Dr hab. Ryszard Strzelczyk, Prof. Uczelni Łazarskiego

DZIEKAN
Wydziału Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji
ks. dr hab. Piotr Stanisz, prof. KUL

RECENZJA
osiągnięć naukowych Pana Doktora Adama Bieranowskiego

I. Uwagi ogólne

Ocenę osiągnięć naukowych Pana Doktora Adama Bieranowskiego rozpocząć należy od stwierdzenia, że jest on autorem dobrze rozpoznawalnym w cywilistyce polskiej. O uznaniu, jakim cieszy się Habilitant świadczy najdobitniej fakt jego uczestnictwa od 2008 roku w pracach Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego działającej przy Ministrze Sprawiedliwości.

Dorobek naukowy i publikacyjny Pana Doktora Adama Bieranowskiego, liczony od chwili uzyskania stopnia doktora nauk prawnych w 2002 roku, obejmuje: monografię „Służebność mieszkania", opracowanie „Prawa małżonków do mieszkania", stanowiące obszerny fragment komentarza „Małżeńskie prawo majątkowe" pod redakcją Jacka Ignaczewskiego, 28 pisemnych wypowiedzi w mniejszych formach, tj. 25 artykułów i 3 glosy do orzeczeń Sądu Najwyższego oraz współautorstwo podręcznika „Prawo cywilne. Zarys wykładu" pod redakcją Mieczysława Goettel.

Przedmiotem szczególnego zainteresowania Habilitanta jest prawo rzeczowe, choć w badaniach swoich nie stroni także od problematyki zobowiązań, prawa rodzinnego oraz spadkowego. Szerokie spektrum zainteresowań badawczych Habilitanta ma tę zaletę, że umożliwia Mu wielowątkową, a często nawet kompleksową, analizę prezentowanego materiału.

II. Monografia „Służebność mieszkania"

Najobszerniejszym dziełem o charakterze naukowo-badawczym Pana Doktora Adama Bieranowskiego, urastającym do rangi solidnej rozprawy habilitacyjnej, jest wydana w 2011 roku monografia „Służebność mieszkania". Przystępując do oceny tej publikacji przypomnieć należy, że o wartości naukowej dysertacji z zakresu prawa przesądza przede wszystkim pięć zasadniczych elementów, a mianowicie:

1) **wybór tematu** – weryfikowany pod kątem jego społecznej doniosłości oraz przydatności dla rozwoju danej dziedziny prawa,
2) **zastosowana metoda badawcza** – rozpatrywana z punktu widzenia jej przydatności dla trafnego stawiania oraz prawidłowego rozwiązywania problemów objętych tematem,
3) **struktura rozprawy** – rozumiana jako jej budowa, układ lub kompozycja,
4) **strona warsztatowa pracy** – obejmująca jej warstwę językową w szerokim tego słowa znaczeniu, w tym komunikatywność, precyzję i poprawność stylistyczną w formułowaniu myśli, walory narracyjne, prawidłowość dokumentowania wypowiedzi doktryny i orzecznictwa, w tym sprawność w posługiwaniu się przypisami,
5) **merytoryczna treść dysertacji** – obejmująca jej najistotniejszy składnik w postaci wyrażanych poglądów, stanowiący podstawową determinantę przyczynienia się dysertacji do rozwoju nauki prawa.

W takim też tradycyjnym ujęciu dokonana została ocena monografii Pana Doktora Adama Bieranowskiego.

Ad. 1) Wybór tematu

Trafność tematu obranego przez Habilitanta nie budzi wątpliwości. O społecznej doniosłości instytucji służebności mieszkania nie trzeba nikogo przekonywać, choć paradoksalnie, jak słusznie zauważa sam Habilitant, materia ta nie została dotychczas poddana rzetelnej jurydycznej dyskusji, czego negatywnym przejawem był brak w piśmiennictwie rodzimym jej monograficznego opracowania. Lukę tę wypełniła recenzowana rozprawa, będąca nadal, tzn. do chwili obecnej, jedyną tak obszerną publikacją poświęconą w całości omawianej materii.

Szeroki w istocie rzeczy horyzont badawczy zakreślony przez Autora, a wynikający z kompleksowego charakteru podjętego wyzwania, tzn. zamiaru

przedstawienia omawianej instytucji w sposób pełny i wyczerpujący, a także sformułowania postulatów *de lege ferenda*, znalazł odzwierciedlenie w trafnym, jednoznacznym i krótkim tytule dzieła, co należy przyjąć z aprobatą, bowiem rozbudowanie tytułu zaciemniłoby jego przejrzystość.

Ad. 2) Zastosowana metoda badawcza

Za mocną stronę dysertacji należy uznać przyjętą metodę badawczą, a w zasadzie metody badawcze, gdyż Habilitant posługuje się w swoich badaniach nie tylko dominującą w pracach prawniczych metodą analizy dogmatycznej, lecz także metodą analizy prawnoporównawczej, niekiedy w ujęciu historycznym. W marginalnym natomiast zakresie w monografii wykorzystana została metoda empiryczna, choć pewien empiryzm, mający zapewne swe źródło w wieloletniej praktyce notarialnej Habilitanta, dostrzec można w wielu fragmentach monografii.

Na wysoką ocenę zasługuje sposób posługiwania się przez Habilitanta obranymi metodami badawczymi. W tym kontekście podkreślić także warto znaczną liczebność źródeł powołanych w rozprawie oraz umiejętność Habilitanta postrzegania problemów w ich szerokim społecznym ujęciu. Kompilacja tych dwóch elementów stanowi dobrą podbudowę do formułowania trafnych spostrzeżeń i wniosków przy zastosowaniu powyższych metod badawczych.

Godne odnotowania jest również staranne, wręcz drobiazgowe, zebranie materiału badawczego dotyczącego rozwiązań przyjętych w obcych systemach prawnych. Autor bardzo skrupulatnie dokumentuje relewantne poglądy wyrażone w obcej literaturze i orzecznictwie. Daje to polskiemu czytelnikowi możliwość spojrzenia na rozwiązania rodzime z pewnego dystansu. Jedyne zastrzeżenie zgłosić tu można do nadmiernego faworyzowania w powyższym zakresie doktryny i judykatury germańskiej, gdyż jako materiał porównawczy w monografii omówione zostały przede wszystkim rozwiązania przyjęte w Niemczech i Szwajcarii. W znacznie mniejszym zakresie odwołuje się Habilitant do piśmiennictwa krajów o romańskim porządku prawnym, takich jak Francja czy Włochy, a także do literatury krajów o systemach prawnych nie dających się jednoznacznie zaklasyfikować do jednego z powyższych nurtów, takich jak np. Holandia.

O zapatrzeniu się Habilitanta w literaturę niemieckojęzyczną świadczy najdobitniej fakt, że odwołuje się do niej nawet przy opisie instytucji prawa francuskiego i amerykańskiego. Dla przykładu, systematykę praw rzeczowych w

nauce prawa francuskiego wyjaśnia z powołaniem się na publikację E. Beysen'a, *Frankreich* w: *Sachenrecht in Europa. Systematische Einführung und Gesetzestexte,* wydaną pod redakcją Ch. von Bar'a w 2001 roku (s. 52).

Podobnie, dla poparcia tezy, że prawo amerykańskie ewoluuje od całkowitej negacji przenoszalności służebności osobistych do stopniowego poszerzania ich zdolności obrotowej, a także dla potwierdzenia faktu, że w niektórych prawach stanowych pozostawiono tę kwestię autonomii stron, wskazuje Habilitant publikację *Der Grundsatz der Nichtübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten aus rechtsvergleichender und rechtsökonomischer Perspektive* autorstwa K.U. Schmolke z 2008 roku (s.97).

Odwołań takich, mających charakter swoistego „hearsay", jeśli wolno tu posłużyć się sparafrazowanym pojęciem z amerykańskiej procedury sądowej, nie można oczywiście uznać za błąd, czy nawet poważniejszą usterkę. Świadczą one jednak o faworyzowaniu przez Habilitanta poglądów wyrażanych w literaturze niemieckojęzycznej, i to nawet w odniesieniu do niegermańskich systemów prawnych.

Brak objętościowego zbalansowania komparatystycznego materiału badawczego jest w monografii dość wyraźny, choć można tu częściowo uwzględnić wyjaśnienia Autora zawarte we Wprowadzeniu (s. 19), z których wynika, że do położenia szczególnego nacisku na dorobek piśmiennictwa niemieckiego i szwajcarskiego skłoniło go podobieństwo regulacji służebności mieszkania w tych państwach do unormowania polskiego. Można także przychylić się do poglądu Autora o bezprzedmiotowości odrębnego omówienia w monografii, z punktu widzenia jej celu, zapatrywań występujących w państwach należących do anglosaskiej rodziny prawa.

W podsumowaniu tej części recenzji należy zatem stwierdzić, że od strony metodologicznej praca Pana Doktora Adama Bieranowskiego nie budzi poważniejszych zastrzeżeń.

Ad. 3) Struktura rozprawy

Recenzowana monografia jest dziełem obszernym, obejmującym wraz z bibliografią 467 stron. Składa się z wprowadzenia, siedmiu rozdziałów oraz zakończenia zawierającego krótkie podsumowanie.

Wewnętrzna struktura rozprawy jest prawidłowa. Wszystkie rozdziały zostały podzielone na podrozdziały, a w razie potrzeby także na mniejsze jednostki redakcyjne. Zachowano również należyte proporcje pomiędzy rozdziałami i ich mniejszymi częściami. Zwięzłe tytuły poszczególnych jednostek redakcyjnych w pełni odzwierciedlają ich merytoryczną zawartość.

Poprawna jest także chronologia prezentowania poszczególnych części materiału. Autor rozpoczyna od zapoznania czytelnika z genezą służebności osobistych, następnie omawia służebność mieszkania oraz jej odpowiedniki w obcych systemach prawnych, po czym przenosi czytelnika na grunt prawa polskiego i po przypomnieniu losów służebności mieszkania w okresie przedkodeksowym, przystępuje do omówienia tej instytucji we współczesnym prawie polskim, skupiając się w poszczególnych rozdziałach na jej powstaniu, treści, związanych z nią stosunkach względnych, jej ochronie oraz wygaśnięciu.

Zwieńczeniem pracy jest zakończenie stanowiące przejrzystą reasumpcję poglądów Autora.

Odnotować w tym miejscu warto, że kompozycja ocenianej dysertacji przybiera postać dobrze skomponowanego wykładu, w którym prelegent najpierw uprzedza słuchaczy o czym będzie mówił (Wprowadzenie), następnie prezentuje im przygotowany materiał (Rozdziały I-VII), a w ostatniej części wykładu podsumowuje przekazane treści i wyrażone poglądy (Zakończenie).

W mojej ocenie kolejność prezentowania poszczególnych partii materiału przez Pana Doktora Adama Bieranowskiego jest właściwa, a Jego wywód układa się w spójną i logiczną całość. Prawidłowe jest także objętościowe zbalansowanie poszczególnych jednostek redakcyjnych.

Z powyższego wynika, że przyjęta przez Habilitanta kompozycja rozprawy odpowiada ogólnym kanonom poprawności.

Ad. 4) Strona warsztatowa pracy

Bardzo poprawnie, rzec można wzorowo, prezentuje się strona warsztatowa rozprawy, a dostrzeżone przeze mnie niedociągnięcia mają charakter zupełnie incydentalny. Dla przykładu, ze sformułowania, że coś skupia się w czymś „jak w oku soczewki" (s. 326), możnaby wysnuć wniosek, że w soczewce znajduje się oko, podczas gdy w rzeczywistości jest dokładnie odwrotnie.

Za potknięcia o charakterze korektorskim uznaję spotykane niekiedy usterki interpunkcyjne. Nie wpływają one znacząco na klarowność wypowiedzi Habilitanta, a już bez wątpienia nie mają żadnego wpływu na wartość merytoryczną rozprawy.

Wysoko oceniam trafny dobór literatury przedmiotu i orzecznictwa, a także sposób ich prezentacji w przypisach. Habilitant opatrzył większość przypisów krótkimi informacjami, z których jasno wynika, na jaką okoliczność je zamieszcza. W konsekwencji wiadomo, które twierdzenia pochodzą od Habilitanta, a które są jedynie emanacją poglądów wyrażonych przez innych autorów.

Także w pozostałym zakresie strona warsztatowa recenzowanej rozprawy prezentuje się dobrze. Praca została napisana językiem żywym, ciekawym i konkludentnym. Szczególnego podkreślenia wymaga jej przejrzystość i komunikatywność. Perfekcyjne opanowanie przez Habilitanta siatki pojęciowej, swoboda w posługiwaniu się językiem prawniczym, sprawność w dokonywaniu prawidłowej wykładni przepisów prawa, a także obecnie coraz rzadsza umiejętność postrzegania instytucji współczesnego prawa rzeczowego przez pryzmat ich rzymskich korzeni, świadczą o całkowitej dojrzałości merytorycznej Habilitanta.

Konkludując uwagi zamieszczone w tej części recenzji stwierdzam, że stronę warsztatową rozprawy Pana Doktora Adama Bieranowskiego można ocenić wyłącznie pozytywnie.

Ad 5) Merytoryczna treść dysertacji

Jak już zostało powiedziane, podstawowa wartość pracy naukowej tkwi w jej warstwie merytorycznej, od której zależy stopień jej przyczynia się do rozwoju nauki, w tym przypadku nauki prawa.

Ocenę merytoryczną pracy Pana Doktora Adama Bieranowskiego rozpocząć trzeba od przywołania jej celu badawczego, a w zasadzie dwóch celów badawczych, gdyż Autor podjął się:

1. ukazania dogmatycznej konstrukcji służebności mieszkania w prawie polskim i przedstawienia jej praktycznego znaczenia (cel pierwszy),

2. oceny unormowania prawnego obowiązującego w tej materii wraz ze sformułowaniem postulatów *de lege ferenda*. (cel drugi).

W powyższym kontekście prześledzić zatem należy całość ocenianej rozprawy.

Kolejność prezentowania przez Habilitanta poszczególnych partii materiału, a także spójność prowadzonego wywodu została już w niniejszej recenzji doceniona. W tym jednak miejscu skoncentrować się trzeba na ocenie tegoż wywodu pod kątem jego merytorycznej poprawności, a także pod kątem realizacji obu celów wskazanych przez Habilitanta.

Autor słusznie rozpoczyna swoje rozważania od przedstawienia w Rozdziale I genezy służebności osobistych, w tym *habitatio* w prawie rzymskim, a następnie po zwięzłym omówieniu służebność mieszkania i jej odpowiedników w prawie niemieckim, szwajcarskim, austriackim, francuskim, włoskim i holenderskim, przechodzi na grunt prawa polskiego okresu przedkodeksowego. Informacje zawarte w tym rozdziale stanowią dobry fundament dla zrozumienia jurydycznej konstrukcji i praktycznego znaczenia służebności mieszkania we współczesnym prawie polskim, a zatem realizują pierwszy z celów obranych przez Habilitanta. Odnotować tu trzeba precyzję, z jaką Autor dokumentuje adekwatne poglądy doktryny i judykatury, opatrując je także własnym trafnym i często niebanalnym komentarzem.

Za merytorycznie poprawne, a także pożądane z punktu widzenia postawionych celów badawczych, uważam rozważania Habilitanta zamieszczone w Rozdziale II dotyczącym pojęcia i cech służebności mieszkania. W tej najobszerniejszej, liczącej 111 stron części pracy, Autor omawia wyczerpująco atrybuty służebności mieszkania z uwzględnieniem jej umiejscowienia w systematyce praw rzeczowych.

W tym fragmencie monografii zawarte zostały również niektóre wnioski *de lege ferenda*, m.in. postulat przyszłego ukształtowania służebności mieszkania jako prawa zbywalnego. Zdaniem Autora istnienie stosunku zaufania w przypadku służebności mieszkania nie stoi temu na przeszkodzie (s. 99).

Autor nie wyklucza zasadności poszerzenia o wnuki katalogu osób, które mający służebność mieszkania może *ex lege* przyjąć na mieszkanie, motywując to silną z reguły więzią duchową i rodzinną między dziadkami i wnukami (s. 152).

Podkreślić trzeba w tym miejscu, że Habilitant bardzo rzeczowo i kompetentnie uzasadnia formułowane postulaty. Merytoryczna usterka pojawia się tu jedynie przy omawianiu niedziedziczności służebności mieszkania, gdzie błędnie dzieli zabójstwa na „umyślne lub nieumyślne" (s. 153). Warto zatem przypomnieć, że zabójstwo jest zawsze przestępstwem umyślnym, choć może zostać popełnione w zamiarze bezpośrednim lub ewentualnym.

Z merytorycznego punktu widzenia, a także z punktu widzenia celów monografii, pozytywnie oceniam rozważania Autora zamieszczone w dwóch dalszych rozdziałach, a mianowicie w Rozdziale III poświęconym powstaniu służebności mieszkania oraz Rozdziale IV poświęconym jej treści i wykonywaniu. W moim przekonaniu Habilitant słusznie zachowuje rezerwę do umożliwienia nabycia służebności mieszkania przez osoby prawne (s. 183), a także trafnie ocenia skutki wpisu tego prawa do księgi wieczystej (s. 231-234). Nieco mniej entuzjastycznie odnoszę się do pomysłu Habilitanta wprowadzenia możliwości nabycia służebności mieszkania przez zasiedzenie (s. 240).

Za ciekawe i wartościowe uważam dociekania Habilitanta dotyczące możliwości obciążania służebnością mieszkania nieruchomości niezabudowanych, w szczególności w kontekście przywołanych przez w monografii rozwiązań przyjętych w prawie niemieckim (s. 260-261).

Nie podzielam natomiast poglądu Habilitanta dotyczącego zasadności wprowadzenia do prawa polskiego konstrukcji określanej mianem prawa zabudowy, nawet gdyby miała ona zastąpić coraz bardziej niechciane użytkowanie wieczyste (s. 272).

Choć niejasne są motywy implikatury rzekomego zbawiennego charakteru prawa zabudowy, warto w tym miejscu przypomnieć, że niepowodzeniem skończyły się wszystkie dotychczasowe próby zerwania w systemie prawa polskiego z rzymską koncepcją akcesji *superficies solo cedit*, wyrażoną obecnie w art. 191 KC. Nie sprawdziły się przecież: ani prawo zabudowy w kształcie narzuconym dekretem o prawie zabudowy z 1945 r., ani własność czasowa funkcjonująca w oparciu o przepisy Prawa rzeczowego z 1946 r., ani użytkowanie wieczyste w kształcie uregulowanym ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 1961 r., ani wreszcie użytkowanie wieczyste w obecnym kształcie, nadanym temu prawu przepisami kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., czego najlepszym dowodem są trwające prace nad likwidacją tej instytucji.

W moim przekonaniu wprowadzenie prawa zabudowy skomplikuje stosunki własnościowe w Polsce, choć przyznać trzeba, że pogląd Habilitanta o przydatności tej przedziwnej figury prawnej nie jest odosobniony i ma wielu zwolenników, nawet wśród prominentnych przedstawicieli nauki prawa.

Przekonujący jest natomiast wywód Habilitanta o niedopuszczalności ustanowienia służebności mieszkania na spółdzielczym własnościowym prawie do

lokalu, przede wszystkim dlatego, że jest to ograniczone prawo rzeczowe, a ustawowy model służebności mieszkania zakłada, że prawo to odnosi się do nieruchomości (s. 284). Nadmienić warto, że poruszony przez Habilitanta problem ma również swój wymiar praktyczny, bowiem ustanawianie służebności mieszkania na spółdzielczych własnościowych prawach do lokali zdarza się w praktyce notarialnej dość często.

Rozważaniom zawartym w Rozdziale V dotyczącym uprawnień i obowiązków względnych sprzężonych ze stosunkiem służebności mieszkania zarzucić można jedynie nadmiar kazuistyki. Wydaje się, że dysertacja nie ucierpiałaby merytorycznie, gdyby liczbę analizowanych w tym rozdziale potencjalnych stanów faktycznych i prawnych nieco ograniczyć.

Nie zgłaszam natomiast żadnych zastrzeżeń do celowości i merytorycznej treści Rozdziału VI, który poświęcony został zagadnieniom ochrony służebności mieszkania. Habilitant prawidłowo i ciekawie analizuje tę ochronę pod kątem przepisów statuujących roszczenie windykacyjne, roszczenie negatoryjnych i tzw. roszczenia uzupełniające, powołując się w tym zakresie na relewantne wypowiedzi doktryny i orzecznictwa (s. 382-395).

Wiele wartościowych spostrzeżeń merytorycznych zamieszczonych zostało także w Rozdziale VII (ostatnim) poświęconym wygaśnięciu służebności mieszkania. Habilitant dokonuje w nim szczegółowej analizy przypadków, w których służebność mieszkania może utracić swój byt, takich jak: konsolidacja (s. 397-401), zrzeczenie się prawa (s. 402-408), unicestwienie przedmiotu (s. 408-410), ziszczenie się warunku rozwiązującego (s. 411), nadejście terminu końcowego (s. 411), działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (s. 411), śmierć uprawnionego (s. 411-412), dziesięcioletnie niewykonywanie (s. 412-417), zamiana na rentę (s. 417-428) oraz orzeczenie sądu (s. 428-436).

W tym fragmencie pracy zamieszczone zostały także liczne cenne uwagi z zakresu problematyki dopuszczalności wypowiedzenia stosunku służebności mieszkania. Habilitant uzasadnia, moim zdaniem udatnie, dlaczego nie podziela spotykanego niekiedy poglądu o możliwości ustania służebności mieszkania przez wypowiedzenie (s. 436).

Trafny wydaje się także postulat Habilitanta przyszłego wyraźnego uregulowania kwestii utrzymania w mocy służebności osobistych w razie sprzedaży

własności nieruchomości w ramach likwidacji masy upadłości, według takich samych przesłanek jak użytkowanie i prawo dożywotnika (s. 442).

Zwieńczeniem monografii jest zakończenie stanowiące reasumpcję poglądów Autora (s. 451-454). Na szczególną uwagę zasługuje jego przejrzystość, gdyż Habilitant wyniki swej pracy, obejmujące zarówno wnioski *de lege lata*, jak i postulaty *de lege ferenda*, przedstawia w syntetycznej formie dwunastu punktów, czyniąc to niezwykle klarownie i konkludentnie. Daje to czytelnikowi możliwość ostatecznego kompleksowego spojrzenia na całość problematyki omówionej przez Habilitanta.

W podsumowaniu tej części recenzji należy zatem stwierdzić, że recenzowana monografia jest dziełem poważnym, wartościowym merytorycznie, prezentującym samodzielne i twórcze rozwiązanie złożonego problemu naukowego związanego z przedstawieniem służebności mieszkania. Stanowi ona osiągnięcie naukowe w rozumieniu art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz.U. Nr 65 poz. 595 ze zm.).

III. Opracowanie „Prawa małżonków do mieszkania" (cz. II komentarza „Małżeńskie prawo majątkowe")

Do dużych form naukowej wypowiedzi Habilitanta należy zaliczyć także fragment Komentarza „Małżeńskie prawo majątkowe" pod redakcją Jacka Ignaczewskiego, a konkretnie jego część II zatytułowaną „Prawa małżonków do mieszkania". Wprawdzie mamy tu do czynienia z publikacją wydaną przez Wydawnictwo C.H. Beck w ramach serii „Sądowe komentarze tematyczne", co *prima facie* sugeruje jej *stricte* pragmatyczny charakter, tym niemniej z całą stanowczością podkreślić trzeba, że publikacja ta - w części opracowanej przez Habilitanta - pod względem rozmiarów (234 strony), kompozycji, treści oraz metodologii ustaleń, może być traktowana jako opracowanie monograficzne o charakterze także naukowym.

W publikacji tej Habilitant omawia w sposób wyczerpujący całość materii związanej z prawem małżonków do mieszkania. W rozważaniach swych porusza zarówno materię ogólną, jak i zagadnienia bardzo szczegółowe.

Powyższe opracowanie napisane jest poprawnym językiem prawniczym. Większość stawianych tez została poparta trafnymi przykładami. Nie będzie także przesadą stwierdzenie, że w pracy tej został wykorzystany praktycznie cały adekwatny dorobek polskiej doktryny i orzecznictwa.

Wyrażam pogląd, że opracowanie Pana Doktora Adama Bieranowskiego „Prawa małżonków do mieszkania", zamieszczone w komentarzu „Małżeńskie prawo majątkowe" wydanym pod redakcją Jacka Ignaczewskiego jest drugim, po monografii „Służebność mieszkania", dziełem Habilitanta stanowiącym osiągnięcie naukowe w rozumieniu art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki.

IV. Inne osiągnięcia publikacyjne

Mniejsze formy pisemnej wypowiedzi Habilitanta, powstałe po uzyskaniu przez niego stopnia doktora nauk prawnych, obejmują 28 pozycji, tj. 12 artykułów poświęconych ograniczonym prawom rzeczowym (w tym jeden w języku angielskim), 13 artykułów dotyczących innych zagadnień z zakresu prawa cywilnego (w tym jeden w języku angielskim) oraz 3 glosy do orzeczeń Sądu Najwyższego.

Nie będzie prawdopodobnie zaskoczeniem stwierdzenie, że także wymienione wyżej publikacje stoją na wysokim poziomie merytorycznym, choć oczywiście niektóre tezy stawiane przez Habilitanta są dość kontrowersyjne i winny być traktowane jako Jego głos w dyskusji, co zresztą niekiedy podkreśla sam Habilitant.

Dla przykładu, w artykule „Charakter prawny i konstrukcja umowy deweloperskiej – głos w dyskusji" (Rejent z 2013 r. Nr 12, s. 106-121), Habilitant odnosząc się do nowych w systemie prawa polskiego rozwiązań wprowadzonych ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), zwaną powszechnie „ustawą deweloperską", przyjmuje - moim zdaniem błędnie - że „Kategoria umowy deweloperskiej wyłamuje się z podziału umów na nazwane i nienazwane. Najtrafniej można scharakteryzować umowę deweloperską jako „nakładkę" czy pojęcie zbiorcze, …"" (s. 118).

Odnosząc się do powyższej wypowiedzi Habilitanta, postrzegającego umowę deweloperską „„jako nakładkę" czy pojęcie zbiorcze"", nie sposób nie dostrzec jej nieczytelności.

Po pierwsze, „nakładka" oraz „pojęcie zbiorcze" to terminy wręcz przeciwstawne, gdyż pierwszy implikuje zawężenie czegoś, a drugi rozszerzenie. Zestawienie obu terminów jedynie zaciemnia istotę sprawy.

Po drugie, zupełnie nieczytelna jest rola użytego spójnikowo słówka „czy". Można się tu jedynie domyślać koniunkcji albo alternatywy, choć nie bardzo

wiadomo, czy łącznej, czy rozłącznej. Innymi słowy nie sposób ustalić, czy zdaniem Habilitanta umowa deweloperska jest: 1) „nakładką" i „pojęciem zbiorczym", 2) „nakładką" lub „pojęciem zbiorczym", czy też 3) „nakładką" albo „pojęciem zbiorczym".

Po trzecie, według koncepcji owej enigmatycznej „nakładki", nakładanej – jak proponuje Habilitant - na inne umowy, możnaby wykazać, że umowa sprzedaży nie jest umową nazwaną, lecz jedynie „nakładką" na umowę zamiany, w której w zamian za daną rzecz otrzymuje się nie inną rzecz, lecz określoną kwotę pieniędzy. Z drugiej strony, umowę zamiany możnaby traktować nie jako umową nazwaną, lecz jako „nakładką" na umowę sprzedaży, w której płaci się nie w pieniądzu, lecz inną rzeczą. Według tej koncepcji umowa rachunku bankowego stanowiłaby „nakładkę" na umowę przechowania, w której przedmiotem przechowywanym są pieniądze, a przechowawcą bank. W konsekwencji ostałyby się w systemie polskiego prawa cywilnego same nakładki, a pojęcie umów nazwanych straciłoby swój jurydyczny sens.

Koncepcja umowy deweloperskiej jako „nakładki" na inne umowy, oprócz tego, że wyjaśnia *ignotum per ignotius*, czyli *de facto* rozmywa przejrzystość obrazu, ma jeszcze i tę wadę, że wprowadza zamęt terminologiczny, w szczególności w tytułowaniu takich kontraktów.

W powyższym kontekście trzeba mocno podkreślić, gdyż jest to kwestia znacznie istotniejsza niż sam spór doktrynalny, że w aktualnym reżimie prawnym, tzn. po wejściu w życie ustawy deweloperskiej, termin „umowa deweloperska" powinien być rozumiany bardzo jednoznacznie, a to dlatego, że niepoprawne użycie tego terminu niesie niebezpieczeństwo, że osoby fizyczne nabywające lokale użytkowe oraz osoby prawne nabywające lokale mieszkalne w ramach nieprawidłowo, tzn. sprzecznie z normatywną definicją, zatytułowanego tą nazwą kontraktu, mogą pozostawać w błędnym przeświadczeniu, że ich prawa są chronione przepisami ustawy deweloperskiej, podczas gdy ustawa ta nie ma do nich zastosowania. W pierwszym przypadku - przedmiotowa, w drugim zaś - podmiotowa kwalifikacja ustawowo zdefiniowanej obecnie umowy deweloperskiej, eliminuje tych nabywców z kręgu podmiotów mogących zawrzeć taką umowę, podobnie jak art. 725 KC eliminuje osoby niebędące bankami z kręgu osób mogących zawrzeć umowę rachunku bankowego.

Egzemplifikując powyższą konstatację, zatytułowanie kontraktu zawartego przez dwóch deweloperów „umową rachunku bankowego" nie uczyni z tego kontraktu umowy rachunku bankowego, podobnie jak zatytułowanie kontraktu zawieranego przez dwa banki „umową deweloperską", nie uczyni z tego kontraktu umowy deweloperskiej. Tej oczywistej konstatacji nie zmieni ani koncepcja „nakładki", ani koncepcja „pojęcia zbiorczego", ani połączenie obu tych koncepcji. Ustawowej i jednoznacznej, choć być może niewygodnej, definicji kontraktu nie da się „znowelizować" życzeniami doktryny.

Ponadto, przyjęcie koncepcji umowy deweloperskiej jako „nakładki" na inne umowy lub jako „pojęcie zbiorcze", prowokuje prozaiczne, lecz niezwykle pragmatyczne pytanie o prawidłową nazwę tego kontraktu w akcie notarialnym.

Z recenzenckiej rzetelności wypada jednak przyznać, że charakter prawny umowy deweloperskiej, w kształcie nadanym jej powołaną wyżej ustawą deweloperską, wywołuje sporo kontrowersji, a pogląd przyjęty przez Habilitanta wydaje się być, przynajmniej częściowo, emanacją wypowiedzi innych przedstawicieli doktryny, co zresztą Habilitant uczciwie odnotowuje w przypisach.

Odnośnie do innych artykułów Habilitanta, moim zdaniem nie można zgodzić się jedynie z poglądem wyrażonym w artykule zatytułowanym „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 z 2013 r., Nr 7, s. 9-18), w którym Habilitant przekonuje o dopuszczalności zawarcia umowy deweloperskiej w okolicznościach zakreślonych tytułem tego artykułu.

Po pierwsze, z legalnej definicji umowy deweloperskiej sformułowanej w art. 3 pkt 5 ustawy deweloperskiej wynika, że deweloper zobowiązuje się w niej do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Powinność zobowiązania się dewelopera do dokonania przyszłego rozporządzenia wynika także z art. 22 ust. 1 pkt 18 tej ustawy, nakazującego zamieszczenie w umowie deweloperskiej zobowiązania dewelopera do przeniesienia prawa własności. Jeżeli ustawowym elementem umowy deweloperskiej jest zobowiązanie się dewelopera do przeniesienia prawa własności, to należy przyjąć, że ustawodawca zakłada, że deweloperowi prawo to przysługuje.

Po drugie, zawarcie umowy zobowiązującej w zakresie nieruchomości cudzej nie byłoby dla jej właściciela (użytkownika wieczystego) wiążące, a zatem nie

uczyniłoby go zobowiązanym do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (*alterius contractu nemo obligatur*).

Po trzecie, niedopuszczalność zawierania umów deweloperskich przez deweloperów niebędących właścicielami nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi zdaje się potwierdzać także art. 23 ustawy deweloperskiej, statuujący tę umowę jako podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczenia nabywcy o przeniesienie prawa własności. Wykonanie dyspozycji tego przepisu na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez dewelopera niebędącego właścicielem nieruchomości prowadziłoby do obciążania nieruchomości bez zgody jej właściciela, co nie jest dopuszczalne.

Po czwarte, konieczność posiadania przez dewelopera prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu potwierdza także art. 425^2 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego, według którego w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, wchodzi do osobnej masy upadłości służącej zaspokojeniu nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Także i w tym przypadku redakcja przepisu przekonuje, że ustawodawca traktuje dewelopera jako właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, gdyż w przeciwnym razie jego upadłość nie mogłaby powodować skutku przewidzianego powyższym przepisem.

Po piąte, zawieranie umów deweloperskich z deweloperami nie posiadającymi tytułu do gruntu byłoby dla nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych niezwykle ryzykowne, a zatem pozostawałoby w rażącej sprzeczności z podstawowym celem ustawy deweloperskiej, którym jest ochrona praw nabywców, w tym zapewnienie im stabilnej pozycji kontraktowej.

Należy jednak podkreślić, że przedstawione wyżej argumenty są Habilitantowi dobrze znane, choć ich nie podziela, czemu daje jednoznaczny wyraz w omawianym tu artykule. Nie jest zatem tak, że Habilitant wykazuje się niewiedzą, czy choćby częściową nieznajomością omawianej przez siebie materii. Wręcz przeciwnie, tekst artykułu jest godny uwagi i stoi na wysokim poziomie merytorycznym, tyle tylko, że jego Autor ma w tej sprawie odmienne od recenzenta zdanie, co klarownie artykułuje i do czego ma pełne prawo.

Na poparcie tezy o dopuszczalności zawarcia umowy deweloperskiej przez dewelopera niebędącego właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym)

nieruchomości, na której ma być prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, Habilitant wymienia siedem poniższych argumentów.

Po pierwsze, w przepisie art. 3 pkt 1 ustawy deweloperskiej w definicji dewelopera nie zamieszczono przesłanki, aby był on właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej nieruchomości. Nie uczyniono tego także w przepisach określających elementy umowy deweloperskiej. (s.11)

Po drugie, w doktrynie i judykaturze zdecydowanie dominuje pogląd, że sprzedaż rzeczy cudzej jest ważna. Jest jedynie bezskuteczna w sferze przejścia własności. W odniesieniu do własności zależność ta oznacza tylko tyle, że własność może skutecznie przenieść na nabywcę deweloper, jeżeli sam uzyska własność. Przysługiwanie deweloperowi własności nieruchomości nie stanowi zatem reguły konstytutywnej umowy deweloperskiej. Jest natomiast przesłanką istotnościową umowy przenoszącej własność nieruchomości na nabywcę. Nie ma więc przeszkód, by uznać, że umowa deweloperska, nawet w sytuacji, w której deweloper w chwili jej zawarcia nie jest właścicielem nieruchomości, objętej przedsięwzięciem deweloperskim, kreuje zobowiązanie do przeniesienia własności. Tym samym kontrahent dewelopera nabywa roszczenia o przeniesienie własności (skuteczne co do zasady *inter partes*). (s. 13)

Po trzecie, jeżeli deweloperowi w chwili zawarcia umowy deweloperskiej przysługuje jedynie roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie i deweloper nabywa jej własność następnego dnia, to dlaczego - zapytuje retorycznie Habilitant - miałby on nie być zobowiązany do przeniesienia własności na nabywcę? Przecież uznanie nieważności umowy deweloperskiej nie służyłoby ochronie kontrahenta dewelopera. (s. 14)

Po czwarte, umowa deweloperska podlega ocenie pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 KC). Jednakże – jak wyjaśniono w judykaturze – dla stwierdzenia na podstawie art. 58 § 2 KC nieważności umowy obligacyjnej niezbędne jest wykazanie okoliczności szczególnych, innych niż wiedza dłużnika o nieprzysługiwaniu mu prawa własności. (s. 15)

Po piąte, przesłanką prawa do zabudowy nieruchomości jest wykazanie „prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane". Według definicji legalnej zawartej w art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego

prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. Precyzując tytuł prawa do zabudowy, ustawodawca nie zawęża go zatem tylko do własności czy użytkowania wieczystego.

Po szóste, przepisu art. 23 ustawy deweloperskiej nie powinno się interpretować w izolacji od oceny umowy zobowiązującej jako podstawy wpisu w księdze wieczystej. Założenie, w świetle którego każda umowa deweloperska umożliwia ujawnienie roszczeń, pomija konieczność uwzględnienia przesłanek intabulacji.

Po siódme, pomimo że deweloperowi nie przysługiwały własność nieruchomości lub jej użytkowanie wieczyste, mogą one wejść w skład osobnej masy upadłości, jeżeli deweloper nabędzie te prawa po zawarciu umowy deweloperskiej. Przepis art. 425^2 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego nie jest więc zbyteczny nawet wówczas, gdy w momencie zawarcia umowy deweloperskiej deweloper nie jest właścicielem nieruchomości.

Powyższe wypowiedzi Habilitanta są w większości prawdziwe, tyle tylko, że w przytłaczającej mierze irrelewantne w stosunku do zwalczanych przez niego poglądów innych przedstawicieli doktryny. Krótko mówiąc, Habilitant skupił się – zupełnie niepotrzebnie - na wykazaniu oczywistości, że w systemie prawa polskiego umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta przez osobę niebędąca jej właścicielem nie jest umową nieważną, podczas gdy sedno sprawy sprowadza się do tego, że w świetle przepisów ustawy deweloperskiej, a także jej *ratio legis*, umowa taka, choć byłaby bez wątpienia ważna, nie powinna być zawierana.

Parafrazując powyższe stwierdzenie, nie ma najmniejszej wątpliwości, iż każda osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych może w dowolnej chwili zawrzeć w formie aktu notarialnego ważną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności Pałacu Kultury, Wawelu lub Belwederu, choć z drugiej strony, nie ma także najmniejszej wątpliwości, że umowy takie nie powinny być zawierane, nawet wówczas, gdy zbywca zapewnia notariusza, że następnego dnia nabędzie własność tych obiektów. Jeszcze bardzie wystrzegać się trzeba umów definitywnej sprzedaży rzeczy cudzej, choć nie będą one nieważne, a – cytując Habilitanta - „jedynie bezskuteczne w sferze przejścia własności".

Podkreślić jednak trzeba, że poruszony tu problem ma w zasadzie wymiar jedynie teoretyczny, gdyż w obecnym reżimie prawnym umowa deweloperska

zawierana jest *ad solemnitatem* w formie aktu notarialnego, a trudno wyobrazić sobie notariusza, który przyjąłby na siebie ryzyko jej sporządzenia przy braku po stronie dewelopera własności gruntu albo użytkowania wieczystego, choć oczywiście sytuacji takiej nie sposób całkowicie wykluczyć.

Nie zgłaszam zastrzeżeń do pozostałych artykułów oraz glos do orzeczeń Sądu Najwyższego autorstwa Pana Doktora Adama Bieranowskiego. Są one przemyślane, wyważone i prowadzone w formie poważnej debaty naukowej. Także i one przyczyniają się do rozwoju cywilistyki polskiej.

Na zakończenie oceny dorobku publikacyjnego Habilitanta zauważyć pragnę, że jest on autorem często powoływanym w literaturze prawniczej, i to z reguły powoływanym pozytywnie. Świadczy to o dużym uznaniu w środowisku prawniczym.

Ogromną zaletą tekstów pióra Pan Doktor Adam Bieranowski jest ich całkowita przejrzystość i konkludentność. Habilitant artykułuje swoje poglądy zdecydowanie, bez stosowania uników i niedomówień, a nadto rzetelnie relacjonuje poglądy swych oponentów, nawet te, z którym jest mu szczególnie „nie po drodze".

V. Dorobek dydaktyczny i popularyzatorski

Pan Doktor Adam Bieranowski od 2002 roku pracuje na stanowisku adiunkta na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie, obecnie w Katedrze Prawa Cywilnego. Jest także współautorem podręcznika „Prawo cywilne. Zarys wykładu" pod redakcją Mieczysława Goettel.

Od 2013 roku pełni funkcję redaktora naczelnego i redaktora tematycznego cenionego w cywilistyce polskiej miesięcznika „Rejent".

Habilitant uczestniczył w charakterze wykładowcy, referenta lub osoby biorącej udział w debacie w licznych konferencjach naukowych, w tym dwóch międzynarodowych.

W latach 2002-2013 był członkiem Rady Programowej Fundacji Centrum Naukowe Notariatu w Warszawie, gdzie prowadził prace studyjne nad instytucjami prawa cywilnego w ujęciu prawnoporównawczym, także pod kątem legislacyjnym.

KONKLUZJA

Stwierdzam, że przedstawione wyżej osiągnięcia naukowe Pana Doktora Adama Bieranowskiego stanowią znaczny wkład w rozwój nauki prawa cywilnego, a Jego aktywność naukową jest istotna. Spełnione zostały zatem wymagania określone

w art. 16 ustawy z dnia 14 marca 2003 roku o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Nr 65, poz. 595 ze zm.), co uzasadnia nadanie Panu Doktorowi Adamowi Bieranowskiemu stopnia naukowego doktora nauk prawnych w zakresie prawa.

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2014 roku