

Gdańsk, 7 maja 2020 r.

dr hab. Bartłomiej Gliniecki, prof. UG

ORCID 0000-0003-0231-4903

Katedra Prawa Handlowego
Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Gdański

RECENZJA ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

dr inż. Edyty Targońskiej-Helios

**„Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne lokalu
mieszkalnego na podstawie ustawy deweloperskiej”**

Niniejszą recenzję przedstawiam na podstawie pisma Dziekan Wydziału Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego dr hab. Anny Konert z dnia 17 marca 2020 r., z którego wynika m.in. powołanie mnie przez Radę Wydziału Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego do pełnienia funkcji recenzenta w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora dr inż. Edycie Targońskiej-Helios.

Recenzja zawiera oceny oraz uwagi przedstawione w następujących częściach:

- I. Ocena oryginalności rozwiązania problemu naukowego
- II. Ocena formalnej struktury rozprawy doktorskiej
- III. Ocena zastosowanej metodologii badawczej
- IV. Ocena wniosków zaprezentowanych w rozprawie doktorskiej
- V. Uwagi szczegółowe dotyczące treści rozprawy doktorskiej
- VI. Konkluzja

I. Ocena oryginalności rozwiązania problemu naukowego

Problematyka, która została poddana analizie w przedstawionej rozprawie doktorskiej, nie była dotychczas przedmiotem szerszego zainteresowania w nauce, pomimo jej znacznej doniosłości praktycznej wynikającej m.in. z obserwowanego w ostatnich 7 latach dynamicznego wzrostu liczby lokali mieszkalnych budowanych i sprzedawanych przez deweloperów. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy potencjalnie stanowi fakt, iż płaszczyzna prawna zagadnienia odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego opiera się częściowo na przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej jako „ustawa deweloperska”), a częściowo bazuje na przepisach ustawy Kodeks cywilny (dalej jako „k.c.”). Bez wątplenia odpowiedzialność ta ma wymiar cywilnoprawny, jednak właściwe ustalenie jej zakresu wymaga nie tylko dokonania umiejętnej syntezy norm wynikających ze wskazanych aktów prawnych, ale i osadzenia tej odpowiedzialności w dość skomplikowanej relacji pomiędzy deweloperem a nabywcą, która wynika z ciągu umów tworzonego przez umowę deweloperską oraz umowę przenoszącą prawo własności lokalu mieszkalnego na nabywcę.

Granice płaszczyzny badawczej wyznaczone tytułem rozprawy doktorskiej są prawidłowe i spójne z jej treścią. Jakkolwiek właściwie wszystkie zagadnienia i wnioski zaprezentowane w rozprawie doktorskiej można by z powodzeniem odnieść również do innego – niż lokal mieszkalny – przedmiotu umowy deweloperskiej, jakim jest dom jednorodzinny, prawem Autorki było jednak ograniczenie tematu rozprawy doktorskiej i zawartych w niej rozważań wyłącznie do lokali mieszkalnych. Pewną wątpliwość można mieć co do posłużenia się w tytule rozprawy doktorskiej potoczną nazwą „ustawa deweloperska”, jednak jest to akceptowalne z uwagi na zachowanie w ten sposób zwięzłości i komunikatywności przedstawienia płaszczyzny normatywnej.

W rozprawie Autorka zidentyfikowała szereg problemów prawnych związanych z podstawami i granicami odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego. W szczególności wynikają one z hybrydowej konstrukcji tej odpowiedzialności, tak pod względem zróżnicowanego momentu zgłoszenia wady deweloperowi – w trakcie odbioru lokalu mieszkalnego i po jego odbiorze – jak i jej podstaw normatywnych. Niewątpliwie formułując treść przepisów ustawy deweloperskiej, określenie zasad odpowiedzialności dewelopera za wady przedmiotu umowy nie stanowiło dla ustawodawcy obszaru regulacyjnego o pierwszorzędnej doniosłości.

II. Ocena formalnej struktury rozprawy doktorskiej

Rozprawa doktorska składa się z sześciu rozdziałów. Dwa pierwsze w szerszym ujęciu prezentują kontekst prawny problematyki przedstawionej w tytule rozprawy doktorskiej. Najbardziej wartościowe dla jej tematyki rozważania skoncentrowane zostały w rozdziałach 4 oraz 5. W podsumowaniu rozprawy doktorskiej Autorka przedstawia potencjalne kierunki nowelizacji przepisów ustawy deweloperskiej wynikające z projektu przygotowanego przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w 2018 r., który dotychczas nie został uchwalony. Prezentuje również krytyczne uwagi do aktualnie obowiązujących przepisów ustawy deweloperskiej, które dotyczą zasad dokonywania odbioru przedmiotu umowy deweloperskiej. Na koniec wyraża słuszne uwagi pod adresem ustawodawcy związane z usunięciem braków obowiązujących regulacji prawnych.

Należy zauważyć, że rozprawa doktorska jest obszerna. Powodem takiego rozbudowania jej treści zdaje się nie być jednak złożoność problematyki naukowej, która poddana została badaniu. Miejscami wywody prezentowane przez Autorkę, jakkolwiek ciekawe i wartościowe, można uznać za nadto wychodzące poza główny nurt rozważań, którym poświęcona została rozprawa. Tak jest np. w przypadku zaprezentowania historycznej ewolucji zasad odpowiedzialności za wady fizyczne rzeczy w prawie polskim (podrozdział 1.2.). W zasadzie podobne uwagi można wyrazić do pozostałej treści rozdziału 1, zawartej w podrozdziałach 1.3., 1.4., 1.5. oraz 1.6. Jakkolwiek Autorka niewątpliwie rzetelnie przedstawia w nich pojęcia i instytucje prawne, które mają fundamentalny charakter dla dalszych rozważań, jednak można odnieść wrażenie, iż czyni to nad wyraz szczegółowo jak na wstępną część rozprawy doktorskiej. Wydaje się, że – bez uszczerbku dla zasadniczych walorów opracowania – można by zrezygnować z tak obszernego przedstawienia wstępnych zagadnień albo poważnie je zredukować.

Układ, a także kolejność rozdziałów mają charakter logiczny i konsekwentny, przedstawiając główne zagadnienie zgodnie z kanonem przyjętym w pracach naukowych. Poszczególne rozdziały cechują się także właściwym poziomem szczegółowości w ich wewnętrznych podziałach. Autorka, w miarę przedstawiania kolejnych zagadnień problemowych, formułuje tezy i wnioski, które następnie rekapitułuje w końcowej części rozprawy doktorskiej.

III. Ocena zastosowanej metodologii badawczej

Uzasadniając przedstawione w rozprawie tezy Autorka posługuje się klasyczną paletą metod badawczych wykorzystywanych w dogmatycznych naukach prawnych. W doborze tych instrumentów środek ciężkości skupiony został na analizie dogmatycznej, obejmującej wnioskowanie oparte na trzech zasadniczych warstwach: normatywnej, literaturowej i orzeczniczej.

Liczby cytowanych w rozprawie doktorskiej pozycji literatury, zarówno krajowej, jak i zagranicznej, a także przywoływanego orzecznictwa sądów wszystkich instancji są imponujące. Współ z wnioskami zawartymi w treści rozprawy doktorskiej świadczą o rzetelnym zbadaniu przez Autorkę problematyki odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego. Spostrzeżenie to odnieść można zarówno do źródeł odnoszących się do przepisów ustawy deweloperskiej, jak i Kodeksu cywilnego.

Dokonując egzegezy prawnej Autorka posługuje się szerokim wyborem metod wykładni norm prawnych: językowej, funkcjonalnej, systemowej, a w kontekście przepisów ustaw implementujących dyrektywy Unii Europejskiej – także wykładnią prounijną. Tło do prezentowanych tez stanowią również uwagi o charakterze historycznoprawnym, które z reguły jednak nie stanowią podstawy do wyciąganych przez Autorkę wniosków.

Rozprawa doktorska zawiera również analizę komparatystyczną, która służy Autorce między innymi jako kryterium porównania wobec rozwiązań prawa polskiego, w szczególności w miejscach, w których Autorka dostrzega niedostatki regulacyjne. Dokonany przez Autorkę dobór poddanych analizie obcych systemów prawnych można uznać za trafny, biorąc pod uwagę płaszczyzny odniesienia, jakimi są odpowiedzialność cywilna za wady przedmiotu umowy oraz szczególne regulacje poświęcone ochronie konsumentów zawierających umowy zobowiązujące do nabycia budowanych nieruchomości mieszkaniowych.

Jednocześnie można tutaj dostrzec pewien niedostatek w postaci przyjęcia przez Autorkę dość wąskiego spektrum komparatystycznego, obejmującego jedynie cztery prawodawstwa państw obcych. Warto rozważenia byłoby wzbogacenie tych rozważań o przedstawienie rozwiązań przyjętych choćby w innych państwach Europy środkowej, które dzielą polskie doświadczenia pod względami historycznoprawnym oraz społecznej roli własnościowego modelu w mieszkalnictwie.

Miejscami Autorka prezentuje również uwagi o charakterze empirycznym, wynikającym z własnych doświadczeń zawodowych. Posłużenie się tą metodą, choć

słuszne i bardzo wartościowe w pracach naukowych z zakresu prawa, można uznać za niewystarczające – co dokładniej opisane zostanie w dalszej części recenzji.

Wachlarz zastosowanych w rozprawie doktorskiej metod badawczych należy uznać za prawidłowy oraz wystarczający dla wyprowadzenia w oparciu o nie dostatecznie ugruntowanych wniosków. Autorka starannie prezentuje genezy kluczowych instytucji prawnych będących przedmiotem rozprawy doktorskiej – odpowiedzialności cywilnoprawnej za wady przedmiotu umowy oraz ochrony praw nabywcy zawierającego umowę deweloperską – a także dostrzega ich związki z innymi elementami systemu prawa. Dowodzi to należytej wiedzy teoretycznej Autorki i właściwego rozpoznania omawianej problematyki w kontekście całego systemu prawnego – również z uwzględnieniem niedostatków i, *nomen omen*, wad obowiązujących regulacji prawnych.

IV. Ocena wniosków zaprezentowanych w rozprawie doktorskiej

Wnioski wywodzone przez Autorkę niżej podpisany zdecydowanie uznaje za trafne i zasługujące na podzielenie. Po pierwsze uwaga ta dotyczy przedmiotu i treści podstawowych instytucji prawa cywilnego, do których odwołuje się Autorka w rozprawie doktorskiej, a których wyjaśnienie stanowi podstawę do budowania dalszych wniosków dotyczących odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu mieszkalnego. Pomimo rozbieżnych poglądów na temat m.in. zasad odpowiedzialności kontraktowej, odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji przy sprzedaży czy kary umownej, Autorka rzetelnie je prezentuje, by w końcu wyrazić własne oceny, którym nie sposób odmówić racji.

Nie inaczej jest w przypadku rozpatrywania poszczególnych problemów na tle przepisów ustawy deweloperskiej. Wyciągane wnioski prezentują się w sposób spójny w całej rozprawie doktorskiej, w której Autorka konsekwentnie stoi na stanowisku potrzeby szczególnej ochrony interesów nabywców zawierających umowę deweloperską. Prokonsumenckie nastawienie Autorki wyznacza także kierunek dokonywanej w rozprawie wykładni normatywnej, nie powodując jednakże narażania się na zarzut dokonywania jej *contra legem*.

Szczegółowość i trafność wniosków Autorki pozwoliły na sformułowanie cennych postulatów odnoszących się do zmiany treści obecnie obowiązujących przepisów. Miałyby to nie tylko urzeczywistnić egzekwowanie przez nabywców należytego wykonania umowy deweloperskiej przez deweloperów, ale i dookreślić – z korzyścią również dla deweloperów – obecnie nieprecyzyjne pojęcia, w oparciu o które nabywca

wywodzi swoje prawa. Do takich należy np. pojęcie wady istotnej, której stwierdzenie uzasadniałoby odmowę dokonania odbioru lokalu mieszkalnego lub odstąpienie przez nabywcę od umowy deweloperskiej.

V. Uwagi szczegółowe dotyczące treści rozprawy doktorskiej

W uzupełnieniu wyrażonych powyżej uwag natury ogólnej, zasadne jest sformułowanie następujących spostrzeżeń o charakterze szczegółowym.

Autorka w podrozdziale 1.1. w sposób wyczerpujący przedstawiła tło aksjologiczne, które stanowi fundament do prowadzenia dalszych rozważań. Właściwie zostało przy tym wykorzystane instrumentarium prawa cywilnego i teorii prawa wraz z przedstawieniem zasadniczych poglądów w tym zakresie wyrażonych w literaturze przedmiotu.

Za absolutnie trafne i cenne, bo wynikające także z obserwacji praktycznych Autorki, należy uznać dostrzeżenie bardzo dużego poziomu ogólności przy formułowaniu treści opisów standardu wykończenia lokalu mieszkalnego (podrozdział 3.4.). Brak jakichkolwiek wytycznych normatywnych w tym zakresie powoduje, że z perspektywy nabywcy takie opisy dają złudne przeświadczenie co do ich waloru w określeniu cech przedmiotu umowy deweloperskiej.

Rozważania zawarte w podrozdziale 3.5.2. zyskałyby na wartości, gdyby Autorka powiązała je dodatkowo z faktem, iż lokal mieszkalny stanowiący przedmiot umowy deweloperskiej jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, co wpływa na ocenę porównawczą dokonywaną na podstawie art. 556¹ § 1 pkt 1 k.c. i kryterium dokonywania oceny zgodności lokalu mieszkalnego z umową.

Na pełną aprobatę zasługuje zawarte w podrozdziale 3.5.3. opracowanie zagadnienia zgodności sposobu wykonania lokalu mieszkalnego z treścią zapewnień składanych przez dewelopera m.in. w treści umowy deweloperskiej, załączników do umowy i innych dokumentów towarzyszących jej zawarciu. Szczególnie cieszy, że Autorka odniosła się tutaj do kwestii kwalifikowanej postaci wady lokalu mieszkalnego, jaką jest rozbieżność pomiędzy projektowaną i powykonawczą powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego. W godny pochwały sposób dostrzegła także kwestię wpływu zmiany treści pozwolenia na budowę po zawarciu umowy deweloperskiej na możliwość powoływania się przez nabywcę na wadę przedmiotu umowy.

Za ciekawe, a zarazem odważne można uznać zaprezentowanie przez Autorkę problematyki estetyki jako kryterium oceny zgodności przedmiotu umowy z jej treścią. Jest to niewątpliwie kwestia o dużej złożoności, tak faktycznej, jak i prawnej. Można

by tutaj pokusić się o wskazanie kilku płaszczyzn dokonywania oceny pod kątem walorów estetycznych, takich jak choćby kolorystyka, faktura, staranność wykończenia (czystość) czy sposób ukształtowania przestrzennego rzeczy i jej elementów. Większość z nich może być zdefiniowana przez pryzmat kryteriów wskazanych w art. 556¹ k.c., a opisanych w podrozdziale 3.5. recenzowanej rozprawy doktorskiej.

W rozdziale 4 Autorka dokonuje wnikliwej analizy charakteru prawnego i konsekwencji czynności odbioru przedmiotu umowy deweloperskiej. Rozpatruje także powiązane zagadnienia m.in. możliwość odmowy dokonania odbioru przez nabywcę czy wykonania zastępczego. W przypadku omawiania kwestii ewentualnego powoływania się na błąd co do treści czynności prawnej przedmiotem analizy dokonywanej przez Autorkę powinien być jednak potencjalny zbieg tego uprawnienia nie tyle z uprawnieniami wynikającymi z rękojmi, co możliwość powołania się na błąd w związku z odbiorem lokalu mieszkalnego – tak przynajmniej sugeruje układ treści rozprawy doktorskiej i zagadnienia przedstawione w rozdziale 4.

Zagadnieniem, którego omówienia zabrakło w tej części pracy, jest dopuszczalność i prawny charakter tzw. „przedodbioru” albo „odbioru technicznego”. Dokonywanie takich czynności przewidują wzory umów deweloperskich stosowane przez niektórych deweloperów. „Przedodbiór” dokonywany jest jeszcze przed dopuszczeniem budynku do użytkowania i pozostaje odrębny względem odbioru przewidzianego w treści art. 27 ustawy deweloperskiej. Wątpliwie rysuje się dopuszczalność takiej czynności – nie tyle w świetle ustawy deweloperskiej, ile np. z perspektywy przepisów budowlanych. Przedmiotem analizy mogłoby być również to, czy dokonanie owego „przedodbioru” może wiązać się z wydaniem lokalu mieszkalnego nabywcy i skutkować rozpoczęciem ponoszenia przez tegoż kosztów związanych z lokalem i nieruchomością wspólną.

Również bardzo interesującym wątkiem, który stanowi przejaw inwencji Autorki i świadczy o szerokim przeglądzie problematyki przedstawionej w rozprawie doktorskiej, jest zagadnienie ubezpieczenia od wad przedmiotu umowy deweloperskiej (podrozdział 4.7.). Przy przyjęciu konstrukcji ubezpieczenia na rzecz nabywców, jako ubezpieczonych, lub innego modelu działającego bezpośrednio na rzecz tychże, miałoby ono stanowić dodatkowy instrument ochrony praw nabywców, którego wdrożenie przez deweloperów stanowiłoby ustawowy obowiązek. Koncepcja taka nie była dotychczas szerzej prezentowana, a wydaje się godna uwagi. Urealni ona ochronę praw nabywców w zakresie uzyskania przedmiotu zgodnego z umową (niewadliwego). W szczególności rozwiązanie to może polepszyć sytuację tych nabywców, którzy zawarli umowę z deweloperami świadczącymi niskiej jakości

wykonawstwo, a także niewydolnymi finansowo lub organizacyjnie na tyle, by zapewnić sprawną naprawę wad lub obniżenie ceny za przedmiot umowy.

W wielu miejscach w rozdziałach 4 i 5 dostrzegalne jest odwoływanie się przez Autorkę do tych samych wątków i zagadnień, które stanowią najczęściej wspólną płaszczyznę rozwijanych w nich rozważań. Stanowi to konsekwencję przyjętego w rozprawie doktorskiej podziału treści pomiędzy te dwa rozdziały, bazującego na zaprezentowaniu zasad odpowiedzialności dewelopera wynikających z treści art. 27 ustawy deweloperskiej oraz z przepisów o rękojmi. Być może lepszym rozwiązaniem, dającym szansę na uniknięcie zbędnych powtórzeń oraz drobnych niekonsekwencji, byłoby przyjęcie innego kryterium podziału treści w tej zasadniczej części rozprawy, np. opartego na podziale odpowiedzialności dewelopera za wady ujawnione podczas odbioru oraz te ujawnione w późniejszym czasie.

Podrozdział 5.3.2. przedstawia ciekawe i kontrowersyjne zagadnienie podstaw prawnych dochodzenia przez nabywcę roszczeń z tytułu rękojmi w okresie pomiędzy wydaniem lokalu a przeniesieniem jego własności. Autorka sprawnie rozważa poszczególne zagadnienia prawne wymagające analizy, przedstawia różnorakie poglądy wyrażone w literaturze i polemizuje z częścią z nich, finalnie prezentując swój własny pogląd.

Można żałować, iż w podrozdziale 5.3.3.2. – ani nigdzie indziej w rozprawie doktorskiej – Autorka nie poddała refleksji kwestii terminu 5-letniej odpowiedzialności dewelopera z tytułu rękojmi. Na pozór jednoznaczne wskazanie długości tego terminu w odniesieniu do wad nieruchomości może budzić wątpliwości, które są dostrzegalne w praktyce. Niektórzy deweloperzy kwestionują swoją 5-letnią odpowiedzialność z tytułu rękojmi w odniesieniu do wybranych urządzeń lub materiałów budowlanych zamontowanych w lokalu mieszkalnym (domu jednorodzinny), np. okien, grzejników, pieców, bram garażowych – twierdząc, że te objęte są, jako rzeczy ruchome, 2-letnim terminem odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Jako niedostateczną uznać można jedynie teoretyczną analizę zagadnienia dopuszczalności umownej modyfikacji zakresu odpowiedzialności dewelopera za wady nieruchomości, która zawarta została w podrozdziale 5.4. Ta część rozprawy doktorskiej zyskałaby znacznie na atrakcyjności, gdyby Autorka skonfrontowała teorię z doświadczeniami empirycznymi wynikającymi z analizy postanowień wzorców umownych stosowanych przez wybranych deweloperów albo chociaż postanowień uznanych za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów bądź Prezesa UOKiK. Podkreślenia wymaga fakt, że zdecydowana większość wzorców umownych zawiera w tej kwestii rozwiązania, które w sposób co najmniej budzący

wątpliwości co do zgodności z prawem, próbują wpływać na zakres odpowiedzialności dewelopera za wady przedmiotu umowy lub ingerują w skuteczność podnoszenia przez nabywców roszczeń z tego tytułu. W szczególności jako praktycznie istotne można wskazać tutaj pytanie o dopuszczalność wyłączenia odpowiedzialności dewelopera (a w pierwszej kolejności w ogóle powstania jego odpowiedzialności) za tzw. mikropęknięcia czy rysy na tynku wynikające z postępującego procesu osiadania budynku.

W wielu wątkach poddanych analizie w rozprawie doktorskiej Autorka bardzo szeroko opisuje konstrukcje prawne poszczególnych, dość dobrze opisanych w literaturze przedmiotu instytucji prawa cywilnego, jak choćby rękojmi czy gwarancji. W kontekście tych rozważań poświęca jednak zbyt mało uwagi płaszczyźnie relacji pomiędzy nabywcą a deweloperem. Widać to dobitnie na przykładzie zaprezentowanych w podrozdziale 6.2. rozważań dotyczących gwarancji. Uwagi dotyczące zastosowania tego instrumentu w umowie deweloperskiej zostały ujęte w jednym akapicie na końcu podrozdziału, stojąc w wyraźnej dysproporcji wobec wcześniejszego, szerokiego opisu zagadnienia odpowiedzialności z tytułu udzielonej gwarancji w umowie sprzedaży. Autorka nie dostrzega jednocześnie wielu problemów z tym związanych: czy w ogóle pomiędzy deweloperem a nabywcą może dojść do udzielenia gwarancji jakości, do której zastosowanie znajdują przepisy o gwarancji przy sprzedaży – skoro deweloper i nabywca nie zawierają umowy sprzedaży, a przepisy ustawy deweloperskiej nie odsyłają do przepisów k.c. w zakresie gwarancji? Dalej, w razie pozytywnej odpowiedzi na takie pytanie, czy za wystarczające można uznać oświadczenie gwarancyjne dewelopera umieszczane w treści umowy deweloperskiej lub umowy przenoszącej prawo własności nabywcę? Wreszcie, czy dopuszczalne i skuteczne jest przeniesienie na nabywcę przysługujących deweloperowi uprawnień gwarancyjnych dotyczących materiałów budowlanych bez zgody gwaranta?

Poziom szczegółowości rozważań oraz ich kompleksowość, w kontekście tematu rozprawy doktorskiej, należy ocenić jednoznacznie pozytywnie. Autorka poddała analizie w zasadzie wszystkie zagadnienia cywilnoprawne związane z problematyką odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego. Poprawnie zidentyfikowane zostały zarówno obszary nie budzące wątpliwości, w których zajęcie jednoznacznego stanowiska i zaprezentowanie wniosków dotyczących sytuacji prawnej nabywcy i dewelopera nie nastrocza trudności, jak również te zagadnienia, które uznać można za kontrowersyjne i niejasne, zwłaszcza w świetle prób zastosowania przepisów k.c. o rękojmi do stosunku prawnego wynikającego z umowy deweloperskiej i zawieranej w jej wykonaniu umowy przenoszącej własność lokalu

mieszkalnego na nabywcę. Miejscami jednak analiza dotycząca odpowiedzialności dewelopera za wady staje się tłem dla pierwszoplanowej, szczegółowej prezentacji odpowiednich instytucji cywilistycznych, co zaburza właściwe proporcje wynikające z obranej przez Autorkę tematyki.

VI. Konkluzja

Recenzowana rozprawa doktorska stanowi oryginalne, wyczerpujące opracowanie poświęcone odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego. Autorka prawidłowo wykorzystwała w niej metody badawcze stosowane w naukach prawnych, które posłużyły do zbudowania wielowarstwowej argumentacji wykorzystanej do sformułowania przekonujących i spójnych wniosków.

Na podstawie wyżej przedstawionych opinii stwierdzam, że rozprawa doktorska dr inż. Edyty Targońskiej-Helios stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego prezentujące ogólną wiedzę teoretyczną Autorki rozprawy w dyscyplinie nauk prawnych oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. Tym samym rozprawa ta spełnia wymagania wynikające z treści art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki.



dr hab. Bartłomiej Gliniecki
profesor Uniwersytetu Gdańskiego