

Pojęcie nieruchomości opuszczonej nie jest zdefiniowane w polskim prawie. Informacji o nich dostarczają różnego rodzaju doniesienia medialne oraz wystąpienia parlamentarne. Nieruchomości opuszczone przedstawiane są w nich jako posesje popadające w ruinę, zaniedbane, o nieodpowiednim stanie technicznym, zagrażające bezpieczeństwu innych, uciążliwe społecznie. W pojęciu „opuszczenia” odnajduje się zaniedbane nieruchomości zabudowane, z powybijanymi oknami, walącymi się dachami, zdemolowanymi ogrodzeniami. Występują również nieruchomości leżące odłogiem, zarosłe trawą i krzakami, jak również takie, na których składowane są śmieci i inne odpady. Największym problemem związanym z występowaniem nieruchomości opuszczonych jest stan, w jakim się one znajdują. O nieruchomościach opuszczonych informacji dostarczają również literatura zagraniczna oraz zagraniczne regulacje prawne. Jakkolwiek pojęcie to nie jest w nich przedstawiane jednolicie, niemniej każdorazowo odnosi się je do nieprawidłowego wykonywania własności i konsekwencji wynikających z zaniechań ze strony właściciela.

W pracy postawiono hipotezę badawczą, zgodnie z którą, nieruchomością opuszczoną jest nieruchomość gruntowa (zabudowana i niezabudowana), co do której stan widoczny z zewnątrz pozwala twierdzić, że ujawniony we właściwej ewidencji właściciel nie podejmuje wobec niej żadnych (albo przynajmniej wystarczających) aktów staranności, doprowadzając swoim zachowaniem nieruchomość do stanu powodującego uciążliwość społeczną, nierzadko stwarzając też zagrożenie dla bezpieczeństwa innych osób. Na potrzeby pracy przyjęto, że w „opuszczeniu” poszukiwać należy uzasadnienia dla rozważań o zaniechaniu przez znanego i ustalonego właściciela spoczywających na nim obowiązków dbałości o swoją nieruchomość. Opowiadając się za brakiem konieczności wprowadzenia definicji legalnej omawianego pojęcia, postawiono również hipotezę pomocniczą, zgodnie z którą, nieruchomość można uznać za „opuszczoną” bez względu na to, czy jest zamieszkiwana, czy też nie, albowiem jej właściciel ponosi odpowiedzialność za uchybienia w wykonaniu obowiązku należytej dbałości o stan nieruchomości na takich samych zasadach. Na potrzeby prowadzonych badań postawiono również wstępną tezę o wystarczalności istniejących instrumentów prawnych do usankcjonowania przypadków występowania nieruchomości opuszczonych w znaczeniu przyjętym na potrzeby pracy. Poruszono nadto zagadnienie efektywności tychże środków prawnych oraz wskazano na możliwe do przeprowadzenia działania zmierzające do kompleksowego poradzenia sobie ze zjawiskiem nieruchomości opuszczonych w Polsce.

Praca składa się z Wprowadzenia, pięciu rozdziałów oraz Podsumowania. We Wprowadzeniu przedstawiony został zarys pracy. W Rozdziale I dokonano historycznego przeglądu teoretycznej koncepcji prawa własności, kończąc na sformułowaniu, że własność to

nie tylko prawa, ale i obowiązki. W Rozdziale II przedstawione zostały szczegółowo cywilnoprawne oraz administracyjnoprawne uregulowania, ograniczające właściciela w korzystaniu z nieruchomości gruntowej. W Rozdziale III uwaga poświęcona została znanym dotychczas prawu polskiemu instytucjom pozwalającym państwu na wkroczenie w uprawnienia właściciela w sytuacji, gdy nie wykonuje on ciążącego na nim obowiązku dbałości o swoją nieruchomość. W Rozdziale IV poruszono zagadnienie efektywności dostępnych instrumentów prawnych przymuszających właściciela do należytego wykonywania prawa własności, jak i stanowiących sankcję za dotychczasowe zaniechania. Rozdział V w całości poświęcony został zagadnieniu nieruchomości opuszczonej w ujęciu komparatystycznym. Podsumowanie stanowi rekapitulację wyników przeprowadzonych badań przedstawionych w poszczególnych rozdziałach pracy oraz zawiera propozycje możliwych do rozważenia działań zmierzających do efektywnego poradzenia sobie ze zjawiskiem nieruchomości opuszczonych w Polsce.

W pracy wykorzystano metodę historyczną, dogmatyczną oraz komparatystyczną. Celu prowadzonych badań nie sposób byłoby osiągnąć również bez ustaleń poczynionych w oparciu o badania empiryczne.