

Toruń, 2 sierpnia 2021 r.

Prof. dr hab. Marek Krzysztof Kolasieński,
Katedra Prawa Międzynarodowego i Europejskiego
WPiA UMK w Toruniu

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Jacka Greli „Ochrona praw współwłaścicieli na tle
ustawy o własności lokali”
napisanej pod kierunkiem dr hab. Małgorzaty Manowskiej, prof. Uczelni Łazarskiego
oraz promotora pomocniczego dr Małgorzaty Sekuły-Leleno

1. Przedmiot badań i sposób sformułowania tematu

Problematyka objęta recenzowaną rozprawą ma ogromne znaczenie społeczno-gospodarcze oraz stanowi interesujące pole badawcze.

Nikogo nie trzeba przekonywać, że korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz z nieruchomości wspólnych wiąże się z licznymi napięciami w relacjach sąsiedzkich. Powstające w tych warstwach konflikty są często w bardzo wysokim stopniu nasycone elementami emocjonalnymi, a niekiedy również posiadają ważny wymiar gospodarczy. Występowanie niejasności jurydycznych oraz luk w dorobku piśmiennictwa i judykatury w sferach życia społeczno-gospodarczego o takiej charakterystyce jest wysoce szkodliwe.

Dostrzec można też pewien dysonans pomiędzy dorobkiem polskiej doktryny na tej płaszczyźnie a ilością i znaczeniem występujących na niej sporów. Dzieło Pana

magistra Jacka Greli nie ma charakteru wtórnego i przyczynia się do wypełnienia istotnych luk w krajowym piśmiennictwie.

Podjęcie badań nad tytułową problematyką wymagało bardzo dobrego przygotowania cywilistycznego, w szczególności w zakresie prawa rzeczowego, a także doskonałej znajomości zagadnień procesowych. Antycypując wnioski płynące z lektury rozprawy, stwierdzić można, iż Autor dysponuje w pełni satysfakcjonującą wiedzą prawniczą w tych sferach i bardzo umiejętnie ją wykorzystał, przygotowując recenzowane dzieło.

Charakterystycznym rysem rozprawy jest jej ściśle osadzenie w rzeczywistości społeczno-gospodarczej. Autor koncentruje się na kwestiach, które wzbudzają szczególnie silne konflikty w praktyce i z dużą dyscypliną, unika prowadzenia abstrakcyjnych, pozbawianych faktycznej użyteczności wywodów.

Istotne zastrzeżenia budzi sposób sformułowania tytułu rozprawy. Pan Magister nadał mu następujące brzmienie: „Ochrona praw współwłaścicieli na tle ustawy o własności lokali”. Takie jego ujęcie sugeruje, że zakresem rozprawy objęta została cała problematyka ochrony praw współwłaścicieli, a więc również wykraczająca poza płaszczyznę nieruchomości, a ustawa o własności lokali, stanowi jedynie tło dla niektórych badanych w niej treści. Faktycznie jednak rdzeń rozprawy poświęcony jest juredycznej analizie sytuacji konfliktowych, powstających w relacjach między właścicielami sąsiednich nieruchomości lokalowych. Tytuł jest zatem z jednej strony zbyt szeroko zakreślony w porównaniu do treści (zasadniczo nie obejmuje ona kwestii wiążących się z ochroną praw współwłaścicieli poza sferą nieruchomości lokalowych), a z drugiej bezzasadnie deprecjonuje znaczenie zawartych w niej wywodów dotyczących praw właścicieli nieruchomości lokalowych.

Postulować należałoby też unikanie w temacie rozprawy odesłania do konkretnych aktów normatywnych

Autor zdefiniował cel rozprawy jako „wykazanie, że konfliktowość wtórna może być rozwiązywana za pomocą instytucji od dawna znanych prawa cywilnemu, a stosunkowo rzadko wykorzystywanych we wspólnotach mieszkaniowych”.

Nie negując wartościowości realizacji tak określonego celu badań przedstawionych w rozprawie, stwierdzić można, że Autor wniósłby więcej do polskiej nauki, gdyby nadał swoim dociekaniom bardziej problemowy charakter, a w szczególności, gdyby podjął próbę ustalenia, czy przedmiotowe konflikty mogłyby być skuteczniej rozwiązywane przy wykorzystaniu alternatywnych instrumentów. Ograniczenia metodologiczne, które przyjął Pan Jacek Grela wymusiły jednak rezygnację z nadania pracy bardziej problemowego rysu. Kwestia ta zostanie omówiona bardziej szczegółowo w dalszej części recenzji.

Praca zyskałaby również, gdyby Doktorant ustalił przyczyny, dla których relewantne instytucje prawa cywilnego są, jak ujął to sam Autor, „stosunkowo rzadko wykorzystywanych we wspólnotach mieszkaniowych”.

Powracając do kwestii zakresu przedmiotowego rozprawy, zwrócić należy też uwagę na jej nadmiernie dużą objętość. Nie jest ona pochodną braku dyscypliny wywodu, co sugeruje, iż praca zyskałaby, gdyby nieco ograniczyć zakres badanych nią zagadnień. Z drugiej jednak strony docenić należy ambicję Autora, który postawił przed sobą zadanie przygotowania rozprawy ujmującej całość zagadnień prawnych, wiążących się ze zwartą problematyką społeczno-gospodarczą.

2. Metodologia

Praca opiera się na metodzie dogmatycznej. Jest ona stosowana w sposób staranny i przemyślany. Dobór materiału badawczego i sposób jego analizy uznać można za wzorcowy. Autor konsekwentnie stosuje schemat, w ramach którego najpierw poprawnie identyfikuje węzłowe dla danej problematyki zagadnienia, następnie zarysowuje dorobek doktryny oraz judykatury i w końcu przedstawia własne, wyważone stanowisko.

Doktorant doskonale zna badaną problematykę, zarówno od strony teoretycznej, jak i praktycznej. Lektura recenzowanej rozprawy narzuca myśl, że jest ona dziełem doświadczonego praktyka, który postawił przed sobą zadanie ujęcia swoich zawodowych doświadczeń w strukturę rozprawy naukowej i podszedł do tego wyzwania z dużą starannością.

Generalnie stwierdzić można, że im bardziej szczegółowe zagadnienie Autor porusza, tym lepiej sobie radzi. W warstwie deskryptywnej, jeśli chodzi o prawo polskie praca jest w pełni satysfakcjonująca.

Dążenie do unikania wchodzenia na nadmiernie abstrakcyjny, oderwany od uwarunkowań rzeczywistego obrotu poziom jest zasadniczo atutem rozprawy. Z drugiej jednak strony, stwierdzić można, że praca mogłaby sporo zyskać, gdyby Doktorant podjął próbę nadania jej nieco bardziej erudycyjnego charakteru, choćby przez budowę analogii pomiędzy badaną problematyką a podobnymi strukturalnie sytuacjami konfliktowymi.

Najpoważniejszym mankamentem rozprawy jest zaniechanie wykorzystywania metody komparatystycznej. Z funkcjonalnego punktu widzenia, zagadnienia badane w ramach recenzowanej rozprawy są identyczne we wszystkich jurysdykcjach, a polskie prawo cywilne, na relewantnej płaszczyźnie, jest wystarczająco podobne do analogicznych zespołów unormowań, funkcjonujących w systemach prawnych bliskich polskiemu. Stwarza to wyjątkowo dogodne pole do podjęcia efektywnych badań prawnoporównawczych.

Zaryzykować można stwierdzenie, że ograniczenie się przez Autora do bardzo starannie stosowanej, lecz wąsko ujmowanej metody dogmatycznej i wyeliminowanie elementów komparatystycznych, zarówno w ujęciu funkcjonalnym, jak i prawnoporównawczym stanowi najważniejszy mankament recenzowanego dzieła.

3. Konstrukcja rozprawy

Zasadniczy zamysł konstrukcyjny leżący u podstaw rozprawy jest bardzo rozsądny. Autor przyjął założenie, że najpierw wprowadzi Czytelnika w całość

badanej problematyki, a następnie przedstawi mu wyniki swoich szczegółowych dociekań.

Biorąc pod uwagę cele, których realizacji ma służyć rozdz. I, uznać należy, że jest on zdecydowanie zbyt obszerny. Autor poświęcił zagadnieniom, które sam określił jako wprowadzające ponad 110 stron. Takie rozwiązanie konstrukcyjne nie wydaje się właściwe i z pewnością nie zachęca do lektury kolejnych części rozprawy. Kontrastuje też ono z faktem, że niektóre kolejne rozdziały są krótsze niż poszczególne punkty, składające się na rozdz. I. Wydaje się, że wiele z wywodów zawartych w rozdz. I jest zbędnych.

Faktycznie wprowadzający w główny przedmiot rozprawy charakter ma rozdz. II, w którym Autor odnosi się do istoty konfliktów sąsiedzkich, stanowiących zasadniczy przedmiot badań.

Kolejne rozdziały zostały poświęcone: podziałowi *quoad usum*, charakterystyce powództwa umożliwiającego dochodzenie roszczeń o dopuszczenie do współposiadania oraz zagadnieniom z zakresu postępowania przed sądem i wykonywania zapadłych orzeczeń w postępowaniu egzekucyjnym, powództwu negatoryjnemu, podziałowi części nieruchomości wspólnej, która nie jest niezbędna do korzystania z posadowionego na niej budynku, zarządu nieruchomością wspólną i odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela wyodrębnionego lokalu wobec innych współwłaścicieli.

Analiza treści rozprawy pozwala na stwierdzenie, że koresponduje ona z jej konstrukcją. Pewne mankamenty, które dostrzec można już po lekturze spisu treści należy traktować nie jako uchybienia konstrukcyjne, lecz jako pochodną kontrowersyjnych wyborów metodologicznych Doktoranta, a zwłaszcza rezygnacji ze stosowania metody komparatystycznej.

Zastrzeżenia wzbudza również wkomponowanie w tytuły aż siedmiu punktów frazy „zagadnienia wybrane”. Autor zapewne chciał zaakcentować, iż nie aspiruje do kompleksowego przedstawienia przedmiotowych kwestii. Powinien był jednak wskazać Czytelnikowi, już na poziomie spisu treści, jakimi kryteriami kierował się

selekcjonując problematykę objętą daną jednostką redakcyjną. Zastosowane rozwiązanie sugeruje, że podjęte przez Doktoranta decyzje w tej kwestii są przypadkowe. Podkreślić należy jednak, że mgr Jacek Grela właściwie wybrał pola badawcze, a zgłoszone zastrzeżenia dotyczą jedynie sposobu ich nazwania.

4. Ocena treści pracy

Rozdział I nosi tytuł „Własność lokali. Uwagi wprowadzające”. Autor szczegółowo przedstawił w nim zagadnienie bezpośredniego i odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego do problematyki objętej zakresem zastosowania ustawy o własności lokali, zarysował pojęcia nieruchomości lokalowej, nieruchomości wspólnej oraz wspólnoty mieszkaniowej. Doktorant wykazał się bardzo dobrą znajomością analizowanej problematyki, z wyraźną swobodą przeanalizował dorobek krajowego piśmiennictwa i judykatury. Wywód prowadzony jest w zasadniczo poprawny sposób. Pan mgr. Jacek Grela nie unika zajmowania własnego stanowiska w kwestiach budzących rozbieżności. Poglądy Autora są wyważone i starannie uzasadnione.

W intencji Autora, na co wskazuje sam tytuł, wartość dodana rozdz. I miała wyrażać się we wprowadzeniu Czytelnika w badaną problematykę. Cel ten został zrealizowany i to nawet z daleko idącą przesadą. Wiele rozważań ma całkowicie rudymenarny charakter i jest zbędna z punktu widzenia Czytelnika należycie przygotowanego do lektury recenzowanej pozycji. W analizowanej części rozprawy zdarzają się też bardzo szczegółowe dygresje, których przydatność dla osiągnięcia celów badań udokumentowanych rozprawą jest problematyczna. Przykładowo wskazać można na rozważania dotyczące zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Rozdział II uważam za szczególnie wartościowy. Nosi on tytuł „Konflikty sąsiedzkie na tle korzystania z nieruchomości lokalowych”. Przedstawiono w nim interesujący i pełniący efektywną funkcję porządkującą podział na konfliktowość

pierwotną i wtórną, którego dokonano poprzez odniesienie do kryterium zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie własności lokali. W pełni satysfakcjonujące są rozważania przedstawione w rozdz. II. pkt 2 pt. „Zakłócanie korzystania z nieruchomości wspólnej i wyodrębnionych lokali”. Autor z dużym znawstwem tematu, zarówno od strony czysto praktycznej, jak i teoretycznej bada problemy prawne powstające w związku z rażącym lub uporczywym wykraczaniem przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, niewłaściwym zachowaniem powodującym uciążliwość w korzystaniu z innych lokali i nieruchomości wspólnej, a także zagadnienia immisji oraz kwestię pozbawienia współwłaściciela prawa współposiadania nieruchomości wspólnej oraz korzystania z niej. Rozdział kończy wywód dotyczący szkód związanych z sąsiedztwem nieruchomości lokalowych.

W pełni satysfakcjonujący jest również rozdz. III, który poświęcony został zastosowaniu instytucji podziału *quoad usum* we wspólnotach mieszkaniowych. Prezentowane w nim wywody prowadzone są z dużą starannością, a Autor ogniskuje swoją uwagę na zagadnieniach najczęściej występujących w praktyce. Na szczególne podkreślenie zasługuje swoboda Doktoranta w kompleksowej analizie zagadnień materialno-prawnych i procesowych.

Atuty wywodów zaprezentowanych w dalszych częściach rozprawy są podobne do walorów rozdz. II i III. Autor doskonale orientuje się w badanej problematyce, analizuje ją ze swobodą i znawstwem, a jego autorskie poglądy formułowane są w sposób wyważony.

Całość wywodów przedstawionym w recenzowanej rozprawie pozwala na stwierdzenie, iż Autor pozytywnie zweryfikował jej główną hipotezę badawczą.

Pod uwagę Autora chciałbym jednak poddać możliwość uzupełnienia jego rozprawy, przed ewentualną publikacją, o wątki dotyczące obrotu deweloperskiego. Umowy zawierane przez nabywców lokali z deweloperami zawierają często postanowienia, które istotnie wpływają na stosunki sąsiedzkie.

5.Sposób napisania pracy

Praca napisana została ładnym, prawniczym językiem. Wywód jest przejrzysty. Autor unika zbędnych dygresji i bardzo umiejętnie prowadzi Czytelnika po badanej problematyce. Odbiór pracy ułatwia swoboda, z którą Autor operuje językiem prawnym i prawniczym. Autowi nie zdarzają się potknięcia stylistyczne ani deformujące uproszczenia. Lektura recenzowanego dzieła jest bardzo przyjemna.

Dobór polskiej literatury jest poprawny, a sposób jej wykorzystania uznać można za wzorcowy. W pracy umiejętnie wykorzystano też dorobek krajowej judykatury. Tak jak już wspomniano, mankamentem rozprawy jest to, że nie wykorzystano w niej literatury i orzecznictwa zagranicznego

Sposób prowadzenia zapisu bibliograficznego jest generalnie poprawny, a występujące na tej płaszczyźnie niedociągnięcia nie wpływają na jego użyteczność.

7.Konkluzja

Cel badawczy pracy został zrealizowany. Wskazane w recenzji mankamenty rozprawy rekompensuje bardzo wysoki poziom szczegółowych wywodów. W warstwie deskryptywnej, dotyczącej prawa polskiego, praca może być uznana za wyróżniającą się.

Ewentualne ogłoszenie drukiem pozycji opartej na recenzowanej monografii byłoby w pełni uzasadnione i wzbogaciłoby polską praktykę prawniczą oraz debatę akademicką. Przed publikacją należałoby jednak przeformułować tytuł dzieła i nadać mu nieco bardziej zwartą postać.

Konkludując stwierdzam, że praca spełnia wymagania przewidziane przez Ustawę z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o

Recenzja rozprawy doktorskiej

stopniach i tytule w dziedzinie sztuki (Dz.U. 2003, Nr 65, poz. 595 ze zm.) oraz wnoszę o dopuszczenie mgr. Jacka Greli do publicznej obrony Jego pracy doktorskiej.

Moneta Kolasinski