

Warszawa, dnia 29 lipca 2020 r.

**Pani**  
**Prof. dr hab. Anna Konert**  
**Dziekan**  
**Wydziału Prawa i Administracji**  
**Uczelni Łazarskiego**

Szanowna Pani Dziekan,

Uprzejmie przesyłam recenzję rozprawy doktorskiej Pani Mgr Edyty Targońskiej-Helios wraz z umową i dalszymi dokumentami.

Łączę wyrazy szacunku



PS Wersję elektroniczną recenzji przesałem Promotorowi rozprawy, Panu Prof. dr hab. Ryszardowi Strzelczykowi.

Prof. zw. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski  
Uniwersytet Warszawski

## **R e c e n z j a**

### **rozprawy doktorskiej Pani Mgr Edyty Targońskiej-Helios pt. „Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego na podstawie ustawy deweloperskiej”**

Rozprawa doktorska Pani Mgr Edyty Targońskiej-Helios składa się z wykazu skrótów, wprowadzenia, sześciu rozdziałów, podsumowania, bibliografii (*sensu largo*, bo obejmującej również akty prawne polskie, obce i unijne, normy techniczne, strony internetowe, inne oraz orzecznictwo polskie, obce i unijne) oraz wykazu tabel i rysunków. Jest to rozprawa napisana przede wszystkim z perspektywy prawa polskiego, jednakże ze znaczącym udziałem wątków prawnoporównawczych. Zawiera mianowicie liczne odwołania do obcych rozwiązań normatywnych i literatury zagranicznej, a ponadto osobny rozdział prawnoporównawczy.

Bardzo staranie przygotowane wprowadzenie zawiera uzasadnienie wyboru tematu rozprawy oraz przedstawienie celu rozprawy, tezy i hipotez badawczych, metod badawczych oraz struktury i zakresu rozprawy. Autorka wskazuje na następującą tezę rozprawy: „Rozwiązania dotyczące odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu mieszkalnego przyjęte w ustawie deweloperskiej są wystarczające dla ochrony nabywcy i realizują założone cele społeczne ustawy deweloperskiej”. Wymienia też dwie pomocnicze hipotezy.

W rozdziale 1 Autorka przedstawia podstawowe pojęcia mające znaczenie w związku z tematem rozprawy: odpowiedzialność, odpowiedzialność cywilnoprawna (powinno być „cywilna”, a nie jak w kodeksie spółek handlowych, a wcześniej w kodeksie handlowym), odpowiedzialność za wady fizyczne (z rysem historycznym), umowa deweloperska, deweloper,



nabywca lokalu, lokal mieszkalny, umowa deweloperska jako źródło odpowiedzialności za wady. Rozważania w tym rozdziale mają charakter informacyjny, są wprawdzie dość obszerne, ale z natury rzeczy ogólne.

Rozdział 2 zawiera informacje dotyczące rozwiązań prawnych w zakresie odpowiedzialności za wady fizyczne w Niemczech, we Francji, w Austrii i w Belgii.

W rozdziale 3 Autorka przedstawia wadę fizyczną jako postać nienależytego wykonania zobowiązania. Charakteryzuje pojęcia należytego i nienależytego wykonania zobowiązania. Omawia zagadnienie należytej staranności dewelopera. Dalsze rozważania, kluczowe ze względu na temat rozprawy, dotyczą istoty wady fizycznej. Jako punkt odniesienia Autorka przyjmuje definicję wady fizycznej zamieszczoną w kodeksie cywilnym, skoro ustawa deweloperska nie określa tego pojęcia. Wyodrębnia kryteria kwalifikacji wadliwości lokalu mieszkalnego ze względu na przydatność do stosownego celu, zgodność z właściwościami, o których istnieniu zapewniał deweloper, przydatność do celu określonego przez nabywcę, zgodność właściwości lokalu z publicznymi zapewnieniami, kompletność oraz prawidłowy montaż i uruchomienie. Podkreśla istotne znaczenie kryterium technicznego, wynikającego z przepisów prawa (głównie budowlanego), norm technicznych i zasad wiedzy budowlanej. Wskazuje też na znaczenie walorów estetycznych lokalu jako kryterium wady fizycznej.

Rozdział 4 został poświęcony regułom odpowiedzialności za wady fizyczne ujawnione podczas odbioru lokalu mieszkalnego. Autorka, po przedstawieniu znaczenia „odbioru” według przepisów kodeksu cywilnego, omawia charakter i pojęcie „odbioru” według ustawy deweloperskiej. Jest Ona zdania, że, mimo sformułowania art. 4 ustawy deweloperskiej, odbiór lokalu określony w art. 27 ustawy deweloperskiej jest środkiem ochrony nabywcy lokalu. Wskazuje na znaczenie protokołu odbioru lokalu jako oświadczenia wiedzy i pokwitowania. Następnie jednak, rozważając zagadnienie odpowiedzialności za wady fizyczne stwierdzone podczas odbioru lokalu, przyjmuje, że jest dopuszczalne ustanowienie pełnomocnika do odbioru lokalu,



co oznaczałoby, że wspomniany odbiór może jednak jest czynnością prawną. W konkluzji tej części rozważań Autorka zgłasza kilka uwag krytycznych wobec regulacji przyjętych w art. 27 ust. 1-6 ustawy deweloperskiej. Opowiada się za dopuszczalnością wykonania zastępczego jako sposobu usunięcia wad fizycznych lokalu. Charakteryzuje przypadki uzasadnionej albo nieuzasadnionej odmowy odbioru lokalu. Podkreśla, że deweloper nie ma możliwości zwolnienia się z odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu ujawnione podczas jego odbioru. Interesujące i pogłębione są spostrzeżenia Autorki dotyczące zbiegu nabywcy z tytułu błędu jako wady oświadczenia woli i rękojmi za wady fizyczne lokalu. W końcowych rozważaniach w tym rozdziale Autorka odnosi się do kwestii ubezpieczenia dewelopera od wad fizycznych lokalu.

Przedmiotem rozważań w rozdziale 5 jest odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne w systemie rękojmi. Na wstępie Autorka charakteryzuje model odpowiedzialności za wady fizyczne rzeczy sprzedanej (towaru), który w ostatnich latach ulegał przekształceniom głównie ze względu na konieczność implementacji kilku dyrektyw UE (WE). Charakteryzuje konstrukcje wady i niezgodności towaru z umową. Określa rękojmię jako odpowiedzialność kontraktową sprzedawcy względem kupującego ukształtowaną na zasadzie ryzyka. Zwraca uwagę na funkcje rękojmi: kompensacyjną, a także represyjną i prewencyjnowychowawczą. Następnie Autorka powraca do wątku związanego z rękojmią za wady fizyczne ujawnione przy odbiorze lokalu mieszkalnego. Przedstawia zakres zastosowania przepisów kodeksu cywilnego na podstawie odesłania przewidzianego w art. 27 ust. 6 ustawy deweloperskiej oraz związane z tym zagadnieniem spory doktrynalne. Wbrew dosłownemu brzmieniu art. 27 ust. 6 ustawy deweloperskiej, który wspomina o „stosowaniu” przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi, twierdzi, że chodzi tu o stosowanie odpowiednie. Dalej Autorka omawia ograniczenie zastosowania przepisów o rękojmi do wad ujawnionych podczas odbioru lokalu, zwłaszcza wynikające z art. 27 ust. 4 ustawy deweloperskiej. Rozważa kwestię ochrony nabywcy w sytuacji, gdy deweloper odmówi uznania wady lokalu. Charakteryzuje określenie „odpowiedniego terminu” według art. 27 ust. 5 ustawy deweloperskiej. Analizuje uprawnienia nabywcy w wypadku, gdy wada lokalu jest



nieusuwalna. Kolejne uwagi odnoszą się do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne ujawnione po wydaniu lokalu mieszkalnego. Autorka, odróżniając odbiór lokalu od jego wydania, proponuje wprowadzenie pojęcia odbioru końcowego. Podkreśla, że po przeniesieniu posiadania, czyli wydaniu lokalu, podstawą odpowiedzialności za wady są przepisy kodeksu cywilnego. Omawia granice odpowiedzialności dewelopera oraz wyłączenie takiej odpowiedzialności. Szeroko charakteryzuje uprawnienia nabywcy określone w art. 560-562 k.c. Autorka jest zdania, że na podstawie art. 558 k.c. strony mogą zmodyfikować reguły odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Krytycznie ocen bieżącą regulację prawną w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi od chwili przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 6 odnosi się do związku między rękojmią a innymi reżimami odpowiedzialności za wady fizyczne. Autorka opowiada się za dopuszczalnością udzielenia gwarancji przez dewelopera oraz przedstawia różnice między rękojmią a gwarancją. Następnie charakteryzuje przesłanki odpowiedzialności kontraktowej za szkodę wyrządzoną w związku z wadą fizyczną. Wiele uwagi poświęca zagadnieniu przyczynienia się poszkodowanego do powstania bądź zwiększenia szkody. Podkreśla, że ewentualna odpowiedzialność dewelopera za produkt niebezpieczny pozostaje w zbiegu nie tyle z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi, ile z odpowiedzialnością kontraktową. Wskazuje, że wprowadzenie do umowy deweloperskiej postanowienia o karze umownej z tytułu ujawnienia się wad fizycznych w lokalu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i powołuje się w związku z tym na art. 5 k.c. Powstaje tu jednak wątpliwość, czy nie należałoby w tym zakresie wskazać jako podstawy prawnej wspomnianej oceny art. 58 § 2 k.c., który wydaje się tu bardziej miarodajny.

Podsumowanie składa się z trzech części. W pierwszej Autorka przedstawia projekt nowelizacji ustawy deweloperskiej z lutego 2019 r., z natury rzeczy koncentrując się na proponowanych zmianach w art. 40 (jest to oczywista omyłka, chodzi tu bowiem o proponowane w projekcie nowe brzmienie art. 27). Niektóre propozycje zmian ocenia pozytywnie, inne zaś negatywnie oraz szczegółowo uzasadnia swoje stanowisko. We wnioskach końcowych Autorka stwierdza, że rozwiązania w ustawie deweloperskiej dotyczące odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu mieszkalnego nie są wystarczające do ochrony nabywcy, mianowicie nie realizują one celu społecznego



ustawy. Następnie podsumowuje rozważania w rozprawie. W części trzeciej Autorka formułuje w dziesięciu punktach postulaty *de lege ferenda*.

Temat rozprawy został wybrany prawidłowo, zwłaszcza że w polskiej literaturze nie ma opracowania monograficznego w tym zakresie odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego.

Układ rozprawy doktorskiej nie budzi zastrzeżeń. Gdy chodzi o objętość poszczególnych rozdziałów, należy podkreślić, że rozdziały 3 i 5 są wyraźnie dłuższe od pozostałych. Trzeba też zwrócić uwagę na rozmiary rozprawy, która moim zdaniem jest dwa razy za długa.

Autorka posługuje się głównie metodą dogmatyczną, a ponadto historyczną i prawnoporównawczą. Mam jedynie wątpliwości co do tego, w jakim stopniu przeprowadzone przez Autorkę badania obcych systemów prawnych wpływają na tezę rozprawy (o której niżej).

Nie budzi zastrzeżeń zakres i sposób wykorzystania przez Doktorantkę orzecznictwa i piśmiennictwa, zarówno polskiego, jak i zagranicznego. Bibliografia *sensu stricto*, czyli wykaz piśmiennictwa, przedstawia się wręcz imponująco.

Na zdecydowanie pozytywną ocenę zasługuje również formalna strona rozprawy. Doktorantka z reguły posługuje się poprawnym i zrozumiałym stylem. Znalazłem jednak nieliczne usterki, zwłaszcza w postaci przekręceń zwrotów łacińskich (np. w paremii „*qui tacet ...*” znalazłem dwa błędy, „kazualna” zamiast „kauzalna”), posługiwania się niewłaściwym słownictwem, w szczególności tzw. slangiem prawniczym (np. „skutkuje” zamiast „sprawia”, „powoduje”, „wymóg” zamiast „wymaganie”, „winien” zamiast „powinien”, „poprzez” zamiast „przez”). W rozprawie są też błędy interpunkcyjne, np. Autorka uparcie stawia przecinek przez wyrazem „jako”. Uparcie też pisze „niemniej” osobno, chociaż należy pisać „nie mniej” raczej wyjątkowo, zwykle ze spójnikiem „niż”.

Merytoryczna ocena rozprawy wypada zdecydowanie pozytywnie. Prowadzone rozważania są w pełni logiczne i komunikatywne, a zgłoszone wnioski i oceny należy uzasadnione. Nie wpływają na pozytywną ocenę



rozprawy doktorskiej zgłoszone w recenzji nieliczne i drobne uwagi polemiczne.

Istotna jednak wątpliwość dotyczy tezy rozprawy. Taką „tezę” Autorka formułuje we wprowadzeniu (przeczytałem ją na początku niniejszej recenzji) i brzmi ona kategorycznie, mianowicie wynika z niej jednoznacznie, że Autorka aprobuje obowiązujące rozwiązania ustawodawcze w zakresie objętym tematem rozprawy. W istocie jednak nie jest to „teza”, ale co najwyżej „hipoteza”, która w dodatku powinna być poprzedzona partykułą „czy”. Sytuacja jednak bardziej komplikuje się w związku z tym, że Autorka, po przytoczeniu wspomnianej „tezy”, formułuje jeszcze dwie hipotezy pomocnicze. Tymczasem lektura rozprawy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że Autorka w znacznym stopniu krytycznie ocenia obowiązującą regulację prawną. W związku z tym, jak sądzę, właściwej tezy rozprawy należy poszukiwać właśnie w owej krytyce, a zwłaszcza w sformułowanych w podsumowaniu propozycjach *de lege ferenda*.

Rozprawa zawiera umiejętne połączenie dwóch ważnych instytucji prawa cywilnego, mianowicie umowy deweloperskiej oraz rękojmi za wady fizycznej rzeczy sprzedanej (towaru). Niewątpliwie prowadzone przez Autorkę rozważania w równym stopniu odnoszą się do obu tych instytucji, co jest zresztą zupełnie zrozumiałe i prawidłowe.

W konkluzji chciałbym podkreślić, że przedstawiona mi do oceny rozprawa doktorska Pani Mgr Edyty Targońskiej-Helios zawiera oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, związanego z monograficznym przedstawieniem odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego, oraz wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Doktorantki w dziedzinie prawa cywilnego, w tym zwłaszcza prawa mieszkaniowego i prawa zobowiązań, a także umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, a w konsekwencji może stanowić podstawę do nadania Doktorantce stopnia naukowego doktora nauk prawnych w zakresie prawa stosownie do 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 (jedn.

tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1789) w związku z art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. - Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2018 r. poz. 1669 ze zm.).

Warszawa, 29 lipca 2020 r.

A handwritten signature in green ink, appearing to be 'K. P...' with a stylized flourish at the end.