



UNIwersytet Gdański  
Wydział Prawa i Administracji  
**Katedra Prawa Cywilnego**

ul. Bażyńskiego 6, 80-952 Gdańsk  
tel. (058) 552 98 22, fax 552 97 14, [www.prawo.univ.gda.pl](http://www.prawo.univ.gda.pl)



Dr hab. Anna Sylwestrzak

### **Recenzja**

rozprawy doktorskiej mgr **Kamila Maksymiliana Jędreja**  
pt. "Nieruchomość wspólna - konstrukcja prawna"  
napisanej pod kierunkiem Prof. dr hab. Ewy Bagińskiej

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dn. 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. 2003 r., Nr 65, poz. 595) rozprawa doktorska powinna stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego lub oryginalne dokonanie artystyczne oraz wykazywać ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej lub artystycznej oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej lub artystycznej. Zgodnie z § 6 p. 4 rozporządzenia Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzania czynności w przewodzie doktorskim, w postępowaniu habilitacyjnym oraz w postępowaniu o nadanie tytułu profesora (Dz. U. z 2015, poz. 1842), recenzja zawiera szczegółowo uzasadnioną ocenę spełniania przez rozprawę doktorską warunków określonych w art. 13 ust. 1 ustawy. Realizując ten wymóg, przedstawiono w recenzji ocenę rozprawy doktorskiej mgr Kamila Maksymiliana Jędreja, pt. "Nieruchomość wspólna - konstrukcja prawna" w świetle kryteriów wyznaczonych ustawą według następującego porządku: trafności wyboru tematu badań, prawidłowości konstrukcji pracy, opanowania warsztatu naukowego oraz oceny merytorycznej treści pracy.

#### **I. Temat rozprawy**

Autor przygotował rozprawę doktorską dotyczącą aktualnej problematyki o dużej doniosłości praktycznej, wzbudzającej jednocześnie liczne wątpliwości teoretyczne. Oba te wskazania uzasadniają zainteresowanie naukowe wybraną problematyką, albowiem stwarza ona badaczowi pole do analiz i wniosków, które mają szansę odznaczyć się nie tylko walorem oryginalności, lecz nadto mogą pociągnąć za sobą istotne konsekwencje dla społeczeństwa.

Niemniej ważnym wskazaniem, przemawiającym za trafnością wyboru tematu badań, jest obranie takiej perspektywy, która nie będzie powieleniem istniejących już w literaturze analiz. Problematyka nieruchomości wspólnej jest przedmiotem licznych krótkich opracowań, publikacji komentarzowych oraz opublikowanej w 2015 r. monografii A.Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*, Warszawa, 2015 r. W momencie podejmowania decyzji o wyborze problematyki badawczej zagadnienie nieruchomości wspólnej oczekiwało na odrębne opracowanie monograficzne i wówczas wybór ten stanowił kierunek bardzo oryginalny. Pojawienie się na rynku publikacji A.Kaźmierczyk, odebrało recenzowanej pracy walor pierwszeństwa, co nie oznacza jednak, że traci ona walor oryginalności. Obie prace różnią się między sobą rozmiarem (recenzowana praca jest mniej obszerna), kolejnością prezentowanych zagadnień, niekiedy także rodzajem podejmowanych problemów (np. Autor, w odróżnieniu od A.Kaźmierczyk, zamieścił w pracy zagadnienia komparatystyczne), rozłożeniem ciężaru badań (np. w recenzowanej pracy znaczącą jej część zajmuje analiza problematyki zarządu nieruchomością wspólną, w odróżnieniu od porównywanej monografii, która traktuje to zagadnienie marginalnie), a przede wszystkim zajmowanymi przez Autorów stanowiskami, które istotnie się różnią. W tej sytuacji wybór tematu rozprawy zasługuje na aprobatę.

## II. Konstrukcja pracy

Recenzowana praca składa się z pięciu rozdziałów, wstępu, zakończenia obejmującego zestawienie ważniejszych wniosków, spisu literatury, wykazu orzecznictwa, wykazu skrótów i spisu treści; liczy 275 stron.

Kompozycja pracy jest prawidłowa. Podział materii na poszczególne rozdziały oraz ich kolejność odpowiada porządkowi wyводу prowadzącego od zagadnień wprowadzających i ogólnokonstrukcyjnych (rozdziały 1 i 2) do uszczegółowionych rozważań na temat zarządu nieruchomością wspólną, podlegania tej nieruchomości różnego rodzaju stosunkom prawnym oraz ochrony (rozdziały 3, 4 i 5). Takie ujęcie tematu w zakresie zagadnień podstawowych nie budzi zastrzeżeń. Niektóre rozwiązania, jak zwłaszcza prezentacja prawnych modeli odrębnej własności lokalu przed omówieniem szczegółowych rozwiązań w aspekcie historycznym i komparatystycznym uważam za bardzo oryginalne i ułatwiające czytelnikowi zrozumienie dalej poruszanych wątków. Podobnie z dużą aprobatą odnotowuję uwzględnienie w końcowej części pracy zagadnienia roszczeń ochronnych.

Natomiast dyskusyjne są rozwiązania dotyczące niektórych kwestii szczegółowych. Na przykład w rozdziale czwartym nie jest jasne przyjęte przez Autora kryterium przedstawiania poszczególnych zagadnień - poszczególne punkty nie odpowiadają kolejności

zagadnień wymienionej w tytule rozdziału, nie ma tu zastosowania także kryterium rozmiaru skutków prawnych poszczególnych zagadnień (gdyby tak było, rozwiązanie "dalej idące", którym jest zbycie części nieruchomości wspólnej w trybie art. 5 u.w.l., powodujące umniejszenie nieruchomości wspólnej, nie znalazłoby się przed punktami 4.6. i 4.7., dotyczącymi obciążeń rzeczowych). Z kolei, jeżeli intencją Autora było omówienie wpięrw stosunków obligacyjnych, a następnie prawnorzeczowych, to nie wiadomo czemu zagadnienie odpowiedzialności za wady nieruchomości wspólnej, wynikające przecież ze stosunku obligacyjnego, umiejscowiono na końcu rozdziału. Układ rozważanej materii w rozdziale czwartym sprawia więc wrażenie chaotycznego.

Wątpliwości budzi również umiejscowienie punktu 5.4. „Ochrona służebności ustanowionej na nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela lokalu oraz żądanie należytego wykonywania podziału *quoad usum*” w ramach rozdziału „Ochrona nieruchomości wspólnej”, ponieważ ochrona służebności obciążającej nieruchomość wspólną jest przecież ochroną innego prawa podmiotowego, niż to, którego przedmiotem jest nieruchomość wspólna. Przy tej okazji na marginesie trzeba zaznaczyć, że z teoretycznego punktu widzenia wątpliwości wzbudza tytuł rozdziału piątego "Ochrona nieruchomości wspólnej", ponieważ pojęcie ochrony bywa odnoszone do praw podmiotowych, a nie do przedmiotów tych praw, a jeżeli jest inaczej, to mamy do czynienia z pewnym skrótem myślowym. Użycie takiego skrótu zobowiązywało Autora do wyjaśnienia, że przedmiotem rozważań będzie ochrona prawa przysługującego współwłaścicielom nieruchomości wspólnej.

### **III. Warsztat naukowy**

#### **1. Metoda badań**

W rozważaniach Autor posługuje się przede wszystkim metodą formalno-dogmatyczną, czyniąc podstawą badań teksty obowiązujących aktów prawnych, z ustawą o własności lokali na pierwszym planie, poddaną wykładni według przyjmowanych powszechnie reguł. Analiza dogmatyczna w zakresie prawa cywilnego oparta jest na wykorzystaniu polskiej literatury oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego i innych sądów. Opracowanie ma podbudowę historyczną i porównawczą. Warstwa historyczna uwzględnia genezę tytułowej problematyki w ramach powszechnej historii prawa od starożytności, poprzez średniowiecze, do kodyfikacji wieków XVIII i XIX, a w Polsce - okres obowiązywania prawa państw zaborczych, polskich unormowań w okresie międzywojennym, a następnie okres powojenny, aż do wejścia w życie obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali. Z kolei warstwa prawnoporównawcza uwzględnia prawo niemieckie,

hiszpańskie, włoskie, francuskie, brytyjskie i ukraińskie. Zastosowane metody pozwalają uznać, że Autor posiadał umiejętność wielopłaszczyznowej analizy przedmiotu badań.

## 2. Źródła

Autor zebrał dla potrzeb pracy liczne orzecznictwo oraz dość obszerną literaturę, jednakże literatura nie wyczerpuje całości dostępnych źródeł. Literatura obca została uwzględniona tylko w odniesieniu do Niemiec, Hiszpanii, Wielkiej Brytanii i Ukrainy, natomiast unormowania włoskie i francuskie omówione są w oparciu o brzmienie unormowań, bez dalszej dokumentacji źródłowej.

W zakresie literatury polskiej Autor nie uwzględnił:

1) pośród komentarzy: J.Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa, 2016 r. (ewentualnie któreś z wcześniejszych wydań tego komentarza autorstwa <a później współautorstwa> S.Rudnickiego);

2) w zakresie monografii: K.Krzekotowska, *Własność budynków i lokali*, Poznań, 2013 r.; M.Warciński, *Służebności gruntowe według Kodeksu cywilnego*, Warszawa, 2013 r.; M.Śladkowski, *Prawo do lokalu mieszkalnego jako przedmiot stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami*, Warszawa, 2008 r.; S.K.Rzonca, *Instytucja zarządu w prawie cywilnym a zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Studia Cywilistyczne, 1981 r., t. XXXI;

3) w zakresie publikacji artykułowych m.in.: M.Deneka, *Uczestnictwo współwłaścicieli nieruchomości lokalowej w podejmowaniu uchwał dotyczących zarządu nieruchomością wspólną*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Lublin, Sectio G, vol. LX; E.Gniewek, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, Kwartalnik Prawa Prywatnego, 1995 r., nr 2; J.Ignatowicz, *Przyszłość odrębnej własności lokali* [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga Pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, J.Błeszyński, J.Rajski (red.), Warszawa, 1985 r.; M.Uliaz, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, cz. I i cz. II, Monitor Prawniczy, 2002 r., nr 18 i nr 19.

4) w zakresie podręczników: Z.Radwański, A.Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa, 2015 r.

Wymienione wyżej braki zubożyły nieco rozważania, jak np. nieuwzględnienie wymienionego w p. 4 podręcznika w zakresie zagadnienia statusu prawnego niepełnych osób prawnych, do których zaliczana jest wspólnota mieszkaniowa.

## 3. Redagowanie tekstu, przypisów, spisów

Praca została napisana jasnym, starannym językiem, który w sposób klarowny wyraża myśli Autora, sprawiając, że tekst czyta się łatwo, co jest mocnym punktem pracy. Rozważania teoretyczne ilustrowane są licznie przywoływanymi przypadkami z

orzecznictwa, które odgrywa w rozprawie istotną rolę, utrzymując rozważania w kręgu zagadnień praktycznie użytecznych. Można wręcz odnieść wrażenie, że względem stanowiska orzecznictwa Autor ma szczególną uwagę, gdyż jest ono często pierwszoplanowym punktem odniesienia, przed literaturą, która niejednokrotnie zostaje pozostawiona na marginesie rozważań, stwarzając spory niedosyt.

Odnosnie do stylu prezentacji własnych poglądów trzeba zgłosić zarzut, że Autor posługuje się bardzo często, a wręcz nadużywa potocznych sformułowań, których nie powinno się stosować w rozważaniach badawczych ("według mnie", czy "osobiście uważam" - na str. 103, "osobiście przychyliam się" - na str. 215; "osobiście popieram" - str. 215; "osobiście w pełni zgadzam się" - str. 107). Poza tym czasem Autor rozpoczyna rozwiązywanie zarysowanego problemu od wyrażenia własnego stanowiska, a dopiero później przedstawia poglądy doktryny i orzecznictwa, co nie jest przecież kolejnością właściwą (np. na str. 249).

Zdarzają się w pracy braki przywołania przepisu prawnego, którego dotyczą rozważania, jak np. na str. 167, gdzie stwierdza się, że wymóg formy notarialnej dla przeniesienia własności nieruchomości jest powszechnie znany i niekwestionowany, bez przywołania art. 158 k.c. Następnie stwierdzenie o wymogu formy notarialnej dla ustanowienia i przeniesienia użytkowania wieczystego opatrzone odesłaniem do wyroku NSA, a przecież wymóg zachowania formy notarialnej dla przeniesienia tego prawa wynika z art. 237 k.c., który należałoby przede wszystkim wskazać.

Pod względem edytorskim praca zasługuje na pozytywną ocenę, aczkolwiek gdzieśgdzie zdarzają się drobne usterki, do których należą:

1) literówki (np. na str. 61 w drugim zdaniu po akapicie jest: art. 3 ust. 1 pkt 3 u.w.l., a powinno być: art. 3a ust. 1 pkt 3 u.w.l.; na str. 67 w pierwszym zdaniu po akapicie jest: "prawidłowo", a powinno być "prawidłowe", na str. 77 "A.Wąsewicz", a powinno być: A.Wąsiewicz");

2) omyłkowo użyte niewłaściwe słowa (np. na str. 72 mowa jest o wielości podmiotów wchodzących do spadku, a powinno być: przedmiotów; na str. 73 zamiast słowa "rozporządzenia" powinno być: "rozrządzenia"; na str. 94 Autor sygnalizuje, że w doktrynie zdarzają się poglądy przeciwne, podczas gdy przypis nr 189 wskazuje poza doktryną również orzecznictwo; na str. 256 mowa jest o „zapisach ustawowych” zamiast o „przepisach ustawowych”);

3) niejednolite powoływanie w tekście autorów - czasem za pomocą samego nazwiska, czasem nazwiska poprzedzonego pierwszą literą imienia - na str. 77;

4) usterki w sformułowaniu przypisów (przypisy nr 487 i 488 - pozycje przytaczane są po raz pierwszy, a więc przypis powinien podawać ich pełne dane bibliograficzne).

Wykaz skrótów oraz bibliografia są prawidłowe, z tym, że w wykazie literatury zdarza się, że Autor nie zachowuje konsekwencji w zastosowanej metodzie porządkowania źródeł, np. komentarze do Kodeksu cywilnego zamieszcza w spisie alfabetycznym kierując się tytułem, co nie dotyczy jednak komentarza do Kodeksu cywilnego pod red. J.Ciszewskiego, który został umiejscowiony w innej części spisu, według kryterium nazwiska Redaktora. Ponadto pozycja System Prawa Prywatnego t. 3. red. E. Gniewek (a nie T. Gniewek - jak pisze Autor) pojawia się w spisie dwukrotnie (według kryterium autora fragmentu - J.Pisuliński i według kryterium tytułu pracy - „System”).

#### **4. Inne uwagi**

W punkcie 1.3.1. "Odrębna własność lokalu pod zaborami" - tytuł punktu nie w pełni odpowiada treści rozważań, zaczynających się od słów "Obszar dawnego zaboru pruskiego...", wskazujących na to, że Autor zamierza przybliżyć (także, a może przede wszystkim) sytuację prawną ziem polskich po odzyskaniu niepodległości, a nie pod zaborami.

#### **IV. Ocena treści pracy**

Przechodząc do oceny i omówienia rezultatów badawczych recenzowanej pracy trzeba na wstępie zauważyć, że Autor dość ogólnie określił cel, który zamierzał zrealizować, stwierdzając, że jest nim kompleksowe przedstawienie zagadnień związanych z pojęciem udziału w nieruchomości wspólnej. Takie ogólne ujęcie usprawiedliwia tytułowe wskazanie jako przedmiotu badań konstrukcji prawnej nieruchomości wspólnej. Autor trafnie umiejscawia nieruchomość wspólną w ramach kategorii instytucji prawnej. Pojęcie instytucji prawnej ma charakter ogólnikowy i stosowane jest dość elastycznie, a rozumie się pod nim zespół norm prawnych wydzielonych jako odrębna całość ze względu na łączność treściową tych norm, mających często formalnie różnorodny charakter<sup>1</sup>. Normy budujące instytucję nieruchomości wspólnej mają zarówno charakter prywatnoprawny, jak i publicznoprawny; zatem praca, zmierzając do kompleksowej charakterystyki zagadnienia, nie mogła zamknąć się w kręgu zagadnień z zakresu prawa cywilnego materialnego, (choć te stanowią oczywiście jej główny zręb), lecz musiała wkroczyć w sferę zagadnień procesowych i administracyjnoprawnych. Autor realizuje to założenie m.in. w punkcie 3.1.3. "Status procesowy wspólnoty mieszkaniowej", 4.3.4. "Opłata adiacencka" i 4.5. Adaptacja (przebudowa) części nieruchomości wspólnej w celu przekształcenia jej w lokal stanowiący odrębną nieruchomość. Co do zakresu prezentowanych rozważań, trzeba przyznać, że cel

<sup>1</sup> Tak Z.Ziemiński, Szkice z metodologii szczegółowych nauk prawnych, Warszawa-Poznań, 1983 r., s. 88-93.

kompleksowego ujęcia problematyki nieruchomości wspólnej został w recenzowanej pracy w zasadzie osiągnięty. Do pełnego obrazu tego zagadnienia brakuje jednak choćby wzmianki na temat obowiązujących unormowań kolizyjnoprawnych. Poza tym, niektóre szczególnie interesujące fragmenty pracy pozostawiają niedosyt, jak np. problematyka umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej, która została szczegółowo omówiona tylko w zakresie prawa najmu, natomiast możliwość zawarcia umowy dzierżawy została jedynie wzmiankowana, podczas gdy stwarza ona interesujące pole badań zwłaszcza pod kątem ewentualności pobierania przez dzierżawcę pożytków z nieruchomości wspólnej. Autor pomija także możliwość zawarcia umowy użyczenia, a w zakresie stosunków prawnorzeczowych pomija rozstrzygnięcie, czy nieruchomość wspólna mogłaby być przedmiotem prawa użytkowania.

Oceniając całokształt pracy trzeba stwierdzić, że prezentacja poszczególnych zagadnień dowodzi zrozumienia przez Autora badanych zagadnień, umiejętności samodzielnej oceny rozwiązań prawnych oraz zdolności krytycznej oceny stanowisk wyrażonych w orzecznictwie i doktrynie. Przedstawia on wprawdzie założenia modelowe, co do których wyraża samodzielne sądy, opowiadając się np. za zakwalifikowaniem nieruchomości wspólnej jako przedmiotu nowego rodzaju współwłasności, wyodrębnionego ze względu na funkcjonalność rzeczy i dalej - za zastąpieniem pojęcia współwłasności pojęciem wspólności, lepiej odpowiadającym zróżnicowanemu charakterowi elementów nieruchomości wspólnej, czy też za uznaniem prawa odrębnej własności lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem za jedno prawo podmiotowe. Z tym ostatnim twierdzeniem nie mogę się jednak zgodzić, wydaje się bowiem, że udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z tzw. prawem wolnym (tu – prawem własności lokalu), stanowią konglomerat praw podmiotowych idących „w parze” w obrocie, lecz jednak odrębnych praw (zob. np. podział praw podmiotowych według Z.Radwańskiego i A.Olejniczaka, *Prawo cywilne - część ogólna*, Warszawa, 2011 r., s. 94, gdzie mowa jest o dwóch prawach powiązanych więzią funkcjonalną).

Dużym walorem pracy jest częste podpieranie rozważań nawiązaniem do panującej praktyki, zwłaszcza notarialnej, co wzbogaca analizę teoretyczną o doświadczenie praktyka, potrafiącego uwypuklić zagadnienia mające szczególne znaczenie w toku stosowania prawa. Wyrażone w pracy samodzielne sądy są podbudowane argumentacją opartą na regułach wykładni i wnioskowań prawniczych i nadają się do obrony. Pośród nich można spotkać także stwierdzenia, które skłaniają do polemiki (np. co do zakwalifikowania umowy *quoad usum* jako czynności zarządu nieruchomością wspólną – str. 148-150; co do wykładni art. 660 k.c. - str. 161; co do możliwości zastosowania art. 25 ust. 1 u.w.l. do "małych" wspólnot

mieszkaniowych - str. 99; co do uznania, że konstrukcja nieruchomości wspólnej doprowadza do swoistego przełamania zamkniętego katalogu praw rzeczowych – str. 255, które to stwierdzenie uważam jednak za zbyt „mocne”).

Należy zauważyć, że w pracy podniesiono również szereg zagadnień szczegółowych, nie opracowanych dotąd głębiej, jak np. problem ustanawiania odrębnej własności lokalu zapisem windykacyjnym, trafnie wyrażając wątpliwość co do takiej możliwości. Ważne i potrzebne jest omówienie w rozprawie zagadnień nowych, takich jak odpowiedzialność z tytułu wad nieruchomości wspólnej, co wymagało odniesienia do znowelizowanych w 2014 r. przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi przy sprzedaży.

Owocem rozważań stało się nadto kilka postulatów *de lege ferenda*, m.in. postulat zunifikowania uregulowań zarządu w „małych” i „dużych” wspólnotach mieszkaniowych, postulat ustawowego doprecyzowania zawartości majątku wspólnoty mieszkaniowej i odpowiedzialności tym majątkiem na wzór odpowiedzialności wspólników spółki cywilnej; postulat doprecyzowania regulacji dotyczącej zaskarżania uchwał wspólnoty oraz regulacji dotyczącej sposobu kontroli zarządu przez właścicieli lokali; postulat unormowania stosunków współwłasnościowych nieruchomości wyodrębnionej na podstawie art. 5 u.w.l.; postulat unormowania w u.w.l. dopuszczalności zawarcia umowy *quoad usum* oraz zobligowania do ujawnienia go w księdze wieczystej. Sformułowanie takich propozycji dowodzi samodzielnej oceny obowiązujących unormowań w perspektywie ich optymalizacji, sprawiając, że praca poza walorem poznawczym, sprawozdawczo-porządkującym, zyskuje także walor próby twórczego wpływu na stosunki społeczne.

Najistotniejszym uchybieniem treści pracy wydaje się być, w odniesieniu do kilku jej fragmentów, niedostateczne wykorzystanie dostępnych źródeł, a zwłaszcza piśmiennictwa. Niektóre fragmenty pracy są nieudokumentowane bądź zbyt słabo udokumentowane przypisami. Jako przykład niech posłuży punkt 3.1.4. "Zarząd nieruchomością wspólną w <małej> wspólnotcie mieszkaniowej", którego tytuł został opatrzony przypisem nr 200, wskazującym na to, że kwestia zarządu nieruchomością wspólną została szeroko zbadana przez M.Balwicką-Szczyrbę w publikacji "Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz", jednakże w dalszych rozważaniach Autor ani razu nie odniósł się do poglądów Autorki, referując problematykę z ich pominięciem. Inny przykład, to przywołanie na str. 103 koncepcji zarządu "dużej wspólnoty" jako organu, a nie jako przedstawiciela wspólnoty. Pogląd ten przyjmują także inni, poza przywołanym M.Szewczykiem, autorzy, np. E.Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa, 2010 r., s. 163. Do innych słabo udokumentowanych fragmentów należą:



- w rozdziale 5 punkty 5.1. i 5.2. dotyczące roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego, gdzie poruszane są zagadnienia ogólne, obfitujące w literaturę, którą wykorzystano tylko szczątkowo;

- punkt 4.6.1. dotyczący obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością, uwzględniający tylko nieliczne wypowiedzi doktrynalne.

- zagadnienia dotyczące wspólności majątku spadkowego oraz wspólności majątku małżonków, które zostają wzmiankowane na str. 72 z powołaniem tylko podręcznika do Prawa rzeczowego autorstwa J. Ignatowicza. Choć zagadnienia te stanowią marginalny wątek pracy, to jednak wymagałyby odniesienia do przynajmniej przykładowych publikacji z zakresu prawa spadkowego i rodzinnego, analizujących nomenklaturę stosowaną w odniesieniu do składników tych majątków.

Do nieudokumentowanych fragmentów pracy należą:

- rozważania w punkcie 3.5, str. 137-141, na temat zarządcy ustanowionego w trybie art. 26 u.w.l. Na stronach tych zamieszczono tylko trzy przypisy, w tym dwa zawierające odesłania do orzecznictwa, jeden - do ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, podczas gdy problematyka była przedmiotem rozważań w literaturze, które zostały pominięte (m.in.: M. Balwicka-Szczyrba, *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa, 2016 r., s. 220-225; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa, 2016 r., s. 461-484; J. Pisuliński w: *System Prawa Cywilnego, t. 3*, red. E. Gniewek, s. 864; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa, 1995 r., s. 76.). Dodatkowo Autor uwypukla własne stanowisko, rozwiązując od nowa zagadnienia opracowane już wcześniej w doktrynie (na str. 138 teza o utracie uprawnień do zarządzania po stronie dotychczasowego zarządu w związku z nabyciem tych uprawnień przez zarządcę przymusowego - taki pogląd wyraziła wcześniej m.in. K. Krzekotowska, *Własność budynków i lokali*, Poznań, 2013 r., s. 193.).

- rozważania w punkcie 4.1.2., dotyczące treści umowy *quoad usum*, na str. 146-148, gdzie zamieszczono tylko dwa przypisy odsyłające do orzecznictwa oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2002 r., natomiast brak odesłań do literatury, podczas gdy zagadnienie to odnotowuje wypowiedzi zarówno na gruncie przepisów o współwłasności, jak i przepisów dotyczących nieruchomości wspólnej (zob. np. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 497 i n.).

- rozważania na temat ochrony posiadania na str. 243 i 244, gdzie brak przypisów.

- str. 248, gdzie mowa jest o alternatywnych podstawach prawnych roszczenia wspólnoty mieszkaniowej, które "wskazuje się", lecz bez podania źródła, kto takiego wskazania dokonał.

### **Konkluzja**

Recenzowana rozprawa posiada walor oryginalnego opracowania problematyki nieruchomości wspólnej, zarówno pod względem sposobu prezentacji problematyki, jak również przedstawionych poglądów. Odnosi się do zagadnień o doniosłym znaczeniu praktycznym, które Autor stara się komentować i rozwiązywać. Rozprawa nie jest wolna od usterek, zwłaszcza warsztatowych, pośród których najistotniejsze polegają na niedostatecznym udokumentowaniu omawianej materii w przypisach. Usterki te dotyczą jednak tylko niektórych fragmentów pracy, sprawiając, że pośród fragmentów starannie opracowanych, zdarzają się również fragmenty słabsze. Przeważająca część pracy napisana jest jednak starannie i pozwala przyjąć, że Autor posiada jednak umiejętność prawidłowego konstruowania tekstu prezentującego wynik naukowych poszukiwań. Wobec tego podniesione zarzuty nie podważają jej ogólnej pozytywnej oceny, a tylko skutkują stwierdzeniem, że gdyby Autor włożył więcej wysiłku w dopracowanie słabszych fragmentów, praca mogłaby być lepsza.

Praca dowodzi opanowania wiedzy teoretycznej z zakresu prawa cywilnego oraz świadczy o predyspozycjach Autora do prowadzenia badań naukowych.

W konkluzji należy uznać, że recenzowana rozprawa doktorska odpowiada wymoganiom stawianym rozprawom doktorskim przez ustawę o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki. Na tej podstawie wnoszę o dopuszczenie mgr Kamila Maksymiliana Jędreja do dalszych etapów przewodu doktorskiego.

Gdańsk, 28 sierpnia 2016 r.

Anna Sylwestrzak

