

Lublin, 15 września 2023 r.

Prof. dr hab. Artur Kuś
Wydział Prawa i Nauk Społecznych
Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach

Recenzja rozprawy doktorskiej

Daniel Lubowiecki, *Mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jako podstawowe środki ochrony praw nabywcy w świetle Nowej Ustawy Deweloperskiej*, Warszawa 2023 (s. 320)

Promotor: dr hab. Ryszard Strzelczyk, prof. Uczelni Łazarskiego w Warszawie

I. Wybór tematu, cele badawcze i teza rozprawy

1. Wybór tematyki rozprawy doktorskiej zasługuje na szczególną aprobatę i pełne uznanie z kilku względów.

Po pierwsze – jak słusznie zauważa Autor (s. 10), konieczność zapewnienia skutecznej ochrony prawnej osobom nabywającym od dewelopera lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny od wielu lat stanowił przedmiot debaty publicznej oraz przeróżnych rozważań naukowych. Jest to więc problematyka niezwykle istotna zarówno z prawniczego (legislacyjnego) jak i społeczno-gospodarczego punktu widzenia.

Po drugie – zwrócić należy uwagę na aktualność rozprawy doktorskiej. Dnia 1 lipca 2022 r. weszła w życie zupełnie nowa ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ustawa ta zastąpiła ustawę dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805, z 2020 r. poz. 471 oraz z 2021 r. poz. 1177). Zmieniła także szereg innych ustaw i regulacji „okołodeweloperskich” (tj. ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania

budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, ustawę z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary, ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne, ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz uchyla się ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego). W związku z tym można przyjąć, że wprowadziła nowe rozwiązania systemowo, tzn. w wielu ustawach kształtujących ochronę praw nabywcy nieruchomości. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że ustawa ta stanowiła reakcję ustawodawcy na liczne niedostatki, istniejące w sferze ochrony nabywców nieruchomości, na gruncie uchylonej dotychczasowej ustawy deweloperskiej. „Stara ustawa deweloperska” nie stwarzała bowiem należytego (pełnego) mechanizmu zabezpieczania interesów nabywców. Stan taki miał miejsce zarówno w fazie przedkontraktowej (z uwagi na nieobejmowanie jej zakresem wielu umów zawieranych z deweloperami), jak i na etapie jej wykonania (pozostawiając w wielu przypadkach – po stronie nabywców – ryzyko finansowe związane z niepowodzeniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich).

Po trzecie – w literaturze przedmiotu istnieją co prawda już komentarze do nowej ustawy (np. A. Goldiszewicz, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, WKP 2023) i inne szczegółowe opracowania artykułowe (por. pozycje wymienione przez Autora na s. 13 rozprawy). Jednak praca Autora ma nieco inny charakter. Autor podejmuje bowiem rozważania na temat prawnej i faktycznej skuteczności środków ochrony praw nabywcy w świetle nowej ustawy deweloperskiej, zwłaszcza w kontekście ryzyka utraty całości lub części kwot wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny nabywanej nieruchomości.

Recenzowana praca dotyczy zatem istotnych (nowych) zagadnień związanych z oceną nowych regulacji prawa, jak i jest niezwykle ważna od strony doktrynalnej i praktyki orzeczniczej. Tytuł rozprawy jest poprawnie sformułowany i pozwala na

precyzyjne określenie zakresu przedmiotowego, podmiotowego, terytorialnego i prawnego, gdyż praca dotyczy polskich regulacji prawnych (tj. nowej ustawy deweloperskiej) ocenianej w świetle ochrony praw nabywcy. Recenzowaną pracę można zatem sklasyfikować jako rozprawę typowo prawniczą z zakresu szeroko pojętego prawa nieruchomości (w tym prawa administracyjnego i cywilnego).

2. Już we Wstępie (s. 14) Autor w sposób właściwy dla tego typu opracowań wskazał na zasadniczy cel pracy, którym była „(...) analiza i ocena efektywności obecnie obowiązujących przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej w zakresie ochrony nabywców przed utratą wpłat dokonywanych na poczet ceny nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz ustalenie, czy istnieje potrzeba podjęcia dalszych działań legislacyjnych zmierzających do wzmocnienia skuteczności tej ochrony”.

Wskazano również na podstawowy problem badawczy, który sprowadzał się do pytania „(...) czy obecnie obowiązujące przepisy Nowej Ustawy Deweloperskiej zapewniają skuteczną ochronę nabywcy przed utratą środków wpłaconych na poczet ceny nabywanej nieruchomości”.

Autor wskazał także na 3 zasadnicze tezy pracy: a) wprowadzenie przepisami Nowej Ustawy Deweloperskiej środka ochrony w postaci Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego istotnie przyczyniło się do zwiększenia bezpieczeństwa nabywcy, chroniąc go przed utratą kwot wpłaconych na poczet nabywanej nieruchomości; b) zmiany zasad funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego wprowadzone Nową Ustawą Deweloperską, obejmujące w szczególności sposób wypłaty środków z tego rachunku oraz rozszerzenie obowiązków kontrolnych banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, doprowadziły do zwiększenia poziomu ochrony praw nabywcy; c) przepisy Nowej Ustawy Deweloperskiej zapewniają skuteczną ochronę nabywcy przed utratą kwot wpłaconych na poczet ceny nabywanej nieruchomości.

Na potrzeby prowadzonych badań naukowych sformułowane zostały również 6 hipotez badawczych: a) objęcie środkami ochrony przewidzianymi w Nowej Ustawie Deweloperskiej, w tym w szczególności mieszkaniowym rachunkiem powierniczym oraz ochroną wynikającą z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 oraz 5, zapewnia nabywcom lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, które zostały już wybudowane, jednakowy poziom ochrony jak w przypadku nabywców zawierających

umowę deweloperską; b) nie ma potrzeby dalszego rozszerzania zakresu przedmiotowego Nowej Ustawy Deweloperskiej; c) zmiana sposobu wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, polegająca na przesunięciu momentu wypłaty ostatniej transzy dopiero po przeniesieniu na nabywcę praw będących przedmiotem umowy, przyczyniła się do zwiększenia poziomu ochrony praw nabywcy; d) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny chroni nabywcę przed utratą środków wpłaconych na poczet ceny nabywanej nieruchomości w przypadku ogłoszenia upadłości przez dewelopera lub otwarcia wobec niego postępowania restrukturyzacyjnego; e) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny chroni nabywcę przed utratą środków wpłaconych na poczet ceny nabywanej nieruchomości w przypadku ogłoszenia upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy; f) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zapewnia możliwość odzyskania środków wpłaconych przez nabywcę w przypadku skorzystania przez jedną ze stron umowy z prawa odstąpienia na podstawie art. 43 nowej ustawy.

Wątpliwości od strony metodologicznej może jednak budzić pewne „zamieszanie terminologiczne” związane z używaniem przez Autora pojęcia „teza” i „hipoteza badawcza”. W zasadzie wszystkie wskazane wyżej twierdzenia stanowią bowiem „tezy” a nie „hipotezy”. Teza jest to bowiem zdanie, założenie, twierdzenie którego prawdziwość ma się dowieść (wszystkie wskazane „tezy” i „hipotezy” to zdania twierdzące), zaś „hipoteza” to tymczasowe przypuszczenie mające ułatwić wyjaśnienie jakiegoś zjawiska wymagające sprawdzenia (nie ma takich pytań/przypuszczeń w „hipotezach” Autora pracy).

Podkreślić trzeba również to, że Autor, w sposób bardzo precyzyjny i nie budzący wątpliwości, w całym tekście opracowania, konsekwentnie stara się odpowiadać i udowadniać postawione we Wstępie tezy (twierdzenia) badawcze. W całej rozprawie Autor w sposób jednoznaczny, przekonywujący, czasami oczywiście skłaniający do polemiki – a na pewno do zastanowienia - prezentuje również własne poglądy dotyczące omawianej problematyki lub przychyliła się do poglądów wyrażonych w doktrynie i orzecznictwie albo wreszcie je w sposób wyważony poddaje konstruktywnej krytyce.

II. Układ treści

1. Wskazane przez Autora główne tezy rozprawy mają odzwierciedlenie w poprawnie sporządzonym układzie treści recenzowanej pracy doktorskiej. Układ pracy

jest prawidłowy i logicznie skonstruowany właśnie w kontekście stawianych tez pracy. Został podporządkowany wskazanemu tematowi, podejmowanym problemom badawczym i założonym celom badawczym. Odpowiada kolejności dokonywanej analizy prowadząc od rozważań ogólnych do bardziej szczegółowych. Metodologicznie taki układ pracy nie budzi zastrzeżeń.

Struktura rozprawy obejmuje (oprócz poprawnie sporządzonego „Wykazu skrótów, „Wstępu” i „Wniosków końcowych”) 6 rozdziałów merytorycznych. W rozdziale 1 przedstawiony został zakres przedmiotowy oraz podmiotowy nowej ustawy. Scharakteryzowane zostały strony umów (nabywcę, dewelopera oraz przedsiębiorcę innego niż deweloper). Następnie określone zostały umowy objęte przepisami nowej ustawy deweloperskiej (umowa deweloperska, inne umowy zawierane z deweloperem, umowy dotyczące lokalu użytkowego, umowy przedwstępne, umowy sprzedaży). Rozdział 2 poświęcony został omówieniu ogólnych zasad dotyczących mieszkaniowego rachunku powierniczego. Przedstawiony został zarys historyczny opisujący proces legislacyjny związany z wprowadzenia do polskiego systemu prawnego tego rodzaju środka ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na poczet ceny nabywanej nieruchomości oraz wskazano na zasady związane z obowiązkiem posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego. W rozdziale 3 scharakteryzowany został mieszkaniowy rachunek powierniczy w wariantcie otwartym. Analizie poddane zostały zasady wypłaty środków z OMRP, zasada powiązania wpłat nabywców z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, przypadki w których środki z OMRP wypłacane są przed zakończeniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz reguła zgodnie z którą deweloper uprawniony jest do dysponowania środkami wypłaconymi z OMRP wyłącznie w celu realizacji prowadzonej inwestycji. Omówione zostały również obowiązki kontrolne banku prowadzącego OMRP oraz odpowiedzialność jaką ponosi w przypadku nieuprawnionej wypłaty środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Rozdział 4 to charakterystyka zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Wskazano zasady wypłaty środków z ZMRP, obowiązki kontrolne banku prowadzącego ZMRP oraz odpowiedzialność jaką ponosi w przypadku nieuprawnionej wypłaty środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym. W rozdziale wskazano również na porównanie OMRP z zamkniętym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym dokonane zarówno w odniesieniu do aktualnego stanu prawnego jak i

obowiązującego po wejściu w życie nowej ustawy deweloperskiej. W rozdziale 5 przedstawiony został nowy środek ochrony praw nabywcy jakim jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Omówiony został charakter prawny i cel wprowadzenia DFG oraz wysokość składek do uiszczania których przepisy nowej ustawy zobowiązały dewelopera. Spora część rozważań rozdziału poświęcona została przesłankom wypłaty środków z DFG. Odnotowano również utworzenie specjalnej ewidencji DFG gromadzącej znaczne ilości danych oraz nakreślono zasady ich przetwarzania. Rozdział 6 zawiera rozważania porównawcze mające za przedmiot środki ochrony praw nabywcy w wybranych systemach prawnych państw europejskich (tj. we Francji, Niemczech, Włoszech).

Recenzowaną rozprawę doktorską zamyka poprawnie sporządzone Zakończenie (nazwane „Wnioski końcowe”) wraz z autorskimi uwagami de lege lata i de lege ferenda oraz Bibliografia.

2. Można przyjąć, że układ treści rozprawy doktorskiej jest poprawny i zasługuje na pozytywną ocenę. Autor zastosował zatem logiczną metodę dedukcyjną mającą na celu dojście do określonego wniosku na podstawie założonego wcześniej zbioru przesłanek. Istotą takiego podejścia jest przechodzenie we wnioskowaniu od „ogółu do szczegółu”. We „Wnioskach końcowych” zostały przedstawione wnioski szczegółowe płynące z poszczególnych rozdziałów i wnioski o charakterze ogólnym.

III. Metodologia i dobór źródeł

1. W recenzowanej rozprawie prawidłowo zostały wykorzystywane podstawowe metody badawcze powszechnie wykorzystywane w naukach prawnych. Korzystanie przez Autora ze wskazanych metod badawczych było, z punktu widzenia założonego celu rozprawy, poprawne i w pełni zasadne. O wyborze metod badawczych zdecydowały zdefiniowane cele i szczegółowe tezy rozprawy doktorskiej, wynikające z podjętego przez Autorkę problemu naukowego. Wymagało to zastosowania metody analizy dokumentów prawnych (tzw. metody dogmatyczno-prawnej) oraz metody prawnohistorycznej oraz metody prawoporównawczej (rozdział 6) i metody ekonomicznej analizy prawa.

2. Dobór źródeł wykorzystanych w rozprawie i ich podział jest zasadniczo prawidłowy. Niezbędne było sięgnięcie przez Autora do literatury przedmiotu z

dziedziny nauk prawnych i ekonomicznych. Bibliografia zawiera wykaz najważniejszych pozycji z zakresu prezentowanej problematyki. Generalnie stwierdzić należy, iż dobór źródeł i ich wykorzystanie było właściwe i zasadne dla tego typu prac badawczych. Autor dokonał również prawidłowej selekcji szerokiego materiału badawczego i wybrał, co do zasady, właściwe dla tematu opracowania i źródła. Bibliografia zawiera ich sporą ilość (205 pozycji). Składają się na nie między innymi akty prawne, dokumenty i materiały źródłowe oraz monografie, opracowania i artykuły, studia. Zasadnie wskazano również na orzecznictwo sądów polskich i innych państw europejskich oraz branżowe strony internetowe.

IV. Uwagi szczegółowe

1. Recenzowana rozprawa stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, co jest warunkiem uznania jej za pracę doktorską. Ma nowatorski charakter oraz niewątpliwie dotyczy bardzo ważnych i niezwykle aktualnych zagadnień postrzeganych zarówno od strony teoretycznej jak i (a może zwłaszcza) praktycznej. Podstawową zaletą pracy jest to, iż Autor w sposób zdecydowany prezentuje własne (autorskie) poglądy na analizowane problemy badawcze. Praktycznie w każdym z rozdziałów merytorycznych dokonuje autorskich podsumowań, ocen i wniosków. Generalnie, już sama decyzja i wybór na rozprawę doktorską takiego tematu (a co za tym idzie tytułu pracy) zasługuje na uznanie i akceptację.

2. Praca jest napisana, co do zasady, poprawnym, bardzo klarownym językiem prawniczym. Zwraca uwagę szczególna dbałość Autora o słowo i bardzo cenne poznawczo zwracanie uwagi na różnorodne pojęcia i ich definicje oraz wzajemne relacje. Styl opracowania, formułowanie przypisów dolnych (przypisy są zarówno opisowe jak i informacyjne) nie budzi zastrzeżeń. W pracy nie ma zbyt wielu niepotrzebnych rozważań i szerokich, monottonnych opisów. W rozprawie zawarto również szereg autorskich opinii, które są bardzo przydatne dla dalszych ocen i wniosków. Własne uwagi, opinie, komentarze są - moim zdaniem - najważniejszą zaletą recenzowanej pracy doktorskiej. Świadczą o dojrzałości naukowej Autora, jak i bardzo dobrej znajomości praktycznych zagadnień z zakresu szeroko pojętego prawa administracyjnego i cywilnego. Autor wskazuje również na dostrzeżone spory w doktrynie prawa i orzecznictwie sądowym dotyczące przedmiotowych zagadnień i

wskazuje przy tym na własne stanowisko w sprawie. Jakość i forma wywodów Autora jest wysoka. Są one starannie uporządkowane i prowadzone z dużą dyscypliną.

3. Kolejną zaletą pracy jest także poruszanie przez Autora w rozprawie pewnych wątków szczegółowych, niejednoznacznych lub dyskusyjnych. Są to właśnie te elementy w pracach naukowych, które są najbardziej interesujące i intrygujące. Świadczyć mogą o dobrym opanowaniu tematyki i zasadnym wyborze istoty wskazywanych w pracy problemów badawczych. Doktorant w rozprawie między innymi zwraca uwagę na:

a) to, że nowa ustawa deweloperska rozszerzyła zakres jej stosowania również do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do: 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę; 2) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu; 3) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; ustawodawca objął zatem ochroną nabywców zawierających umowy o skutku zobowiązaniowym, dotyczące lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, które zostały już wybudowane; do umów tych zastosowanie znajduje większość przepisów nowej ustawy deweloperskiej;

b) dostrzeżone wady legislacyjne prowadzące do poważnych wątpliwości interpretacyjnych w zakresie stosowania niektórych przepisów nowej ustawy (np. art. 2 ust. 2) przejawiające się w nieprecyzyjnym ujęciu, na czym polegać ma równoczesność zawierania umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z umową dotyczącą lokalu użytkowego; Autor zaproponował wykładnię literalną przepisu (zgodną również z jego celem); wskazał również na niejasność definicji „lokalu użytkowego” i problemy, jakie mogą wiązać się z tym w praktyce stosowania prawa oraz zasygnalizował konieczność wprowadzenia w art. 5 ustawy legalnej definicji „lokalu użytkowego”; uwaga ta jest niezwykle cenna nie tylko na gruncie omawianej ustawy, ale też w kontekście opodatkowania „lokali użytkowych” (stawek podatku), czy zaświadczenia o samodzielności lokalu

użytkowego, czy też potencjalnego przekształcenia lokalu użytkowego w lokal mieszkalny (zmiany sposobu użytkowania); wątek ten jest niezwykle ciekawy i wymaga szerszego odniesienia systemowego;

c) lukę prawną dotyczącą stosowania środków ochrony wynikających z przepisów nowej ustawy deweloperskiej do umów mających za przedmiot nieruchomości inne niż „lokalowe” (np. wydzielone w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego nieruchomości gruntowe, na których posadowione zostały wolnostojące budynki garażowe lub służące jako naziemne miejsca postojowe); Autor postuluje, aby dyspozycja art. 2 ust. 2 ustawy obejmowała również wskazane nieruchomości, a tym samym, aby nabywca wpłacający środki na ich zakup mógł korzystać z takiej samej ochrony prawnej jak w odniesieniu do nabywanej nieruchomości mieszkaniowej;

d) to, że art. 2 ust. 3 ustawy rozszerzający zakres stosowania przepisów nowej ustawy do umów przedwstępnych nie obejmuje swoim zakresem umów sprzedaży (art. 3) oraz umów zawieranych z przedsiębiorcą innym niż deweloper (art. 4); zdaniem Autora, pozostawia to deweloperom sprzedającym „gotowe” lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, którzy zdecydują się zawierać umowy przedwstępne z nabywcami i przyjmować od nich wpłaty na poczet ceny, możliwość pominięcia środków ochrony gwarantowanych nabywcom przepisami nowej ustawy deweloperskiej; zatem, w tym zakresie również konieczne okazało się zatem rozszerzenie zakresu stosowania przepisów ustawy;

e) na uznanie Autora zasługuje podjęta przez ustawodawcę próba określenia w art. 7 ust. 1 ustawy momentu powstania obowiązku posiadania przez dewelopera MRP oraz zawarty w art. 7 ust. 3 ustawy określenie momentu ustania tego obowiązku;

f) wątpliwości związane z brakiem możliwości wypowiedzenia umowy MRP przez dewelopera, niezależnie od tego jak skutecznie wypełnia swoje obowiązki bank prowadzący ten rachunek; problem ten może przyczynić się również do powstania negatywnych konsekwencji również po stronie nabywcy (opieszałość banku, rażące naruszenia przez bank postanowień umowy, bezpodstawne przekraczanie zakresu kompetencji kontrolnych, zaleganie z wypłatą transzy należnych deweloperowi, brak należytej sumienności przy dokonywaniu wypłat środków z MRP itp. bez wątpienia mogą „odbić się” negatywnie również na interesie nabywcy); przyznanie deweloperowi prawa wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku

powierniczego, będące jednym z formułowanych w niniejszej rozprawie postulatów de lege ferenda, stworzyłoby mechanizm dyscyplinujący bank;

g) nowe zasady wypłaty środków zgromadzonych na rachunku OMRP;

h) obowiązki kontrolne banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy (czynności kontrolne banku sprawiają, że deweloper nie jest rozliczany ze swoich działań jedynie przez nabywcę, ale również przed innym profesjonalnie działającym podmiotem, którego kompetencje pozwalają nie tylko na iluzoryczną, ale też faktyczną kontrolę działań podejmowanych przez dewelopera w związku z prowadzonym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym);

i) nowe zasady działania zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dostrzeżono niedostatek w porównaniu do OMRP, tj. brak faktycznej kontroli realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przez bank);

j) porównanie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z zamkniętym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym (dokonano tego w postaci bardzo czytelnego zestawienia tabelarycznego); zdaniem Autora, w obecnym brzmieniu zarówno OMRP jak i ZMRP nie stanowią wystarczająco skutecznej ochrony nabywcy przed utratą środków wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny nabywanej nieruchomości;

k) problem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego związany ze spadkiem skuteczności ochrony środków wpłaconych przez nabywcę wraz z postępem realizacji inwestycji, pomimo skorelowania harmonogramu wpłat nabywcy z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz wskazaną powyżej zmianą momentu wypłaty ostatniej transzy środków zgromadzonych na OMRP; problem ten narasta w sytuacji upadku banku prowadzącego ZMRP; zatem, zdaniem Autora, samodzielny mieszkaniowy rachunek powierniczy, niezależnie od jego rodzaju (otwarty/zamknięty) nie zapewnia skutecznej ochrony nabywcy przed utratą kwot wpłaconych na poczet ceny nabywanej nieruchomości;

l) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi komplementarny wobec mieszkaniowego rachunku powierniczego środek ochrony praw nabywcy, którego główną rolą jest zapewnienie skutecznej ochrony środków wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny nabywanej nieruchomości w przypadku, gdy ochrona wynikająca z MRP okaże się być niewystarczająca; stanowi istotne uzupełnienie

ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na poczet ceny nabywanej nieruchomości w zakresie, w jakim mieszkaniowy rachunek powierniczy nie jest w stanie samodzielnie zagwarantować pełnej skuteczności;

ł) obecnie obowiązujące w Polsce rozwiązania w zakresie ochrony praw nabywcy dorównały poziomem ochrony zapewnianym nabywcy regulacjom znanym w rozwiniętych państwach europejskich.

4. Reasumując swoje interesujące wywody i wnioski Autor stwierdził (s. 297), że pomimo niedoskonałości legislacyjnych, nowa ustawa deweloperska zapewnia skuteczne instrumenty ochrony praw nabywcy przed utratą kwot wpłaconych na poczet nabywanej nieruchomości. Wskazana konkluzja oparta została o solidne analizy prawne i przekonujące argumenty Autora w tym zakresie.

V. Konkluzja

1. Rozprawa doktorska mgra Daniela Lubowieckiego, zatytułowana „*Mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jako podstawowe środki ochrony praw nabywcy w świetle Nowej Ustawy Deweloperskiej*”, spełnia wymagania stawiane pracom doktorskim wynikające między innymi z art. 187 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 742). Stanowi oryginalne rozwiązanie ważnego i aktualnego problemu naukowego. Analiza pracy skłania do konkluzji, że Autor wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną w zakresie szeroko pojętego prawa administracyjnego i prawa cywilnego. Poruszane w rozprawie wątki, własne opinie i komentarze oraz poprawność analitycznego formułowania wypowiedzi wskazują na to, że Doktorant posiada umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

2. W związku z powyższym wnoszę o przyjęcie recenzowanej pracy jako rozprawy doktorskiej i jednoznacznie rekomenduję o dopuszczenie mgra Daniela Lubowieckiego do dalszych etapów przewodu doktorskiego.

Prof. dr hab. Artur Kuś