

Gdańsk, 1 października 2018 r.

dr Bartłomiej Gliniecki

Katedra Prawa Handlowego
i Międzynarodowego Prawa Prywatnego

Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Gdański

ul. Jana Bażyńskiego 6
80-309 Gdańsk

AUTOREFERAT

przedstawiający opis dorobku i osiągnięć naukowych habilitanta

1. Imię i nazwisko

Bartłomiej Gliniecki

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

2011 r. – stopień naukowy doktora nauk prawnych, Uniwersytet Gdański, Wydział Prawa i Administracji, na podstawie rozprawy doktorskiej: *Konstrukcja prawna umowy deweloperskiej* (obrona rozprawy doktorskiej uhonorowana wyróżnieniem)

2007 r. – tytuł zawodowy magistra prawa, Uniwersytet Gdański, Wydział Prawa i Administracji (absolwent *magna cum laude*)

3. Informacje o dotychczasowym zatrudnieniu w jednostkach naukowych

od 2011 r. – adiunkt, Uniwersytet Gdański, Wydział Prawa i Administracji

2007-2011 – asystent, Uniwersytet Gdański, Wydział Prawa i Administracji

4. Wskazanie osiągnięcia wynikającego z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. 2016 r. poz. 882 ze zm. w Dz. U. z 2016 r. poz. 1311.):

a) tytuł osiągnięcia naukowego

Monografia naukowa: B. Gliniecki, *Mieszkaniowy rachunek powierniczy. Analiza cywilnoprawna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2018, ss. 310, ISBN 978-83-7865-668-5.

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

I. Problematyka mieszkaniowego rachunku powierniczego jest ściśle związana z dominującym od wielu lat obszarem moich badań naukowych, jaki stanowi wykorzystanie instrumentów zabezpieczających wiarytelności nabywców zawierających umowy deweloperskie. Polski ustawodawca wykreował mieszkaniowy rachunek powierniczy jako główny filar systemu instrumentów prawnych mających zapewnić ochronę interesom osób fizycznych dokonujących płatności na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości mieszkaniowych w trakcie trwania ich budowy. Jednocześnie podkreślić należy – w kontekście moich dotychczasowych zainteresowań naukowych – że zagadnienie mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowi odmienną i samodzielną płaszczyznę rozważań, dla której tematyka ochrony praw nabywców zawierających umowy deweloperskie stanowi genezę i zarazem punkt odniesienia.

Prowadząc badania nad zabezpieczeniem interesów nabywców zawierających umowy deweloperskie, w szczególności w kontekście analizy rozwiązań przyjętych w przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, dostrzec można szczególną rolę, jaką wśród nich pełni mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wychodząc poza zasadniczy cel tego instrumentu, jakim jest zapewnienie ochrony interesom nabywców, należy zauważyć, że poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy dochodzi do korelacji – w swoistym trójkącie ekonomiczno-prawnym – pomiędzy nabywcami, deweloperem i bankiem, który prowadzi ten rachunek. Każdy z tych podmiotów jest połączony z innym szeregiem uprawnień i obowiązków wynikających zarówno z norm ustawowych, jak i postanowień umownych.

Dotychczas w niewielkim stopniu dostrzegana była w tym układzie relacja pomiędzy deweloperem a bankiem prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy z uwagi na akcentowanie uprzywilejowanej sytuacji prawnej nabywców wobec deweloperów, co determinowane jest przez ramy prawne funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Tymczasem pochylenie się również nad charakterystyką poszczególnych relacji prawnych zachodzących pomiędzy nabywcami, deweloperem oraz bankiem – dla których wspólny mianownik stanowi mieszkaniowy rachunek powierniczy – pozwala ujawnić daleko idącą asymetryczność istniejących powiązań oraz niedoskonałości w skutecznej realizacji ich pierwszorzędnego celu. W konsekwencji, choć *prima facie* interes nabywców powinien zostać objęty najwyższą ochroną, z uwagi na istniejące normy dochodzi do częściowo wadliwego zbalansowania interesów wspomnianych już podmiotów, spośród których największym beneficjentem owej sytuacji wydają się być banki prowadzące mieszkaniowe rachunki powiernicze.

- II. Metody badawcze wykorzystane w powołanym wyżej opracowaniu monograficznym nie ograniczają się jedynie do analizy obowiązujących norm prawnych. Chociaż klasycznie pełni ona rolę wiodącą w naukach dogmatycznych, wnioski wyciągane na jej podstawie często wymagają dodatkowego wsparcia. Ważne w tym zakresie zadanie wypełnia w przywołanej monografii metoda komparatystyczna, obejmująca porównanie relewantnych rozwiązań obowiązujących w systemach prawnych wybranych państw europejskich, oraz argumentacja odwołująca się do ekonomicznej analizy prawa, która bazuje na danych obrazujących funkcjonowanie rynku deweloperskiego w Polsce w ostatnich latach. W efekcie te wielopłaszczyznowe ustalenia wzmacniają wymowę końcowych wniosków zawartych w opracowaniu.
- III. Instytucja mieszkaniowego rachunku powierniczego wywodzi się z czynności prawnych o charakterze powierniczym, niedostatecznie jeszcze rozpoznanych w rodzimej nauce prawa, aczkolwiek znajdujących różnorodne i nierzadkie zastosowanie głównie w praktyce obrotu gospodarczego. Można jednocześnie postawić tezę, że instytucje fiducjarne są coraz powszechniej dostrzegane przez ustawodawcę, znajdując swe zastosowanie przede wszystkim w celu zabezpieczenia wiarygodności. Przykładem tego może być nie tylko mieszkaniowy rachunek powierniczy, ale również niedawno wprowadzone rozwiązania tzw. mechanizmu podzielonej płatności podatku od towarów i usług (*split payment*) oraz ustawy o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej.

Problematyka zaprezentowana w przedstawionej powyżej monografii może zostać poddana analizie w dwóch zasadniczych płaszczyznach: publicznoprawnej – rozpatrującej prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego jako element działalności gospodarczej prowadzonej przez bank – oraz cywilnoprawnej, w której przedmiotem uwagi będą, po pierwsze, relacje zachodzące pomiędzy podmiotami bezpośrednio zainteresowanymi funkcjonowaniem mieszkaniowego rachunku powierniczego, a po drugie – właściwe jego działanie jako instrumentu zabezpieczającego wierzytelności nabywców. Zagadnienia roli mieszkaniowego rachunku powierniczego w zapewnieniu bezpieczeństwa nabywcy oraz pozycji podmiotów zaangażowanych w jego funkcjonowanie nie były dotychczas tematem naukowej eksploracji, która poddawałby te kwestie pogłębionej i kompleksowej ocenie.

Głównym celem badań przeprowadzonych w odniesieniu do mieszkaniowego rachunku powierniczego było przeanalizowanie dwóch fundamentalnych obszarów cywilnoprawnej płaszczyzny tego zagadnienia. Są nimi, po pierwsze, efektywne zabezpieczenie wierzytelności nabywców przy jednoczesnej akceptowalności wdrożenia tego instrumentu przez deweloperów, po drugie zaś – układ wzajemnych praw i obowiązków dewelopera oraz banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, które wynikają z norm ustawowych oraz wiążących ich postanowień kontraktowych.

Właściwe przedstawienie pierwszego problemu wymagało zastanowienia się przede wszystkim nad celowością wykorzystania mieszkaniowego rachunku powierniczego jako instrumentu zabezpieczającego wpłaty nabywców, które dokonywane są na podstawie zawartych przez nich umów deweloperskich. Zdecydowanie bardziej dogłębnej refleksji poświęcono ocenę trafności doboru akurat tego instrumentu zabezpieczającego wierzytelności nabywców, głównie z uwagi na fakt, iż konstrukcja prawna mieszkaniowego rachunku powierniczego wywodzi się z instytucji powiernictwa, która jest w polskim systemie prawnym o wiele słabiej ukorzeniona i rzadziej wykorzystywana niż np. w państwach anglosaskich. W szczególności instytucję odwołującą się do bankowego rachunku powierniczego normowanego przez treść art. 59 ustawy Prawo bankowe trudno uznać za tak klasyczną formę zabezpieczenia wierzytelności, jak instrumenty o charakterze poręczeniowym czy rzeczowym. Dodatkowym czynnikiem budzącym w tym wymiarze wątpliwości są wnioski płynące z analizy komparatystycznej. Pokazują one, że rachunek powierniczy w innych systemach prawnych stanowi raczej rzadko wykorzystywany instrument zabezpieczający wpłaty nabywców dokonywane w trakcie budowy nieruchomości mieszkaniowych.

Pomimo jednak atypowości posłużenia się instrumentem o charakterze powierniczym, celowość wprowadzenia ustawowego, obowiązkowego zabezpieczenia wierzytelności nabywców zawierających umowy deweloperskie nie budzi wątpliwości. Wniosek taki można uzasadnić zarówno w płaszczyźnie celowościowej, jak również systemowej – biorąc pod uwagę postulat zapewnienia ochrony słusznym interesom słabszych uczestników obrotu, w szczególności konsumentów. W przypadku zabezpieczenia wierzytelności nabywców zawierających umowy deweloperskie, rachunek powierniczy stanowi rozwiązanie jak najbardziej właściwe pod względem możliwości zrealizowania stawianych przed nim celów. Jak pokazuje praktyka kontraktowa, jest również naturalnym wyborem spośród dostępnych zabezpieczeń wierzytelności w przypadku niektórych umów odpłatnego przeniesienia praw majątkowych oraz świadczenia usług.

Nie bez znaczenia przy formułowaniu tej oceny pozostają również skutki wywołane wdrożeniem omawianego instrumentu, które należy poddać ocenie z uwzględnieniem ponad 5-letniej perspektywy wykorzystywania mieszkaniowych rachunków powierniczych w realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Dowodzi ona, że instrument ten został generalnie zaakceptowany przez nabywców, deweloperów oraz banki. W około 95% aktualnie prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich deweloperzy stosują ustawowo wymagane zabezpieczenie wierzytelności nabywców. Ustawodawcy udało się pod tym względem dokonać skutecznej zmiany obrazu rynku mieszkaniowego w Polsce. Z drugiej strony można też zauważyć, że nie wszystkie banki są zainteresowane oferowaniem deweloperom prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego. To zjawisko negatywnie wpływać może na rynkową dostępność tego instrumentu dla deweloperów.

IV. Te wywody o generalnie afirmacyjnej wymowie, odnoszące się do potrzeby ustanowienia i wyboru sposobu zabezpieczenia wierzytelności nabywców zawierających umowy deweloperskie, które przedstawione zostały w pierwszym rozdziale przedstawionej powyżej monografii naukowej, zostają w dalszej części opracowania skonfrontowane z wnioskami w dużej mierze krytycznymi. Odnoszą się one do doboru środków ochrony wpłat nabywców i ukształtowania ustawowych zasad funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego. W szczególności analizie poddana została ocena adekwatności istniejących rozwiązań ustawowych, która kładła nacisk na zapewnienie równowagi kontraktowej pomiędzy deweloperem a bankiem prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz osiągnięcie skuteczności zabezpieczenia wierzytelności nabywców.

Zasadniczym wnioskiem płynącym z tej części opracowania jest stwierdzenie faktycznego zmonopolizowania ustawowych środków ochrony wpłat dokonywanych

przez nabywców przez jeden rodzaj instrumentu zabezpieczającego wierzytelności o charakterze bankowym. Owo zjawisko, do którego należy podejść krytycznie głównie z uwagi na wynikający dla dewelopera obowiązek zapewnienia nabywcom takowego środka ochrony, jest niespotykane zarówno w kontekście innych, podobnych relacji prawnych (np. ochrona wierzytelności osób korzystających ze zorganizowanych usług turystycznych czy podwykonawców robót budowlanych), jak i w aspekcie prawnoporównawczym.

Jednocześnie podkreślić należy, że możliwość łatwego dostrzeżenia wspomnianego monopolu zapewnionego bankom, które jako jedyne mogą prowadzić mieszkaniowe rachunki powiernicze, a przez to – brać udział w zabezpieczeniu wierzytelności nabywców – została zminimalizowana poprzez zjawisko, które można określić mianem pozornej wielowariantowości środków ochrony przewidzianych w art. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Choć przepis ten przewiduje aż cztery sposoby zabezpieczenia wierzytelności nabywców – w czym *prima facie* wydaje się być podobnym, przynajmniej pod względem konstrukcji przepisu, do porównywalnych rozwiązań normatywnych w rodzimym i obcych systemach prawnych przywołanych powyżej – w rzeczywistości stwarza deweloperom wąski wybór pomiędzy czterema odmianami tego samego instrumentu oferowanego wyłącznie przez tę samą grupę podmiotów, jakimi są banki. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, że w praktyce z czterech ustawowo określonych środków ochrony wpłat nabywców stosowane są wyłącznie dwa, spośród których jeden – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 4 pkt 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) – wykorzystywany jest w niemal 90% przypadków. Stąd za uzasadniony należałoby uznać pogląd o rzekomej wielowariantowości tego instrumentu, która obnaża jego rzeczywistą postać.

W rezultacie zjawisko to plasuje banki w jeszcze lepszej sytuacji względem deweloperów, które zyskują w ten sposób silniejszy wpływ na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego – poza tym wynikającym z innych relacji prawno-ekonomicznych zachodzących pomiędzy nimi, np. kredytu zaciągniętego dla sfinansowania realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Jak zostaje to wykazane w monografii, wpływ ten wcale nie przekłada się na proporcjonalnie silniejsze zabezpieczenie interesów nabywców. Obowiązki banku wynikające z treści przepisów regulujących funkcjonowanie mieszkaniowego rachunku powierniczego są zarysowane dość ogólnie, w szczególności w zakresie wyznaczania zasad kontrolowania finansowania realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego z wykorzystaniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Dodatkowo zauważenia wymaga, iż stosowane powszechnie w praktyce postanowienia umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego – będące *nota bene* wzorcami umownymi o ograniczonej możliwości negocjowania ich treści przez deweloperów lub wręcz o adhezyjnym charakterze – skupiają się na zapewnieniu w tej relacji maksymalnych korzyści bankowi (m.in. poprzez zastrzeżenie niższego niż w porównywalnych sytuacjach oprocentowania środków na mieszkaniowym rachunku powierniczym, czy też wskazanie licznych przesłanek umożliwiających wyłącznie bankowi wypowiedzenie umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, których sposób sformułowania często pozwala na swobodną interpretację ich treści).

Poza zakresem postanowień umownych stosowanych w umowach o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego leży ewentualne podniesienie standardu ochrony nabywcom ponad ten oferowany przez przepisy ustawy. W ten sposób rozważania rozpoczęte w rozdziale drugim, a prowadzone w kolejnych częściach monografii, prowadzą do wniosku o korzystnym dla banków sposobie ukształtowania przepisów dotyczących mieszkaniowego rachunku powierniczego, co z jednej strony nie zapewnia nabywcom należytego zabezpieczenia ich wierzytelności, z drugiej zaś – przyczynia się do pogłębienia nierównowagi kontraktowej w relacji z deweloperami.

Wnioskiem wynikającym z rozwinięcia tego wątku rozważań nad aktualnym kształtem regulacji normatywnej mieszkaniowego rachunku powierniczego jest konstatacja, aby rozszerzyć ustawowy katalog środków ochrony, których stosowanie miałyby być obowiązkiem dewelopera. Obecnie jest on oparty na jednym instrumencie zabezpieczającym wierzytelności – rachunku powierniczym, występującym w przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w specyficznej postaci mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jednorodzałość tej formy zabezpieczenia nie jest korzystna dla deweloperów z powodów konkurencyjnych, a pośrednio wpływać może także na sytuację nabywców. Zjawisko to potęgowane jest dodatkowo faktem, iż tylko niektóre banki działające w Polsce oferują deweloperom ten szczególny rodzaj rachunku bankowego. Dalsze zacieśnianie wachlarza możliwości, jakimi dysponują deweloperzy chcący otworzyć mieszkaniowy rachunek powierniczy, może nastąpić wraz ze spodziewaną – i już powoli postępującą – konsolidacją sektora bankowego w Polsce.

W konsekwencji w opracowaniu wyrażony został postulat, aby ustawowy katalog środków ochrony rozszerzyć, na wzór aktualnych rozwiązań regulujących działalność organizatorów turystyki, deweloperów w innych państwach europejskich, czy norm mających chronić wykonawców w umowie o roboty budowlane. Rola pełniona przez

mieszkaniowy rachunek powierniczy mogłaby zostać z powodzeniem powierzona również innym samodzielnym instrumentom służącym zabezpieczeniu wierzytelności, takim jak gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa, umowa ubezpieczenia na rzecz nabywców lub depozyt notarialny.

Kilka postulatów *de lege ferenda* sformułowanych zostało również w odniesieniu do kształtu relacji kontraktowej pomiędzy deweloperem a bankiem prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy. Korzystne dla wszystkich zainteresowanych podmiotów byłoby jednoznaczne stwierdzenie zawarte w przepisach ustawy, że umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego zawierana jest na czas nieoznaczony. Należałoby również – w miejsce klauzuli generalnej „ważnych powodów” – opracować ustawowy i niemodyfikowalny katalog przypadków uprawniających bank do wypowiedzenia takiej umowy. Wydaje się pożądanym, aby prawo wypowiedzenia umowy przysługiwało także deweloperowi, jeśli bank w rażący sposób nie wykonywałby ciążących na nim obowiązków. Warte rozważenia jest także przesądzenie, aby środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym – stanowiące w końcu niemajął depozyt – podlegały oprocentowaniu, które przynajmniej w części przypadają będzie nabywcy w razie odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej.

- V. W monografii poddałem analizie również bardzo aktualne zagadnienie dotyczące postulowanej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów likwidacji możliwości wykorzystywania przez deweloperów otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, czyli rozwiązania które – jak wskazano powyżej – stosowane jest obecnie w nawet około 90% przedsięwzięć deweloperskich. Rozwiązanie takie oceniłem krytycznie z uwagi na spodziewane negatywne skutki, jakie przyniesie dla deweloperów i – w dalszej konsekwencji – dla nabywców. Ewentualne korzyści płynące z wdrożenia takiego rozwiązania bezsprzecznie przypisać można bankom, które w jego rezultacie będą częściej prowadziły zamknięte mieszkaniowe rachunki powiernicze. Ten wariant omawianego instrumentu daje bankom możliwość długoterminowego obracania środkami pieniężnym w znacznej wysokości, które są zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym – podobnie jak w przypadku rachunków depozytowych. Należy także zauważyć, że w istocie taki krok przyczynić się może do dalszego ograniczenia konkurencyjności wdrażania w przedsięwzięciach deweloperskich mieszkaniowych rachunków powierniczych, co wymuszone jest przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Jednocześnie jednak daleki jestem od stwierdzenia, iż obecne przepisy regulujące funkcjonowanie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zapewniają nabywcom należyty poziom ochrony, co w szczególności odnieść należy do zasad formułowania harmonogramu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zakresu obowiązków kontrolnych banku prowadzącego taki rachunek. Wymagają one odpowiedniej zmiany, co powinno stanowić przedmiot ewentualnej interwencji ustawodawcy – zarówno w odniesieniu do art. 10 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, który odnosi się do zgody wyrażonej przez nabywcę na istnienie obciążeń na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przenoszącej własność, jak i co do treści art. 8 i art. 11 tej ustawy, dotyczących zakresu obowiązków banku w zakresie kontroli postępów i rozliczeń finansowych dokonywanych przez dewelopera w toku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Za niewłaściwe jednak trzeba by uznać przyjęcie rozwiązania polegającego na usunięciu wariantu otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z listy dostępnych dla deweloperów instrumentów zabezpieczających wierzytelności nabywców – z uwagi na jego domniemany niższy poziom ochrony, którego nie można jednak utożsamiać z poziomem nieadekwatnym względem możliwości zrealizowania stawianych przed nim celów. Deprecjonowanie standardu ochrony oferowanego nabywcom przez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest tym bardziej nieuzasadnione i przedwczesne, że nie istnieją praktyczne dowody – na przykład w postaci zakończonych postępowań upadłościowych czy restrukturyzacyjnych prowadzonych wobec deweloperów – stwierdzające, że konstrukcja tego instrumentu powinna zostać *a limine* odrzucona jako nieefektywna.

- VI. Analizowana w monografii problematyka odgrywa niebagatelne znaczenie w wymiarze społecznym. Tło dla niej stanowi szerokie zagadnienie mieszkalnictwa, z którym styka się niemal każdy obywatel. Dobór katalogu instrumentów zabezpieczających wierzytelności nabywców zawierających umowy deweloperskie oraz sposób ich normatywnego ukształtowania decydują o stopniu efektywności ochrony interesów osób, które dokonują wpłat na poczet ceny w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Społeczna doniosłość kwestii właściwego zabezpieczenia interesów nabywców wynika przede wszystkim z dominującego w Polsce modelu ekonomicznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jakim jest nabycie własnościowej nieruchomości mieszkaniowej, a nie korzystanie z niej w oparciu o np. stosunek najmu.

Czynnikiem potęgującym znaczenie omawianej kwestii jest niedobór nieruchomości mieszkaniowych i związany z tym stały popyt, wzmacniany w ostatnich latach przez bardzo korzystne uwarunkowania makroekonomiczne (niskie stopy procentowe, niski

poziom bezrobocia, stabilny wzrost PKB), które przyczyniły się do trwającego od kilku lat postępującego wzrostu sprzedaży nieruchomości przez deweloperów. Oprócz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, społeczny kontekst problematyki mieszkaniowego rachunku powierniczego obejmuje – co na szerszą skalę stanowi w Polsce względnie nowe zjawisko – także nabywanie nieruchomości w celach inwestycyjnych. Odmienność celu zawarcia umowy deweloperskiej przez nabywcę nie stanowi jednak okoliczności istotnej dla decydowania o słuszności objęcia jego interesów ochroną ustawową.

Ponadto sposób ukształtowania ustawowych środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców na poczet ceny nieruchomości w znacznym stopniu warunkuje prowadzenie działalności deweloperskiej w ogóle – zwłaszcza przez deweloperów prowadzących niewielkie przedsięwzięcia – albo determinuje jej opłacalność oraz skalę. To w konsekwencji w sposób wtórny ma znaczenie dla nabywców, bowiem współdecyduje o podaży nieruchomości mieszkaniowych oraz ich cenach.

- VII.** Wnioski zaprezentowane w przedstawionej powyżej monografii naukowej posłużyć mogą przede wszystkim do wyznaczenia kierunków zmian legislacyjnych i sformułowaniu założeń do nowelizacji przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Skoncentrować się one mogą na drugoplanowej, pomijanej dotychczas płaszczyźnie regulacyjnej, jaką stanowią wzajemne prawa i obowiązki dewelopera oraz banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wywierają one jednak pośredni wpływ na zapewnienie efektywności mieszkaniowego rachunku powierniczego jako instrumentu zabezpieczającego wierzytelności nabywców. Niektóre tezy wyrażone w tym opracowaniu mogłyby także posłużyć do harmonijnego udoskonalenia istniejących rozwiązań zarówno w kierunku podniesienia standardu ochrony środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców, jak i polepszenia sytuacji deweloperów, którzy zmuszeni są do wdrożenia ustawowych mechanizmów ochrony praw nabywców. Oczekiwanym skutkiem zaprezentowanych w rzeczonyj monografii postulatów byłoby również rozpoczęcie dyskusji nad słusznością przyjętego przez ustawodawcę katalogu instrumentów zabezpieczających wierzytelności nabywców zawartego w art. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także rozważenie czy nie należałoby podjąć się jego poszerzenia, zamiast podejmować kroki zmierzające w odwrotnym kierunku.

5. Omówienie pozostałych osiągnięć naukowo-badawczych:

A. Umowa deweloperska jako umowa nienazwana

Zasadniczy nurt badań prowadzonych w okresie po uzyskaniu stopnia naukowego doktora nauk prawnych związany jest z pogłębioną analizą praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, w szczególności dokonywaną z perspektywy interesów nabywców. W początkowym okresie, jaki stanowiły tutaj lata 2011-2012, przygotowałem pięć publikacji, odnoszących się szerzej do problematyki umów deweloperskich i zabezpieczenia interesów nabywców. Pod względem normatywnym bazowały one na postrzeganiu umowy deweloperskiej jako umowy nienazwanej i nieobjętej szczególnymi regulacjami o charakterze korygującym – publikacje te powstały bowiem przed wejściem w życie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Najważniejsze z opracowań stanowiło próbę wyodrębnienia i przedstawienia typowej treści charakterystycznych elementów umowy deweloperskiej w ówczesnym stanie normatywnym, kiedy to ten typ umowy uznawany był za empiryczną umowę nienazwaną (B. Gliniecki, *Charakterystyczne elementy treści umowy deweloperskiej*, „Rejent” 2011, nr 7-8).

W ówczesnej praktyce obrotu pojawiały się rozliczne warianty treściowe umów deweloperskich, skutkujące nie zawsze trafnymi próbami dokonywania ich kwalifikacji prawnej. W reakcji na jedną z nich, dążąc do uporządkowania tematyki konstrukcji prawnej i elementów treści umowy deweloperskiej, opracowałem glosę do wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku. Była ona w dużej mierze krytyczna wobec treści rozstrzygnięcia, którego jeden z zasadniczych wątków stanowiło ustalenie charakteru prawnego umowy zawartej przez strony sporu (B. Gliniecki, *Glosa do wyroku SA w Białymstoku z dnia 22 kwietnia 2010 r., I ACa 140/10*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” 2011, nr 2).

Swego rodzaju komentarz do orzeczenia sądowego obrazującego ówczesną praktykę rynkową i problemy prawne dotyczące zagadnienia umów deweloperskich, stanowiła aprobująca glosa do jednego z wyroków Sądu Najwyższego, który uznawał – przed 2012 r. – skuteczność zobowiązań wynikających z umów deweloperskich zawartych bez zachowania formy aktu notarialnego (B. Gliniecki, *Umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 17).

W jednym z opracowań poddany została również analizie charakter prawny umowy deweloperskiej jako umowy nienazwanej oraz przedstawione zostały konkluzje

odnoszące się do nieuchronnego wówczas uchwalenia przepisów dotyczących ochrony konsumentów zawierających umowy deweloperskie (B. Gliniecki, *Umowa deweloperska na tle problematyki normowania typowych umów nienazwanych* (w:) T. Mróz, M. Stec (red.), *Instytucje prawa handlowego w przyszłym kodeksie cywilnym*, Wolters Kluwer Polska 2012, ISBN 978-83-264-0780-2).

Istotną publikacją tamtego okresu była glosa do tzw. postanowienia sygnalizacyjnego Trybunału Konstytucyjnego (B. Gliniecki, *Glosa do postanowienia TK z 2 VIII 2010, S 3/10*, „Państwo i Prawo” 2012, nr 3), w którym TK stwierdził istnienie luki prawnej dotyczącej zapewnienia ochrony interesom osób zawierających umowy zobowiązujące do przeniesienia prawa własności nieruchomości mieszkaniowych (w porównaniu do sytuacji prawnej osób zawierających umowy ze spółdzielniami mieszkaniowymi). W orzeczeniu tym znalazło się również wezwanie skierowane do organów władzy ustawodawczej do zmiany takiego stanu poprzez uchwalenie przepisów, które miały zapewniać ochronę interesom nabywców zawierających umowy deweloperskie. W uzasadnieniu postanowienia TK powołał się na jedną z moich wcześniejszych publikacji dotyczących problematyki uchwalenia przepisów regulujących zawieranie i wykonywanie umów deweloperskich. Glosa ta stanowiła zwieńczenie badań naukowych nad umową deweloperską jako umową nienazwaną, których głównym wynikiem było przyjęcie wniosku o niezaprzeczalnej potrzebie normatywnej regulacji tego typu umów.

B. Ochrona praw i interesów stron zawierających umowę deweloperską

Dla prezentacji dorobku na tym polu badawczym, ważną cezurę czasową wyznaczał rok 2012. Wtedy bowiem opublikowana została monografia zatytułowana *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych interesów stron* (wyd. Wolters Kluwer Polska 2012, ISBN 978-83-264-0713-0, ss. 496), co zbiegło się w czasie z wejściem w życie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Okoliczność ta znakomicie wpłynęła na aktualność prezentowanej w tym opracowaniu problematyki.

Praca ta – o pionierskim charakterze, w sposób kompleksowy obejmująca tematykę niepoddaną wówczas w polskiej literaturze prawniczej głębszej refleksji – w znacznym stopniu bazowała na obronionej rok wcześniej rozprawie doktorskiej. Jej treść musiała jednak ulec istotnym modyfikacjom dostosowującym ją do ówczesnych zmian prawnych związanych z wejściem w życie wzmiankowanej ustawy. Publikacja została bardzo dobrze przyjęta w środowisku prawniczym, stanowiąc w początkowym okresie

obowiązywania ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego istotne wsparcie merytoryczne dla prawników, którzy wcześniej nie zetknęli się z umowami deweloperskimi w procesie nabycia prawa własności nieruchomości mieszkaniowych. Potwierdzeniem tego było uhonorowanie tej publikacji nagrodą „Złote Skrzydła” przyznawaną przez Dziennik Gazeta Prawna na najlepszą monografię prawniczą młodych autorów do 35. roku życia z zakresu prawa gospodarczego opublikowaną w latach 2011-2012. W skład kapituły decydującej o przyznaniu tej nagrody wchodził m.in. prof. dr hab. Wojciech Katner, dr hab. Michał Romanowski, prof. UW oraz dr hab. Tomasz Siemiątkowski, prof. SGH.

Równie ważną publikacją z tego zakresu, która ukazała się w 2012 r., był komentarz do przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, LexisNexis 2012, ISBN 978-83-7806-494-7, ss. 235). Było to jedno z pierwszych opracowań skierowanych w głównej mierze do praktyków prawa, którego celem było zarysowanie metod stosowania całkowicie nowych przepisów tzw. ustawy deweloperskiej oraz rozwianie potencjalnych wątpliwości interpretacyjnych.

Przez pierwsze lata obowiązywania ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego prowadzone badania naukowe i stanowiące ich efekt publikacje koncentrowały się wokół prób znalezienia odpowiedzi na problemy wynikające ze stosowania przepisów tego nowego aktu prawnego. Jednym z takich zagadnień było określenie konsekwencji pominięcia w treści umowy deweloperskiej niektórych ustawowych elementów jej treści. Analiza tego problemu została przedstawiona w polemicznym artykule zatytułowanym *Ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej – czy rzeczywiście obligatoryjne?* („Rejent” 2013, nr 5).

Ważką dla stron umowy deweloperskiej i praktyki obrotu kwestią było także ustalenie dopuszczalnej wysokości kar umownych zastrzeganych w treści umowy deweloperskiej wobec niedoskonałego brzmienia przepisu art. 25 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Próbę dokonania wykładni normy w nim zawartej, wytyczne dotyczące formułowania treści umowy deweloperskiej w tym zakresie oraz stosowne postulaty *de lege ferenda* zawarłem w opracowaniu zatytułowanym *Zastrzeżenie kar umownych w umowie deweloperskiej – możliwości i ograniczenia* („Rejent” 2013, nr 12).

Kolejnym problematycznym z praktycznego punktu widzenia zagadnieniem było ustalenie charakteru prawnego i wskazanie ewentualnych ograniczeń ustawowych

dotyczących formułowania treści tzw. umów rezerwacyjnych, których zawarcie może poprzedzać powstanie zobowiązania z umowy deweloperskiej. Analiza tego problemu została dokonana w opracowaniu pod tytułem *Umowa rezerwacyjna w świetle przepisów tzw. ustawy deweloperskiej* (praca zbiorowa pod red. M. Królikowskiej-Olczak, A. Bieranowskiego oraz J. J. Ziętego, *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego*, Warszawa 2014, ISBN 978-83-255-6602-9).

W badaniach prowadzonych nad problematyką ochrony praw i interesów stron zawierających umowę deweloperską można wyróżnić także trzeci okres trwający od 2015 r. do chwili obecnej. Dominujący jego element stanowiły rozważania dotyczące kierunków i propozycji udoskonalenia instrumentów ochrony praw nabywców zawierających umowy deweloperskie. Mogłyby one zostać wykorzystane w późniejszych pracach nad nowelizacją przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Przyczynę do podjęcia tego nurtu badawczego stanowiły dwa wydarzenia. Pierwszym z nich były prowadzone w latach 2011-2014 badania w ramach projektu badawczego zatytułowanego *Ochrona interesów nabywców w umowach deweloperskich przed pokrzywdzeniem wskutek niewykonania umowy przez dewelopera* i sformułowanie wniosków wynikających ze szczegółowej analizy relewantnych unormowań obowiązujących w innych państwach europejskich. Drugim impulsem było rozpoczęcie w końcu 2014 r. prac legislacyjnych nad przygotowaniem projektu ustawy nowelizującej przepisy tzw. ustawy deweloperskiej.

Owoce badań prowadzonych w opisywanej płaszczyźnie było opublikowanie trzech opracowań, łączących w sobie refleksje nad praktyką stosowania przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z wnioskami *de lege ferenda*. W pierwszym z nich znalazło się odniesienie do propozycji opublikowanych w 2015 r. przez UOKiK założeń nowelizacyjnych i wskazanie tych obszarów ustawy, które powinny zostać dostrzeżone w toku dalszych prac nad zmianą jej przepisów (B. Gliniecki, *Założenia do nowelizacji przepisów tzw. ustawy deweloperskiej na tle oczekiwań praktyki obrotu*, „Rejent” 2015, nr 10). Drugi artykuł z tej grupy poświęcony został powszechnemu w działalności deweloperskiej zjawisku realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich przez spółki celowe, co przedstawione zostało w kontekście kilku zagadnień problemowych odnoszących się do przepisów tzw. ustawy deweloperskiej (B. Gliniecki, *Wybrane aspekty prowadzenia działalności deweloperskiej przez spółki celowe*, „Rejent” 2017, nr 6). Ostatnie z opracowań odnosi się do problemu adekwatności sformułowania katalogu ustawowych środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców w art. 4 ustawy o ochronie

praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (B. Gliniecki, *Ustawowe postaci mieszkaniowego rachunku powierniczego – rzeczywista czy pozorna wielowariantowość środków ochrony zapewnianej nabywcom zawierającym umowy deweloperskie?* (w:) J. Stelina, A. Szmyt (red.), „Gdańskie Studia Prawnicze”, Gdańsk 2017, tom XXXVIII).

W wyniku doświadczeń i refleksji związanych z omawianą tematyką, które zebrałem w okresie ponad 5 lat obowiązywania przepisów tzw. ustawy deweloperskiej, na zaproszenie dr hab. Konrada Osajdy opracowałem komentarz do przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, który ukazał się w serii zatytułowanej *Komentarze Prawa Prywatnego* wydawnictwa C.H. Beck (B. Gliniecki, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (w:) K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Tom VIB. Komentarz*, Warszawa 2018, ISBN 978-83-255-9126-7).

Wnioski ukształtowane w wyniku badań naukowych dotyczących ochrony praw i interesów stron umowy deweloperskiej zostały także sformułowane pisemnie i zgłoszone Prezesowi UOKiK w czerwcu 2018 r. w ramach konsultacji publicznych projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (numer projektu UD358 w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów, strony internetowe Rządowego Centrum Legislacji <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12312251>).

C. Zabezpieczenie wierzytelności z umów wzajemnych

Obszarem badawczym nawiązującym do przedstawionej powyżej problematyki, aczkolwiek o zdecydowanie mniejszym zakresie jego eksploracji naukowej, było zabezpieczenie wierzytelności z umów wzajemnych. Pierwszą publikacją należącą do tego wątku naukowego stanowił artykuł opisujący złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego w celu zabezpieczenia roszczenia kontraktowego (B. Gliniecki, *Depozyt sądowy jako instrument zabezpieczający w zobowiązaniach z umów wzajemnych*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2011, tom XXVI).

Motyw akcentujący zalety wykorzystania rachunku powierniczego w zabezpieczaniu wierzytelności pieniężnych został z kolei zaprezentowany w opracowaniu zatytułowanym *Kryteria wykorzystania rachunku powierniczego i bariery jego upowszechnienia* (praca zbiorowa pod red. T. Sokołowskiego, *Współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczenia wierzytelności*, Poznań 2013, ISBN 978-83-232-2617-8).

Dalsze prace badawcze nad problematyką zabezpieczenia wiarytelności z umów wzajemnych zostały osadzone w kontekście ustawowych środków ochrony nabywców zawierających umowy deweloperskie, co dokładniej omówione zostało powyżej.

D. Realizacja uprawnień wspólników i akcjonariuszy w spółkach kapitałowych

Kolejny wyraźnie zarysowany obszar badawczy, który został uwidoczniiony w publikacjach naukowych, stanowi problematyka spółek kapitałowych. W jej ramach przede wszystkim zajmowałem się zagadnieniami dotyczącymi realizacji uprawnień przysługujących wspólnikom i akcjonariuszom. Dwa opracowania poświęcone zostały nie dość upowszechnionemu w Polsce – w porównaniu choćby do analogicznych rozwiązań istniejących w anglosaskich systemach prawnych – powództwu wspólnika lub akcjonariusza o naprawienie szkody wyrządzonej spółce (art. 295 oraz art. 486 Kodeksu spółek handlowych). To uprawnienie udziałowe może być postrzegane jako instrument zapewnienia ładu korporacyjnego w spółce, mogący potencjalnie służyć do naprawienia szkody wyrządzonej spółce – a pośrednio jej wspólnikom bądź akcjonariuszom – przez zarząd spółki, który nienależycie wypełnia swe obowiązki. Jedną z możliwych przyczyn takiego zaniechania, potencjalnie uzasadniającą wytoczenie powództwa *actio pro socio*, jest konflikt wewnątrz korporacyjny wywołany szkodliwym dla spółki zachowaniem członka jej zarządu (B. Gliniecki, *Actio pro socio – obrona majątkowych interesów akcjonariuszy przed szkodą wynikłą wskutek zaniechania organów spółki* (w:) *Współczesne problemy nadzoru korporacyjnego*, „Prace i materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego” 2011, nr 2/1).

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że obecny sposób ukształtowania treści przepisów art. 295 oraz art. 486 Kodeksu spółek handlowych wpływa na efektywność tego instrumentu zapewnienia ładu korporacyjnego, co dostrzegalne jest we wspomnianej już niskiej jego popularności w Polsce. Można stwierdzić, że wspólnik lub akcjonariusz chcący wystąpić w imieniu spółki z powództwem przeciwko osobie, która wyrządziła spółce szkodę, ponosi koszty i ryzyko procesowe takiego działania, natomiast korzyść, jaką mógłby ewentualnie uzyskać nie jest większa od pozostałych wspólników lub akcjonariuszy, którzy postanowili zachować się biernie. Taka relacja pomiędzy ewentualną stratą a nagrodą wpływa na zachowania podmiotów, które stają w obliczu dokonania wyboru pomiędzy aktywnością i biernością w danej sytuacji, co w konsekwencji zachęca je do wykazywania oportunistycznego.

W ekonomii zjawisko to nosi nazwę tzw. efektu *gapowicza* (ang. *free rider problem*) i dostrzec je można również w normatywnej konstrukcji opisywanego powództwa. Jego

analiza przeprowadzona została w artykule zatytułowanym *Efektywność powództwa actio pro socio w kontekście free rider problem* („Przegląd Prawa Handlowego” 2014, nr 5). W opracowaniu tym wykorzystana została metoda ekonomicznej analizy prawa dla wykazania wadliwości obowiązującej konstrukcji normatywnej ocenianej w kontekście perspektyw na wywarcie przez nią pożądaných skutków społeczno-gospodarczych.

Drugie uprawnienie wspólników lub akcjonariuszy w spółkach kapitałowych, któremu poświęcone zostało jedno z opracowań, stanowi prawo do zaskarżania uchwał zgromadzenia wspólników lub walnego zgromadzenia. Szczególnej uwadze poddane zostało kontrowersyjne zagadnienie dopuszczalności zaskarżania tzw. uchwał negatywnych, do czego przyczynek dał jeden z wyroków Sądu Najwyższego. W wypowiedzi na ten temat, która przybrała postać glosy do tego orzeczenia, odniosłem się krytycznie do rozstrzygnięcia, w którym SN dopuścił możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały, która nie została podjęta z uwagi na negatywny wynik głosowania – w istocie mowa o uchwale nieistniejącej (B. Gliniecki, *Zaskarżanie tzw. uchwał negatywnych walnego zgromadzenia spółki akcyjnej - glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 3.06.2015 r. (V CSK 592/14)*, „Glosa. Prawo Gospodarcze w Orzeczeniach i Komentarzach” 2016, nr 2).

Wniesienie takiego powództwa nie jest możliwe z uwagi na brak wymaganego przez normy Kodeksu spółek handlowych pozytywnego stanu logicznego jakim jest podjęcie określonej uchwały. Jednocześnie, odnosząc się do pojęcia oświadczenia woli w prawie cywilnym, można stwierdzić, że niezłożenie przez dany podmiot oświadczenia woli o danej treści nie powoduje jednocześnie złożenia przez ten sam podmiot oświadczenia woli o treści przeciwstawnej – co w gruncie rzeczy stanowiło fundament rozstrzygnięcia zaprezentowanego w uzasadnieniu tego orzeczenia.

E. Ład korporacyjny w spółkach z udziałem Skarbu Państwa

Kilka opracowań poświęconych zostało niedocenianej problematyce ładu korporacyjnego w spółkach kapitałowych, rozpatrywanej naturalnie w aspekcie rozwiązań normatywnych. Szczególnie postanowiłem skoncentrować się na problematyce zapewnienia ładu korporacyjnego w spółkach z udziałem Skarbu Państwa, między innymi z uwagi na fakt, iż działalność takich podmiotów – wobec szczególnego charakteru determinowanego ich strukturą właścicielską – spotyka się ze znacznym społecznym zainteresowaniem. Nie bez znaczenia dla przeprowadzonej analizy normatywnej pozostaje również okoliczność, iż zasady ładu korporacyjnego w

spółkach z udziałem Skarbu Państwa wytyczane są przez akty prawa powszechnie obowiązującego w zdecydowanie większym stopniu niż ma to miejsce w przypadku pozostałych przedsiębiorców, gdzie szczegółowe uregulowanie tej problematyki pozostawiane jest z reguły woli akcjonariuszy.

W opracowaniu zatytułowanym *Nadzór nad strukturami holdingowymi z udziałem spółek Skarbu Państwa* (praca zbiorowa pod red. A. Kidyby, *Skarb Państwa a działalność gospodarcza*, Warszawa 2014, ISBN 978-83-264-3310-8) dostrzeżona została potrzeba wzmocnienia regulacji, które miałyby na celu zachowanie przez Skarb Państwa kontroli nad działalnością spółek zależnych od spółek z udziałem Skarbu Państwa. Przepisy wyznaczające m.in. zasady pełnienia funkcji i kształtowania wynagrodzeń członków organów spółek odwoływały się bowiem do spółek z bezpośrednim udziałem Skarbu Państwa, pozostawiając poza nawiasem swych regulacji spółki zależne.

Tymczasem powszechnym zjawiskiem, również w spółkach z udziałem Skarbu Państwa, jest prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o wielopodmiotowe struktury, powiązania gospodarcze i współpracę pomiędzy spółką dominującą a spółkami zależnymi. W ten sposób może dojść do wymknięcia się spod kontroli akcjonariuszy podmiotu dominującego spółek znajdujących się na niższych poziomach w strukturze grupy kapitałowej. Wnioski zaprezentowane w tym opracowaniu zostały kilka lat później uwzględnione w przepisach ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami oraz ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym.

Dwa inne opracowania poświęcone zostały problematyce wyznaczania zasad kształtowania wysokości wynagrodzeń w spółkach z udziałem Skarbu Państwa, rozpatrywanej jako narzędzie zapewnienia ładu korporacyjnego. Pierwsze z nich (B. Gliniecki, K. Zaleska-Korziuk, *Report on corporate governance in state-owned enterprises – the Polish perspective*, „Pro Publico Bono – Public Administration, National University of Public Service. Faculty of Public Administration” 2017, nr 1, ISSN 2063-9058) stanowiło skonfrontowanie przepisów ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami z wcześniejszymi regulacjami w tym zakresie (tzw. ustawy kominowej) oraz wytycznymi OECD dotyczącymi zasad kształtowania wynagrodzeń osób sprawujących funkcje w organach spółek z udziałem państwa.

Kontynuacja podjętego w tym opracowaniu kierunku badawczego o charakterze komparatystycznym zaowocowała drugim opracowaniem, które dotyczyło tematyki ładu

korporacyjnego w spółkach z udziałem Skarbu Państwa (B. Gliniecki, *Zasady ładu korporacyjnego w spółkach z bezpośrednim i pośrednim zaangażowaniem kapitałowym Skarbu Państwa w zakresie polityki wynagrodzeń – obecny stan prawny wobec rozwiązań modelowych* (w:) K. Bilewska (red.), *Efektywność zarządzania i nadzoru w spółce handlowej. W poszukiwaniu optymalnego modelu ustroju spółki*, Warszawa 2018, ISBN 978-83-8124-610-1). Przedstawione w nim zostały zasady ustalania wynagrodzeń członków zarządu w spółkach z udziałem Skarbu Państwa w kontekście powszechnie uznanych rozwiązań modelowych, takich jak *The European Model Company Act*, *OECD Guidelines on Corporate Governance of State-Owned Enterprises*, Zalecenie Komisji nr 2009/385/WE uzupełniające zalecenia 2004/913/WE i 2005/162/WE w sprawie systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na rynku regulowanym (2009) oraz zbiór Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

W konkluzjach przyjąłem, iż rozwiązania prawne wynikające z przepisów ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami niewątpliwie bardziej szczegółowo odnoszą się do wyznaczania zasad polityki wynagrodzeń w spółkach z udziałem państwowym aniżeli poprzednio obowiązujące regulacje. Jednakże dokonują niepełnego, wybiórczego wdrożenia w prawie polskim postulatów o transparentności i neutralności tych zasad, które sformułowano w analizowanych opracowaniach modelowych. Jednocześnie da się zauważyć, iż nowe przepisy tworzą – niestety – nowe problemy interpretacyjne, które – podobnie jak w przypadku tzw. ustawy kominowej – mogą służyć kształtowaniu wysokości wynagrodzeń w oderwaniu od zasad przewidzianych przez ustawodawcę.

F. Spółki kapitałowe jako podmioty wykonujące zadania publiczne

Ostatni z wyróżniających się nurtów badawczych w dorobku naukowym związanym z regulacją normatywną spółek kapitałowych stanowiło wykorzystywanie takich podmiotów do wykonywania zadań publicznych przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Szczególna uwaga w tym zakresie poświęcona została działalności spółek zarządzających specjalnymi strefami ekonomicznymi, zwłaszcza w obliczu kształtowania się dalszej wizji funkcjonowania tej formy wspierania przez państwo inwestycji dokonywanych przez przedsiębiorców zagranicznych. Wobec zmiany otoczenia gospodarczego w Polsce w okresie 20 lat funkcjonowania specjalnych stref ekonomicznych, zasadne wydawało się ponowne zdefiniowanie celów ich działalności, jak również zadań stojących przed spółkami zarządzającymi działalnością stref (B. Gliniecki, *Perspektywy dalszego funkcjonowania specjalnych*

stref ekonomicznych jako prawnego instrumentu wspierania przedsiębiorczości przez państwo, „Przełęcz Naukowy Disputatio” 2013, tom XV).

Jako obszary problemowe zdefiniować tutaj można m.in. zasady współpracy pomiędzy państwem a samorządem terytorialnym w wyznaczaniu celów działalności spółek zarządzających specjalnymi strefami ekonomicznymi, wyposażenie spółek w instrumenty prawne pozwalające na efektywną realizację powierzanych im zadań np. w zakresie budowy infrastruktury niezbędnej przedsiębiorcom czy rewitalizacji terenów przemysłowych. Interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia nadzoru i nieprzystających do realiów gospodarczych zasad kształtowania wynagrodzeń członków zarządów tych spółek, co rozwiązane zostało przepisami wspomnianej wyżej ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

Wydaje się, że nowego podejścia wymaga również działalność spółek zarządzających specjalnymi strefami ekonomicznymi w zakresie współpracy z otoczeniem społeczno-gospodarczym, w szczególności współpraca z uczelniami wyższymi, przedsiębiorcami lokalnymi, patronowanie powstawaniu klastrów technologicznych czy wspieranie innowacyjności poprzez tworzenie i zarządzanie tzw. parkami technologicznymi. Realizacja tych nowych wyzwań powinna zostać zapewniona poprzez stworzenie ram prawnych, które zobowiązywałyby spółki zarządzające specjalnymi strefami ekonomicznymi do odpowiedniego zogniskowania swojej działalności, ale także wyposażałyby te podmioty w instrumenty sprzyjające realizacji powierzonych im zadań publicznych (B. Gliniecki, *Approaching the 20th anniversary of special economic zones in Poland – current challenges and future prospects* (w:) J. Gliniecka, E. Juchniewicz, T. Sowiński, M. Wróblewska (red.), *System prawnofinansowy. Prawo finansowe wobec wyzwań XXI wieku*, Warszawa 2013, ISBN 978-83-7556-568-3).

Ponownie wątek ten podjąłem w opracowaniu konfrontującym ze sobą regulacje prawne dotyczące specjalnych stref ekonomicznych w Polsce i w Serbii (B. Małagurski, B. Gliniecki, *Current issues of the legal regime of specific economic zones in the cases of special economic zones in Poland and the free zones in Serbia*, „Financial Law Review” 2018, nr 9). Ważnym osiągnięciem wynikającym z tego opracowania było sformułowanie postulatów zmian polskich i serbskich regulacji, które przygotują spółki zarządzające strefami do nowej roli i stojących przez nimi nowych wyzwań, wynikających z jednej strony z nieco zmienionej roli specjalnych stref ekonomicznych w Polsce, a z drugiej strony – z serbskich aspiracji związanych z integracją europejską.

Jedno z opracowań poświęcone zostało również wykorzystaniu spółek kapitałowych jako platformy współpracy samorządowej na obszarach metropolitalnych (B. Gliniecki, *Spółka komunalna* (w:) J. H. Szlachetko, R. Gajewski (red.), *Instytucjonalne formy współdziałania jednostek samorządu terytorialnego na obszarach metropolitalnych*, Gdańsk 2016, ISBN 978-83-62198-20-7). W opracowaniu tym przedstawiono możliwości scedowania niektórych zadań publicznych na spółki utworzone przez kilka jednostek samorządu terytorialnego na podstawie przepisów ustawy o związkach metropolitalnych.



dr Bartłomiej Gliniecki