

Dr Adam Bieranowski
Katedra Prawa Cywilnego
Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

A U T O R E F E R A T

2013

1. Imię i nazwisko :

Adam Bieranowski

2. Stopnie naukowe

2.1. Tytuł magistra prawa uzyskałem na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu 13 czerwca 1992 r. na podstawie pracy magisterskiej: „Odpowiedzialność cywilna za szkody na osobie wyrządzone turystom”, napisanej w Katedrze Prawa Cywilnego pod kierunkiem Prof. zw. dr hab. Mirosława Nesterowicza.

2. 2. Stopień doktora nauk prawnych uzyskałem 17 maja 2002 r. na mocy uchwały Rady Wydziału Prawa Uniwersytetu w Białymstoku po obronie pracy doktorskiej: „Powiernicze przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie”, której promotorem był dr hab. Mieczysław Goettel, Prof. UwB.

3. Informacja o zatrudnieniu w jednostkach naukowych

Z dniem 1 grudnia 2002 r. zostałem mianowany na stanowisko adiunkta w Zakładzie Prawa i Postępowania Cywilnego Uniwersytetu Warmińsko- Mazurskiego (dalej: UWM) w Olsztynie. Aktualnie jestem adiunktem w Katedrze Prawa Cywilnego UWM.

4. Wskazanie osiągnięcia wynikającego z art. 16 ustawy z 14 marca 2003r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Nr 65, poz. 595 ze zmianami, dalej: u.s.n.i.t.).

W swojej działalności naukowej starałem się nie zawęzić pola eksploracji badawczej do jednego, ściśle określonego działu prawa cywilnego. Najwięcej uwagi poświęciłem prawu rzeczowemu. Podejmowałem również zagadnienia z zakresu prawa zobowiązań. W tym nurcie badawczym zajmowałem się nie tylko problematyką koincydencji ograniczonych praw rzeczowych i powiązań obligacyjnych, ale także instytucjami prawa zobowiązań nie „uwikłanymi” w relacje prawnorzeczowe. Zainteresowania naukowe koncentrowałem ponadto na prawie rodzinnym (małżeńskim prawie majątkowych) oraz prawie spadkowym.

W moim przekonaniu dwie niżej przedstawione prace stanowią osiągnięcia naukowe, w rozumieniu art. 16 ust. 2 u.s.n.i.t.

4.1. Monografia pt. *Ślužebność mieszkania*, wyd. Lexis Nexis Warszawa 2011, ss. 467.

Inspirację do podjęcie badań nad instytucją służebności mieszkania stanowiły co najmniej trzy czynniki. Po pierwsze – problematyka ta nie była do tej pory w Polsce przedmiotem odrębnego, monograficznego opracowania. Tymczasem w literaturze obcej (zwłaszcza niemieckiej) doczekała się ona licznych, obszernych dysertacji. Praca ta wypełnia zatem lukę w piśmiennictwie polskim z zakresu prawa cywilnego, podejmując zagadnienia teoretyczne i dogmatyczne związane z instytucją służebności mieszkania. Po drugie – służebność mieszkania ma istotne znaczenie praktyczne. Nie tylko, że nie została zepchnięta przez obrót prawny na margines, ale obserwacja praktyki pozwala dostrzec, iż służebność mieszkania jest stosunkowo często ustanawiana i to nie jedynie na terenach wiejskich, lecz także w dużych miastach (w związku z upowszechnieniem własności lokali). Po trzecie – rozpoczęcie prac nad rekodyfikacją prawa cywilnego skłania do weryfikacji regulacji prawnej służebności mieszkania i poszukiwania optymalnego jej kształtu. Do tego niezbędne jest kompleksowe i porównawcze spojrzenie na badaną instytucję.

W tym kontekście prezentowanej monografii przyświecają dwa cele badawcze. Pierwszy to całościowe ukazanie konstrukcji służebności mieszkania w prawie polskim i przedstawienie jej praktycznego znaczenia. Kompleksowa analiza umożliwi usystematyzowanie i scharakteryzowanie elementów tej postaci służebności oraz osadzenie badanej instytucji w ramach teoretycznych, a także uchwycenie i zaproponowanie sposobu rozstrzygnięcia możliwie dużej liczby najbardziej węzłowych i skomplikowanych zagadnień. Wobec bogactwa i różnorodności problemów badawczych nie sposób wskazać przewodniej tezy, której udowodnieniu służyłyby poszczególne części monografii.

Drugim natomiast celem jest ocena obowiązującego w tej materii stanu prawnego, powiązana ze sformułowaniem postulatów *de lege ferenda*.

Obrane cele badawcze zdeterminowały metodę prowadzonych rozważań i kompozycję pracy. W pracy wykorzystano przede wszystkim metodę dogmatyczno-prawną, uzupełnioną licznymi odniesieniami komparatystycznymi dotyczącymi prawa niemieckiego, szwajcarskiego, holenderskiego, włoskiego, austriackiego i francuskiego. Analiza prawnoporównawcza, obejmująca zarówno poglądy doktryny, jak i judykatury, umożliwiła przedstawienie badanej instytucji w szerszej perspektywie. Przede wszystkim, na tej podstawie zdiagnozowano podstawowe problemy teoretyczne, dogmatyczne i praktyczne, występujące w innych systemach prawnych. Pozwoliło to dokonać gruntowniejszej oceny rozwiązań przyjętych przez polskiego ustawodawcę. Dla realizacji tego celu badawczego szczególne znaczenie miały piśmiennictwo niemieckie i szwajcarskie, ponieważ ustanowione w tych prawodawstwach regulacje służebności mieszkania są zbliżone do

unormowania obowiązującego w polskim kodeksie cywilnym. W pracy stosuję także metodę historyczną w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do przedstawienie genezy badanej instytucji.

Monografię otwiera rozdział dotyczący kształtowania się służebności mieszkania w prawie rzymskim i w prawie porównawczym. W rozdziale drugim przedstawiono pojęcie i cechy służebności mieszkania. Kolejne rozdziały objęły problematykę powstania służebności mieszkania (III), treści służebności mieszkania i jej wykonywania (IV), charakterystykę uprawnień względnych związanych ze służebnością mieszkania (V), ochronę służebności mieszkania (VI) oraz przyczyny wygaśnięcia służebności mieszkania (VII).

Przeprowadzona w pracy analiza pozwoliła sformułować wnioski co do reżimu prawnego służebności mieszkania i szereg postulatów *de lege ferenda*.

W pierwszej kolejności przedstawiony zostanie wniosek odnoszący się do ogólnych założeń teoretycznych badanej instytucji. Regulacja służebności mieszkania w badanych porządkach prawnych nawiązuje do wzorów klasycznych albo opiera się na kodyfikacji justyniańskiej. Zauważono, że spotykane w obcych systemach prawnych rozwiązanie, polegające na wyodrębnieniu służebności mieszkania obok używania jest mylące, zaś równoległe zrównanie jej z używaniem lub użytkowaniem oceniono jako niespójność systemową (np. ABGB). Ważne jest, że tej nieścisłości nie powielił polski kodeks cywilny (w ślad za BGB), gdyż służebność mieszkania została ukształtowana jako szczególna postać służebności osobistej i jest niezależnym prawem od użytkowania.

Dostrzeżono jednak celowość gruntownej rewizji regulacji prawnej służebności mieszkania. Podjęto próbę uzasadnienia tezy o potrzebie uelastycznienia służebności mieszkania w nowym kodeksie cywilnym. Przede wszystkim rozważyć należy poszerzenie treści tego prawa o uprawnienie do jego przeniesienia. Obcej judykaturze (np. niemieckiej) znane są przypadki ujawniania w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie służebności osobistej na rzecz następcy prawnego pierwotnie uprawnionego. Dowodzi to przydatności zbywalnych służebności osobistych. W związku z tym pojawia się pytanie czy nie można za pomocą innych mechanizmów prawnych zrealizować interesów stron. Podkreślenia wymaga okoliczność, że nieważna (przynajmniej w części) byłaby umowa o ustanowienie służebności mieszkania na rzecz osoby A i jej następców prawnych. Nie jest zadowalające także wykorzystanie instrumentów obligacyjnych, nie są one skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości. To samo dotyczy *pactum in favorem tertii*, która nie wywołuje skutku rozporządzającego, a nabycie roszczenia przez osobę trzecią jest prowizoryczne. Nie ma wszakże powodów by wykluczać stronom możliwość nadania służebności mieszkania

charakteru gospodarczego i obrotowego, jeżeli *in concreto* prawo to nie będzie pełnić ściśle osobistej funkcji mieszkaniowej i alimentacyjnej. Warto pokreślić, że dopuszczenie zbywalności służebności osobistych nie może prowadzić do trwania ich wieczyście. Wprawdzie tego rodzaju konstrukcje „wieczystych” praw rzeczowych *in re aliena* są spotykane w prawie polskim. Owa „wieczystość” nie jest przecież obca użytkownikowi ustanowionemu na rzecz osoby prawnej, skoro jej byt nie jest zakreślony czasem, a w praktyce podmiot uprawniony może nigdy nie ustać (zważywszy zwłaszcza na występowanie zjawiska transformacji osób prawnych). Najpełniej zaś ukazuje się w przypadku użytkownika wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. *De lege ferenda* konstrukcję praw, które mogą trwać przez czas nie dający się z góry określić, trzeba odrzucić jako godzącą w sens własności i w niedopuszczalnym zakresie ingerującą w prawo majątkowe o najszerszej treści. Poluzowanie ciasnego gorsetu służebności mieszkania mogłoby polegać na nadaniu jej cechy zbywalności dyspozytywnej (jeżeli strony tak postanowią) i ujawnieniu tego w księdze wieczystej.

W pracy sformułowano wiele wniosków, dotyczących kwestii szczegółowych, doniosłych z dogmatycznego punktu widzenia. Znaczna część z tych problemów nie była dotychczas poruszana w polskiej literaturze, a niektóre z nich wciąż należą do nadzwyczaj spornych w obcym piśmiennictwie. Wyeksponujmy najistotniejsze z nich :

1. Umowa o udostępnienie osobie trzeciej korzystania z mieszkania zawarta przez mającego służebność mieszkania nie jest nieważna z tego powodu, że narusza przepis art. 300 zd. 2 k.c., lecz tylko nieskuteczna względem właściciela obciążonej tą służebnością nieruchomości. Powołana regulacja dotyczy przeniesienia uprawnienia do wykonywania służebności osobistej o charakterze obligacyjnym (*quoad usum*). Skoro nawet osoba, której nie przysługuje uprawnienie do korzystania z rzeczy, może zaciągnąć zobowiązanie dotyczące tej rzeczy, to trudno byłoby uznać za nieważną umowę np. najmu czy użyczenia zawartą przez uprawnionego ze służebności osobistej. Zasada *nemo plus iuris* działa w sferze praw rzeczowych, a nie obligacyjnych. Ponadto przyjęcie sankcji nieważności prowadziłyby do pogorszenia sytuacji prawnej kontrahenta osoby uprawnionej ze służebności (nie mógłby on dochodzić roszczeń z art. 471 k.c.) oraz nieuzasadnionego różnicowania konsekwencji umowy, w zależności od tego czy zawarto ją przed czy po wygaśnięciu służebności, a przed zwrotem rzeczy właścicielowi.

2. Brak w prawie polskim regulacji odpowiadającej § 1092 BGB nie stanowi podstawy do odrzucenia tezy o niedopuszczalności zgody właściciela na udostępnienie przez mającego służebność mieszkania korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie.

3. Dyskusyjna jest kwestia rozliczeń czynszu między właścicielem a mającym służebność mieszkania. Wywołała ona polaryzację stanowisk w doktrynie i judykaturze niemieckiej. Odrębnej analizy wymagają dwa przypadki: pierwszy, w którym mający służebność, jako wynajmujący, czerpie pożytki z najmu i drugi, gdy właściciel oddaje w najem pomieszczenia, objęte służebnością mieszkania lub sam z nich korzysta, zaoszczędzając wydatki na najęcie innej nieruchomości i osiągając dodatkową korzyść z wynajęcia swojej nieruchomości, w której dotychczas mieszkał.

4. Jurydyczny sens instytucji przyjęcia na mieszkanie z art. 301 § 1 k.c. polega na możliwości dopuszczenia przez mającego służebność wskazanych w nim osób do współwykonywania przysługującego mu prawa. Nie stają się one zaś podmiotami służebności mieszkania. Strony mogą co do zasady zawęzić krąg podmiotów przyjmowanych na mieszkanie. Uzasadniony jest jednak postulat *de lege ferenda* doprecyzowania zwrotu traktującego o przyjęciu na mieszkanie. Należy wyraźnie nawiązać do kategorii wykonywania prawa.

5. Uwypuklono, że uprawnienie do mieszkania może występować w różnych kombinacjach, także jako jedynie współużywanie. Nie jest przy tym wykluczona konstrukcja współużywania tych samych pomieszczeń mieszkalnych przez właściciela i mającego służebność mieszkania. W istocie oznacza to wspólne mieszkanie. Wpływ specyfiki tego wariantu podmiotowego na uprawnienie do przyjęcia osób na mieszkanie (współmieszkanie) nie został przeanalizowany w polskiej doktrynie. W pracy uznano, że *lege non distinguente* mający służebność mieszkania może - co do zasady - także w takim układzie personalnym realizować uprawnienie do przyjęcia na mieszkanie. Zalecono natomiast wprowadzenie do umowy o ustanowienie służebności mieszkania stosownego ograniczenia uprawnienia z art. 301 § 1 k.c.

6. Kodeks cywilny określając krąg osób, które mogą być przyjęte na mieszkanie wykorzystuje technikę legislacyjną, polegającą na ich szczegółowym wyliczeniu. Trafnie zrezygnowano z ujęcia generalnego odwołującego się do pojęcia rodziny, znanego niektórym obcym porządkom prawnym. Analiza prawno-porównawcza ujawniła wątpliwości jakie powoduje użycie terminu „członkowie rodziny”, zwłaszcza w odniesieniu do partnerów tej samej płci. Jego zaletę stanowi wprawdzie elastyczność i podatność na zmiany społeczno-obyczajowe, ale pozbawione jest on niezbędnej jednoznaczności. Wskazanie w art. 301 § 1 zd. 1 k.c. małżonka i małoletnich dzieci nawiązuje do pojęcia tzw. „małej rodziny”. Co do zasady takie zawężenie podmiotowe zasługuje na aprobatę. Odpowiada bowiem relacjom rodzinnym w sprawach mieszkaniowych. Ponadto nawet w systemach prawnych posługujących się pojemniejszym określeniem „członkowie rodziny” panuje tendencja do

jego ograniczania do modelu małej rodziny. Zgłosić jednak należy postulat modyfikacji kręgu osób, które mogą zostać dopuszczone do współwzyskowania służebności. Chodzi tu o poszerzenia tego katalogu o wnuki. Jako uzasadnienie powołać się trzeba na - z reguły - mocną więź duchową i rodzinną między dziadkami i wnukami, która może się objawiać powstaniem wspólnoty mieszkaniowej łączącej te osoby, a nie zawsze wystąpią przesłanki pozwalające na zaliczenie wnuków do którejś z dodatkowych kategorii wymienionych w art. 301 § 1 zd. 2 k.c.

7. Mechanizm z art. 301 § 2 k.c. opiera się na koncepcji sukcesji służebności mieszkania. Redakcja przepisu przemawia za dopuszczeniem wielości sukcesorów. Z kolei jeżeli ustawodawca zezwala na nabycie prawa przez kilka osób, to tym bardziej strony mają kompetencję do wskazania jednego następcy (*argumentum a maiori ad minus*). W moim przekonaniu dopuszczalne jest także następstwo prawne "fragmentaryczne" polegające na tym, że w razie śmierci jednego współwzyskowanego - obok pozostającego przy życiu uprawnionego - wskazana osoba stawałaby się jednym (ale nie jedynym) podmiotem uprawnionym. W związku z tym zauważono, że nie ma powodów do różnicowania ochrony osoby bliskiej mającego służebność mieszkania, najemcy czy podmiotu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Występuje tu wspólna *ratio legis* : zapewnienie dachu nad głową osobom tworzącym ognisko domowe. Odmienności między relacją wynajmującego czy spółdzielni mieszkaniowej do mającego prawo do mieszkania schodzą na dalszy plan.

8. Odrzucono panujący w piśmiennictwie pogląd o niedopuszczalności ustanowienia służebności mieszkania w częściach ułamkowych. Odejście od traktowania służebności mieszkania jako prawa z natury jednopodmiotowego ukazało nowe problemy badawcze, do których należą m.in. skutki zrzeczenia się udziału we wspólności służebności mieszkania.

9. Skutki śmierci jednego ze współwzyskanych ze służebności wyjaśniono za pomocą koncepcji przyrostu. Śmierć współwzyskowanego sprawia, że służebność mieszkania staje się prawem jednopodmiotowym (ewentualnie tylko zredukowanym podmiotowo).

10. Wbrew pojawiającym się poglądom opowiedziano się za dopuszczalnością ujawnienia w księdze wieczystej służebności mieszkania niezależnie od tego, czy jest zawisła od warunku rozwiązującego czy zawieszającego. Prawo warunkowe w rozumieniu art. 91 k.c. jest prawem tożsamym typologicznie z prawem bezwarunkowym. *Pendente conditione* jest ono istniejącym prawem warunkowym (i zarazem przyszłym prawem bezwarunkowym). Skoro w myśl art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dopuszczalny jest wpis w księdze wieczystej roszczenia, nawet warunkowego, o ustanowienie ograniczonego prawa

rzeczowego, to tym bardziej powinna podlegać ujawnieniu służebność mieszkania uzależniona od warunku zawieszającego.

11. Uznano, że samo dostrzeżenie umowy obligacyjnej "napędzającej" rozporządzenie, bez opowiedzenia się o jaki typ umowy chodzi i jakiemu podlega ona reżimowi prawnemu, niewiele wnosiliby dla dogmatyki prawa cywilnego i byłoby nieprzydatne praktycznie. Dokonując kwalifikacji umowy obligacyjnej „napędzającej” ustanowienie służebności mieszkania odrzucono koncepcję umowy *sui generis*.

12. Nie dostrzeżono potrzeby umożliwienia w przyszłym kodeksie cywilnym ustanowienia *ab initio* służebności mieszkania na rzecz właściciela. Warta rozważenia byłaby natomiast zmiana, przewidująca nabycie służebności mieszkania w drodze zasiedzenia.

13. Dopuszczono możliwość alternatywnego wskazania przedmiotu wykonywania służebności. Konstrukcję tę wyjaśniono za pomocą instytucji praw warunkowych.

14. *De lege lata* nie jest dopuszczalne ukształtowanie przez strony służebności mieszkania jako prawa łącznego.

15. Możliwe jest ustanowienie służebności mieszkania na niezabudowanej nieruchomości.

16. Nie zaaprobowano poglądu, zgodnie z którym zaniechanie zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego o wpis służebności za zgodą stron stanowi zachowanie rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą notariusza. Przede wszystkim kwestionowany pogląd odrywa odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadzie winy (art. 415 i n. k.c.) od przesłanki bezprawności. Tymczasem aby można było sformułować zarzut winy, niezbędne jest uprzednie stwierdzenie bezprawności. Niezamieszczenie na życzenie stron wniosku o wpis służebności mieszkania w księdze wieczystej w akcie notarialnym nie nosi znamion bezprawności. Nie narusza bowiem żadnego nakazu czy zakazu. Jest to czynność fakultatywna, pozostająca w swobodnej dyspozycji stron.

17. Przyjęto, że posiadanie służebności mieszkania nie podlega regulacji art. 352 k.c, lecz art. 336 k.c.

18. Uznano dopuszczalność zrzeczenia się udziału we wspólności służebności mieszkania. Opowiedziano się także za możliwością uzależnienia zrzeczenia się służebności od warunku zawieszającego. Podjęto równoległe złożony problem zaniku prawa tylko w stosunku do jednego współuprawnionego jako skutku niewykonywania przysługującej mu służebności. Nie wykluczono w tym przypadku redukcji podmiotowej służebności mieszkania.

19. Rozpatrując wpływ egzekucji i upadłości na byt służebności mieszkania wskazano interesujący wariant jaki daje nawiązanie najmu obok stosunku służebności mieszkania.

20. Rozważając adekwatność instrumentów wprowadzonych ze względu na ochronę praw lokatorów do służebności mieszkania zajęto stanowisko wykluczające dopuszczalność ustania służebności przez wypowiedzenia. Jednocześnie dokonano kwalifikacji klauzuli umownej przewidującej uprawnienie do wypowiedzenia w oparciu o dyrektywę *favor negotii*.

Zaprezentowane wnioski dotyczą zagadnień skomplikowanych, w wielu przypadkach - jak wyżej wspomniano - wywołujących kontrowersje w literaturze i judykaturze zagranicznej. Zostały one ostatnio dostrzeżone i znacznej części zaakceptowane w liczących się w nauce opracowaniach systemowych (System Prawa Prywatnego, Prawo rzeczowe, t. 4, Warszawa 2012, red. E. Gniewek), monograficznych, komentarzowych (np. "duży" Komentarz do kodeksu cywilnego, red. K. Pietrzykowski, wyd. z 2011 i 2013r.) i artykułach.

4.2. Cykl artykułów poświęcony ograniczonym prawom rzeczowym. Na cykl ten składają się następujące publikacje:

- 1/ *Dług gruntowy (uwagi na tle projektowanej regulacji)*, Rejent 2004, nr 10, s. 74-98,
- 2/ *Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym*, Monitor Prawniczy 2005, nr 17, s. 866-871,
- 3/ *Wpływ podziału obciążonej nieruchomości na byt służebności gruntowej – uwagi de lege ferenda*, Rejent 2010, nr 11, s. 138-147,
- 4/ *Nemini res sua servit – zagadnienia węzłowe i postulaty de lege ferenda*, Rejent 2011, nr 4, s. 9-30,
- 5/ *Forma umowy o ustanowienie hipoteki-głos w dyskusji*, Rejent 2011, nr 5, s. 138-144,
- 6/ *Hipoteka według nowej regulacji prawnej-zagadnienia węzłowe*, Nowa Currenda 2011, nr 8, s. 62-96,
- 7/ *Prawo zabudowy i ciężary realne w pracach nad projektem kodeksu cywilnego – podstawowe założenia konstrukcyjne*, Rejent 2012, Zeszyt Specjalny- grudzień, red. J. Pisuliński, s. 15-60,
- 8/ *Recenzja książki A. Sylwestrzak, Użytkowanie, Warszawa 2013 r.*, Rejent 2013, nr 4, s. 150-159,
- 9/ *Wielość nieruchomości władnących*, Rejent 2012, nr 10, s. 9-27,
- 10/ *Zbywalność użytkowania - uwagi de lege ferenda*, Rejent 2013, nr 6, s. 54-74,
- 11/ *The catalogue of limited property rights in the context of the work on the new Civil Code*, in: Communication as measure of protection and limitation of human rights, Bratislava 2013, s. 285-289,

12/ *Wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego*, [w:] Rozprawy cywilistyczne. Księga Pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013, s. 189- 214.

Przedmiotem badań cyklu artykułów jest analiza celowości poszerzenia katalogu ograniczonych praw rzeczowych i modyfikacji ich kształtu. Tak zakreślony obszar eksploracji determinuje konieczność przeglądu systemowego tej kategorii praw, zbadania zakresu podmiotowego i treści praw oraz weryfikacji ich praktycznej przydatności, z uwzględnieniem także perspektywy komparatystycznej. Wyniki tych badań pozwoliły na sformułowanie wniosku o charakterze ogólnym, zakładającym potrzebę wprowadzenia nowych typów ograniczonych praw rzeczowych, tj. prawa zabudowy, stanowiącego prawo powierzchniowe (do substancji) oraz ciężaru realnego, czyli prawa do wartości. Prawo zabudowy nie opiera się na konstrukcji własności podzielonej, w której zabudowca i właściciel gruntu byłiby równolegle, pierwszy - podwłaścicielem gruntu, a drugi - nadwłaścicielem. Prawo zabudowy nie stanowi również prawa częściowej własności (*Eigentumsteilrecht*), rozumianego jako usamodzielnione uprawnienie zawarte we własności. Zachowując pozycję odrębnego ograniczonego prawa rzeczowego prawo zabudowy mogłoby zostać zrównane pod pewnym względem z nieruchomością gruntową. Instytucja prawa zabudowy docelowo powinna wyprzeć użytkowanie wieczyste, którego regulacja obarczona jest licznymi wadami konstrukcyjnymi i dogmatycznymi. Prawo zabudowy mogłoby służyć realizacji inwestycji, dla których "niedostosowane" jest użytkowanie wieczyste. Chodzi tu zwłaszcza o zabudowę równoległą na i pod powierzchnią gruntu (np. w tunelach metra, centra handlowe i garaże podziemne) oraz możliwość nabycie własności takiej zabudowy przez różne podmioty.

Kolejną propozycją poszerzenia katalogu ograniczonych praw rzeczowych jest przywrócenie instytucji ciężarów realnych. Pod względem konstrukcyjnym nie powinny być one uznane za prawa częściowo rzeczowe i częściowo obligacyjne albo prawa o podwójnej naturze, czy wręcz dług rzeczowy. Za wprowadzeniem do porządku prawnego ciężarów realnych przemawia ich praktyczna przydatność w różnych sferach życia społeczno-gospodarczego. Oprócz wzmocnienia pozycji dożywotnika, mogą one służyć zabezpieczeniu roszczeń o wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych (m.in. prawa zabudowy), spłaty lub dopłaty z tytułu zniesienia współwłasności (działu spadku, podziału majątku wspólnego), obowiązku dostawy pewnych dóbr w ramach prowadzonej gospodarki (np. półproduktów, mleka).

Nie znaleziono natomiast uzasadnienia dla przeszczepienia do polskiego systemu prawnego innych ograniczonych praw rzeczowych, np. rzeczowego prawa pierwokupu,

rzeczowego prawa zatrzymania, czy długu gruntowego. W latach 2005 – 2006 włączyłem się w prace nad projektem ustawy wprowadzającej instytucję długu gruntowego. Obok udziału w pracach parlamentarnych nad tym projektem przygotowałem artykuł krytycznie odnoszący się do zamysłu poszerzenia katalogu ograniczonych praw rzeczowych o dług gruntowy (niem. *Grundschild*), postulując zamiast tego uelastycznienie hipoteki. Problem ten stał się także przedmiotem mojego referatu pt. "Zalety i słabości długu gruntowego," wygłoszonego w roku 2005 na konferencji zorganizowanej na Uniwersytecie Warszawskim.

Jednocześnie uznano, że należy wyeliminować z porządku prawnego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawo to odznacza się bowiem cechami trwale ingerującymi w istotę własności (*Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym*, Monitor Prawniczy 2005, nr 17).

Wnioski płynące z badań prowadzą się nie tylko do postulatu korekty listy ograniczonych praw rzeczowych, ale obejmują także propozycje zmiany i uzupełnienia regulacji prawnej niektórych z tych praw.

Jak ustalono wyrażona w art. 290 § 2 k.c. koncepcja całkowitej kontynuacji służebności z odstępstwem niedziałającym automatycznie wymaga modyfikacji. Po rozważeniu rozwiązań występujących w obcych porządkach prawnych (§ 1026 k.c. niemieckiego, art. 744 k.c. szwajcarskiego) za w pełni uzasadniony uznano postulat *de lege ferenda* rewizji regulacji skutków podziału nieruchomości obciążonej służebnością gruntową i przyjęcie koncepcji zaniku służebności z mocy prawa, co zapobiegnie pojawianiu się wieczystoksięgowo i pączkowania "wirtualnych" służebności gruntowych.

Zakresem badań objęto tzw. służebność gruntową właściciela (niem. *Eigentümergrunddienstbarkeit*). Jak podkreślono ukształtowanie prawa na rzeczy własnej należy do ustawodawcy, który powinien przy tym uwzględniać rzeczywiste potrzeby gospodarze. Zdarzeniem prawnym prowadzącym do powstania pierwotnej właścicielskiej służebności gruntowej powinna być jednostronna czynność prawna właściciela, a wpisowi w księdze wieczystej należy w tym przypadku nadać charakter konstytutywny (wyjątkowo). Sformułowano postulat *de lege ferenda* wprowadzenia regulacji równoległe hamującej mechanizm konsolidacji w razie skupienia uprawnień ze służebności gruntowej i własności oraz dopuszczającej początkową służebność gruntową właściciela.

W zakresie podmiotowym mieści się także kwestia wielości nieruchomości władających. Jest to problematyka rozległa i wielowątkowa, dotąd niepodejmowana w literaturze polskiej. Niewątpliwie strony mogą ustanowić wiele służebności gruntowych o jednolitej treści. Nasuwa się jednak pytanie czy dopuszczalne jest ustanowienie zamiast wielu

jednej służebności gruntowej na rzecz właścicieli wielu nieruchomości władających. Nie dochodzi w tym wariantcie do przełamania zasady szczególności praw rzeczowych. Nie mamy tutaj bowiem do czynienia z łącznym obciążeniem więcej niż jednej nieruchomości. Przedmiotem obciążenia nie staje się zbiór rzeczy. Sytuacja jest odwrotna. Występuje nie wielopredmiotowość obciążenia, ale wielopodmiotowość prawa rzeczowego. *Prima facie* schemat opisujący służebność gruntową w art. 285 § 1 k.c. nie zawiera możliwości istnienia wielości nieruchomości, czy to obciążonych czy władających. Może to prowadzić do wniosku, że skoro przepis ów używa pojęcia nieruchomości władająca w liczbie pojedynczej, wykluczone jest powołanie do życia służebności gruntowej na rzecz właściciela kilku nieruchomości władających. Trzeba jednak zauważyć, że przepisy są formułowane z reguły w liczbie pojedynczej. Dodajmy, że zjawisko wielości nieruchomości władających przy zachowaniu jedności służebności gruntowej ukazuje się jako konsekwencja ustawowa, a zatem nie powinno być przeszkód konstrukcyjnych do rozciągnięcia takiej konfiguracji podmiotowej na etap wcześniejszy, ustanowienia służebności gruntowej. Ponadto z przepisu art. 50 k.c. nie sposób wywodzić materializacji służebności gruntowej i dopatrywać się w niej części składowej kilku rzeczy. Niezbędne jest wszakże aby współsłużebność gruntowa zwiększała użyteczność wszystkich nieruchomości władających.

Skomplikowane kwestie podmiotowe pojawiają się także w odniesieniu do praw zastawniczych. W tym segmencie badań sformułowano wnioski dotyczące statusu prawnego administratora hipoteki. Uznano, że jest on powiernikiem typu rzymskiego (*fiduziarische Treuhand*). Administrator hipoteki uzyskuje pełne prawo do nabytej we własnym imieniu hipoteki. Należy ona do jego majątku (inaczej niż zabezpieczone wierzytelności). Przyjęcie koncepcji upoważnienia rzeczowego do nabycia hipoteki przez administratora do majątku wierzycieli wymagałoby wyraźniejszej podstawy normatywnej. Trzeba podkreślić, że wyjaśnienie pozycji administratora hipoteki za pomocą *fiducji* umożliwia otrzymanie klarowniejszego obrazu na całym etapie stosowania zabezpieczenia, co ma istotne znaczenie także z perspektywy pewności obrotu. Zaliczenie hipoteki do majątku administratora pozwala precyzyjniej zakreślić treść jego uprawnień i obowiązków w sferze zewnętrznej. Zakres jego uprawnień powinien ulec zawężeniu. W tym celu należy wprowadzić *expressis verbis* wymóg zgody wierzycieli na zrzeczenie się hipoteki, jej podział, zmianę sumy zabezpieczenia czy pierwszeństwa. Równolegle zajmowałem się unormowaniem hipoteki, analizując dyskusyjny w nauce i judykaturze problem wpływu podziału nieruchomości na hipotekę obciążającą udział we współwłasności. Zainteresowania hipoteką zbiegły się z moim udziałem w pracach Zespołu Problemowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze

Sprawiedliwości, który przygotował projekt ustawy reformującej hipotekę, obowiązującej od 20 lutego 2011r. Wynikiem prac badawczych, oprócz obszernego opracowania poświęconego hipotece według nowej regulacji prawnej, był artykuł traktujący o formie umowy o ustanowienie hipoteki na rzecz jej administratora.

Głębszej interwencji ustawodawcy wymaga regulacja prawna użytkowania. Ustalono, że jeżeli samo użytkowanie jest nieprzenoszalne identyczny los powinno dzielić roszczenie o ustanowienie tego prawa. Po rozważeniu tzw. klauzuli następstwa prawnego, mechanizmu „podmiany” podmiotowej i zawistych od warunków użytkowań, opowiedziano się za celowością dopuszczenia zbywalności użytkowania. Nie sprzeciwia się temu istota użytkowania, nie zachodzi tamująca kolizja ze stosunkiem zaufania między ustanawiającym prawo a jego nabywcą, a ryzyku powstania użytkowania jako prawa wieczystego można zapobiec przez odpowiednie wytyczenia granic bytu prawa. Celowe jest wprowadzenie ponadto rozwiązania wzorowanego w pewnym zakresie na § 1059a i nast. BGB.

Niezbędnym dopełnieniem badań jest analiza problematyki wynagrodzenia za ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych. Nie jest ona szerzej poruszana w rodzimej literaturze. Tymczasem ma ona istotne znaczenie teoretyczne. Skupia jak w oku soczewki zagadnienia węzłowe dla systemu rozporządzeń w prawie rzeczowym, poczynając od fundamentalnej zasady *numerus clausus* praw rzeczowych, przez kausalność rozporządzeń w prawie rzeczowym, po zakres swobody umów w prawie rzeczowym i głębokość przenikania relacji obligacyjnej do „środowiska” prawno-rzeczowego. Sformułowano tezę, że obowiązek odpłatności za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie należy do jego treści ani nie stanowi również elementu zobowiązania realnego sprzężonego z tym prawem, a skorelowane z nim roszczenie nie przechodzi na każdorazowego właściciela obciążonej nieruchomości. Dla powiązania prawa rzeczowego z wierzytelnością zaakceptowano możliwość wykorzystania w szerokim zakresie instytucji warunku.

5. Omówienie pozostałych osiągnięć naukowo-badawczych

5.1. W moich dotychczasowych publikacjach można odróżnić następujące obszary badawcze:

- 1) powiernictwo,
- 2) prawo majątkowe małżeńskie,
- 3) prawo spadkowe,

- 4) problematyka ogólna czynności prawnych,
- 5) stosunek dożywocia,
- 6) umowa deweloperska.

Ad. 1/ Powiernictwo

W początkowym okresie działalności naukowej zajmowałem się głównie problematyką powiernictwa. Zainteresowania te zostały zwieńczone pracą doktorską pt. „Powiernicze przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie”. Najistotniejszym motywem podjęcia tej problematyki była złożona natura stosunku powiernictwa i specyficzne ulokowanie w nim beneficjenta. Uwidoczniają się tutaj liczne kwestie przenikane prawem obligacyjnym, prawem rzeczowym, prawem rodzinnym, prawem spadkowym, prawem egzekucyjnym i prawem upadłościowym (zasady separacji majątku powierniczego, ochrona beneficjenta itp.). Umowa zabezpieczająca została zestawiona z istotą stosunku powiernictwa, co pozwoliło uwydatnić specyfikę zawartego w niej przewłaszczenia i odkryć jej pełną naturę. Prace nad stosunkiem powiernictwa były kontynuowane. Ich wynikiem stały się cztery publikacje, w tym opracowanie *Hipoteka według nowej regulacji prawnej-zagadnienia węzłowe*, Nowa Currenda 2011, nr 8, s. 62-96 (w zakresie rozważań dotyczących statusu administratora hipoteki).

Ad. 2/ Prawo majątkowe małżeńskie

Następny blok badawczy koncentruje się na prawie majątkowym małżeńskim. Tematyka ta została poruszona w opracowaniach zwartych, artykułach i referatach konferencyjnych. Główny nacisk położono na kwestie praw małżonków do mieszkania i mieszkania rodzinnego jako przedmiotu szczególnej i kompleksowej ochrony prawnej oraz surogacji w k.r.o.

W części III zatytułowanej "Prawa małżonków do mieszkania", obejmującej osiem rozdziałów dzieła *Małżeńskie prawo majątkowe* (w trzech wydaniach w latach 2008-2014), usystematyzowano problematykę praw małżonków do mieszkania, przy stosowaniu metody dogmatycznej i prawnoporównawczej. Zaprezentowano propozycję uporządkowania terminologicznego badanej materii, scharakteryzowano rodzaje małżeńskiej wspólności praw do mieszkania (zarówno w reżimie pierwotnym, jak i związane z typem obowiązującego małżonków ustroju majątkowego), prześledzono kształtowanie się ochrony mieszkania rodzinnego w obcych porządkach prawnych (w czterech rodzinach prawa: nordyckiej, germańskiej, romańskiej i *common law*) oraz w prawie polskim. Wyniki tych badań zostały

wykorzystane przez innych autorów (przede wszystkim w monografii poświęconej prawom rodziny do mieszkania spółdzielczego). Na szczególne wyeksponowanie zasługuje analiza koncepcji objaśniających małżeńską obligatoryjną i przymusową wspólność najmu, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny (rozdz. II, pkt 4.2). Usystematyzowano i przedstawiono nurty badawcze obejmujące: 1) koncepcję wielości więzów obligacyjnych, 2) teorie monistyczne, w dwóch wariantach: negującym oraz potwierdzającym istnienie wspólnego prawa najmu w ramach jednego stosunku prawnego najmu. Przyjęto, że konstrukcja wspólnajmu znajduje mocne oparcie w wykładni językowej art. 680¹ KC. Zawiera on wyraźną wskazówkę dotyczącą istnienia wspólnego prawa podmiotowego. Skutek w postaci objęcia stosunkiem najmu następuje automatycznie (*ex lege*) w razie spełnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie. W ślad za tym zakwestionowano stanowisko wymieniające wśród konsekwencji wspólności najmu (art. 680¹ KC) powstanie solidarnej z najemcą, odpowiedzialności współmałżonka za zapłatę czynszu za okres wspólnego zamieszkiwania na podstawie art. 688¹ KC. Współmałżonek zajmuje przecież pozycję najemcy (współdłużnika), a nie domownika.

Przeanalizowano przy tym złożony problem dopuszczalności wypowiedzenia najmu względem jednego ze współuprawnionych. Pojawiają się tu dwie zasadnicze wątpliwości (prawnorodzinna i konstrukcyjna). Po pierwsze - dyskusyjne jest czy małżonek będący adresatem wypowiedzenia z chwilą upływu jego terminu traci prawo najmu, lecz jednocześnie w tym samym momencie z mocy prawa jako małżonek odzyskuje to prawo. Po drugie - regułą jest, że adresatem oświadczenia wynajmującego powinna być druga strona, a nie jej "część", tzn. nie tylko jeden małżonek. Pomimo tego w pracy starano się wykazać dopuszczalność wypowiedzenia najmu tylko w stosunku do jednego małżonka. Przyjęcie automatycznego odrodzenia się najmu na rzecz małżonka, wobec którego dokonano skutecznego wypowiedzenia, prowadzi do sprzeczności prakseologicznej, niweczy sens normy prawnej dopuszczającej wypowiedzenie najmu lokatorowi. Ponadto sformułowana w art. 680¹ KC przesłanka nawiązania stosunku najmu, które nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, wskazuje na jednorazowość ustawowego objęcia umową najmu. Tak samo objęcie najmem ustaje tu *ex lege*. Stosunek najmu przekształca się po stronie najemcy z dwu- na jednopodmiotowy.

Uwypuklono ponadto, że w zawartym w art. 37 KRO katalogu czynności prawnych nie daje się zakotwiczyć wypowiedzenie stosunku najmu przez najemcę. Stanowiło to

podstawę do zgłoszenia postulatów wprowadzenia intensywniejszej ochrony mieszkania rodzinnego .

W kolejnych rozdziałach przedstawiono problematykę własności lokali (istotne novum w stosunku do wydań poprzednich stanowi prezentacja charakteru prawnego umowy deweloperskiej z perspektywy reżimu majątkowego małżeńskiego) i służebności mieszkania (wydanie 3. wzbogacono krytycznym odniesieniem się do najnowszych wypowiedzi poświęconych wspólności i przedmiotowi tego prawa). Następne rozdziały poświęcono małżeńskiej wspólności praw do lokali mieszkalnych (IV), uprawnieniom mieszkaniowym w stosunku dożywocia (V), prawnorodzinnemu tytułowi uprawniającemu małżonka do korzystania z mieszkania współmałżonka (VI), prawu do używania mieszkania w stosunku użyczenia (VII) oraz losom mieszkania w razie rozwodu (VIII).

Ad. 3/ Prawo spadkowe

Moje zainteresowania naukowe dotyczą także prawa spadkowego. Zostały one sprowokowane moim udziałem w pracach studyjnych i legislacyjnych nad wprowadzeniem do polskiego porządku prawnego alternatywnego sposobu ustalenia prawa do spadku. W obrębie tej problematyki wskazać można trzy opracowania mojego autorstwa. Pierwsze z nich zawiera analizę komparatystyczną (*The Certificate of Inheritance from a Comparative Legal Perspective and a New Legal Regulation in Poland* - w materiałach konferencyjnych). Drugie dotyczy kontrowersyjnego (rozstrzygniętego niedawno przez SN) zagadnienia tzw. piętrowego poświadczenia dziedziczenia (*Uwagi o dopuszczalności tzw. piętrowego poświadczenia dziedziczenia*, Rejent 2009, nr 5). Ostatnie podejmuje problem wykładni testamentu zawierającego zapis windykacyjny (*Wykładnia testamentu zawierającego zapis windykacyjny – głos w dyskusji*, Rejent 2012, nr 7-8).

Ad. 4/ Ogólna problematyka czynności prawnych

W jej ramach - w trzech glosach do orzeczeń Sądu Najwyższego - zająłem się wadami oświadczenia woli, determinantami konsekwencji prawnych umów, rozwijaniem postanowień umownych poza sens w nich wyrażony i znaczeniem tzw. wykładni „uzupełniającej” oraz atrybutem zdolności do czynności prawnych.

Ad. 5/ Stosunek dożywocia

W artykule pt. *Jeszcze o charakterze prawnym stosunku dożywocia – uwagi de lege lata i de lege ferenda* (Rejent 2013, nr 2) przyjęto, że zbycie własności nieruchomości

obciążonej dożywociem nie prowadzi do przekształcenia podmiotowego stosunku dożywocia po stronie pasywnej, polegającego na uwolnieniu zbywcy z długu. Nabywca uzyskuje pozycję dłużnika obok zbywcy. Takie rozumienie art. 910 § 2 zd. 1 k.c. nie koliduje jednak z traktowaniem stosunku dożywocia jako zobowiązania realnego. Dla uznania realnego charakteru zobowiązania wystarcza bowiem wskazanie choćby jednego z dłużników (lub wierzycieli) przez określoną sytuację prawnorzeczową.

Ad. 6/ Umowa deweloperska

Problematyce tej poświęcono cykl artykułów, na który składają się:

1. *Uwagi o dopuszczalności zawarcia umowy deweloperskiej przez dewelopera niebędącego właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, na której ma być prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie - głos w dyskusji*, Rejent 2013, nr 7,

2. *Charakter prawny i konstrukcja umowy deweloperskiej - głos w dyskusji*, Rejent 2013, nr 12,

3. *Umowa przedwstępna poprzedzająca umowę deweloperską jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej*, CH Beck 2013 /w druku/.

Ostatnia grupa problemowa dotyczy nowego zagadnienia - umowy deweloperskiej. W tym nurcie badawczym znalazła się analiza dopuszczalności zawarcia umowy deweloperskiej przez dewelopera niebędącego właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, na której ma być prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie. Jej efektem było przedstawienie argumentów wspierających tezę akceptującą zawarcie umowy deweloperskiej w odniesieniu do cudzej nieruchomości. Wynikiem dalszych badań było ustalenie, że przepisy ustawy z 16.9.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego nie kształtują odrębnej umowy nazwanej. Umowa deweloperska, jako kategoria zbiorcza, może zawierać umowy nazwane lub umowy nienazwane, skupiające elementy swoiste dla różnych umów nazwanych, np. umowy o dzieło oraz treści nietypowe. Zbadałem także problematykę umowy przedwstępnej poprzedzającej umowę deweloperską jako podstawy wpisu roszczeń w księdze wieczystej.

5.2. Prace eksperckie

W latach 2002 - 2012 byłem Członkiem Rady Programowej Fundacji Centrum Naukowe Notariatu w Warszawie (kadencji II, III, IV i V). W jej ramach zajmowałem się pracami studyjnymi nad instytucjami prawa cywilnego z perspektywy prawnoporównawczej. Moje zaangażowanie naukowe rozciągało się także na płaszczyznę legislacyjną. Ta sfera

aktywności zaowocowała współautorstwem projektu ustawy wprowadzającej do polskiego porządku prawnego instytucję notarialnego poświadczenia dziedziczenia. Ponadto pełniłem funkcję Przewodniczącego Zespołu ds. reformy prawa rzeczowego, powołanego przez Fundację Centrum Naukowe Notariatu w Warszawie. Przejawem działalności badawczej wartym odnotowania były również m.in. moje referaty wygłoszone na posiedzeniach Rady Programowej tej fundacji, poświęcone darowiźnie na wypadek śmierci w obcych porządkach prawnych, prawom powierzchniowym i emfiteutycznym – *de lege ferenda* i *de lege lata* oraz ciężarom realnym.

W okresie 2008-2010r. byłem Członkiem Zespołu Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, działającej przy Ministrze Sprawiedliwości. Zespół ten został powołany pod przewodnictwem Prof. dr hab. Jerzego Pisulińskiego do opracowania przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych w przyszłym kodeksie cywilnym. Prace Zespołu nie koncentrowały się tylko na realizacji tego zadania. Z uwagi na wagę zgłaszanych postulatów *de lege ferenda* i konieczność szybkiej reakcji na nie - zasięg prac Zespołu był znacznie szerszy. Brałem udział w przygotowaniu bieżących projektów ustaw istotnych dla gospodarki (np. ustawy reformującej hipotekę) i opiniowaniu projektów ustaw oraz formułowaniu przepisów o ograniczonych praw rzeczowych, a przy tym opracowałem założenia regulacji użytkowania i służebności w przyszłym kodeksie cywilnym. Od 2011r. jestem członkiem Zespołu Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, działającej przy Ministrze Sprawiedliwości, którym kieruje Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński.

W roku 2006 i 2008 Minister Sprawiedliwości powołał mnie do Zespołów przygotowujących pytania na ogólnopolski egzamin konkursowy na aplikację notarialną oraz na egzamin notarialny. Wielokrotnie byłem członkiem komisji egzaminacyjnych d/s aplikacji notarialnej.

Od 2013r. jestem redaktorem naczelnym i redaktorem tematycznym miesięcznika "Rejent".

5.3. Wygłoszenie wykładów, referatów oraz głosy w dyskusji na międzynarodowych lub krajowych konferencjach tematycznych:

- Ogólnopolska Konferencja Naukowa zorganizowana na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego na temat „Regulacja długu gruntowego w świetle rządowego projektu ustawy ” w dniu 21.03.2005 r. pod honorowym patronatem Dziekana Wydziału Prawa i Administracja Uniwersytetu Warszawskiego prof. dr hab. Tadeusza

Tomaszewskiego, której przewodniczyli prof. dr hab. Tomasz Dybowski, prof. dr hab. Jan Błęszyński, prof. dr hab. Adam Zieliński – referat pt. *Zalety i słabości długu gruntowego*,

- Ogólnopolska Konferencja zorganizowana przez stowarzyszenie referendarzy sądowych w 2006r., wykład pt. *Dokument publiczny w międzynarodowym obrocie prawnym w postępowaniach rejestrowych*,

- VII Międzynarodowa Konferencja Praw Człowieka - „Człowiek między prawem a ekonomią”, zorganizowana przez Wydział Prawa i Administracji UWM w Olsztynie we współpracy z Wydziałem Prawa Uniwersytetu w Bari, która odbyła się w dniach 1-2.06. 2007r. w Olsztynie, referat pt. *Specjalny status prawa do mieszkania rodzinnego (studium prawnoporównawcze)*, opublikowany wraz ze streszczeniem w języku niemieckim,

- VIII Międzynarodowa Konferencja Praw Człowieka, Olsztyn 2008, zorganizowana przez Wydział Prawa i Administracji UWM w Olsztynie we współpracy z zagranicznymi Uniwersytetami, referat pt. *The Certificate of Inheritance from a Comparative Legal Perspective and a New Legal Regulation in Poland*,

- Ogólnopolska Konferencja Komorników Sądowych, marzec 2011 - wykład pt. *Hipoteka według nowej regulacji prawnej*,

- Konferencja Naukowa poświęcona nowelizacji Kodeksu cywilnego - „*Własność i inne prawa rzeczowe*”, Warszawa 29 września 2012, wykład na temat *Projektowane zmiany w zakresie nowych ograniczonych praw rzeczowych*,

- Konferencji Naukowej „*Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego*”, Lublin, 25 kwietnia 2013 r., Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II - głos w dyskusji,

- Ogólnopolska Konferencja Naukowa "Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego", Olsztyn 9-10 maja 2013, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, przewodniczenie obradom drugiego dnia, głosy w dyskusji,

- Konferencja Naukowa "Umowa deweloperska i inne środki ochrony praw nabywców", Wrocław 14 czerwca 2013r., Uniwersytet Wrocławski, głos w dyskusji.

Adam Zieliński