

Gdańsk, dnia 21.07.2026 r.

dr hab. Małgorzata Balwicka-Szczyrba, prof. UG

Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego

RECENZJA

rozprawy doktorskiej mgr Alicji Walkarz

p.t. „Nieruchomość opuszczona a wykonywanie własności”,

napisanej pod kierunkiem prof. dr. hab. Jacka Góreckiego i

dr. hab. Grzegorza Matusika

Będąc powołaną na recenzenta w przewodzie doktorskim mgr Alicji Walkarz przedstawiam recenzję rozprawy doktorskiej p.t. „Nieruchomość opuszczona a wykonywanie własności”.

Zgodnie z art. 187 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1571) rozprawa doktorska powinna prezentować ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w dyscyplinie albo dyscyplinach oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej lub artystycznej, a jej przedmiotem powinno być oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. W związku z powyższym w niniejszej recenzji oceniona zostanie wartość merytoryczną pracy, jak również jej strona formalną, struktura, dobór tematu, zastosowane metody badawcze oraz dobrana literatura. W konsekwencji przeanalizowane zostanie, czy rozprawa ta spełnia wymogi ustawowe.

I. Problematyka badawcza podjęta w rozprawie doktorskiej

Podjęta w pracy tematyka badawcza stanowi odpowiedni przedmiot badań dla rozprawy doktorskiej z uwagi na wątpliwości teoretyczne z nią związane, a także dużą doniosłość praktyczną omawianych zagadnień, wobec rozległego zjawiska występowania nieruchomości opuszczonych, porzuconych, zaniedbanych, a także takich, które stanowią zagrożenie – jak wskazuje Autorka na s. 17 – „nieruchomości uciążliwych społecznie”. Swoboda właściciela nieruchomości oraz wachlarz uprawnień mu przyznanych nie ma charakteru nieograniczonego, a wskazane sytuacje powinny skutkować możliwością reakcji ze strony innego podmiotu, czy reakcją Państwa.

Zaniechania po stronie właściciela nieruchomości związane z dbałością o jej stan uzasadniają zatem podjęcie badań nad rozwiązaniami prawnymi zmierzającymi do

przeciwdziałania takim sytuacjom. Narzędzia prawne temu służące wymagały określenia i uporządkowania, a także przesądzenia, czy ich obecny kształt odpowiada potrzebom obrotu.

Autorka na s. 19 Autorka formułuje wstępną tezę, o wystarczalności istniejących instrumentów prawnych służących do usankcjonowania występowania nieruchomości opuszczonych, zarówno cywilnoprawnych, jak i narzędzi prawa publicznego.

Autorka stawia także dwie hipotezy badawcze odnoszące się do samej definicji nieruchomości opuszczonej. Pierwsza, że nieruchomością opuszczoną jest nieruchomość gruntowa (zabudowana i niezabudowana), co do której stan widoczny z zewnątrz pozwala stwierdzić, że ujawniony we właściwej ewidencji właściciel nie podejmuje wobec niej żadnych (ani przynajmniej wystarczających) aktów staranności, doprowadzając swoim zachowaniem nieruchomość do stanu powodującego uciążliwość społeczną, nierzadko stwarzając też zagrożenie dla bezpieczeństwa innych osób (s. 18). Druga pomocnicza hipoteza badacza zakłada, iż nieruchomości są opuszczone bez względu na stan zamieszkiwania (s. 19), w konsekwencji także właściciel nieruchomości zamieszkałej „ponosi odpowiedzialność za uchybienie obowiązkom należytej dbałości o stan nieruchomości”.

Rozważając problematykę badawczą podjętą w pracy pewne uwagi można wnieść do samego tematu dysertacji w kontekście zwrotu „nieruchomości opuszczone”. W treści pracy Autorka doprecyzowuje, że chodzi o takie nieruchomości, w stosunku do których „właściciele nie podejmują żadnych aktywnych działań” (s. 17), „popadających w ruinę” (s. 17), „świadczących o zaniechaniu przez właściciela dbałości o stan swojej nieruchomości” (s. 17). W konsekwencji braku ustawowej definicji nieruchomości opuszczonej Autorka dokonuje jej zdefiniowania na poczet rozważań zawartych w pracy (s. 19). Zauważa jednak, iż zdefiniowanie nieruchomości opuszczonej ma charakter jedynie pomocniczy, albowiem w opuszczeniu należy poszukiwać uzasadnienia dla rozważań dot. zaniechania przez właściciela obowiązków dbałości o swoją nieruchomość (s. 19). Powyższe zastanawia o tyle, że skoro rozważania dotyczą nieruchomości, co do których właściciel nie wykonuje aktów dbałości, to czy zwrot „opuszczone” jest w tym przypadku odpowiedni? Na uzasadnienie stanowiska Autorki można odwołać się do Słownika Języka Polskiego, gdzie słowo „opuszczony” oznacza „pozbawienie opieki, zaniedbanie, osamotnienie”. Z drugiej jednak strony rozważyć należy, chociażby podczas przygotowywania książkowej wersji rozprawy, czy zwrot „nieruchomość zaniedbana” nie lepiej odpowiada poruszanej problematyce. Nieruchomość opuszczona (w potocznym rozumieniu tego pojęcia) może być bowiem zadbana, utrzymywana w należytym stanie. Problem, który zauważa Autorka, wynika w istocie z zaniedbania stanu nieruchomości, a nie jej opuszczenia.

Odnosnie do tak sformułowanego zakresu rozważań zastanawia także, dlaczego przedmiot badań został ograniczony tylko do nieruchomości gruntowych, skoro opuszczone mogą być także nieruchomości budynkowe i lokalowe, a ich stan może także mieć negatywne oddziaływanie na dobra i interesy innych podmiotów, czy też ogółu społeczeństwa. Zakreślając ramy pracy warto w szerszym zakresie uzasadnić te wyłączenie.

II. Konstrukcja rozprawy doktorskiej

Recenzowana praca składa się z Wprowadzenia, V rozdziałów oraz Podsumowania. Jej konstrukcja jest logiczna i należy ją uznać za poprawną. Podniesione poniżej uwagi mogłyby zostać uwzględnione przez Doktorantkę podczas przygotowania książkowej wersji pracy.

We Wprowadzeniu Autorka omawia główne założenia badawcze, czyni także rozważania nad pojęciem „nieruchomości opuszczonej”. Wywody te, rzutujące na konstrukcję rozprawy, budzą pewien niedosyt. W mojej ocenie w ocenianej dysertacji brakuje odrębnego rozdziału/podrozdziału, który by w sposób kompleksowy wyjaśniłby pojęcie „nieruchomości opuszczonej” (np. I rozdziału rozprawy) – jako podstawowego pojęcia dla czynionych rozważań. Należy odnotować, iż rozważania dot. nieruchomości opuszczonej są rozproszone, poza Wprowadzeniem znajdują się one, w ujęciu prawno- porównawczym, w V – ostatnim rozdziale pracy. Zakres tego pojęcia nie powinien być także formułowany jako hipoteza badawcza. Wszechstronne i jednoznaczne przesądzenie pojęcia nieruchomości opuszczonej zdecydowanie ułatwiłoby zrozumienie czynionych w pracy rozważań.

Przeredagowania wymagają nazbyt długie nazwy rozdziałów III i IV. Przeredagowanie to powinno nastąpić także poprzez nadanie im brzmienia, które lepiej odda istotę prowadzonych rozważań w kontekście założonych celów badawczych.

III. Warsztat naukowy

Warsztat naukowy Badaczki jest odpowiedni dla rozprawy doktorskiej. Wywód naukowy jest z zasady należycie dokumentowany, w oparciu o bogate źródła literaturowe. Na uznanie zasługują podsumowania wyводу dokonywane na końcu każdego rozdziału, w których Autorka zestawia najważniejsze tezy i wnioski, a także obszerne Podsumowanie końcowe, wieńczące dokonane rozważania.

W niektórych miejscach dysertacji do warsztatu naukowego można wnieść pewne uwagi, związane z brakiem pogłębienia przywoływanych tez. Są to zwłaszcza te miejsca pracy,

gdzie Autorka niejako wypunktowuje swoje twierdzenia, bez opatrzenia ich szerszym komentarzem, porównaniem, czy podsumowania wywodu (jak np. na s. 62 i nast.; s. 157-159).

*

Na s. 20 Autorka omawia zastosowaną metodologię badawczą. Dobrane metody badawcze są poprawne.

W pierwszej kolejności wskazuje ona na metodę historyczną, jako właściwą dla wykazania, że ewolucja prawa własności doprowadziła do uznania, że prawo własności nie odnosi się wyłącznie do uprawnień właściciela, ale także do jego obowiązków. Kolejna metoda zastosowana w pracy to metoda dogmatyczna, polegająca na analizie aktów prawnych i literatury.

Autorka stosuje także metodę komparatystyczną, odnoszącą się do unormowań zawartych w obcych regulacjach prawnych. Autorka używa tej metody zwłaszcza przy poszukiwaniu definicji nieruchomości opuszczonej, a także w niektórych innych fragmentach pracy. Brak jest jednak jasnego, szczegółowego uzasadnienia doboru porównywanych porządków prawnych, o takie uzasadnienie warto uzupełnić wywód.

Autorka wskazuje także na zastosowaną metodę empiryczną, za którą uznaje analizę tekstów popularnonaukowych, blogów, postów w mediach, czy wypowiedzi parlamentarnych. Autorka we Wprowadzeniu powołuje się także na badania ankietowe przeprowadzone w trybie dostępu do informacji publicznej, o których wspomina na s. 15, nie omawiając szczegółowo zasad przeprowadzenia badania oraz jego metodologii. Nowe, lecz nadal szczątkowe informacje na temat przeprowadzonego badania pojawiają się w Podsumowaniu na s. 169. W przypadku takich badań pożądane byłoby rzetelne wskazanie próby badawczej oraz omówienie badania, w tym także omówienie treści ankiety i szczegółowa analiza wniosków z niej wynikających, najlepiej w osobnym podrozdziale/rozdziale pracy.

*

Odnosnie do zastosowanych źródeł wymaga odnotowania, iż Autorka zebrała dla potrzeb pracy bogatą literaturę. W zakresie literatury polskiej zawartość bibliografii jest bardzo obszerna i stanowi dobrą bazę do analizy naukowej. Literatura obca jest przywoływana w pracy, choć w niektórych jej fragmentach analiza prawnoporównawcza została wykonana w zasadzie w oparciu o treść przepisów prawnych.

*

Praca została napisana językiem jasnym, poprawnym. Myśli Autorki są zrozumiałe i klarowne. Pracę czyta się z ciekawością.

IV. Uwagi redakcyjne i stylistyczne

Praca jest napisana na odpowiednim poziomie w sferze redakcyjnej. Nie mam większych zastrzeżeń do stylistycznej i edycyjnej warstwy pracy. W jedynym miejscu odnotowałam regionalizm – ustawowe „szranki” prawa własności – s. 60

V. Treści rozprawy doktorskiej

Zagadnienia poruszone we Wprowadzeniu należyce rozpoczynają wywód. Autorka formułuje cele rozprawy, przedstawia metodologię oraz stawia tezy badawcze. Uwagi do Wprowadzenia przedstawiono powyżej.

W rozdziale pierwszym „O istocie, treści i granicach prawa własności w świetle koncepcji społecznego związania” Autorka przedstawia teoretyczne podstawy prawa własności, a także kształtowanie się koncepcji własności na osi czasu. W rozdziale tym zostały przywołane liczne nurty odnoszące się do tego prawa, wykazujące tezę, że z prawem własnością, oprócz uprawnień właścicielskich, związane są także obowiązki właściciela wobec rzeczy. Teza ta jest uzasadniana zwłaszcza społecznym kontekstem prawa własności, a także jego funkcją społeczną.

Dalsze rozważania odnoszą się do interesu publicznego, jako granicy dopuszczalnych zachowań właściciela wobec rzeczy. Autorka przy odwołaniu się do interesu publicznego poszukuje źródeł nakładania ograniczeń na właściciela nieruchomości.

W podrozdziale 1.3.2. Autorka omawia zobowiązującą koncepcję własności na tle unormowań konstytucyjnych państw obcych. Wymaga w tym miejscu odnotowania, iż odniesienie do wybranych konstytucji państw obcych bazuje na treści ich unormowań, bez odwołania się do literatury. Autorka w zasadzie wypunktowuje (w punktach „a” do „m”) treść przepisów wybranych konstytucji bez omówienia różnic występujących między ich unormowaniami. Niewątpliwie w celu pogłębienia wyводу warto byłoby dokonać analizy i porównania poszczególnych zapisów konstytucyjnych unormowań państw obcych, w tym w oparciu o źródła literaturowe.

Rozdział pierwszy wieńczą rozważania nad kodeksowymi granicami własności, które w sposób istotny rzutują na sytuację prawną jej właściciela. Autorka prowadzi ciekawe rozważania nad klauzulami generalnymi z art. 140 k.c. wskazując, że ich niedookreślony zakres umożliwia nakładanie na właściciela ograniczeń w oparciu o subiektywne przekonanie organu stosującego prawo.

W rozdziale drugim omówiono te unormowania prawne, które ograniczają właściciela i nakładają na niego określone obowiązki działania i zaniechania. Autorka wywodzi, że obowiązek utrzymania nieruchomości w określonym stanie stanowi w istocie konglomerat określonych nakazów i zakazów. Wskazuje, że skoro własność ma także służyć ogółowi, wykonywanie tego prawa nie może być pozbawione względów etycznych. Powyższe jest uzasadnione zarówno w świetle koncepcji „wewnętrznej”, zgodnie z którą obowiązki stanowią treść prawa własności, jak i „wewnętrznej”, zgodnie z którą pomimo że nie obejmują one treści własności stanowią jej korelat. Autorka szeroko przytacza źródła ograniczeń w wykonywaniu własności, doszukując ich zarówno w przepisach prawa cywilnego, jak i administracyjnego.

Należy zwrócić uwagę, iż przykłady ograniczeń własności i przykłady obowiązków wynikających z norm publicznoprawnych zawarte w rozdziale 2.4.2. mają charakter sprawozdawczy, warto dlatego uporządkować przywołane przykłady poprzez ich typizację merytoryczną, a nie opartą na poszczególnych aktach prawnych.

W rozdziale drugim Autorka omawia bardziej szczegółowo wyróżnia obowiązki właścicieli nieruchomości w zakresie stanu technicznego obiektu w odniesieniu do ustawy Prawo budowlane, akcentując możliwość wydania przez organ administracyjny decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W konsekwencji uwypukla ona szczególną rolę państwa dbałości o stan nieruchomości.

W trzecim rozdziale Doktorantka analizuje instytucje pozwalające na ingerencję w przypadku, gdy właściciel nie wykonuje ciążących na nim obowiązków. Wkroczenie przez państwo w sferę własności jest uzasadnione w przytoczonych przepisach kodeksu cywilnego oraz przepisach szczególnych. Dokonana analiza w części ma charakter historyczny, uwypukla sytuację właścicieli nieruchomości wobec zmian ustrojowych i prawnych.

Zastanawia włączenie do rozdziału trzeciego rozważań dotyczących zrzeczenia się własności nieruchomości, które nie jest dopuszczalne w obecnym stanie prawnym. Skoro zrzeczenie dokonywane było przez samego właściciela nieruchomości nie stanowiło ono „ingerencji w uprawnienia właścicielskie”.

W rozdziale czwartym dokonano analizy środków prawnych służących przymuszeniu właściciela nieruchomości do należytego wykonywania prawa własności, stosowanych przez organy administracyjne. Wywód w pierwszej części rozdziału koncentruje się wokół środków związanych z egzekucją w administracji. Autorka pozytywnie ocenia przyznany prawem

wachlarz narzędzi o charakterze publicznoprawnym pozwalający na „poradzenie sobie” przez władzę publiczną z nieruchomościami opuszczonymi, a zwłaszcza konstrukcję wykonania zastępczego wraz z możliwością zabezpieczenia roszczeń pieniężnych organu powstałych w związku z prowadzoną egzekucją. Podkreśla ona rolę hipoteki przymusowej służącej zabezpieczeniu tychże wierzytelności. Autorka odnotowuje, że konstrukcja hipoteki przymusowej stanowi użyteczny instrument do walki z nieruchomościami opuszczonymi w Polsce.

W kolejnej części rozdziału Autorka skupia się na kwestiach odpowiedzialności właściciela w związku z występowaniem nieruchomości opuszczonych. Odpowiedzialność Autorka rozumie szeroko, zarówno z tytułu roszczeń negatoryjnych za naruszenie przepisów prawa sąsiedzkiego, jak i jako odpowiedzialność odszkodowawczą.

Rozdział V dotyczy pojęcia nieruchomości opuszczonej w ujęciu komparatystycznym. Rozważania prowadzą do konkluzji, że pojęcie nieruchomości opuszczonych jest związane jest z naruszeniem przez właściciela obowiązków związanych z przysługującym mu prawem własności. Są to zwłaszcza obowiązki o charakterze gospodarczym i finansowym. Autorka dochodzi do wniosku, że pomimo że pojęcie nieruchomości opuszczonej nie jest znane polskiemu ustawodawcy, to odpowiada terminowi „*abandoned property*”, do której odnoszą się wybrane regulacje państw obcych.

W Podsumowaniu zestawiono wnioski wynikające z rozważań czynionych w pracy wraz z postulatem dalszego prowadzenia badań w omawianym obszarze.

Autorka ujmując własność jako prawo najszersze względem rzeczy, lecz niemające absolutnego charakteru, odnotowuje konieczność nakładania na właściciela w określonych sytuacjach obowiązków w oparciu o przepisy prawa cywilnego, jak zwłaszcza – przepisy publicznoprawne. Autorka zauważa, iż na gruncie regulacji kodeksowych właściciel, z jednej strony, ma „prawo do bezczynności”, a drugiej – długotrwała bierność właściciela może być uznana za wykonywanie własności w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Przede wszystkim to przepisy publicznoprawne, realizując szeroko ujęty interes publiczny, mogą stanowić podstawę istotnych ograniczeń w wykonywaniu uprawnień właścicielskich.

Autorka wskazuje, że obowiązujące unormowania prawne przyznają należyty wachlarz narzędzi prawnych pozwalających na wyegzekwowanie obowiązków o charakterze publicznoprawnym spoczywających na właścicielu, jednakże problemem pozostaje efektywne

stosowanie wskazanych środków egzekucyjnych. Autorka, także w związku z przeprowadzonymi badaniami ankietowymi, zauważa bowiem, że organy administracyjne nie często sięgają do środków egzekucyjnych zmierzających do uporządkowania stanu nieruchomości. Zjawisko to wymaga w jej ocenie pogłębionego zbadania. W konsekwencji Autorka wskazuje, że „efektem dalszych badań nad zjawiskiem nieruchomości opuszczonych powinno być „kompleksowe porządzenie sobie z ich występowaniem w rzeczywistości” (s. 174). Sugeruje ona zwłaszcza konieczność przeprowadzenia kampanii edukacyjnej „na potrzeby pogłębienia studiów nad efektywnością instrumentów prawnych pozwalających sobie poradzić z nieruchomościami opuszczonymi w Polsce”.

W podsumowaniu dokonanych rozważań Autorka dochodzi także do wniosku, że nie jest konieczne wprowadzenie do polskiego porządku prawnego definicji „nieruchomości opuszczonej”. Występowanie nieruchomości opuszczonych należy bowiem traktować, jako konsekwencję uchybień właściciela w wykonywaniu swojego prawa, co umożliwia skorzystanie z narzędzi prawa cywilnego i administracyjnego.

Konkluzja

Recenzowaną rozprawę doktorską cechuje walor oryginalnego opracowania naukowego. Odnosi się ona do zagadnień o doniosłym znaczeniu praktycznym, które Autorka analizuje. W niniejszej recenzji zgłoszono do rozprawy doktorskiej uwagi, których podniesienie nie podważa jej ogólnej pozytywnej oceny. Przedłożona praca dowodzi, że Autorka opanowała wiedzę teoretyczną, przy posiadanej wiedzy praktycznej w zakresie analizowanych zagadnień, i ma predyspozycje do prowadzenia dalszych badań naukowych.

W konkluzji należy uznać, że recenzowana praca odpowiada ustawowym wymaganiom stawianym rozprawom doktorskim. Na tej podstawie wnoszę o dopuszczenie mgr Alicji Walkarz do dalszych etapów przewodu doktorskiego.

dr hab. Małgorzata Bałwicka-Szczyrbą, prof. UG.