



Białystok, dnia 13 sierpnia 2016 r.

Dr hab. Adam Doliwa, prof. UwB
Katedra Prawa Cywilnego
Wydział Prawa
Uniwersytet w Białymstoku

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr Kamila M. Jędreja pt. *Nieruchomość wspólna - konstrukcja prawna* (Gdańsk 2016, 275 str. maszynopisu), przygotowanej na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego pod opieką Profesor Ewy Bagińskiej.

I. Podstawa prawna i kryteria oceny

1. Na recenzenta w przewodzie doktorskim mgr Kamila M. Jędreja powołany zostałem uchwałą Rady Wydziału Prawa i Administracji UG z dnia 13 czerwca 2016 r. Moim zadaniem jest w związku z tym ustalenie, czy rozprawa doktorska mgr Kamila M. Jędreja pt. *Nieruchomość wspólna - konstrukcja prawna* spełnia wymogi przewidziane w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2016 r., poz. 882). Z powołanego i mającego zastosowanie do niniejszego przypadku przepisu wynika, że rozprawa doktorska powinna stanowić **oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz wykazywać ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.**

2. Przyjmuję, że dzieło naukowe, w tym przypadku rozprawę doktorską, w celu weryfikacji, czy odpowiada ona wymaganiom z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r., ocenić należy w warstwie **metodologicznej, formalno – redakcyjnej i merytorycznej.**

Metodologiczna płaszczyzna oceny koncentruje się wokół kwestii prawidłowości procesu badawczego; chodzi o ustalenie jakie, i jak, Autor postawił **pytanie (pytania) badawcze**, jaki wskazał, i jak określił **cel badań**, jak dobrał i zastosował **metody badawcze**, jakie, i jak, w podsumowaniu, sformułował **wnioski.**

Ocena strony formalno – redakcyjnej polega w szczególności na ustaleniu, czy dzieło jest **prawidłowo, w tym proporcjonalnie, skomponowane**, czy Autor zachowuje **reżim**

terminologiczny, czy konstruuje wypowiedzi **jasne i logiczne** – tak w kontekście reguł znaczeniowych języka powszechnego, jak i prawniczego.

Ocena merytoryczna polega na ustosunkowaniu się przez recenzenta do: **wyboru tematu dzieła; weryfikacji argumentów** zastosowanych w celu uzasadnienia hipotez badawczych; na **ocenie** - wynikających z tychże argumentów - **szczegółowych twierdzeń (tez)** Autora; na ocenie jakości Jego pracy nad **materiałem źródłowym** (teksty aktów normatywnych, literatura przedmiotu, orzecznictwo). Istotne jest, czy oceniana rozprawa w sposób **wyczerpujący** przedstawia zagadnienie naukowe.

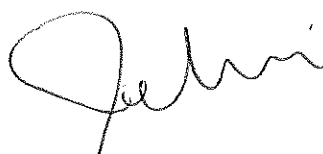
3. Recenzję kończy konkluzja.

II. Ocena formalno – redakcyjnej strony rozprawy

1. Recenzowana rozprawa zasadniczo składa się ze wstępu, pięciu merytorycznych rozdziałów, zakończenia oraz wykazów literatury i orzecznictwa; liczy w sumie 275 stron maszynopisu. Oceniam, że praca mgr Kamila M. Jędreja, **przy kilku zastrzeżeniach i uwagach polemicznych, jest prawidłowo skomponowana**. Wywody **ułożone są linearnie**; od zagadnień wprowadzających, w tym ukazujących genezę prawa odrębnej własności lokali, poprzez rozważania zawierające argumentację na rzecz głównej hipotezy sformułowanej we wstępie (rozdz. 2.), po uwagi szczegółowe, wynikające z wybranych stosunków prawnych, których przedmiotem jest nieruchomości wspólna (rozdz. 4.) oraz z problematyki prawnej ochrony nieruchomości wspólnej (rozdz. 5.).

2. Jeśli chodzi o zastrzeżenia redakcyjne, to po pierwsze, w mojej ocenie, rozważania komparatystyczne stanowią element tekstu, który może rodzić pewne obiekcje; po pierwsze podrozdział 1.4. zatytułowano *Systemy prawne państw europejskich*, zaś jego treść, po pierwsze, w sposób oczywisty nie przedstawia systemowo prawa obcego, lecz tylko jedną jego instytucję, tj. odrębną własność lokali; po drugie zaś, są to raczej wybrane systemy (czy też systemy wybranych) państw europejskich, co prowokuje do pytania, z jakich powodów tychże właśnie państw, nie zaś innych? Co wnosi do wyводу, po przedstawieniu rozwiązań niemieckich, hiszpańskich, włoskich, francuskich i brytyjskich, charakterystyka akurat właśnie prawa ukraińskiego? Dobór materiału prawnoporównawczego, w tym zwłaszcza przez podanie kryteriów tego doboru - powinien być wyjaśniony i uzasadniony we wstępie; nie jest wystarczająca wypowiedź, że „*Różnorodność aktów normatywnych w systemach prawnych państw obcych daje pogląd na to, jak zagadnienie to postrzegane jest za granicą*” (str. 9).

Ponadto, skoro w tytule i strukturze rozdziału 1. wyodrębniono część prawnoporów-



nawczą, do dlaczego kwestie komparatystyczne wracają w rozdziale 3. (uwagi o wspólnocie mieszkaniowej w prawie hiszpańskim, niemieckim, włoskim i brytyjskim)?

3. Po drugie mam wątpliwości, czy rozdział 3. *Zarząd nieruchomością wspólną* mieści się w obrębie zagadnienia badawczego wyznaczonego tytułem pracy. Kwestie wynikające z normatywnych zasad zarządzania nieruchomością wspólną są bez wątpienia elementem prawnej instytucjonalizacji tego pojęcia, ale w jakim sensie statuuje konstrukcję prawną nieruchomości wspólnej? Doktorant tego nie wyjaśnia.

Zresztą na tym tle pojawia się pole tak do dyskusji, jak i do ciekawości odnośnie odpowiedzi Autora na pytanie, jakie są elementy konstrukcji prawnej nieruchomości wspólnej - w pracy zabrakło precyzyjnego, w jednym miejscu, wyliczenia tychże (może dlatego, że Doktorant swoje przemyślenia koncentruje raczej wokół istoty wspólnego prawa właścicieli lokali do nieruchomości wspólnej?).

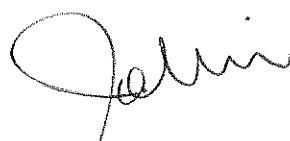
4. Kolejna uwaga, którą jako recenzent muszę podnieść, polega na krytyce posługiwania się przez Doktoranta, jak sądzę, skrótami myślowymi, oraz formami wypowiedzi - co prawnikowi cywiliście nie przystoi - mało precyzyjnymi. Przykładowo, rozdział 2. zatytułowany został *Nieruchomość wspólna jako szczególna forma współwłasności*, podczas gdy nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, która w przypadku takiej, złożonej rzeczy, jak nieruchomość wspólna, jest rzeczywiście szczególną postacią współwłasności - nie zaś samą współwłasnością. W konsekwencji zastrzeżenia budzi również sposób zatytułowania podrozdziału 2.3. *Teorie i rodzaje współwłasności oraz umiejscowienie w nich nieruchomości wspólnej* (str. 75); powtórzę - nieruchomość wspólna to rzecz, przedmiot prawa podmiotowego, zaś prawo podmiotowe - to współwłasność.

5. W mojej ocenie podrozdział 2.1.1.2. wychodzi poza zakres wyznaczony tytułem rozdziału 2. (choć oczywiście kwestie dotyczące współużytkowania wieczystego gruntu przez właścicieli lokali musiały być w pracy poruszone).

6. Mało precyzyjne jest sformułowanie, że „(...) *współwłasność nieruchomości wspólnej tworzy nową teorię (...)*” (str. 82); to raczej Autor, w toku swoich badań nad określonym materiałem normatywnym, sformułował teorię (funkcjonalną) współwłasności nieruchomości wspólnej.

7. Przy każdej okazji piętnować należy używanie przez prawników, w błędnym kontekście znaczeniowym słowa „zapis” (zob. str. 43, str. 87); w tekście ustawy są przepisy (nie zapisy), na treść umowy składają się postanowienia, bądź klauzule (nie zapisy).

8. Przedostatnia uwaga krytyczna, jeśli chodzi o ocenę warstwy redakcyjno-formalnej, polega na zarzucie, że Autor niepotrzebnie, a w każdym razie zbyt szeroko, omawia kwestie



ogólne, a Jego wywody w tym zakresie, skoro polegają na oczywistościach - nie wnoszą nic do tytułowego zagadnienia. Przykładowo, w mojej ocenie, zbędne są: uwagi o księgach hipotecznych (str. 27), o różnicy między wspólnością a współwłasnością (str. 52), szerokie wyjaśnianie czym jest prawo użytkowania wieczystego (str. 55 - 57), uwagi o źródłach współwłasności - zbyt oderwane od regulacji nieruchomości wspólnej (str. 71 - 75), o opłacie adiacenckiej (str. 178 - 181), o istocie i rodzajach służebności gruntowych (str. 197 - 203).

Moim zdaniem poza tematem rozprawy są także szerokie wywody na temat statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, podejmowania przez wspólnotę uchwał, zaskarżania tychże i działalności zarządu wspólnoty (str. 91 - 125). Poza tym, nawiązując do uwag na temat precyzji wypowiedzi, czy wspólnota mieszkaniowa, na gruncie podziału podmiotów prawa cywilnego na trzy rodzaje (art. 1 i art. 33¹ k.c.), ma według Doktoranta osobowość prawną (w tej mierze zdecydowanie błędne są wypowiedzi zawarte na str. 10 i str. 92)?!

9. Z obowiązku wypada mi zwrócić uwagę na niektóre, różnego rodzaju, niedociągnięcia redakcyjne i potknięcia językowe; wykazuje jej (str. 9) - powinno być: wykazuję jej; nieelegancko brzmi sformułowanie: *podjąłem również dywagacje na temat* (str. 9); zdarzenia występujące *ex lege* (str. 10) - powinno być *ex lege*; *Prawno porównawcza* (str. 12) - powinno być - *Prawnoporównawcza*; *servitutibus civiliter utendum es* (str. 14) - powinno być: *servitutibus civiliter utendum est*; *Opisywany model znalazł bezpośrednio odwzorowanie w treści art. 664 Kodeksu Napoleona (określającym służebności), dotyczącym sposobu (...)* (str. 14) - powinno być: *Opisywany model znalazł bezpośrednio odwzorowanie w treści art. 664 Kodeksu Napoleona (określającego służebności), dotyczącego sposobu (...)*; *res extra patrimonium* (str. 17) - powinno być *res extra patrimonium*; uznając jednocześnie **zagłowne** (str. 18) - powinno być: uznając jednocześnie za główne; **recesja** prawa rzymskiego (str. 21) - powinno być: recepcja prawa rzymskiego; co to jest **oblig** wpisywania do rejestru?! (str. 24); nie powinno się aktu normatywnego, w tym zwłaszcza kodeksu, określać mianem: *dokument prawny, polska publikacja, dokument* (str. 25); kodeks (inny akt prawny) ma swój obszar obowiązywania (terytorialny zasięg obowiązywania) - **nie zaś obszar kognicji (sic!)** (str. 27); *Odpowiedz* - powinno być: *Odpowiedź* (str. 27); zostało uznane **zaprawo** (str. 39) - powinno być: zostało uznane za prawo; **Owy** podział (str. 64) - powinno być: Ów podział; przysługuje wszystkim właściciel**li** lokali (str. 65) - powinno być: przysługuje wszystkim właściciel**om** lokali; O ile jeszcze **sytuacja** była stosunkowo **klarowana** w **sytuacji** (str. 67) - powinno być bez powtórzeń i ze słowem klarowna; ocenić jako prawidłow**o** (str. 67) - powinno być: ocenić jako prawidłow**e**; przy pominięciu **udział** (str. 68) - powinno być: przy pominięciu udziału; A. **Wąsewicz** (str. 77) - powinno być: A. Wąsiewicz; Mankamentem **obowiązującego** orzecznic-

stwa jest (str. 148) - orzecznictwo nie ma waloru obowiązywania w sensie tetycznym! Przełomem w badanej kwestii stała się **uchwałą** Sądu Najwyższego (str. 164) - powinno być: Przełomem w badanej kwestii stała się **uchwała** Sądu Najwyższego; obszarów **poza miejskich** (str. 172) - powinno być: obszarów pozamiejskich; z treści przepisu raczej nie **wyluszcza się** uregulowanych rodzajów praw podmiotowych (str. 197); **szluzebność ogórdka** (str. 200) - powinno być szluzebność ogródk; na 201 str. (praca liczy 275) Doktorant pisze: *kończąc rozważania ogólne (!); nie można dowolnie domniemać* (str. 227) - powinno być: *nie można dowolnie domniemywać*.

10. Oddzielnie muszę napiętnować, jakże częsty w naszej współczesnej mowie, ewidentny błąd językowy, który niestety popełnił także Doktorant. Na str. 248 pisze On, błędnie, *W wątpliwość poddaje się także (...)* - podczas gdy poprawną formą jest - *podawać w wątpliwość* (czyli wyrażać wątpliwość w jakiejś sprawie; zob. A. Markowski (red.), Nowy słownik poprawnej polszczyzny PWN, Warszawa 2002, str. 672).

11. Poza powyższymi zastrzeżeniami stwierdzam, że **Doktorant zachowuje reżim terminologiczny, a swoje wypowiedzi konstruuje – tak w kontekście reguł znaczeniowych języka powszechnego, jak i prawniczego - jasno i logicznie.**

III. Ocena w płaszczyźnie metodologicznej

1. Założenia i kolejność procesu badawczego przedstawił Doktorant we *Wstępie* (str. 8 - 13).

2. W pierwszym zdaniu, w mojej ocenie raczej dość niejasno i, biorąc pod uwagę treść pracy, niezbyt precyzyjnie, deklaruje Kandydat, że „Głównym założeniem (...) dysertacji jest (...) przedstawienie (...) udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa łączącego odrębną własność lokalu z gruntem (...), wypełniającego tym samym zasadę (...) - *superficies solo cedit*”.

W przypadku odrębnej własności lokalu mamy przecież do czynienia z wyjątkiem od wspomnianej, rzymskiej zasady, a tak sformułowana wypowiedź budzi wątpliwości co do kształtu konstrukcji odrębnej własności nieruchomości lokalowej i związku tego prawa z prawem, objętym specyficzną wspólnością, do gruntu, na którym wzniesiono budynek.

3. Następne zdania polegają już na w miarę jasnych sformułowaniach (z tym, że znów Doktorant posługuje się skrótem myślowym, o którym wspominam w punkcie II.3. recenzji), z których wyłania się **główna hipoteza pracy**. Autor przyjmuje, że „Nieruchomość wspólna to szczególnego rodzaju współwłasność (...). Stanowi ona swoistego rodzaju prawo, które ze względu na cele, w jakim zostało użyte, ma za zadanie służyć właścicielom lokali (...)”.

Doktorant sformułował zatem hipotezę, z której wynika cel badań; **współwłasność nieruchomości wspólnej ma swoiście funkcjonalny charakter; mimo elementu udziału we wspólnym prawie, jej konstrukcja jest bliższa współwłasności łącznej.** Tego rodzaju założenia badawcze oceniam jako w pełni uprawnione i prawidłowe.

4. Jeśli zaś chodzi o dobór i sposób wykorzystania w pracy metod badawczych, to zasadniczo Doktorant posługuje się **metodą dogmatyczną, przy uzupełniającym wsparciu metod komparatystycznej i historycznej.** Biorąc zaś pod uwagę merytoryczną zawartość przedstawionych do oceny badań, trzeba też uznać, że Doktorant **udanie analizuje tytułową instytucję nieruchomości wspólnej w płaszczyźnie funkcjonalnej.**

5. Wnioski z badań przedstawił Doktorant w *Zakończeniu* swojej rozprawy (str. 250 - 257). Z tym, że zwrócić muszę uwagę na to, że w tym miejscu pracy formułować należy wyłącznie konkluzje, wnioski będące potwierdzeniem przyjętych hipotez (tezy Autora będące efektem przeprowadzonych badań) - natomiast w ocenianej rozprawie Autor w zakończeniu (na str. 250) wyłuszcza cel pracy, zadaje pytania - na to jest miejsce we wstępie!

Ponadto trochę brakuje podsumowania rozważań, w postaci fragmentarycznych wniosków, przeprowadzonych w poszczególnych rozdziałach. Moim zdaniem mógł też Doktorant, w zakresie oceny konstrukcji normatywnej nieruchomości wspólnej właścicieli lokali, pokusić się o konkretne wnioski i postulaty *de lege ferenda*.

IV. Merytoryczna ocena rozprawy

1. Na wstępie należy zauważyć, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej - u.w.l.) reguluje znaczące społecznie i gospodarczo stosunki prawne a jej normatywna zawartość jest wysoce interesująca teoretycznie i doniosła praktycznie. Nieruchomość wspólna jest jednym z filarów odrębnej własności lokali - zarówno w kontekście struktury aktu prawnego, jak i funkcjonującej w obrocie instytucji, której praktykowanie wywołuje bardzo liczne problemy prawne. Z tego względu **wybór instytucji nieruchomości wspólnej, uregulowanej w szczególności w art. 3 - art. 5 u.w.l., na przedmiot badań naukowych, które zaowocowały ocenianą rozprawą doktorską, jest uprawniony i uzasadniony.**

2. Zauważyć należy przy tym, że w 2015 r. opublikowano monografię A. Kaźmierczyk pt. *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*¹, jednakże rozważania zawarte w recenzowanej dysertacji mają walor samodzielności, są skonstruowane inaczej, akcentują różne problemy prawne.

¹ Wydawnictwo CH Beck, Warszawa 2015.

3. Doktorant w swej pracy zaprezentował **funkcjonalną koncepcję nieruchomości wspólnej, której co do zasady należy przyklasnąć**. Przekonująco przedstawił zasadnicze cele (*sine qua non*) wykorzystania przez właścicieli lokali nieruchomości wspólnej, a także cele uboczne. Zgadzam się z twierdzeniem, że cechy współwłasności nieruchomości wspólnej wpłynęły na sposób zarządu nią, choć nie dostrzegam w tym elementu konstruującego pojęcie nieruchomości wspólnej.

4. Nie tylko uważam, że zbędne są, jako niezwiązane z tytułowym zagadnieniem prawnym, rozważania na temat podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej (str. 89 i nast.) ale także muszę ocenić jako błędny, oczywiście sprzeczny z art. 1 k.c. i art. 33 k.c. w zw. z art. 6 u.w.l. pogląd, że wspólnota mieszkaniowa ma osobowość prawną. Na gruncie tzw. normatywnego typu regulacji, z uwagi na treść powołanych przepisów oraz art. 33¹ k.c., przyjęć należy, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną (nie jest jednostką organizacyjną wyposażoną w osobowość prawną), lecz jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych nie będącym osobą prawną, jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną.

5. Poniżej chcę się odnieść do wybranych, według mnie najistotniejszych, kolejno zaprezentowanych w pracy wywodów, stanowiących argumentację na rzecz najważniejszej tezy rozprawy.

Uważam, że w pracy prawidłowo i odpowiednio krytycznie przedstawiono prawne modele odrębnej własności lokali (str. 14 i nast.); podzielam w tym zakresie zdanie Doktoranta, że najtrafniejszy jest model klasyczny (dualistyczny) - zob. str. 18.

Zamiast omawiać, w części historycznej, mezopotamskie (wątpliwe) i greckie filiacje prawa własności lokalu (str. 20) - należało raczej rozwinąć sens zasady *superficies solo cedit*.

W sytuacji prawnej, nawet jeśli jest to sytuacja historyczna (jak na str. 29), w której do powstania odrębnej własności lokalu wymagany jest wpis do księgi wieczystej - to oczywiście ów wpis ma konstytutywny charakter, a nie, jak pisze Doktorant - nadaje to prawu odrębnej własności charakter konstytutywny. Co to jest własność konstytutywna?!

Udana jest charakterystyka przemian prawa regulującego własność lokali (str. 31 i nast.), uwzględniająca uwarunkowania społeczno-gospodarcze, w latach 1964 - 1994 (powinno być raczej 1965 - 1995 - adekwatnie do momentów wejścia w życie Kodeksu cywilnego i u.w.l.).

Doktorant przytomnie dostrzega różnice i swoistości w prawnej regulacji odrębnej własności lokalu zawarte w u.w.l. i w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przy czym trafnie tak diagnozuje, jak i postuluje przyśpieszenie procesu, jak to określa, konwergencji prawa własności lokalu (str. 36).



Brakuje mi zdecydowanie w pracy odrębnych wniosków z przeprowadzonych skrupulatnie uwag prawnoporównawczych na temat obcych konstrukcji prawa odrębnej własności lokalu.

Uważam, że należało jaśniej przedstawić związki pomiędzy prawem głównym a prawem związanym (wyjaśniając także ogólne założenia koncepcji prawa związanego) w sytuacji, gdy odrębna własność lokalu została ustanowiona w budynku wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (str. 57 i nast.).

Najważniejsze z punktu widzenia założonego celu rozprawy są wywody o funkcji nieruchomości wspólnej (str. 68 i nast.). Można mieć co prawda zastrzeżenia na temat generalnych wywodów o funkcji prawa, które w mojej ocenie tworzą zbyt narracyjny, fabularny opis pojęcia funkcji a w konsekwencji zamykają się w przedstawieniu typowych sposobów wykorzystania nieruchomości wspólnej (brak prawnej analizy funkcji nieruchomości wspólnej), jednakże następne **wywody i wnioski na temat funkcjonalnej koncepcji** (raczej współwłasności niż samej) **nieruchomości wspólnej, są w pełni do zaakceptowania.**

Mam wątpliwości odnośnie założenia przez Doktoranta, że elementem konstrukcji nieruchomości wspólnej są określone *elementy obligacyjne w stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej* (str. 70). Poza tym uważam, że omówiona grupa uprawnień, polegających na współdziałaniu w zarządzie rzeczą wspólną, nie ma charakteru obligacyjnego (str. 71).

Zbyt szeroko i w oderwaniu od regulacji u.w.l. omawia Doktorant kwestie związane ze źródłami powstania współwłasności (str. 71 i nast.), natomiast udanie przedstawia teorie i rodzaje współwłasności (str. 75 i nast.). Prowadzi Go to do głównej tezy rozprawy, że **współwłasność nieruchomości wspólnej wyjaśnić należy w myśl oryginalnej teorii uwzględniającej funkcjonalność rzeczy wspólnej** (str. 82). Jest przy tym **współwłasność nieruchomości wspólnej swoista, w sumie odległa od współwłasności ułamkowej** (zakaz znoszenia, brak tymczasowości) **a bliska współwłasności łącznej**. Z tym, że zupełnie nieprzekonujący jest pogląd, w pracy zresztą bliżej nie wyjaśniony, że współwłasność nieruchomości wspólnej opiera się na „pewnym osobistym stosunku, bez którego nie mogłoby ono (chyba - nie mogłaby ona - uwaga recenzenta) istnieć” (str. 83). Jaki to stosunek osobisty?! Dalej trafne są uwagi na temat przymusowego charakteru współwłasności nieruchomości wspólnej (str. 84 i nast.).

Raz jeszcze powtórzę, że uwagi o prawnych regułach zarządu nie należą do elementów budujących konstrukcję nieruchomości wspólnej (str. 89 i nast.) a już zupełnie poza tematem pracy są ogólne uwagi o zarządzaniu nieruchomościami według ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (str. 141 i nast.).



Bardzo dobry jest rozdział 4. pracy, w tym zwłaszcza **oryginalne rozważania na temat problemów teoretycznych i praktycznych wynikających z zastosowania tzw. podziału *quoad usum* nieruchomości wspólnej** (str. 143 i nast.); podzielam w tym zakresie ustalenia i oceny Doktoranta. Trafne są także rozważania o podziale gruntu wspólnego na podstawie art. 5 u.w.l., z tym, że wbrew temu co pisze Doktorant (str. 165), współwłaściciele mają prawo (uprawnienie) dokonać podziału nieruchomości wspólnej, nie zaś obowiązek.

Jako bardzo udane oceniam także uwagi o użytkowaniu wieczystym gruntu wspólnego, w tym zwłaszcza dotyczące ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego, do którego udziały przysługują poszczególnym właścicielom lokali (str. 181 i nast.).

Za zbędne uznaję tak szerokie i ogólne uwagi o pojęciu służebności gruntowej (str. 197 - 203), natomiast ciekawe są rozważania Autora na temat służebności tzw. ogródka przydomowego, zwłaszcza poruszające problem konfuzji praw (str. 203 i nast.).

Z kolei bardzo udane są rozważania na temat dopuszczalności obciążenia nieruchomości wspólnej hipoteką (str. 208 i nast.). Podzielam w tym zakresie zarówno tezę Doktoranta, jak i argumentację na jej rzecz, że nie jest możliwe obciążenie nieruchomości wspólnej, zarówno jako jedności, jak i poszczególnych udziałów należących do właścicieli lokali, ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki.

Nie przekonał mnie Autor, że problematyka odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wspólnej (str. 212 i nast.), to element tworzący konstrukcję prawną nieruchomości wspólnej.

Nie mam żadnych zastrzeżeń do rozważań na temat ochrony nieruchomości wspólnej (str. 227 i nast.).

6. W pracy zawarto także kilka ciekawych poglądów, **provokujących do dyskusji i prośby o rozwinięcie zawartych w nich wątków**. Oto kilka z nich.

Po pierwsze, z czego zdaniem Doktoranta wynika w Polsce atrakcyjność posiadania lokalu mieszkalnego na własność (str. 13), skoro rzeczywistość społeczno-gospodarcza w państwach europejskich, zwłaszcza tych przedstawionych w części prawno-porównawczej pracy, jest krańcowo odmienna (w większości przypadków, ok. 60%, w Europie Zachodniej, tytułem prawnym do mieszkania jest prawo inne niż własność - najem lokalu)².

Po drugie, dzieląc krytyczne uwagi Doktoranta odnośnie regulacji prawnej sytuacji, w której wspólnym prawem do gruntu stanowiącego główny element nieruchomości

² Zob. na ten temat sprawozdanie z grantu, którego kierownikiem była prof. M. Habdas, pt. *Prawo lokatorskie i polityka mieszkaniowa w wielopłaszczyznowej Europie* (<http://www.wpia.us.edu.pl/aktualnosci/ogloszenia/dla-pracownikow/853-projekt-tenlaw-prawo-lokatorskie-i-polityka-mieszkaniowa-w-wielopłaszczyznowej-europie>).

wspólnej jest użytkowanie wieczyste (współużytkowanie wieczyste; str. 58 i nast.), oczekiwałbym rozwinięcia poglądów na temat losu odrębnej własności lokalu w razie upływu terminu użytkowania wieczystego gruntu.

Po trzecie wreszcie pewien niedosyt pozostawia, trafnie omówiona w ogólności (str. 67 i nast.), kwestia wpływu sytuacji, w której nieruchomość lokalowa jest przedmiotem współwłasności, na funkcjonalność regulacji i konstrukcji nieruchomości wspólnej.

V. Konkluzja

1. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia i oceny **stwierdzam, że rozprawa doktorska mgr Kamila M. Jędreja pt. *Nieruchomość wspólna - konstrukcja prawna* spełnia kryteria** określone w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytułach naukowych i tytułach w zakresie sztuki, **tj. stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Kandydata w zakresie nauk prawnych, oraz że posiada On umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.**

2. Tym samym uważam, że zrecenzowana praca **może być podstawą nadania Kandydatowi stopnia naukowego doktora nauk prawnych.**

Adam Doliwa

