

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr Alicji Walkarz pt. „Nieruchomość opuszczona a wykonywanie własności” przygotowanej pod kierunkiem prof. dr. hab. Jacka Góreckiego (promotor pomocniczy: dr hab. Grzegorz Matusik).

I. Wybór tematu

Doktorantka podejmuje w rozprawie problem badawczy o istotnej doniosłości zarówno teoretycznej, jak i — przede wszystkim — praktycznej. Przedmiotem analizy jest zagadnienie opuszczonych prywatnych nieruchomości gruntowych, przy czym Autorka zmierza do ich precyzyjnego dookreślenia pojęciowego jako warunku ukazania praktycznych konsekwencji ich występowania. Rozważania prowadzone w pracy wpisują się w szerszy dyskurs dotyczący prawa własności nieruchomości, koncentrujący się na pytaniu o istnienie oraz zakres obowiązków właściciela nieruchomości gruntowej. Perspektywa ta stanowi punkt wyjścia dla badań nad kategorią nieruchomości opuszczonych, rozumianych jako nieruchomości o niebudzącym wątpliwości stanie prawnym, w odniesieniu do których właściciel zaniechał wykonywania swoich obowiązków.

W ramach podjętej problematyki Doktorantka analizuje również obowiązujące instrumenty prawne — zarówno administracyjnoprawne, jak i cywilnoprawne — służące reagowaniu na przypadki występowania nieruchomości opuszczonych. Tak określony temat rozprawy oraz przyjęty kierunek badań należy uznać za uzasadnione i nowatorskie. Dotykają one bowiem istoty prawa własności oraz jego funkcji nie tylko w wymiarze normatywnym, lecz także społecznym. Praca podejmuje problematykę, która dotychczas nie doczekała się monograficznego opracowania, zwłaszcza w przyjętej przez Autorkę perspektywie badawczej. Brakuje bowiem kompleksowych analiz naukowych omawianych zagadnień w takim ujęciu. W świetle wagi i aktualności podjętego problemu oraz trafności obranej perspektywy badawczej wybór tematu rozprawy należy ocenić bardzo wysoko.

II. Założenia badawcze

Tytuł rozprawy zostaje doprecyzowany przez Doktorantkę dopiero we wprowadzeniu. Autorka zapowiada w treści tytułu pracę poświęconą analizie zjawiska nieruchomości opuszczonych przez właściciela, jednocześnie we wprowadzeniu wskazując na zróżnicowanie kategorii nieruchomości, gdzie według różnych kryteriów wymienia nieruchomości gruntowe, budynkowe, lokalowe czy też prywatnych, publiczne. Następnie wyjaśnia Doktorantka (s. 12–13), że rozważania w pracy koncentrują się na opuszczonych prywatnych nieruchomościach gruntowych, zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych. W tym kontekście powstaje wątpliwość, czy tytuł rozprawy nie powinien zostać sformułowany bardziej precyzyjnie.

Założenia badawcze pracy zostały przedstawione we wprowadzeniu (s. 13–19). Z uwagi na główny cel sporządzenia pracy, a mianowicie przedstawienie zagadnienia opuszczonych nieruchomości w kontekście wykonywania własności (w szczególności niewykonywania przez właściciela obowiązku należytej dbałości o stan nieruchomości), Autorka weryfikuje w pracy kilka hipotez badawczych. Hipotezy te stają się dla Autorki podstawą do zdefiniowania na użytek pracy pojęcia nieruchomości opuszczonej oraz do dalszych rozważań nad treścią prawa własności i związanymi z nim obowiązkami.

Pierwsza hipoteza badawcza dotyczy próby zdefiniowania nieruchomości opuszczonej. Doktorantka przyjmuje, że jest nią nieruchomość gruntowa (zabudowana lub niezabudowana), której stan — możliwy do ustalenia na podstawie obserwacji zewnętrznej — wskazuje, iż ujawniony w odpowiedniej ewidencji właściciel nie podejmuje wobec niej żadnych bądź podejmuje niewystarczające działania staranności. Skutkiem takiego zaniechania jest doprowadzenie nieruchomości do stanu wywołującego uciążliwość społeczne, a niekiedy także stwarzającego zagrożenie dla bezpieczeństwa innych osób (s. 18).

Hipoteza ta zostaje uzupełniona tezą pomocniczą, zgodnie z którą status nieruchomości opuszczonej jest niezależny od faktu jej zamieszkiwania, a właściciel ponosi odpowiedzialność za naruszenie obowiązku należytej dbałości na jednolitych zasadach (s. 19).

Kolejna hipoteza odnosi się do konsekwencji zaniechań właściciela i potrzeby ich normatywnego ujęcia. Doktorantka zakłada, że istnieje wystarczający zasób instrumentów prawnych umożliwiających reagowanie na przypadki występowania nieruchomości opuszczonych, a tym samym „usankcjonowanie” skutków niewykonywania obowiązku należytej dbałości o stan nieruchomości (s. 19).

III. Struktura rozprawy

Rozprawa obejmuje spis treści, wprowadzenie, pięć rozdziałów, podsumowanie oraz bibliografię. Jej struktura jest funkcjonalna i przejrzysta, a kolejność prezentowania poszczególnych części została dobrana trafnie, co sprawia, że wywód Autorki układa się w spójną i logiczną całość.

Wprowadzenie zostało wyraźnie uporządkowane i obejmuje: uwagi wstępne, określenie celu naukowego rozprawy, przedstawienie metodologii oraz omówienie układu pracy. W tej części Doktorantka uzasadnia podjęcie analizowanego tematu, precyzuje cele badawcze, wskazuje zastosowane metody badawcze, a także zarysowuje tok rozważań rozwijanych w kolejnych rozdziałach.

Rozdział I poświęcony został teoretycznoprawnym aspektom koncepcji własności nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki obowiązków jako elementu treści prawa własności. W rozdziale II Autorka koncentruje wywody wokół problematyki ograniczeń właściciela w korzystaniu z nieruchomości gruntowej, wynikających zarówno z prawa cywilnego, jak i administracyjnego. W Rozdziale III koncentruje Doktorantka swoje analizy wokół instytucji występujących w prawie polskim umożliwiających wykonywanie uprawnień właściciela przez państwo w sytuacji w której sam właściciel ich nie wykonuje. W rozdziale tym Doktorantka analizuje również instytucje dopuszczające w pewnych wypadkach odjęcie prawa własności właścicielowi jak też regulacje umożliwiające wyzbycie się przez właściciela własności nieruchomości. Rozdział IV poświęcony został ocenie efektywności środków prawnych stosowanych przez właściwe organy w celu przymuszenia właściciela do „należytego wykonywania prawa własności”. W jego ramach Autorka analizuje także cywilnoprawne konsekwencje niewykonywania obowiązków związanych z własnością. W rozdziale V Doktorantka podejmuje rozważania nad zagadnieniem nieruchomości opuszczonych w ujęciu komparatystycznym. Zwieńczeniem pracy jest podsumowanie, w którym Autorka syntetyzuje wyniki przeprowadzonych badań oraz formułuje wnioski de lege ferenda.

Rozprawa, wraz z wykazami, liczy 213 stron znormalizowanego druku, z czego zasadnicza część merytoryczna obejmuje 174 strony. Objętość ta świadczy o zachowaniu właściwej dyscypliny wyvodu przy jednoczesnym bogactwie warsztatowym pracy, widocznym w zestawieniach literatury i orzecznictwa.

IV. Zastosowane metody badawcze

Metody badawcze zastosowane przez Doktorantkę zostały przedstawione we wprowadzeniu, w części zatytułowanej „Metodologia” (s. 20–22). Wskazane instrumentarium obejmuje metodę historyczną, dogmatyczną oraz komparatystyczną. Ponadto w pracy wykorzystano badania empiryczne, w tym ankietowe, przeprowadzone w oparciu o dostęp do informacji publicznej. Zasadniczą rolę w recenzowanej dysertacji odgrywa metoda dogmatyczna, którą Autorka posługuje się z dużą biegłością, odwołując się szeroko do orzecznictwa oraz literatury przedmiotu. Metoda historyczna znalazła zastosowanie przede wszystkim w analizach zawartych w dwóch pierwszych rozdziałach. Rola badań empirycznych, w tym ankietowych, została wyraźnie określona we wprowadzeniu. Wszystkie wskazane metody badawcze podporządkowane zostały weryfikacji postawionych hipotez badawczych.

V. Merytoryczna ocena treści rozprawy

W rozdziale pierwszym, zatytułowanym „O istocie, treści i granicach prawa własności w świetle koncepcji społecznego związania”, Doktorantka relacjonuje koncepcje prawa własności rzeczy w pryzmacie idei nasączenia własności obowiązkami oraz ewolucję tych koncepcji na przestrzeni lat. Rozpoczyna Doktoranta prezentację idei od ujęcie własności jako prawa nienaruszalnego i nieograniczonego stanowiącego wolność obejmującą także uprawnienie do nieużywania i niekorzystania z przedmiotu własności (s. 27).

Słusznie Autorka zauważa, że przełom XIX i XX wieku przyniósł istotną zmianę w postrzeganiu prawa własności, wyrażającą się w dostrzeżeniu potrzeby szerszej ingerencji państwa w sferę uprawnień właścicielskich. Trafnie wskazuje również na wykształcenie się koncepcji, zgodnie z którą prawo własności nie ma charakteru absolutnego, a właścicielowi przypisane są określone obowiązki wobec społeczeństwa. Istotnym elementem tego ujęcia własności stało się uznanie społecznych ograniczeń własności, przejawiające się w odejściu od prymatu interesu indywidualnego na rzecz pierwszeństwa interesu wspólnoty (s. 29).

Autorka odwołuje się także do koncepcji własności jako kompleksu praw i obowiązków, jak również przywołuje pogląd, zgodnie z którym własność nie stanowi klasycznego prawa podmiotowego, lecz funkcją społeczną jak też pogląd, zgodnie z którym właściciel zobowiązany jest swoje prawo wykonywać w sposób społecznie użyteczny. Dostrzega przy tym wpływ tych idei na ukształtowanie regulacji dotyczących własności w niemieckim BGB, kodeksie cywilnym włoskim i szwajcarskim, a także w nauce społecznej Kościoła katolickiego oraz doktrynie prawa państw socjalistycznych.

Doktorantka zwraca również uwagę na koncepcję własności jako stosunku prawnego, w ramach którego interes publiczny ogranicza zakres swobody właściciela w dysponowaniu rzeczą. W dalszej części rozdziału koncentruje Autorka swoje wywody na problematyce interesu publicznego jako granicy dopuszczalnych zachowań właściciela, wskazując, że kategoria ta odnosi się przede wszystkim do działania na rzecz dobra wspólnego.

Konsekwentnie rozwijając analizę, Autorka omawia zobowiązaniową koncepcję prawa własności na tle regulacji konstytucyjnych wybranych państw, zauważając, że nie została ona przyjęta przez polskiego ustawodawcę. Jednocześnie przywołuje stanowiska doktryny podkreślające dopuszczalność ograniczeń prawa własności, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one naruszać istoty wolności i praw. Prowadzi to Autorkę, co uzasadnione, do przedstawienia analizy pojęcia istoty prawa własności. W tym kontekście Doktorantka odwołuje się do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, które wskazuje zarówno na konieczność, w określonych sytuacjach, przyznania pierwszeństwa dobru wspólnemu nad interesem indywidualnym, jak i na granice dopuszczalnych ograniczeń, wyznaczane zakazem pozbawiania prawa własności jego treści. Naturalną konsekwencją tych rozważań jest następnie omówienie pojęć treści oraz granic prawa własności.

Szczególne uwagę Autorka poświęca klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, co należy uznać za w pełni uzasadnione w świetle dalszego toku wywodów. Rozdział ten, stanowiący logiczne otwarcie pracy, ma w przeważającej mierze charakter rzetelnego sprawozdania z istniejących koncepcji własności. Doktorantka referuje poglądy doktryny i orzecznictwa, powstrzymując się jednak od wyraźnego zajęcia własnego stanowiska.

Rozdział drugi poświęcony został przez Autorkę przedstawieniu granic dopuszczalnej swobody właściciela nieruchomości w wykonywaniu przysługującego mu prawa. Wywody prezentowane w tym rozdziale wykazać miały i zweryfikować tezę Autorki o istnieniu obowiązków właściciela nieruchomości gruntowej, których niewykonywanie skutkuje wyklarowaniem nieruchomości opuszczonej. Doktorantka rozpoczyna tę część od przybliżenia problematyki wykonywania prawa własności gruntów rolnych, wskazując, że pomimo odejścia od ustroju społeczno-gospodarczego ziemia nadal postrzegana jest jako dobro szczególne, wymagające ochrony i troski ze strony właściciela (s. 56). Trafnie zauważa również, iż wolność majątkowa nie nakłada na właściciela obowiązku działania, nie wyklucza jednak wprowadzania ograniczeń w korzystaniu z prawa własności.

Analizując charakter tych ograniczeń, Autorka przedstawia spór doktrynalny dotyczący ich natury, sprowadzający się do pytania, czy obowiązki właściciela mieszczą się w granicach prawa własności, czy też pozostają poza jego zakresem. Doktorantka nie zajmuje jednak

wyraźnego stanowiska co do tego, która z koncepcji zasługuje na aprobatę. Choć z całości analiz czynionych w pracy domniemywać można stanowiska Autorki.

W dalszej części rozdziału Autorka omawia wybrane ograniczenia uprawnień właściciela nieruchomości, ukazując je na tle systemu nakazów i zakazów wynikających z przepisów ustawowych. Rozważania rozpoczyna od analizy regulacji prawa cywilnego, odwołując się do przykładów z zakresu prawa sąsiedzkiego oraz instytucji zasiedzenia, w tym możliwości nabycia służebności gruntowej oraz nabycia lub utraty prawa własności przez zasiedzenie.

Następnie Doktorantka przechodzi do omówienia ograniczeń wynikających z prawa administracyjnego, wskazując na szeroki katalog aktów prawnych (łącznie 18), w których przewidziano ingerencję w sferę uprawnień właściciela nieruchomości. Słusznie uwzględnia tu również regulacje prawa budowlanego, podkreślając, że ograniczenia te wiążą się zarówno z odpowiedzialnością za stan techniczny obiektów budowlanych, jak i ich stan estetyczny. Zauważa przy tym, iż niewykonanie obowiązku utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i estetycznym podlega sankcjom karnym (s. 75).

W podsumowaniu rozdziału Doktorantka wskazuje, że państwo, działając w interesie ogółu, uprawnione jest do ograniczania właściciela w wykonywaniu niektórych uprawnień, w tym do nakładania na niego określonych obowiązków. Odwołując się do poglądów doktryny, podkreśla, że mogą one przybierać zarówno postać nakazów powstrzymania się od określonych działań, jak i obowiązku podejmowania określonych czynności względem nieruchomości.

Analizy zawarte w rozdziale drugim, podobnie jak w rozdziale pierwszym, mają charakter rzetelnej rekonstrukcji stanowisk doktryny, przy równoczesnym braku zarysowania własnych przemyśleń Autorki. Należy jednak zauważyć, że poczynione rozważania tworzą podstawę do dalszej weryfikacji hipotez badawczych przyjętych w pracy.

Rozdział trzeci, zatytułowany został „Korzystanie z nieruchomości i rozporządzanie nią na tle instytucji prawnych dopuszczających ingerencję w uprawnienia właścicielskie”. Rozważania zawarte w tym rozdziale stanowią kontynuację analiz z rozdziału drugiego mających na celu wykazania istnienia sankcjonowanych obowiązków właściciela nieruchomości gruntowej.

Doktorantka rozpoczyna wywód od przedstawienia aktów prawnych wydanych po II wojnie światowej, dotyczących przejmowania nieruchomości na własność państwa. Autorka wykazuje przy tym, że w powojennym ustawodawstwie powszechnie przyjmowano, iż w sytuacji niewykonywania prawa własności albo wykonywania go w sposób nienależyty, zachowanie właściciela nie powinno korzystać z ochrony i w konsekwencji powinno narażać

go na określone sankcje. Jako przykład takich sankcji Doktorantka analizuje rozwiązania dotyczące przymusowego przejmowania nieruchomości rolnych przez państwo, wskazując, iż możliwość takiego przejęcia motywowana była z jednej strony względami społeczno-gospodarczymi, z drugiej zaś służyła realizacji celów politycznych (s. 84). Autorka omawia tu szereg aktów prawnych, w których uregulowano dopuszczalność przejęcia nieruchomości przez państwo. Kolejny rodzaj sankcji za nienależyte, niezgodne z wymogami sztuki prowadzenie gospodarstwa rolnego, który wskazuje doktorantka, stanowi przymusowy wykup nieruchomości przez państwo. Odwołując się do aktu prawnego z 1968 r., podkreśla, że przy przymusowym wykupie nieruchomości rolnej decydujący był sam fakt nieuprawiania albo nienależytego uprawiania gruntu rolnego, przy czym podstawę wykupu stanowiło zawinione zachowanie właściciela polegające na nieosiągnięciu odpowiedniego poziomu produkcji.

Doktorantka przedstawia także przykłady dopuszczalności odjęcia własności nieruchomości w razie niewykonywania tego prawa przez właściciela, w szczególności akty prawne, na podstawie których państwo przejmowało po II wojnie światowej nieruchomości, których właściciele nie powrócili po wojnie do kraju. Autorka przywołuje definicję majątku opuszczonego w rozumieniu dekretu z 1945 r., obejmującą wszelki majątek osób, które w związku z II wojną światową utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały. Zwraca również uwagę na instytucję przemilczenia, która stanowiła w istocie sankcję wprowadzoną po II wojnie światowej za niewykonywanie przez właściciela prawa do nieruchomości przez czas określony w dekreście z 1945 r.

W dalszej części rozdziału Autorka analizuje instytucję zasiedzenia, wskazując, że związana jest ona z niekorzystaniem przez właściciela nieruchomości z przysługującego mu prawa, a zatem z świadomym zaniechaniem wykonywania uprawnienia, nieświadomością przysługującego prawa albo powstaniem obiektywnej przeszkody w korzystaniu z prawa własności. W istocie pomija w tym miejscu Doktorantka, że instytucja ta nie pełni roli sankcji za niewykonywanie tudzież niewłaściwe wykonywanie prawa własności. Trafnie natomiast Doktorantka zwraca uwagę na instytucję zrzeczenia się własności nieruchomości, wskazując, że w niektórych państwach została ona wprowadzona do aktów normatywnych, takich jak prawo niemieckie, prawo francuskie czy szwajcarski kodeks cywilny. W odniesieniu do ustawodawstwa polskiego Autorka analizuje losy tej instytucji aż do jej usunięcia z kodeksu cywilnego i zastąpienia jej instytucją umowy przekazania nieruchomości.

W podsumowaniu rozdziału autorka nawiązuje do podstaw eliminacji instytucji zrzeczenia się nieruchomości w prawie polskim, odwołując się do źródeł, w których wskazywano, że pozbycie się nieruchomości w wielu wypadkach wynikało z finansowej

niemożności przeprowadzenia koniecznych remontów. Brakuje jednak w tym miejscu zwrócenia uwagi na okoliczność, iż instytucja ta umożliwiała przerzucenie obowiązków ponoszenia kosztów na remonty nieruchomości zabudowanych na gminy z równoczesnym jednak podkreśleniem roli publicznej gospodarki lokalami, która przyczyniła się do ostatecznego zrzekania się nieruchomości zabudowanych budynkami w stanie do remontu. Natomiast podążając za poglądami prezentowanymi w literaturze, Autorka wyraża słuszną myśl, że zastąpienie zrzeczenia się nieruchomości umową przekazania, przy uwzględnieniu liczby nieruchomości wymagających remontów, może prowadzić do powstania nieruchomości, co do których właściciele nie będą wykonywać obowiązków dbałości o przedmiot swojej własności (s. 104). Na zakończenie rozdziału słusznie też Doktorantka wskazuje, że prawo własności wymaga od ustawodawcy regulowania zasad ingerencji w to prawo – jako wyjątku od naczelnego zakazu naruszania własności.

Ta część pracy pozostawia jednak pewien niedosyt. Autorka analizuje instytucje, które mają wykazać, że „nieruchomość opuszczona” to pojęcie, które powinno być analizowane poprzez uznanie, że chodzi o nieruchomość gdzie właściciel zamieszkujący ją lub niezamieszkujący nie wykonuje obowiązku należytej dbałości. Przyjmując zobowiązującą koncepcję własności, Autorka nie przedstawia jednak przekonujących argumentów na rzecz jej przyjęcia; a wręcz wskazuje, że koncepcja ta nie została wprost wyrażona w prawie polskim. Jeżeli nawet można ją w pewnym zakresie z obowiązujących regulacji wywieść, to konieczne byłoby zaprezentowanie instytucji obecnie funkcjonujących w kodeksie cywilnym, które przemawiają za tym, że obowiązek dbałości o stan nieruchomości daje się normatywnie wykazać (w ramach poszukiwań analizie mogłaby Autorka poddać np. roszczenia uzupełniające). Ponadto instytucje te powinny zostać poddane głębszej analizie w zakresie diagnozy skali niedbałości, która uzasadniałaby w konsekwencji uznanie nieruchomości za opuszczoną. Uzasadnionym wydaje się też ewentualnie przeprowadzenie wywodu odnoszącego kryteria prawa administracyjnego do stanu cywilnoprawnego przykładowo na kanwie problematyki art.151 k.c. Nasuwa się tu również pytanie, czy „nieruchomość opuszczona” jako nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym może obejmować także nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste, w której użytkownik wieczysty nienależycie wykonuje umowę zobowiązującą go do odpowiedniego postępowania względem nieruchomości. Doktorantka wskazuje, że właściciel zobowiązany jest do należytego postępowania z przedmiotem swojej własności i podejmowania działań zgodnych nie tylko z przepisami prawa, lecz także z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. W odniesieniu do nieruchomości

oddanych w użytkowanie wieczyste kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności jest zasadniczo zastępowane treścią umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a w pracy brakuje rozważań dotyczących aspektu niewykonywania bądź nienależytego wykonywania tej umowy w kontekście uznania takiej nieruchomości za opuszczoną.

W kolejnej części pracy, stanowiącej **rozdział czwarty**, Doktorantka dokonuje usystematyzowania instrumentów prawnych służących egzekwowaniu wykonania obowiązków przez właściciela nieruchomości oraz jego odpowiedzialności za ich niewykonanie. Prezentowane wywody Doktorantki w tym rozdziale są wartościowe ale jego konstrukcja mogłaby być bardziej skupiona na temacie przewodnim i mniej rozbudowana w warstwie instytucjonalno-organiczej. Zbędne wydają się być przykładowo fragmenty umieszczone w tekście głównym pracy dotyczące pojęciu podmiotów w postępowaniu egzekucyjnym.

Zdecydowanie pozytywnie ocenić należy jednak podjęcie przez Doktorantkę zagadnienia dotyczącego rozstrzygnięć organów nadzoru budowlanego takich jak nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w obiekcie budowlanym oraz nakaz rozbiórki obiektu użytkowanego lub nie wykończonego (art. 66 i 67 prawa budowlanego). Staranna analiza środków nadzoru budowlanego, pokazuje, jak przepisy te przekładają się na obowiązek utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i estetycznym. Zasadnie też Doktorantka przedstawia środki egzekucyjne możliwe do zastosowania w ramach wykonania obowiązku doprowadzenia nieruchomości do stanu technicznego zgodnego z prawem wskazując na niejednorodność poglądów doktryny i judykatury dotyczących priorytetu stosowania wykonania zastępczego w odniesieniu do grzywny. Podążając za poglądami doktryny Doktorantka stwierdza, iż problemu tego nie da się rozstrzygnąć bez odwoływania się do stanu faktycznego konkretnej sprawy (s. 120). Kontynuując problematykę stosowania środków egzekucyjnych takich jak wykonanie zastępcze czy też grzywna koncentruje się Doktorantka na kwestii dotyczącej zagadnienia możliwości wykorzystania wykonania zastępczego przy równoczesnym zagrożeniu braku możliwości ściągnięcia od adresata nałożonego obowiązku po przeprowadzeniu wykonania zastępczego - środków finansowych, które na wykonanie zastępcze zostały poniesione. W toku analizy zwraca uwagę na możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej, która mogłaby zabezpieczać wierzytelności wynikające ze stosunków administracyjnoprawnych, omawiając ideę i regulację hipoteki przymusowej. Doktorantka wskazuje, że ze względu na istnienie instytucji hipoteki przymusowej i możliwość zabezpieczenia w ten sposób wykonania obowiązku, wykonanie zastępcze można uznać za

środek, przy którym realizacja obowiązku może zostać odpowiednio zabezpieczona (s. 126–128). Przy pozytywnej ocenie hipoteki przymusowej jako instytucji, która mogłaby zostać wykorzystana w celu „urealnienia” wykonania zastępczego, Autorka zauważa możliwość wystąpienia problemu w sytuacji, gdy nieruchomość jest już uprzednio obciążona hipotekami. Nie odnosi się jednak do relacji między zlikwidowaną instytucją zrzeczenia się nieruchomości a ustanawianiem hipoteki przymusowej, która mogłaby stać się narzędziem umożliwiającym osobie faktycznie chcącej pozbyć się nieruchomości (z uwagi na brak środków na remont obiektów) doprowadzenie do „quasi-zrzeczenia”, zwłaszcza gdy gmina nie byłaby zainteresowana zawarciem umowy przekazania. Brakuje też w tej części rozprawy analiz dotyczących kwestii ogniskującej się w pytaniu czy wszystkie nieruchomości objęte nakazami nadzoru budowlanego rzeczywiście mieszczą się w pojęciu „nieruchomości opuszczonej” jak też czy tylko te objęte nakazami mieszczą się w tym pojęciu.

W kolejnej części rozdziału czwartego autorka omawia instrumenty prawa prywatnego związane z egzekwowaniem obowiązków właściciela nieruchomości i jego odpowiedzialnością za szkody wynikające ze stanu tej nieruchomości, zagrażającego bezpieczeństwu publicznemu, na tle prawa sąsiedzkiego. Po analizie pojęcia immisji Doktorantka dochodzi do wniosku, że zaniechania właściciela, który nie dopełnia obowiązku dbałości o stan swojej nieruchomości, mogą prowadzić do powstawania immisji, a zatem uciążliwości dla właścicieli nieruchomości sąsiednich (s. 133). Doktorantka podkreśla również, że w kontekście problematyki analizowanej w pracy istotne jest rozważenie możliwości zastosowania innych regulacji z zakresu prawa sąsiedzkiego takie jak np. art. 149–150 k.c. Słuszne to spostrzeżenie wypadałoby rozwinąć analizując problem związany z sytuację w której koszty usuwania gałęzi oraz rozrastających się korzeni z gruntu sąsiedniego ponosi w istocie podmiot dokonujący usunięcia, a kodeks cywilny nie przewiduje wyraźnej regulacji umożliwiającej żądanie zwrotu tych kosztów przez korzystającego z uprawnienia. Wydaje się też iż uzasadnionym stałoby się rozwinięcie przez Doktorantkę wątku prawa sąsiedzkiego w sytuacji w której nieruchomość pozostaje przez wiele lat niezamieszkana, a na jej terenie rosną coraz wyższe drzewa, które z czasem ze względu na swoją wysokość i stan mogą zagrażać zawaleniem na nieruchomości sąsiednie – zarówno prywatne, jak i publiczne.

W rozdziale tym Doktorantka analizuje także problematykę odpowiedzialności majątkowej za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Cenne jest włączenie analizy odpowiedzialności Skarbu Państwa na podstawie art. 417 k.c. oraz odpowiedzialności właściciela w reżimie deliktowym

(art. 415, 434, 439 k.c.), co pokazuje pełne spektrum reakcji prawnych na zaniechania dotyczące stanu nieruchomości.

Końcowa część rozdziału została poświęcona problematyce umocowania wierzyciela do wykonania czynności za zobowiązanego. W podsumowaniu rozdziału czwartego Autorka podkreśla, że nieruchomości znajdujące się w stanie technicznym i estetycznym powodującym zagrożenie dla dóbr prawnie chronionych, szpecące otoczenie i pozostające bez jakichkolwiek przejawów staranności ze strony osób uprawnionych, stanowią poważny problem wymagający podjęcia odpowiednich działań zabezpieczających.

W rozdziale piątym Doktorantka przedstawia problematykę nieruchomości opuszczonych w ujęciu komparatystycznym. W trafnych uwagach wprowadzających podkreśla, że zjawisko nieruchomości, których właściciel ujawniony we właściwym rejestrze nie wykonuje ciężących na nim obowiązków dbałości o przedmiot swojej własności, ma charakter globalny. Zaznacza również, że w literaturze zagranicznej nie wykształciła się ani jednolita definicja nieruchomości opuszczonej, ani jednolite przesłanki warunkujące stwierdzenie jej opuszczenia (s. 147).

W dalszej części rozdziału Doktorantka dokonuje przeglądu literatury zagranicznej dotyczącej przesłanek uzasadniających zakwalifikowanie nieruchomości jako opuszczonej oraz omawia wybrane akty normatywne regulujące ten problem, w szczególności w Stanach Zjednoczonych, ale także w Korei Południowej. Podkreśla, że z uwagi na trudności w zdefiniowaniu pojęcia nieruchomości opuszczonej oraz w precyzyjnym określeniu przesłanek jej opuszczenia, niektóre ustawodawstwa posługują się szerszym pojęciem „nieruchomości problematycznej”, które w istocie odpowiada pojęciu nieruchomości opuszczonej (s. 156).

Podsumowując rozważania, Doktorantka zauważa, że w świetle analizy ustawodawstw obcych za nieruchomość opuszczoną można uznać nieruchomość niezamieszkaną. Jednocześnie sprzeciwia się pogładowi, który utożsamia pustostan z każdym budynkiem zniszczonym, traktowanym jako obiekt degradujący otoczenie; wskazuje, że sytuacja, w której właściciel zaprzestaje jakichkolwiek aktów staranności wobec nieruchomości i pozostawia ją w stanie zaniedbania, sugeruje, iż nieruchomość nie jest jedynie „pusta”, lecz właśnie „opuszczona” (s. 160).

W końcowym fragmencie rozdziału autorka podkreśla, że pojęcie nieruchomości opuszczonej nie doczekało się jednolitej definicji, jednak analiza literatury zagranicznej i regulacji prawnych różnych państw prowadzi do wniosku, iż w zdecydowanej większości ujęć w pojęciu „opuszczenia” poszukuje się uchybień właściciela w wykonywaniu ciężących na nim obowiązków gospodarczych i finansowych względem nieruchomości (s. 162).

Wartościowym fragmentem pracy jest Podsumowanie w którym Autorka dokonuje weryfikacji postawionych w pracy hipotez badawczych. W pierwszej kolejności wskazuje że prawo własności to prawo podmiotowe o najszerzej treści który to jednak ogranicza ograniczają regulacje ustaw zasady współżycia społecznego oraz społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa to zanim Autorki staje się podstawą do ustalenia że prawo własności przyznaje właścicielowi daleko idącą swobodę korzystania z rzeczy niemniej jednak własność to nie tylko uprawnienia ale i obowiązki. Autorka konsekwentnie zatem przyjmuje, że własność obejmuje nie tylko uprawnienia, lecz także obowiązki właściciela, których źródłem są przede wszystkim regulacje administracyjnoprawne i cywilnoprawne, służące ochronie interesu społecznego. Na tej podstawie rozwija pomocnicze pojęcie nieruchomości opuszczonej, rozumianej jako nieruchomość, co do której właściciel uchyla się od obowiązku należytej dbałości, doprowadzając ją do stanu nieodpowiedniego, uciążliwego społecznie i potencjalnie zagrażającego bezpieczeństwu. Autorka podkreśla równocześnie, że w pojęciu nieruchomości opuszczonych musi zostać uwzględnione powiązanie tego pojęcia ze stwierdzeniem uchylania się przez właściciela nieruchomości od obowiązku należytego wykonywania własności.

Weryfikując hipotezy, Doktorantka pokazuje, że choć pojęcie nieruchomości opuszczonej nie funkcjonuje w ustawodawstwie, to da się je odtworzyć z przesłanek i instrumentów rozproszonych w prawie administracyjnym i cywilnym, a obowiązujące regulacje (w szczególności środki egzekucji administracyjnej, roszczenia negatoryjne, delikty) pozwalają co do zasady reagować na zaniechania właściciela.

W recenzenckiej perspektywie niedosyt budzi to, że Autorka nie doprecyzowuje mierzalnych kryteriów pozwalających na zakwalifikowanie danej nieruchomości jako „opuszczonej” – nie jest jasne, w jakim momencie i według jakich wskaźników zaniechania właściciela przekształcają się w stan „opuszczenia”, oraz kto miałby ten stan oceniać, zwłaszcza zanim uruchomione zostaną dostępne instrumenty prawne. Ponadto wskazywany przez Doktorantkę potencjał prewencyjny (postulat wcześniejszej interwencji, zanim wystąpią szkody lub immisje pośrednie uzasadniające wystąpienie z roszczeniem) nie zostaje przełożony na konkretną propozycję nowych, typowo prewencyjnych środków ani na próbę zarysowania ich konstrukcji w odniesieniu do istniejącego systemu. To pozostawia wyraźne pole dla dalszych badań – zarówno w zakresie doprecyzowania definicji operacyjnej nieruchomości opuszczonej, jak i projektowania instrumentów, które miałyby zapobiegać eskalacji zaniechań właściciela, zanim dojdzie do naruszenia dóbr prawnie chronionych.

Merytoryczna strona dysertacji zasługuje na pozytywną ocenę. Wszystkie analizowane zagadnienia pozostają w wyraźnym związku z tematyką rozprawy, co świadczy o dobrze

przemyślanej konstrukcji pracy i spójności przyjętego ujęcia. Równocześnie należy podkreślić, że Doktorantka podjęła wiele wątków mieszczących się w obrębie tematu, co potwierdza jej biegłą znajomość omawianej problematyki. Autorka bardzo rzetelnie zgromadziła i wykorzystała wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwo związane z przedmiotem rozprawy; na szczególne wyróżnienie zasługuje sprawne i konsekwentne posługiwanie się metodą dogmatyczną. Zauważyć jednak trzeba, że w znacznej części pracy Autorka podąża za utrwalonymi poglądami doktryny i judykatury, stosunkowo rzadko wyrażnie artykułując własne stanowisko. Można mieć nadzieję, iż kontynuując podjętą w dysertacji tematykę w dalszych badaniach i publikacjach naukowych, Autorka nie tylko poszerzy zakres omawianych zagadnień, ale także odważniej będzie prezentować własne poglądy oraz formułować postulaty *de lege ferenda*. Drobne uwagi polemiczne czy też propozycje rozwinięcia poszczególnych zagadnień zawartych w pracy, wyrażone w recenzji w żadnym razie nie podważają pozytywnej oceny merytorycznej dysertacji, a jedynie wskazują możliwe kierunki dalszego rozwijania tej cennej problematyki.

VI. Warsztat naukowy

Język rozprawy jest jasny, komunikatywny i logicznie uporządkowany. Widoczna jest wysoka sprawność Autorki w posługiwaniu się językiem prawniczym, co świadczy o jej dojrzałości merytorycznej.

Pewne, nieliczne uchybienia pojawiają się na poziomie formalno-redakcyjnym. Przykładowo, w rozdziale oznaczonym numeracją rzymską Doktorantka wprowadza podrozdziały oznaczone numeracją arabską, odsyłającą jak gdyby do nieistniejącej arabskiej numeracji samego rozdziału (np. „Rozdział I, podrozdział 1.1.”). W tekście brak także przypisów odsyłających do aktu prawnego i jego publikatora przy pierwszym powołaniu tego aktu w tekście, choć informacje te znajdują się w wykazie skrótów.

Wysoko ocenić należy trafny dobór literatury i orzecznictwa oraz sposób ich prezentacji w tekście głównym i w przypisach. Doktorantka wykorzystała łącznie 333 pozycje literatury i 200 orzeczeń, a praca zawiera 848 przypisów. Zebrane orzecznictwo zostało uporządkowane zarówno według dat wydania orzeczeń, jak i według rodzaju organu orzekającego. Zastrzeżenie budzić może jedynie fakt, że mimo wyrażnie historycznego ujęcia analizowanych zagadnień, najwcześniejsze przywołane orzeczenia pochodzą dopiero z lat 60. XX w.

VII. Wnioski

Przedstawione w niniejszej recenzji drobne uwagi krytyczne nie podważają ogólnie pozytywnej oceny dysertacji. Jest to praca dojrzała pod względem metodologicznym, merytorycznym i warsztatowym, świadcząca o rozległej wiedzy Autorki oraz jej umiejętności samodzielnej analizy materiału normatywnego, a także poglądów doktryny i orzecznictwa. Dysertacja dowodzi również zdolności Doktorantki do identyfikowania złożonych problemów teoretycznych i praktycznych, jak i umiejętności formułowania własnego stanowiska oraz propozycji rozwiązań normatywnych. Autorka podjęła trudny problem badawczy, starannie go przestudiowała i przedstawiła interesującą koncepcję, która z powodzeniem może stanowić ważny głos w naukowej dyskusji *de lege ferenda*.

W konkluzji należy stwierdzić, że przygotowana przez Panią magister Alicję Węglarz rozprawa doktorska pt. „Nieruchomość opuszczona a wykonywanie własności” stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Doktorantka wykazuje się ogólną wiedzą teoretyczną w dyscyplinie nauki prawne oraz umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, a zatem w pełni spełnia przesłanki określone w art. 187 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. z 2023 r., poz. 743 ze zm.). Rozprawa może więc stanowić podstawę dalszych etapów przewodu doktorskiego.

W związku z powyższym opowiadam się za dopuszczeniem Pani magister Alicji Węglarz do dalszych stadiów postępowania w przewodzie doktorskim.

Aneta
Katarzyna
Kaźmiercz
yk

Elektronicznie
podpisany przez
Aneta Katarzyna
Kaźmierczyk
Data: 2026.07.13
19:30:15 +02'00'