłowym przetwarzaniem danych osobowych. Poza tym, wszystkie opracowania – artykuły i glosy, poświęcone reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej dotyczą również zarządców nieruchomości.

Rozważania na temat deregulacji zawodu zarządcy zostały zawarte w krótkim artykule pt. ***Zarządca nieruchomości: zawód zderegulowany***, *Nieruchomości* 2020 nr 11. W artykule opublikowanym w języku niemieckim pt. ***Hausverwaltung in Polen***

– **die Entwicklung der rechtlichen Regelungen**, Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR) 2022, nr 2, scharakteryzowałam proces kształtowania się zawodu zarządcy nieruchomości w polskim prawie oraz jego przemiany związane z modyfikacjami regulacji prawnych.

Dwa modele działalności zarządców nieruchomości w Polsce przedstawiłam w artykule opublikowanym w języku angielskim pt. **Real Estate Manager Models – Polish Legal Solutions**, World of Real Estate Journal 2021 nr 117 (3). Porównałam w nim model zawodu zarządcy nieruchomości oraz model działalności gospodarczej w świetle zmian polskich rozwiązań prawnych.

Rozwiązania prawa niemieckiego zaprezentowałam w artykule **Ewolucja modelu regulacyjnego zarządców nieruchomości w prawie niemieckim**, opublikowanym w czasopiśmie Studia Iuridica Toruniensia 2022, tom XXX. W tym opracowaniu scharakteryzowałam niemieckie rozwiązania prawne dotyczące zarządców nieruchomości oraz kierunki zmian tych regulacji, wraz z przedstawieniem przyczyn i uzasadnienia dla tych reform.

Powyższe opracowania stanowiły wstępne badania, następnie rozwinięte i poszerzone w monografii **Status prawny zarządcy nieruchomości**, przedstawionej wyżej jako osiągnięcie habilitacyjne.

#### **d) pozostałe zagadnienia z zakresu prawa handlowego oraz prawa nieruchomości**

W moim dorobku znajduje się jeszcze kilkanaście pozycji z zakresu prawa handlowego, między innymi takich jak rozdział pt. **Spółka kapitałowa non profit** w monografii: *Kodeks spółek handlowych po 15 latach obowiązywania*, red. nauk. Józef Frąckowiak, Warszawa 2018; **Prosta spółka akcyjna**, (redakcja A. Sikorska-Lewandowska i M.T. Kłoda) Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń 2023, czy artykuł pt. **Zasady prowadzenia działalności gospodarczej w świetle ustawy – Prawo przedsiębiorców**, Przegląd Prawa Handlowego 2019, nr 1, oraz z zakresu prawa nieruchomości, takich jak monografia – komentarz **Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Komentarz**, Warszawa 2021, wyd. C.H. Beck, Autorzy: M.T. Kłoda, A. Sikorska-Lewandowska; oraz artykuły w czasopiśmie *Nieruchomości*, m.in: **Společne agencje najmu – konstrukcja ustawowa, Europejska Legitymacja Zawodowa Pośrednika w obrocie nieruchomościami, Najem krótkookresowy lokalu mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej: analiza wybranych problemów**, oraz artykuł **Granice swobody kształtowania treści umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami**, Monitor Prawniczy 2021 nr 2 (29).

Rozdział pt. **Zobowiązanie do wniesienia do spółki osobowej wkładu w postaci udziałów lub akcji spółki kapitałowej i wykonanie tego zobowiązania**, w monografii: *Wykonanie zobowiązań, księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Adamowi Brzozowskiemu*, red. Katarzyna Bilewska, Wojciech J. Kocot, Dorota Krekora-Zajac, Warszawa 2020 jest opracowaniem łączącym obie interesujące mnie części prawa cywilnego, jakimi w istocie są prawo handlowe oraz prawo nieruchomości.

Niektóre spośród moich opracowań zostały opublikowane w czasopiśmie wydawanych za granicą: w języku angielskim: **Report from Poland: Recent Developments in Polish Law**, European Company Law Journal 2021, nr 4, **The Status of a Limited Liability Company in the Polish Legal System**, Journal of Research in Business and Management 2021, vol. 9, **New Group of Companies Law in Poland**, European Company Law Journal 2022, nr 6, **Legal status of housing communities in Poland**, International Real Estate Review 2020, Vol.23, oraz w języku niemieckim - **Hausverwaltung in Polen – die Entwicklung der rechtlichen Regelungen**, Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR) 2022, nr 2. W swym dorobku posiadam również rozdział w monografii wydanej w Londynie: **Housing Law in Poland—From the Cooperative Model to Flat Ownership**, w: monografii Sustainable Housing, red. A. Amjad, Al. Asaad, London 2022.

6. *Informacja o osiągnięciach dydaktycznych, organizacyjnych oraz popularyzujących naukę lub sztukę.*

Z dniem 1 października 2016 r. zostałam zatrudniona na Uniwersytecie Mikołaja Kopernika w Toruniu i z tą chwilą podjęłam intensywną pracę naukową oraz dydaktyczną. W ramach działalności dydaktycznej powierzono mi prowadzenie wykładu oraz ćwiczeń z prawa handlowego, a także wykładów fakultatywnych: prawo spółek, prawo umów handlowych, prawo spółdzielcze i mieszkaniowe, oraz prawo upadłościowe i restrukturyzacyjne. Aktualnie prowadzę także wykład z przedmiotu gospodarka nieruchomościami dla studentów administracji, oraz wykład ogólnouniwersytecki dotyczący różnych form działalności gospodarczej.

Zaangażowałam się czynnie w opiekę i współpracę ze studentami w ramach Studenckiego Koła Naukowego Prawa Handlowego, od października 2017 roku sprawuję funkcję opiekuna tego Koła.

Corocznie sprawuję funkcję recenzenta kilkunastu prac magisterskich przygotowywanych przez studentów prawa z zakresu prawa handlowego oraz prawa cywilnego. Byłam promotorem kilkunastu prac licencjackich na studiach administracyjnych pierwszego stopnia, oraz regularnie prowadzę seminarium licencjackie z prawa handlowego i mieszkaniowego. Pełniłam funkcję promotora pomocniczego w zakończonym pomyślnie przewodzie doktorskim mgr Karoliny Ochocińskiej (tytuł pracy: *Skarga pauliańska w postępowaniu upadłościowym*, postępowanie zakończone 21.03.2021 r.). Pełnię funkcję promotora pomocniczego w przewodzie doktorskim mgr Patryka Cioka (tytuł pracy: *Odpowiedzialność przewoźnika unimodalnego i multimodalnego w towarowym transporcie*, postępowanie w toku).

W zakresie działań popularyzujących naukę mogę wskazać działalność edukacyjną i szerzenie wiedzy prawniczej wśród dzieci i młodzieży toruńskich szkół podstawowych, gimnazjalnych i ponadgimnazjalnych. W latach szkolnych 2015/2016 oraz 2016/2017 prowadziłam lekcje o prawie w szkole podstawowej i gimnazjum wg podręcznika N. Radosh i M. Łakomeckiego „Przychodzi uczeń do prawnika” oraz

programu „Edukacja prawna w szkole” opracowanego we współpracy Ośrodka Rozwoju Edukacji, Centrum Edukacji Prawnej Krajowej Rady Radców Prawnych oraz Polskiego Stowarzyszenia Edukacji Prawnej. Corocznie do 2019 r. prowadziłam zajęcia edukacji prawnej z dziećmi i młodzieżą w ramach przygotowań do uczestnictwa w konkursie Akademia Prawa. Kilkakrotnie, w ramach akcji Tydzień Konstytucyjny lub Europejski Dzień Prawnika prowadziłam lekcje w toruńskich szkołach podstawowych i średnich. Angażuję się także w projekty edukacyjne prowadzone przez macierzysty Wydział.

7. Oprócz kwestii wymienionych w pkt. 1-6, wnioskodawca może podać inne informacje, ważne z jego punktu widzenia, dotyczące jego kariery zawodowej.

W latach 2001-2016 nie byłam pracownikiem Uniwersytetu, ani też uczestnikiem studiów doktoranckich. Po odbyciu aplikacji radcowskiej (w latach 2001 -2005) podjęłam pracę w zawodzie radcy prawnego, początkowo na etacie, następnie w ramach własnej kancelarii radcy prawnego. W tym czasie opublikowałam kilka artykułów i glos oraz w trybie eksternistycznym przygotowałam rozprawę doktorską, pomyślnie przyjętą w 2013 r.

Aleksandra Sikorska-Lewandowska